




PROSPECTO DE INFORMACIÓN
Programa de Emisión y Colocación de Bonos Hipotecarios La Hipotecaria 2021
La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.

Emisor	La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.
Dirección y Domicilio Principal	Carrera 13 No. 93 - 40, oficina 210, Bogotá D.C., Colombia
Identificación Tributaria	900628930-6, régimen común.
Actividad Principal del Emisor	Establecimiento de crédito, especialista en Créditos Hipotecarios.
Clase de Título o Valor Ofrecido	El Programa comprende dos (2) tipos de valores a ser emitidos a elección del Emisor conforme se indique en el respectivo Aviso de Oferta: (i) Bonos Hipotecarios con garantía de la Nación a través del FNG, que podrán estar denominados en Pesos o en UVR, y, (ii) Bonos Hipotecarios sin garantía de la Nación, que podrán estar denominados en Pesos o en UVR. En cualquier caso, los Bonos Hipotecarios serán emitidos bajo la modalidad estandarizada.
Número de Series	Cada Emisión del Programa podrá constar de hasta dos (2) Series, así: (i) Serie A (en Pesos), y, (ii) Serie B (en UVR).
Número de Subseries	<p>Cualquier Serie del Programa incluye hasta diez (10) Subseries, definidas de acuerdo con su Plazo de Vencimiento y si la respectiva Subserie cuenta o no con Opción de Prepago. En consecuencia, las Subseries de la Emisión estarán denominadas así:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Serie A (Pesos): Subseries (i) A3, (ii) AP3, (iii) A4, (iv) AP4, (v) A5, (vi) AP5, (vii) A6, (viii) AP6, (ix) A7 y (x) AP7. • Serie B (UVR): Subseries (xi) B3, (xii) BP3, (xiii) B4, (xiv) BP4, (xv) B5, (xvi) BP5, (xvii) B6, (xviii) BP6, (xix) B7 y (xx) BP7. <p>La letra "P" en la identificación de algunas Subseries indica que la respectiva Subserie cuenta con Opción de Prepago. El número en la identificación de cada Subserie indica el Plazo de Vencimiento en años, de la respectiva Subserie. La Opción de Prepago se entiende como el derecho del Emisor de pagar anticipadamente, una vez haya transcurrido el Período de Gracia, los Bonos Hipotecarios de las Subseries AP3, AP4, AP5, AP6, AP7, BP3, BP4, BP5, BP6 y BP7.</p> <p>No obstante, en cada Emisión, el Emisor solo podrá ofrecer, como máximo, una Subserie de la Serie A y una Subserie de la Serie B. Es decir, en ninguna Emisión se podrá ofrecer más de una Subserie de la Serie A (Pesos), ni más de una Subserie de la Serie B (UVR).</p>
Plazos de Vencimiento	Los Bonos Hipotecarios de cada Serie de la Emisión, dependiendo de la Subserie a ser emitida, podrán tener Plazos de Vencimiento de tres (3), cuatro (4), cinco (5), seis (6) y siete (7) años, contados a partir de la Fecha de Emisión de la respectiva Emisión.

Valor Nominal de cada Bono	Serie A (Pesos): un millón de Pesos (COP 1.000.000) y Serie B (UVR): diez mil UVR (10.000 UVR).
Cupo Global del Programa	Hasta trescientos mil millones de Pesos (COP 300.000.000.000).
Cantidad de Bonos Hipotecarios	El número total de Bonos Hipotecarios del Programa será el resultado de sumar el número de Bonos Hipotecarios emitidos en cada Emisión que se adelante. La cantidad de Bonos Hipotecarios a emitir en cada Emisión se definirá al momento de realizar la respectiva Emisión teniendo en cuenta las condiciones del mercado, y será informada en el respectivo Aviso de Oferta Pública.
Ley de Circulación	A la orden, sin restricciones y libremente negociables y solo podrán ser adquiridos por Inversionistas Profesionales, en operaciones de Segundo Mercado.
Destinatarios de la Oferta	Inversionistas calificados (Inversionistas Profesionales), de acuerdo con lo establecido en los artículos 5.2.3.1.4, 5.2.3.1.5, 7.2.1.1.2 y 7.2.1.1.3 del Decreto 2555.
Precio de Suscripción	El que se determine en el respectivo Aviso de Oferta Pública.
Inversión Mínima de los Bonos Hipotecarios	Sin importar la Subserie de los Bonos Hipotecarios que sea emitida, será equivalente a un (1) Bono Hipotecario. Con posterioridad a la Fecha de Suscripción, los Bonos Hipotecarios no estarán sujetos a mínimos ni múltiplos de negociación.
Tasa de Interés	Tasa Fija, definida por el Emisor en el Aviso de Oferta Pública de cada Lote, conforme las condiciones del mercado vigentes en la fecha de colocación del respectivo Lote.
Periodicidad de Pago de los Intereses	Sin importar la Subserie de los Bonos Hipotecarios que sea emitida, será trimestral y pagaderos según las condiciones establecidas en la Sección 1.15.4 de este Prospecto de Información. Cualquier Subserie de Bonos Hipotecarios emitida devengará intereses a partir de su Fecha de Emisión y de acuerdo con lo dispuesto en el Aviso de Oferta Pública de cada Emisión.
Amortización Ordinaria de Capital y Periodicidad de Pago del Capital	<p>El capital de los Bonos Hipotecarios será pagado dependiendo de la Subserie que sea emitida, así:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Subseries A3, AP3, B3 y BP3 (Bonos Hipotecarios con Plazo de Vencimiento de tres [3] años): Al vencimiento, en una sola cuota, por un valor equivalente al ciento por ciento (100.0%) del capital emitido de cada Subserie, luego de transcurrido el Período de Gracia de dos (2) años, es decir, al final del año tres (3). • Subseries A4, AP4, B4 y BP4 (Bonos Hipotecarios con Plazo de Vencimiento de cuatro [4] años): Año vencido, en dos (2) cuotas iguales, cada una por un valor equivalente al cincuenta por ciento (50.0%) del capital emitido en cada Subserie, luego de transcurrido el Período de Gracia de dos (2) años, es decir, al final de los años tres (3) y cuatro (4). • Subseries A5, AP5, B5, y BP5 (Bonos Hipotecarios con Plazo de Vencimiento de cinco [5] años): Año vencido, en tres (3) cuotas iguales, cada una por un valor equivalente a un tercio (1/3) del capital emitido en

	<p>cada Subserie, luego de transcurrido el Período de Gracia de dos (2) años, es decir, al final de los años tres (3), cuatro (4) y cinco (5).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Subseries A6, AP6, B6 y BP6 (Bonos Hipotecarios con Plazo de Vencimiento de seis [6] años): Año vencido, en cuatro (4) cuotas iguales, cada una por un valor equivalente al veinticinco por ciento (25.0%) del capital emitido en cada Subserie, luego de transcurrido el Período de Gracia de dos (2) años, es decir, al final de los años tres (3), cuatro (4), cinco (5) y seis (6). • Subseries A7, AP7, B7 y BP7 (Bonos Hipotecarios con Plazo de Vencimiento de siete [7] años): Año vencido, en cinco (5) cuotas iguales, cada una por un valor equivalente al veinte por ciento (20.0%) del capital emitido en cada Subserie, luego de transcurrido el Período de Gracia de dos (2) años, es decir, al final de los años tres (3), cuatro (4), cinco (5), seis (6) y siete (7).
Amortización Extraordinaria de Capital	Sin importar la Subserie de los Bonos Hipotecarios que sea emitida, será realizada ante la ocurrencia de cualquiera de los eventos señalados en la Sección 1.15.6.2 del Prospecto de Información
Base de Liquidación	360.
Mercado al que se Dirige el Programa de Emisión	Segundo Mercado.
Modalidad de la Oferta	Oferta Pública en el Segundo Mercado.
Modalidad de la Inscripción	Inscripción automática en el RNVE por tratarse de valores emitidos por un establecimiento de crédito que se van a negociar en el segundo mercado
Plazo para Ofertar Emisiones de los Bonos bajo el Programa de Emisión	La vigencia de la autorización dada por la SFC para realizar Emisiones bajo el Programa de Emisión es de cinco (5) años contados a partir de la fecha de ejecutoria del acto que ordene la inscripción de los valores en el RNVE. Sin embargo, el plazo podrá renovarse, por períodos iguales, antes de su vencimiento, siempre que la SFC así lo autorice.
Plazo de Colocación de cada Emisión	El plazo de colocación de cualquier Emisión de Bonos Hipotecarios que se realice con cargo al Cupo Global será definido por el Emisor en el correspondiente Aviso de Oferta Pública. Sin embargo, el plazo de colocación de la primera Emisión de Bonos Hipotecarios no podrá ser superior a seis (6) Meses, contados a partir de la respectiva fecha de autorización de la Oferta Pública de los Bonos Hipotecarios por parte de la SFC. La SFC podrá prorrogar dicho término por una sola vez hasta por un tiempo igual, previa solicitud del Emisor.
Administrador de la Cartera	La Hipotecaria.
Interventor	Ernst & Young.
Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios	Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria.
Administrador de las Emisiones del Programa	Depósito Centralizado de Valores de Colombia - Deceval S.A.

Condiciones de Expedición	Emisión desmaterializada en Deceval. Los Tenedores renuncian a la materialización de los Bonos Hipotecarios.
Bolsa de valores en la que se encontrarán inscritos los Bonos Hipotecarios	Bolsa de Valores de Colombia S.A.
Derechos que Incorporan los Valores	Ver Sección 9.1.
Garantía General	Toda Emisión de Bonos Hipotecarios que se adelante conforme el presente Programa, constituye una obligación personal, directa e incondicional de La Hipotecaria de pagar los Rendimientos y capital de los Bonos Hipotecarios emitidos en virtud del presente Programa de Emisión.
Garantía Específica	Los Activos Subyacentes que respaldan cada Subserie de Bonos Hipotecarios que sea emitida conforme el Programa, según se señala en el Capítulo 3 de este Prospecto.
Garantía Adicional	Solo para las Subseries de los Bonos Hipotecarios del Programa que sean emitidos con garantía de la Nación, a través del FNG, conforme lo previsto en el artículo 30 de la Ley 546 de 1999. En el Capítulo 4 del Prospecto de Información se podrá consultar el alcance de dicha Garantía Adicional. Las menciones y procedimientos que se realicen en este Prospecto y en el Reglamento en relación con la Garantía Adicional aplicarán en forma exclusiva a los Bonos Hipotecarios que se emitan con garantía de la Nación.
Calificación de Riesgo de cada Emisión	La calificación de cada Emisión será revelada en el respectivo Aviso de Oferta Pública y será informada a la SFC de manera previa a la publicación de dicho Aviso de Oferta Pública. En todo caso, la calificación de los Bonos Hipotecarios será actualizada de manera anual.
Calificación de Riesgo del Emisor	Largo plazo: AA+(col). Corto plazo: F1+(col). Otorgadas por Fitch Ratings Colombia S.A., Sociedad Calificadora de Valores
Destinación de los Recursos	Los recursos obtenidos a través del presente Programa de Emisión se destinarán a ampliar las fuentes de recursos disponibles para el desarrollo de las operaciones activas de crédito de vivienda de La Hipotecaria.
Mecanismos y Medios para la Colocación	Mejor esfuerzo, a través del Agente Líder Colocador y los demás Agentes Colocadores.
Comisiones y Gastos Conexos para los Inversionistas	Los Inversionistas no tendrán que pagar comisiones ni otros gastos conexos para la suscripción de los valores, siempre y cuando estos sean adquiridos en la Oferta primaria.
Código de Buen Gobierno	La Hipotecaria cuenta con un Código de Gobierno Corporativo cuyo texto se encuentra disponible para consulta por parte de los Inversionistas en la página web https://www.lahipotecaria.com/colombia/buen-gobierno-corporativo/
Fecha de Difusión del Prospecto de Información	Enero de 2021
Advertencias	SE CONSIDERA INDISPENSABLE LA LECTURA DEL PROSPECTO DE INFORMACIÓN PARA QUE LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS PUEDAN EVALUAR ADECUADAMENTE LA CONVENIENCIA DE LA INVERSIÓN. LAS MENCIONES Y PROCEDIMIENTOS QUE SE REALICEN EN ESTE PROSPECTO Y EN EL REGLAMENTO EN RELACIÓN CON LA GARANTÍA ADICIONAL

<p>APLICARÁN EN FORMA EXCLUSIVA A LOS BONOS HIPOTECARIOS QUE SE EMITAN CON GARANTÍA DE LA NACIÓN.</p> <p>LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO DE INFORMACIÓN SE ENCUENTRA ACTUALIZADA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020. A PARTIR DE ESA FECHA, TODA INFORMACIÓN RELEVANTE SE ENCUENTRA A DISPOSICIÓN DE LOS INTERESADOS EN EL RNVE, EN LA BVC O EN LA PÁGINA WEB DEL EMISOR https://www.lahipotecaria.com.</p> <p>LA SUSCRIPCIÓN DE LOS BONOS HIPOTECARIOS IMPLICA LA ADHESIÓN A LOS CONTRATOS DE I) ADMINISTRACIÓN DE LA CARTERA, II) ADMINISTRACIÓN DE LA EMISIÓN, III) INTERVENTORÍA, Y IV) REPRESENTACIÓN DE TENEDORES DE BONOS HIPOTECARIOS.</p> <p>LA INFORMACIÓN RELEVANTE RELACIONADA CON EL EMISOR Y EL PROGRAMA DE EMISIÓN PODRÁ SER CONSULTA POR LOS INVERSIONISTAS EN EL RNVE Y EN LA PAGINA WEB DEL EMISOR.</p> <p>LOS VALORES QUE HACEN PARTE DEL PRESENTE PROGRAMA DE EMISIÓN SE ENCUENTRAN DIRIGIDOS AL SEGUNDO MERCADO Y CONSECUENTEMENTE SOLO PODRÁN SER ADQUIRIDOS Y NEGOCIADOS POR AQUELLAS PERSONAS CONSIDERADAS COMO INVERSIONISTAS PROFESIONALES EN LOS TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 5.2.3.1.4, 5.2.3.1.5, 7.2.1.1.2 Y 7.2.1.1.3 DEL DECRETO 2555 DE 2010.</p> <p>LA INSCRIPCIÓN AUTOMÁTICA EN EL RNVE Y LA AUTORIZACIÓN PARA LA OFERTA PÚBLICA NO IMPLICAN CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LA SFC ACERCA DE LOS VALORES INSCRITOS, NI SOBRE EL PRECIO, LA BONDAD, LA NEGOCIABILIDAD DEL VALOR O DE LA RESPECTIVA EMISIÓN, NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL EMISOR.</p> <p>LA INSCRIPCIÓN DE LOS BONOS HIPOTECARIOS EN LA BVC NO IMPLICA CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE DICHA ENTIDAD, SOBRE LOS VALORES INSCRITOS NI SOBRE EL PRECIO, LA BONDAD O NEGOCIABILIDAD DE LOS VALORES O DE LAS EMISIONES QUE SE ADELANTEN, O LA SOLVENCIA DEL EMISOR NI IMPLICA UNA GARANTÍA SOBRE EL PAGO DEL VALOR.</p> <p>EL PROSPECTO NO CONSTITUYE UNA OFERTA NI UNA INVITACIÓN, POR O A NOMBRE DEL EMISOR, EL ESTRUCTURADOR, EL ASESOR LEGAL Y LOS AGENTES COLOCADORES A SUSCRIBIR O COMPRAR CUALQUIERA DE LOS VALORES SOBRE LOS QUE TRATA.</p>		
<p>Estructurador</p> 	<p>Administrador de la Cartera</p> 	<p>Asesor Legal</p> 

DICIEMBRE DE 2021

INDICE

LISTA DE ANEXOS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN.....	16
ADVERTENCIAS GENERALES, AUTORIZACIONES E INFORMACIÓN ESPECIAL.....	17
GLOSARIO DE TÉRMINOS DEL PROSPECTO.....	23
CAPÍTULO 1 - DE LOS VALORES.....	40
1.1 Características del Programa y los Valores.....	40
1.1.1 Información General del Programa de Emisión.....	40
1.1.2 Clase de los Valores Ofrecidos.....	40
1.1.3 Ley de Circulación y Negociación Secundaria.....	41
1.1.4 Cantidad de Valores Ofrecidos.....	42
1.1.5 Denominación y Valor Nominal.....	42
1.1.6 Inversión Mínima.....	42
1.1.7 Cupo Global.....	43
1.1.8 Destinatarios de la Oferta.....	43
1.2 Reposición, Fraccionamiento y Englobe de los Bonos Hipotecarios.....	43
1.3 Fecha de Emisión, Fecha de Suscripción y Plazo de Vencimiento.....	44
1.3.1 Definición de Fecha de Emisión.....	44
1.3.2 Definición de Fecha de Suscripción.....	44
1.3.3 Definición de Plazo de Vencimiento.....	44
1.4 Comisiones y Gastos Conexos a la Suscripción de los Bonos Hipotecarios.....	44
1.5 Bolsa de Valores donde estarán Inscritos los Bonos Hipotecarios.....	44
1.6 Destinación de los Recursos e Inversiones Transitorias.....	44
1.6.1 Destinación de los Recursos.....	44
1.6.2 Inversiones Transitorias de los Recursos.....	45
1.7 Medios a través de los cuales se dará a conocer la Información del Proceso de Emisión a los Inversionistas.....	46
1.8 Régimen Fiscal aplicable a los Bonos Hipotecarios.....	46

1.9	Administrador de las Emisiones del Programa	47
1.10	Desmaterialización de cada Emisión	48
1.11	Garantías de las Emisiones del Programa	48
1.11.1	Garantía General de cada Emisión del Programa	48
1.11.2	Garantía Específica de cada Emisión del Programa	49
1.11.3	Garantía Adicional	49
1.12	Derechos y Obligaciones de los Tenedores de Bonos Hipotecarios	49
1.13	Obligaciones del Emisor	50
1.14	Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios	50
1.15	Condiciones Financieras de los Bonos Hipotecarios	50
1.15.1	Series del Programa de Emisión	50
1.15.2	Subseries del Programa de Emisión	50
1.15.3	Precio de Suscripción	52
1.15.4	Rendimientos de los Bonos Hipotecarios	52
1.15.5	Metodología de Pago del Capital y los Rendimientos	56
1.15.6	Amortización de los Bonos Hipotecarios	56
1.15.6.1	Amortización Ordinaria	56
1.15.6.2	Amortización Extraordinaria	58
1.15.7	Opción de Prepago	60
1.15.8	Recompra de los Bonos Hipotecarios	61
1.15.9	Lugar, Fecha y Forma de Pago del Capital y los Rendimientos	61
1.15.10	Estructura Financiera del Plan de Amortización de los Bonos Hipotecarios	62
CAPÍTULO 2 - CONDICIONES DE LA OFERTA Y DE LA COLOCACIÓN		63
2.1	Plazo para Realizar la Oferta de los Valores y Vigencia de la Oferta de Cada Emisión	63
2.1.1	Plazo para Ofrecer los Bonos Hipotecarios	63
2.1.2	Vigencia de la Oferta de cada Emisión	63
2.1.3	Plazo de Colocación de Cada Emisión	63
2.2	Modalidad para Adelantar la Oferta	63

2.3	Medios a través de los cuales se formulará la Oferta	63
2.4	Reglas para la Colocación y Negociación de los Bonos Hipotecarios	64
2.4.1	Control de Lavado de Activos	64
2.4.2	Reglas para la Colocación y Negociación	65
2.4.3	Mecanismos de Colocación	66
2.4.4	Monto Mínimo de Colocación	71
2.4.5	Mercado Secundario y Metodología de Valoración	71
CAPÍTULO 3 - GARANTÍA ESPECÍFICA DE LOS BONOS HIPOTECARIOS		73
3.1	Información Global sobre los Créditos Hipotecarios	73
3.2	Características de los Créditos Hipotecarios Financiados con las Emisiones	77
3.3	Estudio Estadístico sobre el Riesgo de Prepago del Emisor	78
4.1	Razón Social, Domicilio y Dirección Principal	79
4.2	Objeto Social y Actividad Económica	79
4.3	Clase de Garantía Otorgada, Cobertura y Operatividad	80
4.4	Operatividad	80
CAPÍTULO 5 - EL ADMINISTRADOR DE LA CARTERA		82
5.1	Razón Social, Domicilio y Dirección del Administrador de la Cartera	82
5.2	Derechos y Obligaciones del Administrador de la Cartera	82
5.2.1	Derechos del Administrador de la Cartera	82
5.2.2	Obligaciones del Administrador de la Cartera	82
5.2.2.1	Obligaciones Principales con respecto a la Administración de los Créditos Hipotecarios	82
5.2.2.2	Obligaciones Principales con respecto a las Emisiones del Programa: 84	
5.2.2.3	Obligaciones Principales con respecto a Deceval:	86
5.2.2.4	Obligaciones de Reportar Información:	86
5.3	Información relativa al Contrato de Administración de Cartera	89
5.3.1	Contrato de Administración de Cartera	89
5.3.2	Terminación del Contrato de Administración de Cartera	89

5.3.3	Cesión del Contrato de Administración de Cartera y Funcionamiento de las Universalidades	89
5.3.3.1	Cesión del Contrato de Administración de Cartera	89
5.3.3.2	Perfeccionamiento de la Cesión	90
5.3.3.2	Obligaciones frente a los demás Participantes del Programa	90
5.3.4	Contabilidad Independiente	90
5.3.5	Ingresos de cada Universalidad	91
5.3.6	Egresos y Gastos del Proceso de Emisión a cargo de las Universalidades.....	91
5.3.7	Prelación de Pagos	92
5.3.8	Vencimiento de los Bonos Hipotecarios	93
5.3.9	Terminación de las Universalidades	94
CAPÍTULO 6 - ADMINISTRACIÓN DE LAS EMISIONES DEL PROGRAMA		95
6.1	Información General del Administrador de las Emisiones del Programa	95
6.1.1	El Administrador de las Emisiones del Programa	95
6.1.2	Razón Social del Administrador de las Emisiones del Programa	95
6.1.3	Domicilio del Administrador de las Emisiones del Programa	95
6.1.4	Dirección Principal del Administrador de las Emisiones del Programa	95
95		
6.2	Obligaciones del Administrador de las Emisiones del Programa	95
6.3	Otra Información Importante.....	96
6.3.1	Aceptación Cesión del Contrato de Administración de Cartera.....	96
CAPÍTULO 7 - DEL INTERVENTOR.....		97
7.1	Razón Social, Domicilio y Dirección Principal	97
7.2	Contrato de Interventoría.....	97
7.2.1	Funciones del Interventor	97
7.3	Información Complementaria	98
7.3.1	Información a la SFC	98
7.3.2	Independencia	98
7.3.3	Renuncia	98

7.3.4	Remuneración.....	98
7.3.5	Cesión del Contrato de Administración de Cartera	98
CAPÍTULO 8 - DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS HIPOTECARIOS.....		100
8.1	Razón Social, Domicilio y Dirección del Representante de los Tenedores	100
8.2	Información General del Representante de los Tenedores	100
8.3	Obligaciones y Derechos del Representante de los Tenedores.....	100
8.3.1	Obligaciones del Representante de los Tenedores	100
8.3.2	Derechos del Representante de los Tenedores de Bonos Hipotecarios 103	
8.4	Otra Información Importante.....	103
8.4.1	Renuncia	103
8.4.2	Aceptación Cesión del Contrato de Administración de Cartera.....	104
8.4.3	Contrato de Representación Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios	104
CAPÍTULO 9 - DE LOS TENEDORES DE BONOS HIPOTECARIOS		105
9.1	Derechos de los Tenedores de Bonos Hipotecarios.....	105
9.2	Obligaciones de los Tenedores de Bonos Hipotecarios	106
9.3	Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios.....	107
9.3.1	Convocatoria	107
9.3.2	Funcionamiento.....	108
9.3.3	Informe.....	109
9.3.4	Quórum	109
9.3.5	Mayorías decisorias especiales.....	109
9.3.6	Funciones de la Asamblea General de Tenedores	110
CAPÍTULO 10 - DEL EMISOR		112
10.1	Información General del Emisor	112
10.1.1	Razón Social y Constitución	112
10.1.2	Situación Legal, Duración y Causales de Disolución.....	112

10.1.3	Reformas Estatutarias	112
10.1.4	Ente Estatal que ejerce Inspección y Vigilancia sobre el Emisor o Legislación Especial que le sea Aplicable	112
10.1.5	Domicilio Principal y Dirección de las Oficinas Principales del Emisor 112	
10.1.6	Objeto Social y Actividad Económica Principal	112
10.1.7	Reseña Histórica del Emisor	113
10.1.8	Composición Accionaria e Información sobre Socios	114
10.2	Estructura Organizacional de La Hipotecaria	114
10.2.1	La Asamblea General de Accionistas	114
10.2.2	Junta Directiva	115
10.2.2.1	Conformación e Identificación	115
10.2.2.2	Funciones y Facultades	117
10.2.3	Funcionarios que conforman el Personal Directivo del Emisor	121
10.2.4	Personas que Ejercen la Revisoría Fiscal	121
10.2.5	Participación Accionaria de los Miembros de la Junta Directiva o Personal Directivo en el Emisor	121
10.2.6	Situación de Control del Emisor	121
10.2.7	Sociedades Subordinadas	122
10.2.8	Situación de Relaciones Laborales	122
10.3	Actividad del Emisor; Producción e Ingresos Operacionales	122
10.4	Información Financiera	123
10.4.1	Capital Autorizado, Suscrito y Pagado	124
10.4.2	Ofertas Públicas de Adquisición de Acciones del Emisor	124
10.4.3	Provisiones y Reservas para Readquisición de Acciones	124
10.4.4	Información sobre Dividendos	124
10.4.5	Generación de Resultados Operativos	124
10.4.6	Evolución del Capital	125
10.4.7	Empréstitos u Obligaciones Convertibles en Acciones	126
10.4.8	Activos del Emisor	126

10.4.9	Inversiones que Excedan el 10% del Total de los Activos	126
10.4.10	Restricciones para la Venta de Inversiones.....	126
10.4.11	Inversiones en Curso	126
10.4.12	Compromisos en Firme sobre Inversiones en Futuras	126
10.4.13	Marcas y Patentes Usadas bajo Convenios con Terceros	126
10.4.14	Protecciones Gubernamentales	127
10.4.15	Operaciones con Vinculados, Accionistas y/o Administradores	127
10.4.16	Obligaciones Financieras o Contingencias del Emisor	127
10.4.17	Procesos Pendientes.....	127
10.4.18	Valores Inscritos en el RNVE (Título de Deuda Emitidos).....	127
10.4.19	Garantías Reales Otorgadas a Favor de Terceros.....	129
10.4.20	Perspectivas del Emisor.....	129
10.5	Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de la Operación y la Situación Financiera del Emisor	129
10.5.1	Tendencias o Compromisos que puedan Afectar la Liquidez, los Resultados o la Situación Financiera	129
10.5.2	Comportamiento Ingresos Operacionales	129
10.5.3	Cambios Significativos	130
10.5.4	Pasivo Pensional	132
10.5.5	Inflación y Fluctuaciones Tipo de Cambio.....	132
10.5.6	Préstamos o Inversiones en Moneda Extranjera.....	132
10.5.7	Nivel de Endeudamiento.....	132
10.5.8	Créditos o Deudas Fiscales	133
10.5.9	Inversiones de Capital.....	133
10.5.10	Cambios Cuentas del Balance	133
10.6	Estados Financieros e Informes de Gestión	134
10.7	Obligaciones de La Hipotecaria como Emisor	134
10.8.1	Emisor	134
10.8.2	Garantía General	135

10.8.3	Obligaciones	135
10.8.3.1	Obligaciones Principales Respecto a las Emisiones del Programa ...	135
10.8.3.2	Obligaciones Principales con respecto a Deceval	136
10.8.3.3	Obligaciones frente a los Activos Subyacentes	137
10.8.3.4	Obligaciones y Compromisos Adicionales	138
CAPÍTULO 11 - FACTORES DE RIESGO		140
11.1	Generalidades	140
11.2	Riesgos del Emisor	140
11.2.1	Riesgo de Mercado	141
11.2.2	Riesgos de Crédito	141
11.2.3	Riesgos de Liquidez	142
11.2.4	Riesgo Operacional	143
11.2.5	Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo	143
11.2.6	Riesgos Asociados a la Actividad del Emisor	143
11.2.6.1	Riesgo de Reducción de Tasas de Interés por Razón de Decisiones Administrativas	144
11.2.6.2	Riesgo de Deterioro de las Garantías Hipotecarias	144
11.2.6.3	Riesgo de Muerte de los Deudores	144
11.2.6.4	Riesgo Macroeconómico y Estancamiento del Crédito de Vivienda	144
11.2.6.5	Baja en los Precios de la Vivienda	145
11.2.7	Dependencia en Funcionarios Clave del Emisor	145
11.2.8	Dependencia en un solo Segmento de Negocio	146
11.2.9	Interrupción de las Actividades del Emisor Ocasionada por Factores Diferentes a las Relaciones Laborales	146
11.2.10	Ausencia de Mercado Secundario para los Valores Ofrecidos	146
11.2.11	Ausencia de un Historial Respecto de las Operaciones del Emisor ..	147
11.2.12	Ocurrencia de Resultados Operacionales Negativos	147
11.2.13	Incumplimientos en el Pago de Pasivos Bancarios y Bursátiles	147
11.2.14	Naturaleza del Giro del Negocio que realiza el Emisor	147

11.2.15	Riesgos Derivados por Carga Prestacional, Pensional y Sindicatos	148
11.2.16	Riesgos de la Estrategia Actual del Emisor	148
11.2.17	Variaciones en la Tasa de Interés y/o Tasa de Cambio	149
11.2.18	Dependencia del Negocio respecto a Licencias, Contratos, Marcas, Personal Clave y demás Variables que no sean de Propiedad de La Hipotecaria	149
11.2.19	Adquisición de Activos distintos a los del Giro Ordinario de los Negocios del Emisor	149
11.2.20	Vencimiento de Contratos de Abastecimiento	150
11.2.21	Riesgo Regulatorio	150
11.2.22	Impacto de Disposiciones Ambientales	151
11.2.23	Existencia de Créditos que Obliguen al Emisor a Conservar determinadas Proporciones en su Estructura Financiera	151
11.2.24	Operaciones a Realizar que Podrían Afectar el Desarrollo Normal del Negocio	151
11.2.25	Factores Políticos	151
11.2.26	Compromisos del Emisor que Signifiquen Cambio de Control en sus Acciones	151
11.2.27	Dilución Potencial de Inversionistas	152
11.2.28	Estructura Operativa	152
11.2.29	Riesgos de Tecnología y Sistemas en General	152
11.3	Factores Distintivos de Riesgo del Programa de Emisión	152
11.3.1	Riesgo de Prepago	152
11.3.2	Reducción de Tasas de Interés por Decisiones Administrativas	154
11.3.3	Riesgo Sistémico	154
CAPÍTULO 12 - CALIFICACIÓN DE LOS BONOS HIPOTECARIOS Y DEL EMISOR		155
12.1	Síntesis de los Fundamentos de la Calificación del Emisor	155
CAPÍTULO 13 - CONDICIONES GENERALES ANTE UN EVENTO DE LIQUIDACIÓN		157
13.1	Evento de Liquidación	157
13.2	Administración de los Créditos Hipotecarios	157

13.3	Convocatoria a la Asamblea de Tenedores de Bonos Hipotecarios	157
13.4	Quórum y Mayoría para Decidir	158
13.5	Destinación del Activo Subyacente	158
13.6	Pérdida de Condición de Acreedores de La Hipotecaria	158
13.7	Reversión de una Universalidad a La Hipotecaria	159
CAPÍTULO 14 - VENTA DE LA UNIVERSALIDAD		160
14.1	Venta de las Universalidades	160
14.2	Pérdida de Derechos	160
14.3	Destinatarios de la Oferta de Venta de las distintas Universalidad	161
14.4	Perfeccionamiento de la Decisión en Evento de Liquidación consistente en la Venta de la Universalidad	161
14.5	Procedimiento de Valoración de la Universalidad	161
14.6	Forma de Valorar los Bonos Hipotecarios	162
14.7	Destinación de los Recursos de la Venta	162
14.8	Devolución de Excedentes	163
CAPÍTULO 15 - RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y LEY APLICABLE		164
15.1	Resolución de Controversias	164
15.2	Ley Aplicable	164

LISTA DE ANEXOS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN

Número Anexo	de Contenido
No. 1	Reglamento del Programa
No. 2	Macrotítulo de los Bonos Hipotecarios
No. 3	Tablas de Amortizaciones de los Bonos Hipotecarios
No. 4	Estudio Estadístico sobre el Riesgo de Prepago del Emisor
No. 5	Contrato de Administración de Cartera
No. 6	Contrato de Representación Legal de los Tenedores de Bonos
No. 7	Organigrama del Emisor
No. 8	Información financiera de La Hipotecaria: <ul style="list-style-type: none">• Estados Financieros con corte al 30 de septiembre de 2020.• Estados Financieros con corte al 31 de diciembre de 2019, certificados con sus respectivas notas y el informe de gestión y dictamen emitido por el revisor fiscal.• Estados Financieros con corte al 31 de diciembre de 2018, certificados con sus respectivas notas y el informe de gestión y dictamen emitido por el revisor fiscal.• Estados Financieros con corte al 31 de diciembre de 2017, certificados con sus respectivas notas y el informe de gestión y dictamen emitido por el revisor fiscal.• Certificación de los estados financieros incluidos en el Prospecto.
No. 9	Informe de Calificación de Riesgo del Emisor

ADVERTENCIAS GENERALES, AUTORIZACIONES E INFORMACIÓN ESPECIAL

ADVERTENCIAS EN RELACIÓN CON LA PROMOCIÓN PRELIMINAR

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 6.2.1.1.1 del Decreto 2555, se advierte que el proceso sobre el cual versa la promoción preliminar que se realiza con este Prospecto de Información se encuentra en trámite de aprobación. El Prospecto no constituye una Oferta Pública vinculante, por lo cual éste puede ser complementado o corregido. Su contenido, así como cualquier otra información recibida por cualquier Persona en relación con este Prospecto, ya sea verbal o escrita, no se tomará como suministro de algún tipo de asesoría por parte del Emisor, de sus directores, funcionarios, accionistas, empleados, agentes y representantes. No se pueden realizar negociaciones de los Bonos Hipotecarios que conforman el Programa hasta que la Oferta Pública sea autorizada y oficialmente comunicada a sus destinatarios.

NOTIFICACIÓN

El presente documento ha sido preparado con el único objeto de facilitar el conocimiento general, por parte del potencial Inversionista interesado en los Bonos Hipotecarios que conformarán el Programa, acerca del Emisor y de la Oferta Pública. Por consiguiente, para todos los efectos legales, cualquier interesado deberá consultar la totalidad de la información contenida en el presente Prospecto de Información, antes de tomar cualquier decisión de inversión.

Los Inversionistas interesados en adquirir los Bonos Hipotecarios deberán obtener por su cuenta y de manera previa a la aceptación de la Oferta Pública, cualquier autorización judicial, gubernamental, corporativa o de cualquier otra índole que por sus condiciones particulares puedan requerir.

La información contenida en este Prospecto de Información ha sido preparada por el Emisor para asistir a los posibles Inversionistas interesados en los valores que conforman el Programa, en la realización de su propia evaluación de la inversión en los Bonos Hipotecarios. El presente Prospecto de Información contiene toda la información requerida de acuerdo con la normatividad aplicable. No obstante, este Prospecto de Información no pretende contener toda la información que un posible Inversionista pudiera eventualmente requerir.

La información contenida en este Prospecto de Información, o la proporcionada posteriormente a cualquier Persona, ya sea en forma verbal o escrita, respecto de una operación que involucre valores emitidos por el Emisor, no debe considerarse como una asesoría legal, tributaria, fiscal, contable, financiera, técnica, de inversión o de otra

naturaleza, a cualquiera de dichas Personas por parte del Emisor, ni del Estructurador, ni del Asesor Legal.

Se entenderá que la referencia a las leyes, normas y demás regulaciones citadas en el Prospecto de Información, se extiende a aquellas que las regulen, complementen, modifiquen o sustituyan.

Ni el Emisor, ni sus accionistas, representantes, administradores, apoderados, empleados o asesores (incluyendo el Estructurador, el Agente Líder Colocador, los Agentes Colocadores y el Asesor Legal), tendrán la obligación de reembolsar o compensar, a los potenciales Inversionistas, cualquier costo o gasto incurrido por éstos al evaluar el Prospecto de Información, o incurrido de otra manera con respecto a la suscripción de los Bonos Hipotecarios. En ningún evento se podrá entablar una demanda o reclamación, de cualquier naturaleza, contra el Emisor o contra cualquiera de sus representantes, accionistas, representantes, administradores, apoderados, empleados o asesores (incluyendo el Estructurador, el Agente Líder Colocador, los Agentes Colocadores y el Asesor Legal), como resultado de la decisión de invertir o no en los Bonos Hipotecarios.

Las cifras y referencias operativas, comerciales y de negocio del Emisor mencionadas en el presente Prospecto de Información fueron tomadas de las cifras y referencias operativas, comerciales y de negocio del mismo Emisor. La información contenida en este Prospecto de Información ha sido suministrada por el Emisor y, en algunos casos, por diversas fuentes las cuales se encuentran debidamente identificadas en el cuerpo del presente documento.

Los estados financieros del Emisor han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board* – IASB, por sus siglas en inglés); las normas de base corresponden a las traducidas al español y emitidas al 1 de enero de 2012 y a las enmiendas efectuadas durante el año 2012 por el IASB.

El Estructurador, el Agente Líder Colocador, los Agentes Colocadores, el Representante de los Tenedores y el Asesor Legal, por no estar dentro del alcance de sus funciones, no han auditado independientemente la información suministrada por el Emisor que sirvió de base para la elaboración de este Prospecto de Información. Por lo tanto, no tendrán responsabilidad alguna por cualquier omisión, afirmación o certificación (explícita o implícita), contenida en el mismo.

El Emisor, el Estructurador, el Agente Líder Colocador, los Agentes Colocadores y el Asesor Legal no han autorizado a alguna Persona para entregar información que sea diferente o adicional a la contenida en este Prospecto de Información y por lo tanto no se hacen responsables por la información no contenida dentro del presente Prospecto de Información, ni por información suministrada por terceras Personas.

Los potenciales Inversionistas deberán asumir que la información financiera contenida en este Prospecto de Información es exacta sólo en la fecha que aparece en la portada del mismo, sin tener en cuenta la fecha de entrega de este Prospecto de Información o cualquier venta posterior de los Bonos Hipotecarios.

La condición financiera del Emisor, los resultados de sus operaciones y el Prospecto de Información, pueden variar después de la fecha que aparece en la portada de este Prospecto de Información.

El Emisor se reserva el derecho, a su entera discreción y sin tener que dar explicación alguna, de revisar la programación o procedimientos relacionados con cualquier aspecto del trámite de la inscripción del Programa de los Bonos Hipotecarios en el RNVE o de autorización de la Oferta Pública ante la SFC. En ningún evento el Emisor o cualquiera de sus representantes, asesores o empleados, asumirá responsabilidad alguna por la adopción de dicha decisión.

La lectura completa de este Prospecto de Información se considera esencial para permitir una evaluación adecuada de la inversión por parte de los Inversionistas potenciales.

El Emisor y sus asesores no tendrán la obligación de reembolsar ni compensar a los potenciales Inversionistas por los costos o gastos en que incurran para efectos de tomar una decisión de inversión respecto a los Bonos Hipotecarios a que se refiere este Prospecto de Información.

DECLARACIONES SOBRE EL FUTURO

Este Prospecto de Información contiene declaraciones sobre el futuro del Emisor, las cuales están incluidas en varios apartes del mismo. Tales declaraciones se basan en las estimaciones y en las expectativas actuales del Emisor, relacionadas con la futura condición financiera y con sus resultados operacionales. Se advierte a los potenciales Inversionistas, que tales declaraciones sobre el futuro del Emisor no son una garantía de su desempeño y que, por lo tanto, existe riesgo e incertidumbre de que se puedan presentar de manera efectiva en el futuro como consecuencia de diversos factores. Por esta razón, los resultados reales del Emisor pueden variar sustancialmente con respecto a las declaraciones futuras incluidas en el presente Prospecto de Información.

APROBACIONES Y AUTORIZACIONES

La Junta Directiva del Emisor, según consta en el acta No. 95 del 28 de diciembre de 2020, autorizó la Emisión y colocación de Bonos Hipotecarios por parte del Emisor, de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en el Reglamento del Programa, así como la inscripción en el RNVE y su Oferta Pública por un Cupo Global de hasta trescientos mil millones de Pesos (COP 300,000,000,000).

Por su parte, la Asamblea de Accionistas del Emisor, según consta en el acta No. 18 del 28 de diciembre de 2020, se abstuvo de establecer condiciones o instrucciones especiales para la Emisión y colocación de los Bonos Hipotecarios.

Los Bonos Hipotecarios que conforman el Programa fueron debidamente inscritos en el RNVE y su Oferta Pública fue autorizada mediante Oficio No. 2021004143-009 del 21 de enero de 2021 expedida por la SFC.

Adicionalmente, mediante Oficio No. 2021208689-007 del 23 de diciembre de 2021, la SFC manifestó su no objeción respecto de la Adenda No. 1 al Prospecto de Información.

Los Bonos Hipotecarios que conforman el Programa fueron debidamente inscritos en la BVC.

OTRAS OFERTAS DE VALORES DEL EMISOR

Simultáneamente con el proceso de solicitud de inscripción del Programa de los Bonos Hipotecarios en el RNVE y de su autorización de Oferta Pública, el Emisor no se encuentra adelantando otras ofertas públicas o privadas de valores.

El Emisor tampoco ha solicitado otras autorizaciones para formular Ofertas Públicas o privadas de valores, cuya decisión por parte de la Autoridad competente aún se encuentre en trámite.

PERSONAS AUTORIZADAS PARA DAR INFORMACIÓN O DECLARACIONES SOBRE EL CONTENIDO DEL PROSPECTO DE INFORMACIÓN

Las Personas autorizadas para dar información o declaraciones sobre el contenido del presente Prospecto de Información son las siguientes:

Por parte de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento

Luís Fernando Guzmán Ortiz

Gerente General
La Hipotecaria Compañía de
Financiamiento S.A.
Carrera 13 No. 93 - 40, Oficina 210
Bogotá D.C., Colombia
Tel: 57(1) 3286000
lfguzman@lahipotecaria.com

Giselle de Tejeira

Vicepresidente Ejecutivo de Finanzas
La Hipotecaria Compañía de
Financiamiento S.A.
Carrera 13 No. 93 - 40, Oficina 210
Bogotá D.C., Colombia
Tel: 57(1) 3286000
gtejeira@lahipotecaria.com

Por parte del Estructurador

Carlos Alberto Londoño Tobón

Socio Gerente
CL Capital Banca de Inversión S.A.S.
Carrera 11 No. 98-07, piso 7
Edificio Green Office
Bogotá D.C., Colombia
Tel: 57 (315) 647 3911
clondono@clcapital.co

Sin perjuicio de lo anterior, el Emisor podrá designar nuevos voceros o remover los aquí designados cuando lo considere oportuno.

INTERÉS ECONÓMICO DE LOS ASESORES

El Estructurador, el Agente Líder Colocador y los Agentes Colocadores tienen un interés económico directo que depende de la colocación de los Bonos Hipotecarios, de acuerdo con los términos del contrato de prestación de servicios de asesoría financiera suscrito entre La Hipotecaria y el Estructurador y las ofertas mercantiles de colocación presentadas por las sociedades comisionistas de bolsa que actúan como Agentes Colocadores a La Hipotecaria.

No existe ningún otro asesor del Proceso de Emisión que tenga un interés económico, directo o indirecto, que dependa del éxito de la colocación de los Bonos Hipotecarios.

INFORMACIÓN SOBRE LAS PERSONAS QUE HAN PARTICIPADO EN LA VALORACIÓN DE PASIVOS O ACTIVOS DEL EMISOR

La información contenida en este Prospecto de Información es suministrada directamente por el Emisor. Para efectos de la información contenida en el presente Prospecto de Información, no se requirió la realización de procesos de valoración de pasivos o activos del Emisor, por lo cual no hay valoradores que puedan tener algún

interés económico directo o indirecto que dependa del éxito de la colocación de los Bonos Hipotecarios.

Aparte de la operación normal del negocio, no existen tasaciones, valoraciones o evaluaciones de activos, pasivos o contingencias del Emisor, que se hayan tenido en cuenta para el reporte de la información que se incluye en este documento.

INFORMACIÓN SOBRE VINCULACIONES ENTRE EL EMISOR Y SUS ASESORES

Ninguno de los asesores involucrados en la elaboración del presente Prospecto de Información son Personas o sociedades vinculadas al Emisor.

INTERÉS ECONÓMICO DIRECTO O INDIRECTO QUE DEPENDA DEL ÉXITO DE LA COLOCACIÓN DE LOS VALORES

El Emisor ha pactado remuneraciones o comisión por el éxito del resultado de la colocación de los Bonos Hipotecarios

GLOSARIO DE TÉRMINOS DEL PROSPECTO

Para efectos exclusivos de interpretación de este Prospecto de Información, los términos que se incluyen en el presente glosario, o que se definen en otras secciones de este documento y que en el texto del Prospecto de Información, el Reglamento del Programa o el Aviso de Oferta Pública aparecen con letra inicial en mayúscula, tendrán el significado que se les asigna a continuación, en plural o singular, salvo que en otras partes del Prospecto de Información se les confiera expresamente un significado distinto.

Los términos que no estén expresamente definidos se entenderán en el sentido que les atribuya el lenguaje técnico correspondiente o, en su defecto, en su sentido natural y obvio, según el uso general de los mismos.

Activos Subyacentes: significan los Créditos Hipotecarios, sus Pagarés, las Garantías Hipotecarias que los respaldan propiedad de La Hipotecaria, que en los términos de la Ley 546 de 1999 respaldan los Bonos Hipotecarios, los Seguros, los Flujos Recaudados y todo flujo, seguro, derecho o cuenta que ampare o esté relacionado con los Créditos Hipotecarios, así como los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios aún no colocados en Créditos Hipotecarios. Los Activos Subyacentes de cada Subserie de Bonos Hipotecarios que se emita, respaldarán exclusivamente las obligaciones relacionadas con dicha Subserie de Bonos Hipotecarios emitida.

Administrador de la Cartera: significa La Hipotecaria, quien estará encargado de custodiar los Pagarés, las Hipotecas, y los demás documentos correspondientes a los Créditos Hipotecarios y de realizar las labores de administración, cobranza y recaudo de los Flujos Recaudados, de conformidad con los términos del Contrato de Administración de Cartera y del presente Prospecto de Información.

Administrador de las Emisiones del Programa o Deceval: significa el Depósito Centralizado de Valores S.A. - Deceval o cualquiera de sus sucesores o cesionarios, quien tendrá la custodia y administración de cada una de las Emisiones de Bonos Hipotecarios del Programa y actuará como agente de pagos. Así mismo, ejercerá todas las actividades operativas derivadas del depósito de las Emisiones del Programa, así como todas las actividades indicadas en este Prospecto de Información, conforme a lo establecido en las normas aplicables a los depósitos de valores en Colombia, y el Contrato de Administración del Programa.

Administrador Sustituto de la Cartera: significa la entidad financiera que sustituya a La Hipotecaria como Administrador de la Cartera ante la ocurrencia de un Evento de Liquidación o en caso de terminación del Contrato de Administración de Cartera, en los términos establecidos en el mismo Contrato, en el Reglamento del Programa y el

Prospecto de Información.

Agente Líder Colocador: Significa el Agente Colocador encargado de coordinar las labores del grupo de Agentes Colocadores.

Agentes Colocadores: Significa el Agente Líder Colocador y cada una de las entidades a través de las cuales se desarrollará la labor de promoción y colocación de los Bonos Hipotecarios que emitirá el Emisor, incluyendo el Emisor cuando ello sea posible.

Amortización Extraordinaria: Significa la realización de pagos anticipados a capital en relación con las Tablas de Amortizaciones, en los eventos señalados en la Sección 1.15.6.2 del presente Prospecto de Información.

Amortización Ordinaria: Significa el pago periódico de capital de los Bonos Hipotecarios en las Fechas de Pago, conforme a las Tablas de Amortizaciones.

Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios o Asamblea de Tenedores: Significa la asamblea en la cual tienen derecho a participar los Tenedores de Bonos Hipotecarios, por sí o por intermedio de su representante y votar en ella. Cuando los asuntos a tratar incumban a los Bonos Hipotecarios de una Subserie de una Emisión en particular, la Asamblea de Tenedores estará conformada únicamente por los Tenedores de Bonos Hipotecarios de la respectiva Subserie. Para efectos de su funcionamiento se dará aplicación a lo previsto en el Contrato de Representación Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios y en lo no previsto, se dará aplicación a lo dispuesto en el Decreto 2555 y a las demás normas que lo modifiquen o sustituyan.

Asesor Legal: significa la firma de abogados, Mendoza Duque Abogados S.A.S.

Autoridad: significa cualquier gobierno supranacional, nacional, regional o local o cualquier división política del mismo, o autoridad gubernamental, administrativa, arbitral, regulatoria, fiscal o de un cuerpo judicial, departamento, comisión, secretaría, tribunal, agencia o superintendencia, autoridad monetaria o banco central incluyendo autoridades de supervisión bancaria e instituciones financieras (o cualquier Persona, sea o no parte del gobierno, y sin perjuicio de cómo haya sido constituida o llamada, que ejerce las funciones de una autoridad semejante o que declara tener jurisdicción sobre dichos asuntos en cuestión).

Aviso de Oferta Pública: significa el aviso publicado en un diario de amplia circulación nacional o en el boletín diario de la BVC para cada una de las Emisiones del Programa, en el cual se ofrecerán los Bonos Hipotecarios a los Destinatarios de la Oferta y donde se incluirán las características de los Bonos Hipotecarios de cada Emisión (tipo de Bono,

Serie, Subserie, y Lote), de acuerdo con lo establecido en el numeral 4 del artículo 5.2.3.1.12 del Decreto 2555.

Bonos Hipotecarios La Hipotecaria 2021 o Bonos Hipotecarios o Bonos: significan los títulos valores de contenido crediticio que serán emitidos por La Hipotecaria con ocasión del Programa, que se encuentran respaldados por los Activos Subyacentes y podrán estar o no garantizados por la Nación a través del FNG o denominados en Pesos o UVR, a elección del Emisor según se indique en el respectivo Aviso de Oferta Pública, cuyas condiciones se establecen en el Reglamento del Programa y en el presente Prospecto de Información. Cualquier referencia que se haga en este Prospecto o en el Reglamento a la expresión Bonos Hipotecarios o Bonos, será aplicable a cualquiera de las dos (2) clases de Bonos Hipotecarios que serán emitidos. Sin embargo, las menciones y procedimientos que se realicen en relación con la Garantía Adicional aplicarán en forma exclusiva a los Bonos Hipotecarios que se emitan con garantía de la Nación.

BVC: significa la Bolsa de Valores de Colombia S.A. Es la entidad encargada de realizar la adjudicación y el cumplimiento de las operaciones que se efectúen a través de las sociedades comisionistas de bolsa o afiliados al MEC.

Bienes Recibidos en Pago: significa los bienes inmuebles o muebles que el Administrador de la Cartera reciba de los Deudores como pago de los Créditos Hipotecarios, o como resultado de la adjudicación de los mismos en desarrollo de los procesos ejecutivos que se adelanten para el cobro judicial de tales Créditos Hipotecarios.

Carta de Aprobación: significa la comunicación dirigida por La Hipotecaria que contiene las características del crédito en particular, tales como: monto aprobado, fecha de aprobación, plazo, sistema de amortización, pólizas de Seguros que deben adquirirse, la garantía que deberá constituirse para respaldar el pago del crédito, y las condiciones necesarias para la formalización y desembolso del respectivo crédito, a cuyo cumplimiento La Hipotecaria efectuará el correspondiente desembolso.

Calificadora de Valores: significa la sociedad que, debidamente autorizada por la SFC, emite la calificación del Emisor, de la primera Emisión del Programa, y de las demás Emisiones del Programa, cuando haya lugar a ello. Para efectos del presente Programa, se trata de Fitch Ratings Colombia S.A., Sociedad Calificadora de Valores.

CDT: significa Certificado de Depósito a Término.

Contrato de Administración de Cartera: significa el contrato suscrito entre La Hipotecaria o el Administrador Sustituto de la Cartera y el Representante de los

Tenedores, mediante el cual La Hipotecaria o el Administrador Sustituto de la Cartera recibirá el encargo de administrar los respectivos Créditos Hipotecarios, sus Pagarés, los demás documentos correspondientes a los Créditos Hipotecarios, los Activos Subyacentes, las Garantías Hipotecarias, los Seguros y los Flujos Recaudados, en los términos y condiciones allí establecidos.

Contrato de Administración del Programa: significa el contrato suscrito entre La Hipotecaria y Deceval mediante el cual se entrega en depósito y administración el Macrotítulo incluido en el Anexo No. 2 del presente Prospecto de Información y se establecen las obligaciones entre La Hipotecaria y Deceval respecto del depósito y la administración desmaterializada de las Emisiones del Programa.

Contrato de Garantía: significa el contrato suscrito entre La Hipotecaria y el FNG, que regula y define los derechos y obligaciones de las partes en relación con la garantía que la Nación dará a aquellos Bonos Hipotecarios del Programa que sean emitidos con dicha garantía (Garantía Adicional), con sujeción a lo dispuesto en la Ley 546 de 1999, el cual estará disponible en la página web del Emisor, al momento en que se vayan a emitir Bonos Hipotecarios con Garantía Adicional.

Contrato de Representación Legal de Tenedores: significa el contrato suscrito entre La Hipotecaria e Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria para que esta última ejerza la representación legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios.

Contrato de Interventoría: significa el contrato suscrito entre La Hipotecaria y el Interventor para que este último ejerza las funciones de interventoría descritas en la Sección 7.2.1 de este Prospecto de Información, según se establecen en el artículo 6.5.1.5.3 del Decreto 2555.

Compartimentos: significan los distintos compartimentos que se conformarán en cada Universalidad que se constituya con ocasión de cada Emisión del Programa ante un Evento de Liquidación, para identificar los recursos y Activos Subyacentes que correspondan a la Subserie de una Emisión emitida en Pesos de aquellos que correspondan a la Subserie de una Emisión emitida en UVR, de forma tal que, dentro de las Universalidades que se constituyan con ocasión de cada Emisión del Programa se conformará un Compartimento para los Bonos Hipotecarios emitidos en Pesos con los Activos Subyacentes de los Bonos Hipotecarios denominados en Pesos (Compartimento A) y otro para los Bonos Hipotecarios emitidos en UVR con los Activos Subyacentes de los Bonos Hipotecarios denominados en UVR (Compartimento B).

Créditos Hipotecarios o Cartera: significan los créditos que se otorguen por La Hipotecaria para la compra de vivienda de interés social principal, incorporados en Pagarés ejecutables, negociables, y garantizados por Hipotecas de primer grado, que

servirán de respaldo y Garantía Específica de los Bonos Hipotecarios que se emitan con ocasión del Programa.

Créditos Hipotecarios Aprobados: Son las solicitudes para el otorgamiento de Créditos Hipotecarios, que están aprobados según el procedimiento de otorgamiento de créditos de La Hipotecaria y han cumplido con los requisitos establecidos en dicho procedimiento para dar de alta al Solicitante en los sistemas de La Hipotecaria, cuyo desembolso se espera que ocurra dentro de los doce (12) meses siguientes a la fecha de colocación aplicable para cada uno de los Lotes o el único Lote de una Emisión, siempre que se hayan cumplido con los requisitos para el desembolso señalados en la Carta de Aprobación que sea expedida por La Hipotecaria. Los Créditos Hipotecarios que sean desembolsados con los recursos provenientes de la colocación de un Lote de Bonos Hipotecarios provendrán del listado de Créditos Hipotecarios Aprobados que hayan sido informados por La Hipotecaria a la fecha de publicación de cada Aviso de Oferta Pública.

Cupo Global: Monto total de endeudamiento autorizado al Emisor, con cargo al cual podrá realizar una o varias Emisiones de Bonos Hipotecario bajo el Programa. Para el Programa, el Cupo Global corresponde a un valor total hasta de trescientos mil millones de Pesos (COP 300.000.000.000).

Decisión en Evento de Liquidación: significa la decisión que deberá ser tomada por la Asamblea de Tenedores dentro del término establecido por la Ley, cuando ocurra un Evento de Liquidación. La decisión puede consistir en: 1) vender la Universalidad y obtener la Amortización Extraordinaria total de los Bonos Hipotecarios, o 2) ceder el Contrato de Administración de Cartera a un Administrador Sustituto de la Cartera, incluyendo la cesión de los Activos Subyacentes en favor de los Tenedores de Bonos. Dado que por cada Emisión que se adelante se constituirá una Universalidad ante un Evento de Liquidación, los Tenedores de Bonos Hipotecarios de cada Emisión serán los únicos facultados para tomar la Decisión en Evento de Liquidación respecto de la Universalidad que corresponda a su Emisión.

Decreto 2555: significa el Decreto 2555 de 2010, y las normas que lo deroguen, aclaren o modifiquen.

Demanda en Firme: significa el mecanismo de adjudicación mediante el cual se adjudicarán las demandas a la Tasa Ofrecida que haya sido determinada en el Aviso de Oferta Pública correspondiente.

Depositante Directo: significa cada una de las entidades que de acuerdo con el Reglamento de Operaciones de Deceval pueden acceder directamente a sus servicios y han suscrito el contrato de depósito de valores, y para actuar como representante

ante la BVC bien sea a nombre y por cuenta propia y/o en nombre y por cuenta de terceros.

Destinatarios de la Oferta: Significa los inversionistas calificados (Inversionistas Profesionales), de acuerdo con lo establecido en los artículos 5.2.3.1.4, 5.2.3.1.5, 7.2.1.1.2 y 7.2.1.1.3 del Decreto 2555.

Deudores: significa los clientes de La Hipotecaria a quienes se les desembolsarán los Créditos Hipotecarios que, en consecuencia, estarán obligados a atender su pago, de conformidad con las condiciones del Pagaré y de la Hipoteca por ellos otorgados.

Día Hábil: significa cualquier día del año distinto a sábados, domingos y festivos, en el que los establecimientos de crédito deben estar generalmente abiertos para efectos comerciales en la República de Colombia.

Documentación de Origenación: significa los documentos soporte para el otorgamiento de Créditos Hipotecarios y para autorizar su desembolso, tales como, pero sin limitarse a: formularios de solicitud de crédito, autorización de consultas y las consultas mismas a las centrales de información, información financiera del Deudor, estudio de títulos del inmueble, avalúo del inmueble, Carta de Aprobación, escrituras públicas de hipoteca, certificado de tradición y libertad, Pagaré, otras garantías que puedan existir, ficha de análisis, ficha de verificación y seguro.

Efecto Material Adverso: respecto del Emisor, significa un acto, hecho u omisión, o la suma de ellos, que tenga un efecto negativo sobre: (i) sus negocios, operaciones, activos (incluyendo los Activos Subyacentes) o propiedades; (ii) la expectativa de negocio del Emisor o la condición financiera o de otra índole del Emisor, tales como: (a) un incremento en el promedio móvil de los últimos doce (12) meses de la tasa anualizada de los Prepagos de los Créditos Hipotecarios por encima del doce por ciento (12%) con respecto al Mes anterior; (b) cuando el efecto acumulado de las posibles reducciones por decisiones administrativas en la tasa máxima de interés remuneratoria para los créditos de vivienda individual a largo plazo, contadas a partir de la Fecha de Emisión de la primera Emisión, supere los cien (100) puntos básicos; (iii) el desarrollo del objeto del Emisor, o (iv) la capacidad del Emisor para cumplir con sus obligaciones derivadas de cada Emisión.

Emisión: significan cada una de las emisiones de Bonos Hipotecarios que realizará el Emisor con cargo al Cupo Global, conforme a lo señalado en el presente Prospecto de Información.

Emisor o La Hipotecaria: significa La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., en su calidad de Emisor de los Bonos Hipotecarios.

Estructurador: significa la banca de inversión, CL Capital S.A.S.

Evento de Liquidación: significa el evento que ocurre cuando conforme a las normas expedidas por la SFC, se decida la liquidación por cualquier razón, de La Hipotecaria o cuando La Hipotecaria decida disolverse y liquidarse por decisión de sus accionistas de conformidad con la Ley Aplicable.

Excesos de Flujo de Caja de cada Universalidad: significa el remanente del Flujo Recaudado en cada Universalidad creada por efecto de un Evento de Liquidación, después de atender los egresos y los Gastos del Proceso de Emisión.

Fecha de Emisión: Para cada Emisión del Programa, significa el Día Hábil siguiente a la fecha de publicación del primer Aviso de Oferta Pública de los Bonos Hipotecarios de la respectiva Emisión.

Fecha de Liquidación: significa la fecha en la cual se liquidan el capital y los Rendimientos que deben ser pagados en la Fecha de Pago y se identifican las Amortizaciones Extraordinarias que deberán ser transferidas a los Tenedores de Bonos. Dicha Fecha de Liquidación antecederá en cinco (5) Días Hábiles a la Fecha de Pago de los Bonos Hipotecarios de cualquier Subserie emitida.

Fecha de Pago: significa cada una de las fechas en las cuales el Emisor, de conformidad con las Tablas de Amortizaciones, debe realizar los pagos de los Rendimientos de los Bonos Hipotecarios, transferir las Amortizaciones Extraordinarias a los Tenedores de Bonos Hipotecarios y, de ser el caso, realizar también la Amortización Ordinaria de los Bonos Hipotecarios.

Fecha de Suscripción: significa la fecha en la cual sea pagado íntegramente, por primera vez, cada Bono Hipotecario, la cual será establecida en el respectivo Aviso de Oferta Pública. Esta podrá ser entre t+0 hasta t+2, donde t corresponde al día de la adjudicación de los Bonos Hipotecarios.

Flujo Recaudado: significa la totalidad de los recaudos efectivos de los Créditos Hipotecarios durante cada Período de Recaudo. El Flujo Recaudado estará constituido por la totalidad de los recursos en dinero que perciba el Administrador de la Cartera por concepto de su gestión de recaudo y de cobranza de los Créditos Hipotecarios. Dichos recursos incluyen, pero no se limitan a los dineros percibidos de los Deudores por concepto de (i) el pago de las cuotas de los Créditos Hipotecarios, intereses de mora, Prepagos de los Créditos Hipotecarios, primas de Seguros y gastos de cobranza judicial; (ii) remates judiciales de inmuebles sobre los que pesan las Garantías Hipotecarias; (iii) remates de otros bienes de los Deudores ejecutados; (iv) las

indemnizaciones pagadas por aseguradoras en virtud de siniestros amparados por los Seguros; y (v) el producto de la venta de Bien Recibido en Pago. Conformada cada Universalidad, hará parte del Flujo Recaudado, los intereses que se devenguen de los recaudos, así como cualquier otra suma que se derive por cualquier concepto de los recaudos de los Créditos Hipotecarios que conforman la respectiva Universalidad.

Flujo Requerido: significa la cantidad de dinero necesaria para realizar en cada Fecha de Pago, las Amortizaciones Ordinarias de acuerdo con las Tablas de Amortizaciones.

FNG: significa el Fondo Nacional de Garantías, a través del cual la Nación otorgará la Garantía Adicional de aquellos Bonos Hipotecarios que a elección del Emisor sean emitidos con garantía de la Nación.

Garantía Adicional: significa la garantía que otorgará la Nación a través del FNG, para los aquellos Bonos Hipotecarios del Programa que a elección del Emisor sean emitidos con garantía de la Nación por el ciento por ciento (100%) del capital y los intereses de tales Bonos Hipotecarios. Las menciones y procedimientos que se realicen en este Prospecto y en el Reglamento en relación con la Garantía Adicional aplicarán en forma exclusiva a los Bonos Hipotecarios que se emitan con garantía de la Nación.

Garantía Específica: significan los Activos Subyacentes que respaldan cada Subserie de Bonos Hipotecarios que se emita y que, en caso de ocurrir un Evento de Liquidación, se separarán patrimonialmente del Emisor, a título fiduciario, convirtiéndose en una Universalidad, que se reputará de propiedad de los Tenedores de Bonos Hipotecarios de la respectiva Subserie y estará destinada al pago de las obligaciones relacionadas con dicha Subserie de Bonos Hipotecarios emitida.

Garantía General: significa el patrimonio de La Hipotecaria. La obligación de pagar los Rendimientos y capital de los Bonos Hipotecarios, así como de cumplir con las demás obligaciones que se establezcan en el Reglamento del Programa y el Prospecto de Información es personal, directa e incondicional de La Hipotecaria, razón por la cual no podrá eximirse de su responsabilidad por el incumplimiento de los Deudores, tal y como lo establece el artículo 6.5.1.2.9 del Decreto 2555. La Garantía General cesa en el caso señalado en la Sección 13.6 del presente Prospecto de Información.

Gastos del Proceso de Emisión: significan los gastos que deberán ser atendidos por La Hipotecaria, para llevar a cabo cada Emisión que haga parte del Programa. Tales gastos incluyen entre otros, los pagos de las sumas adeudadas al Representante de los Tenedores, al Interventor, a Deceval, al RNVE, a la BVC, a la Calificadora de Valores, a FNG (respecto de los Bonos Hipotecarios emitidos con Garantía Adicional), al Administrador Sustituto de la Cartera en caso de terminación del Contrato de Administración de Cartera, y en general, todos aquellos gastos que demande el Proceso

de Emisión de Bonos Hipotecarios, conforme a lo establecido en el Reglamento del Programa. A la ocurrencia de un Evento de Liquidación, y hasta que ocurra una Decisión en Evento de Liquidación, los Gastos del Proceso de Emisión deberán ser atendidos por La Hipotecaria con su patrimonio, todo conforme a lo establecido en el presente Prospecto. Una vez el Administrador Sustituto de la Cartera sea designado, los Gastos del Proceso de Emisión serán atendidos con los Flujos Recaudados que hagan parte de la respectiva Universalidad, conforme a la Prelación de Pagos que para el efecto se ha descrito en la Sección 5.3.7 del presente Prospecto de Información.

Gravamen a los Movimientos Financieros: significa el impuesto indirecto del orden nacional que se aplica a las transacciones financieras realizadas por los usuarios del sistema.

Hipotecas o Garantías Hipotecarias: significan los gravámenes hipotecarios en primer grado constituidos por los Deudores para garantizar los Créditos Hipotecarios.

Impuestos: significa cualquier impuesto presente o futuro, obligaciones de retención, deberes y otros montos de cualquier naturaleza recaudados por cualquier Autoridad.

Indemnizaciones Provenientes de Seguros: significan las sumas de dinero desembolsadas por las aseguradoras respectivas a favor de La Hipotecaria o de cada Universalidad cuando esta existiere, de conformidad con los términos y condiciones de los Seguros, que forman parte de los Activos Subyacentes.

Interventor: significa Ernst & Young, quien verificará el cumplimiento de las obligaciones de información del Administrador de la Cartera y la veracidad de dicha información, mantendrá actualizado en forma permanente el RNVE, practicará inspecciones y solicitará los informes que sean necesarios para ejercer una vigilancia permanente sobre las principales funciones desarrolladas por el Administrador de la Cartera, todo conforme a lo establecido en el artículo 6.5.1.5.3 del Decreto 2555, en el Contrato de Interventoría y el presente Prospecto de Información.

Inversionista: significan los Inversionistas Profesionales que terminen adquiriendo los Bonos Hipotecarios que se emiten como consecuencia del Programa.

Inversión Mínima: significa el valor o cantidad mínima de valores que el Inversionista puede adquirir con ocasión de una Oferta Pública que efectúe el Emisor como resultado del Programa, la cual deberá ser igual a un (1) Bono Hipotecario.

Inversionista Profesional: significan todos aquellos Inversionistas calificados para participar en el Segundo Mercado que: (i) cuenten con la experiencia y conocimientos necesarios para comprender, evaluar y gestionar adecuadamente los riesgos

inherentes a cualquier decisión de inversión; y (ii) que cumplan con los requisitos establecidos en los artículos 7.2.1.1.2 y 7.2.1.1.3 del Decreto 2555 o cualquier norma que lo modifique, derogue o complemente.

Ley Aplicable: significa, en relación con una Persona, cualquier estatuto, código, regla, reglamento, tratado que tenga la fuerza ley, sentencia, o cualquier restricción o directriz gubernamental similar emitida por cualquier Autoridad, de obligatorio cumplimiento para dicha Persona, en cada caso, según sea enmendada, emitida nuevamente o remplazada de tiempo en tiempo.

Lotes: significa las fracciones en las cuales cada Emisión puede dividirse para el propósito de ser ofrecida en una o varias ocasiones. Los términos y condiciones de cada Lote serán determinados en el correspondiente Aviso de Oferta Pública. En cualquier caso, la Fecha de Emisión para todos los Lotes de una misma Emisión corresponderá al Día Hábil siguiente a la publicación del primer Aviso de Oferta Pública de la respectiva Emisión.

LTV: significa la relación entre el valor del Crédito Hipotecario y el valor de la vivienda hipotecada.

Macrotítulo: significa el título global para cada una de las Series que representa cada Emisión del Programa que se depositará en Deceval y que comprende un conjunto de derechos anotados en cuenta respecto de los cuales no se emitirán títulos físicos individuales.

MEC: significa el Mercado Electrónico Colombiano de la BVC.

Mes: significa un mes calendario.

Monto de la Emisión: significa el valor nominal agregado de los Bonos que hagan parte de una Emisión del Programa.

Monto de la Oferta: significa el número de Bonos Hipotecarios ofrecidos en el respectivo Aviso de Oferta Pública multiplicado por el valor nominal de los mismos. El Monto de la Oferta no puede exceder en ningún caso el respectivo Monto de la Emisión.

Monto de Sobre-adjudicación: Es el número de Bonos Hipotecarios que el Emisor puede adjudicar en exceso del Monto de la Oferta en una determinada Oferta Pública, multiplicado por el Valor Nominal de los mismos. El Monto de la Oferta, más el Monto de Sobre-adjudicación, no puede exceder en ningún caso el respectivo Monto de la Emisión.

Monto Mínimo de Colocación: significa para cada Emisión, el monto mínimo que debe ser demandado por los Inversionistas por debajo del cual no se colocará el respectivo Lote, previsto en el Aviso de Oferta Pública correspondiente.

Oferta Pública u Oferta: significa cada una de las ofertas de los Bonos Hipotecarios de cada una de las Emisiones del Programa en el Segundo Mercado, dirigidas a Inversionistas calificados, de acuerdo con lo establecido en los artículos 5.2.3.1.4, 5.2.3.1.5, 7.2.1.1.2 y 7.2.1.1.3 del Decreto 2555, para la adquisición de los Bonos, definida en los términos establecidos en el artículo 6.1.1.1.1 del Decreto 2555, aprobadas previamente por la SFC.

Opción de Prepago: significa el mecanismo por medio del cual se le confiere al Emisor el derecho a pagar anticipadamente, una vez haya transcurrido el Período de Gracia, los Bonos Hipotecarios de las Subseries que cuentan con esta opción, siempre que así se haya previsto en el correspondiente Aviso de Oferta Pública y previo aviso a los Tenedores de Bonos Hipotecarios en los términos indicados en el presente Prospecto de Información. El pago anticipado de los Bonos Hipotecarios se realizará a un Precio de Ejercicio determinado por el Emisor en el Aviso de Oferta Pública.

Originación: significa el proceso de otorgamiento de Créditos Hipotecarios implementado por La Hipotecaria, que se perfecciona cuando La Hipotecaria efectúa el desembolso de los mismos.

Pagarés: significan los títulos valores otorgados por los Deudores a favor de La Hipotecaria que incorporan los respectivos Créditos Hipotecarios.

Período de Gracia: significa el período de dos (2) años contados a partir de la Fecha de Emisión de la respectiva Subserie de una Emisión durante el cual no se realizarán Amortizaciones Ordinarias al capital adeudado de los Bonos Hipotecarios de la respectiva Subserie.

Período de Recaudo: respecto de cualquier Emisión, significa el período comprendido entre el Día Hábil siguiente a la Fecha de Liquidación y la Fecha de Liquidación del siguiente período en cuyo vencimiento se efectúa un corte del Flujo Recaudado, con el objeto de realizar en la Fecha de Pago, las Amortizaciones Ordinarias y Amortizaciones Extraordinarias de los Bonos Hipotecarios y los demás pagos a cargo de La Hipotecaria o de cada Universalidad, correspondientes a dicho período.

Persona: significa cualquier persona natural o jurídica, joint venture, patrimonio autónomo o fondo de inversión colectiva, organización no constituida, Autoridad o cualquier otra entidad actuando bajo su propia capacidad individual, fiduciaria u otra capacidad, incluyendo los cesionarios permitidos o sucesores de dicha Persona.

Pesos o COP: significa la moneda legal de la República de Colombia.

Plazo de Vencimiento: significa el período de vigencia de cada una de las Subseries de Bonos Hipotecarios emitidas, contado a partir de la Fecha de Emisión de la Emisión en la que sea emitida la respectiva Subserie. Los Bonos Hipotecarios de cada Serie de la Emisión, dependiendo de la Subserie a ser emitida, podrán tener Plazos de Vencimiento de tres (3), cuatro (4), cinco (5), seis (6) y siete (7) años.

Precio de Ejercicio: significa el precio que pagará el Emisor por cada Bono Hipotecario de las Subseries que cuentan con la Opción de Prepago, en el caso que haga uso de la Opción de Prepago, expresado como porcentaje (a la par, con prima o con descuento) sobre el Valor Nominal.

Precio de Suscripción: significa el precio al cual puede comprarse uno o varios Bonos Hipotecarios al momento de la Oferta Pública en el mercado primario, calculado conforme a lo establecido en este Prospecto.

Prelación de Pagos: significa el orden en el cual se debe atender los Gastos del Proceso de Emisión, así como el pago de capital y Rendimientos de los Bonos Hipotecarios, y demás costos, gastos y pagos, en cada Fecha de Pago.

Prepago de los Créditos Hipotecarios: significan los abonos extraordinarios a capital hechos por los Deudores con anterioridad a la fecha estipulada para el pago de los Créditos Hipotecarios e identificados como tales por instrucción del Deudor, sea para reducción del plazo o reducción del valor de la cuota periódica. Pueden tener el carácter de prepagos totales cuando ellos implican la cancelación total del saldo del Crédito Hipotecario o de prepagos parciales cuando después de efectuados y aplicados queda insoluto parte del saldo del mismo. A falta de instrucción expresa del Deudor, los abonos extraordinarios se entenderán como pagos anticipados de cuotas y no se constituirán en prepagos para los efectos de este Prospecto de Información.

Proceso de Emisión: significa el proceso mediante el cual se emiten, se administran y se pagan los Bonos Hipotecarios que se emitan como consecuencia del Programa.

Programa de Emisión o Programa: significa el plan mediante el cual el Emisor estructura, con cargo al Cupo Global autorizado, la realización de varias Emisiones de Bonos Hipotecarios mediante Oferta Pública, durante el plazo establecido. Los términos y condiciones de las Emisiones se encuentran previstos en el Reglamento y en el presente Prospecto de Información.

Prospecto o Prospecto de Información: significa el documento elaborado por La Hipotecaria mediante el cual se suministra a los Inversionistas la información relativa a los Bonos Hipotecarios, que se ofrecen en forma pública, como parte del Programa, el cual contiene los requisitos mínimos establecidos en los artículos 5.2.3.1.14, 5.2.3.1.22 y 6.5.1.6.1 del Decreto 2555.

Recompra de los Bonos Hipotecarios: significa la operación de compra de todos o parte de los Bonos Hipotecarios por parte de La Hipotecaria, realizada a través de una bolsa de valores. Dicha readquisición implicará la Amortización Extraordinaria de los Bonos Hipotecarios y de ser total, su consiguiente cancelación.

Reglamento o Reglamento del Programa: significa el reglamento de emisión y colocación de los Bonos Hipotecarios aprobado por la Junta Directiva del Emisor, en el cual se dan los lineamientos generales para el Programa de Emisión de los Bonos Hipotecarios, los cuales están contenidos y desarrollados detalladamente en el presente Prospecto de Información y se incluye como Anexo No. 1 del presente Prospecto de Información.

Reglamento de Operaciones: significa el reglamento de operaciones de Deceval, aprobado por la SFC, el cual regula las relaciones que surgen entre el Deceval como Administrador de las Emisiones del Programa y sus depositantes directos e indirectos y otros depósitos centralizados de valores locales o internacionales, con los sistemas de negociación o registro y otros sistemas de compensación y liquidación, con motivo de los contratos que se celebren en desarrollo del objeto social vinculados a los servicios de custodia, administración, compensación, liquidación y las funciones de certificación sobre los valores anotados en cuenta.

Rendimiento o Tasa de Interés: significa el interés corriente reconocido por el Emisor respecto de cada Bono Hipotecario.

Reporte de Movimiento Mensual: significa el reporte de los Créditos Hipotecarios que elaborará de manera mensual La Hipotecaria de conformidad con el numeral 2º del artículo 6.5.1.6.2 del Decreto 2555 y que enviará al Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios y al Interventor.

Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios o Representante de los Tenedores: significa Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria, entidad que en virtud del Contrato de Representación Legal de Tenedores celebrado con La Hipotecaria asume el compromiso de vigilar el cumplimiento de las previsiones contenidas en el Reglamento, en el Prospecto de Información y en el Contrato de Administración de Cartera. El Representante de los Tenedores ha asumido la obligación de llevar la representación legal de los Tenedores de Bonos ante La Hipotecaria, el

Administrador Sustituto de la Cartera cuando este existiere y ante las Autoridades, y de adelantar las gestiones necesarias para la defensa de los intereses de los Tenedores de Bonos Hipotecarios.

RNVE: significa el registro (Registro Nacional de Valores y Emisores) que forma parte del Sistema Integral de Información del Mercado de Valores (SIMEV) de la SFC, el cual tiene por objeto inscribir las clases y tipos de valores, así como los emisores de los mismos y las emisiones que éstos efectúen, y certificar lo relacionado con la inscripción de dichos emisores, y clases y tipos de valores.

Segundo Mercado: significa las negociaciones de títulos cuya inscripción en el RNVE se efectúa conforme a los requisitos establecidos en los artículos 5.2.3.1.1 y siguientes del Decreto 2555 y, cuya adquisición sólo puede ser realizada por inversionistas calificados (Inversionistas Profesionales), siendo el mercado en el que se emitirán los Bonos Hipotecarios.

Seguros: significan los seguros de vida y seguros de incendio y terremoto y riesgos afines, cuyo objeto es cubrir la vida de los Deudores y la integridad de los inmuebles sobre los que pesan las Garantías Hipotecarias, así como cualquier otro seguro que conforme la Ley Aplicable deba amparar riesgos relacionados con los Créditos Hipotecarios, con los Deudores o con los inmuebles hipotecados.

Serie: define la denominación en la que podrán ser emitidos los Bonos Hipotecarios. Los Bonos Hipotecarios (emitidos con o sin garantía de la Nación) se emitirán en dos (2) Series, así: Serie A (en Pesos) y Serie B (en UVR).

Subserie: define las condiciones en las que podrán ser emitidos los Bonos Hipotecarios de cada Serie, en relación con su denominación, la existencia o no de la Opción de Prepago y el Plazo de Vencimiento. Para el presente Programa, los Bonos Hipotecarios (emitidos con o sin garantía de la Nación) incluirán veinte (20) Subseries, así; para la Serie A (Pesos) Subseries (i) A3, (ii) AP3, (iii) A4, (iv) AP4, (v) A5, (vi) AP5, (vii) A6, (viii) AP6, (ix) A7 y (x) AP7, y, para la Serie B (UVR): Subseries (xi) B3, (xii) BP3, (xiii) B4, (xiv) BP4, (xv) B5, (xvi) BP5, (xvii) B6, (xviii) BP6, (xix) B7 y (xx) BP7, donde la letra "P" en la identificación de las Subseries, indica que la respectiva Subserie cuenta con Opción de Prepago, y, el número en la identificación, indica el Plazo de Vencimiento en años, de la respectiva Subserie. No obstante, en cada Emisión, el Emisor solo podrá ofrecer, como máximo, una Subserie de la Serie A y una Subserie de la Serie B.

SFC: significa la Superintendencia Financiera de Colombia.

Solicitante: significa la Persona que solicita un Crédito Hipotecario a La Hipotecaria.

Subasta Holandesa: significa el mecanismo de adjudicación que establece una única Tasa de Corte para cada Subserie, a la cual se adjudican total o parcialmente las demandas recibidas que tengan una tasa menor o igual a la Tasa de Corte. En caso de que la colocación del primer Lote de una Subserie en cada Emisión se realice mediante el mecanismo de Subasta Holandesa, la Tasa Cupón de los Bonos Hipotecarios de esta Subserie será igual a su Tasa de Corte en este primer Lote.

Tablas de Amortizaciones: significan las proyecciones contenidas en el Anexo No. 3 del Prospecto de Información, en las que se indica la programación de pago de los Rendimientos y amortización de capital de cada una de las Subseries de los Bonos Hipotecarios en las Fechas de Pago correspondientes. Las Tablas de Amortizaciones se actualizarán Mes a Mes en la Fecha de Liquidación y se irán ajustando conforme se vayan presentando Amortizaciones Extraordinarias. Dichos ajustes se informarán a Deceval para que este a su vez efectúe la Amortización Extraordinaria correspondiente.

Tasa Cupón: significa la Tasa de Interés de los Bonos Hipotecarios que el Emisor reconocerá al Tenedor de Bonos Hipotecarios (tasa facial) para cada una de las Subseries de cada Emisión. La Tasa Cupón de los Bonos Hipotecarios de cada Subserie será la Tasa de Corte correspondiente de la respectiva Subserie cuando la primera colocación se realice a través del mecanismo de Subasta Holandesa y será igual a la Tasa Ofrecida cuando la primera colocación se realice a través del mecanismo de Demanda en Firme.

Tasa de Corte: significa la tasa de rentabilidad a la cual se adjudican los Bonos Hipotecarios para cada una de las Subseries en cada Lote, cuando su colocación se realice mediante el mecanismo de Subasta Holandesa, la cual no deberá sobrepasar la Tasa Máxima Ofrecida para la respectiva Subserie. En caso de que la colocación del primer Lote se realice mediante el mecanismo de Subasta Holandesa, la Tasa Cupón de cada una de las Subseries de los Bonos Hipotecarios será igual a su correspondiente Tasa de Corte de las subastas del primer Lote.

Tasa Fija: Es la tasa fija efectiva anual que se defina en el Aviso de Oferta Pública, la cual se convertirá en una tasa equivalente nominal y se aplicará al monto de capital vigente durante el período de causación de intereses a pagar.

Tasa Máxima Ofrecida: significa la tasa máxima que el Emisor ofrezca en el respectivo Aviso de Oferta Pública para cada una de las Subseries en cada Lote, cuando su colocación se realice mediante el mecanismo de Subasta Holandesa. La Tasa Máxima Ofrecida de cada Subserie podrá variar en cada Lote.

Tasa Ofrecida: significa la tasa que el Emisor ofrezca en el respectivo Aviso de Oferta Pública para para cada una de las Subseries en cada Lote, cuando su colocación se

realice mediante el mecanismo de Demanda en Firme. La Tasa Ofrecida de cada Subserie podrá variar en cada Lote. En caso de que la colocación del primer Lote de una Subserie en cada Emisión se realice mediante el mecanismo de Demanda en Firme, la Tasa Cupón de los Bonos Hipotecarios de esta Subserie será igual a su Tasa Ofrecida en este primer Lote.

Tenedores de Bonos Hipotecarios o Tenedores de Bonos: significan los Inversionistas que adquieran en el mercado primario o secundario los Bonos Hipotecarios.

Underwriting al Mejor Esfuerzo: significa el mecanismo de colocación en el cual el Agente Colocador se compromete a hacer todo lo posible por colocar una Emisión del Programa.

Underwriting en Firme: significa el mecanismo de colocación en el cual el Agente Colocador compra la totalidad de una Emisión del Programa y después la vende en el mercado público de valores y, por consiguiente, asume todos los riesgos de la colocación.

Underwriting Garantizado: significa el mecanismo de colocación en el cual el Agente Colocador se compromete a comprar la parte de una Emisión que no se coloca inmediatamente en el mercado público de valores.

Universalidad: de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 546 de 1999, significa el conjunto de bienes y derechos, independiente del patrimonio del Emisor, conformado por ministerio de la ley por la totalidad de los Activos Subyacentes correspondientes a las Subseries de cada Emisión, en caso de que ocurra un Evento de Liquidación. Por lo anterior, ante un Evento de Liquidación se conformará una Universalidad por cada Emisión del Programa. Las Universalidades se reputarán como de propiedad de los Tenedores de Bonos emitidos en cada Emisión, en los términos del artículo 10 de la Ley 546 de 1999, y se conformarán para identificar los recursos y Activos Subyacentes que respaldarán el pago del capital y los Rendimientos de las Subseries de Bonos Hipotecarios emitidos en cada Emisión ante la ocurrencia de un Evento de Liquidación. Las Series (Pesos o UVR) de cada Emisión de Bonos Hipotecarios conformarán su propio Compartimento dentro de cada Universalidad, de forma tal que, dentro de cada Universalidad se conformará un Compartimento para los Bonos Hipotecarios emitidos en Pesos con los Créditos Hipotecarios denominados en Pesos (Compartimento A) y otro para los Bonos Hipotecarios emitidos en UVR con los Créditos Hipotecarios denominados en UVR (Compartimento B).

Unidad de Valor Real o UVR: significa una unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda, con base exclusivamente en la variación del índice de precios

al consumidor certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas - DANE, cuyo valor se calculará de conformidad con la metodología que establezca el Consejo de Política Económica y Social. Para efectos de liquidaciones, esta unidad se trabajará con cuatro números decimales.

USD: significa dólares de los Estados Unidos de América.

Valor Nominal: significa, en la Fecha de Emisión de cada Emisión, el valor que tendrá cada Bono Hipotecario, el cual equivale, para la Serie A (Pesos) a un millón de Pesos (COP 1.000.000) y, para la Serie B (UVR) a diez mil UVR (10.000 UVR).

Vigencia de la Oferta de Cada Emisión: significa el término estipulado por el Emisor para llevar a cabo las gestiones de colocación de las distintas Emisiones de los Bonos Hipotecarios conforme al Aviso de Oferta Pública que se publique para cada Emisión.

CAPÍTULO 1 - DE LOS VALORES

1.1 Características del Programa y los Valores

1.1.1 Información General del Programa de Emisión

El presente Programa es el instrumento a través del cual el Emisor, de acuerdo con un Cupo Global, realiza una o varias Emisiones, ofrecidas todas a través de Avisos de Oferta Pública. El Programa se desarrollará de la siguiente forma:

- a. El Programa consta de varias Emisiones;
- b. Las Emisiones del Programa comprenderán dos (2) tipos de valores, Bonos Hipotecarios emitidos con garantía de la Nación a través del FNG y Bonos Hipotecarios sin garantía de la Nación, según sea determinado por el Emisor en el primer Aviso de Oferta Pública de cada Emisión;
- c. Cada Emisión tendrá una sola Fecha de Emisión sin importar el número de Series, Subseries o Lotes de la respectiva Emisión y será ofrecida y colocada mediante Ofertas Públicas;
- d. Cada Emisión podrá tener diferentes condiciones financieras en cuanto a denominación, Rendimientos, Plazo de Vencimiento y la existencia o no de la Opción de Prepago;
- e. Cada Emisión del Programa podrá ser ofrecida en varios Lotes compuestos de una (1) o dos (2) Series (Pesos o UVR), y de máximo una (1) Subserie por cada Serie de la Emisión (dependiendo del Plazo de Vencimiento y la existencia o no de la Opción de Prepago);
- f. El Monto de la Oferta de cada Emisión será determinado en el primer Aviso de Oferta Pública de dicha Emisión, sin que se supere el valor del Cupo Global;
- g. La calificación de cada Emisión de Bonos Hipotecarios del Programa será acreditada ante la SFC de manera previa a la publicación del primer Aviso de Oferta Pública de la respectiva Emisión. Así mismo, la calificación otorgada para cada Emisión será informada en el primer Aviso de Oferta Pública de la respectiva Emisión y actualizada en forma anual.

1.1.2 Clase de los Valores Ofrecidos

Los valores objeto de Emisión a través del presente Programa son Bonos Hipotecarios en su modalidad de Bonos Hipotecarios con garantía de la Nación a través del FNG y Bonos Hipotecarios emitidos sin garantía de la Nación, que, en ambos casos, en los términos del artículo 6.5.1.2.10 del Decreto 2555, corresponderán a aquellos Bonos que tienen como finalidad financiar nuevos Créditos Hipotecarios. Los Bonos Hipotecarios serán emitidos bajo la modalidad estandarizada. Las menciones y procedimientos que se realicen en este Prospecto y en el Reglamento en relación con la Garantía Adicional aplicarán en forma exclusiva a los Bonos Hipotecarios que se emitan con garantía de la Nación.

Son títulos de contenido crediticio y tendrán la modalidad de títulos a la orden, que serán ofrecidos mediante Oferta Pública en el Segundo Mercado. Las Emisiones del Programa son totalmente desmaterializada y se entiende que los Tenedores de Bonos renuncian a la posterior materialización de los respectivos títulos.

1.1.3 Ley de Circulación y Negociación Secundaria

Los Bonos Hipotecarios serán emitidos a la orden, con un plazo determinado y negociables según lo dispuesto por las normas del mercado público de valores. Los Bonos Hipotecarios tendrán liquidez en el mercado secundario a través de la BVC donde se encontrarán inscritos, o mediante negociación directa de los Tenedores de Bonos Hipotecarios.

Deceval actuando en calidad de Administrador de las Emisiones del Programa desmaterializada, al momento en que se vayan a efectuar los registros o anotaciones en cuenta de depósito de los Tenedores de Bonos, acreditará en la cuenta correspondiente a los Bonos Hipotecarios, suscritos por cada Tenedor.

La transferencia de la titularidad de los títulos, así como los actos propios de la circulación como expedición, enajenación, prenda, gravamen y cancelación de los derechos patrimoniales, se hará mediante el mecanismo de anotación en cuenta o subcuentas de depósito de los Tenedores de Bonos Hipotecarios en Deceval, conforme a la Ley 964 de 2005, el Decreto 2555, y al Reglamento de Operaciones de Deceval.

Las enajenaciones y transferencias de los derechos individuales se harán mediante registros y sistemas electrónicos de datos, de acuerdo con el Reglamento de Operaciones de Deceval, el cual se entiende aceptado por los Tenedores de Bonos al momento de realizar la suscripción y/o adquisición de los Bonos Hipotecarios, según corresponda. Las instrucciones para la transferencia de los Bonos Hipotecarios ante Deceval deberán ser efectuadas por intermedio del Depositante Directo del Tenedor de Bonos correspondiente, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Operaciones de Deceval.

1.1.4 Cantidad de Valores Ofrecidos

Cada Emisión de Bonos Hipotecarios podrá ser ofrecida en una (1) o dos (2) Series (dependiendo si los Bonos Hipotecarios se emiten en Pesos o UVR) y de máximo una (1) Subserie (entre veinte [20] opciones de Subseries) por cada serie de la Emisión, de forma tal que, la cantidad de Bonos que se emitirán en cada Emisión se definirá al momento de realizar la respectiva Emisión, teniendo en cuenta las condiciones del mercado, en el Aviso de Oferta Pública respectivo y en todo caso, sin exceder el Cupo Global del Programa.

Para los Bonos Hipotecarios de la Serie A, el número de Bonos Hipotecarios ofrecidos en cada Emisión se calculará dividiendo el monto ofrecido en la Serie A por el valor de cada Bono Hipotecario de la Serie A. Por otra parte, el número de Bonos Hipotecarios de la Serie B ofrecidos en cada Emisión será equivalente al número de Bonos Hipotecarios que resulte de dividir el monto ofrecido en la Serie B por el valor de cada Bono Hipotecario de la respectiva Serie B, aplicando la UVR de la respectiva Fecha de Emisión.

1.1.5 Denominación y Valor Nominal

Los Bonos Hipotecarios estarán denominados en Pesos (Serie A) o en UVR (Serie B). El Valor Nominal de los Bonos Hipotecarios denominados en Pesos (Serie A) será de un millón de Pesos (COP 1.000.000) y, el de los Bonos Hipotecarios denominados en UVR (Serie B) será de diez mil (10.000 UVR).

1.1.6 Inversión Mínima

La inversión en los Bonos Hipotecarios deberá hacerse, de acuerdo con el monto de Inversión Mínima por un número entero de valores ya que los mismos no podrán fraccionarse. Los Bonos Hipotecarios podrán negociarse en múltiplos de un (1) Bono Hipotecario, siempre y cuando se cumpla con la Inversión Mínima.

La Inversión Mínima en cada Emisión primaria de los Bonos Hipotecarios será equivalente al valor de un (1) Bono Hipotecario.

Con posterioridad a la Fecha de Suscripción, los valores no estarán sujetos a mínimos ni múltiplos de negociación. En todo caso, teniendo en cuenta que por efectos de las Amortizaciones Ordinarias y Amortizaciones Extraordinarias (en los casos aplicables), el saldo de capital vigente de los valores puede verse disminuido hasta llegar a un Peso (COP 1) para la Serie A o una (1) UVR para la Serie B. Por lo anterior, los valores podrán ser negociados y transferidos hasta por dicho valor.

1.1.7 Cupo Global

La colocación del Programa se llevará a cabo en una o varias Emisiones compuestas de uno o varios Lotes conformados a su vez por una (1) o dos (2) Series (Pesos o UVR) de máximo una (1) Subserie por cada Serie de la Emisión, hasta por un valor total de trescientos mil millones de Pesos (COP 300.000.000.000), en las condiciones indicadas en este Prospecto y dentro de la vigencia de la autorización del Programa. Para la colocación de los Bonos, se podrán efectuar Ofertas Públicas por el monto total del Cupo Global autorizado o por montos parciales del mismo, sin llegar a excederlo.

El monto total del Cupo Global del Programa se disminuirá en el monto de los Bonos que se oferten con cargo al referido Cupo Global expresado en Pesos. Para los Bonos denominados en UVR, el monto total del Cupo Global del Programa se disminuirá en el resultado de multiplicar el monto en UVR de los Bonos ofrecidos por el valor en Pesos de una UVR en la respectiva Fecha de Emisión.

De acuerdo con lo establecido en el párrafo del artículo 6.3.1.1.4 del Decreto 2555, el Cupo Global del Programa puede ser ampliado, previa obtención de las autorizaciones correspondientes por parte de la SFC cuando el mismo haya sido colocado en forma total o, en cuando al menos el cincuenta por ciento (50%) del Cupo Global autorizado haya sido colocado, siempre que se encuentre vigente el plazo de la autorización del Programa.

1.1.8 Destinatarios de la Oferta

Los Bonos Hipotecarios harán parte del Segundo Mercado y, en consecuencia, la totalidad de las Emisiones que se adelanten con ocasión del Programa serán ofrecidas exclusivamente a Inversionistas calificados, de acuerdo con lo establecido en los artículos 5.2.3.1.4., 5.2.3.1.5, 7.2.1.1.2 y 7.2.1.1.3 del Decreto 2555.

1.2 Reposición, Fraccionamiento y Englobe de los Bonos Hipotecarios.

Todas las Emisiones de los Bonos Hipotecarios se realizarán en forma totalmente desmaterializada y serán depositadas en Deceval para su administración y custodia. En consecuencia, no habrá lugar a reposición, fraccionamiento o englobe de los Bonos Hipotecarios sin importar la Serie en que se emitan. Los Bonos Hipotecarios no podrán ser materializados y, en consecuencia, los Tenedores de Bonos al aceptar la Oferta renuncian expresamente a la facultad de pedir la materialización de los Bonos Hipotecarios. El depósito y administración de los Bonos Hipotecarios a través de Deceval se regirá por lo establecido en la Ley 964 de 2005, la Ley 27 de 1990, el Decreto

2555, y las demás normas que modifiquen o regulen el tema, así como por el Reglamento de Operaciones de Deceval.

1.3 Fecha de Emisión, Fecha de Suscripción y Plazo de Vencimiento

1.3.1 Definición de Fecha de Emisión

Para cada una de las Emisiones, corresponde al Día Hábil siguiente a la fecha de publicación del primer Aviso de Oferta Pública de los Bonos Hipotecarios de cada una de las Emisiones que se realicen con cargo al Cupo Global. La vigencia de la autorización dada por la SFC para realizar Emisiones bajo el Programa es de cinco (5) años contados a partir de la fecha de ejecutoria del acto que ordene la inscripción de los valores en el RNVE. Sin embargo, el plazo podrá renovarse, por períodos iguales, antes de su vencimiento, siempre que la SFC así lo autorice.

1.3.2 Definición de Fecha de Suscripción

Es la fecha en la cual sea pagado íntegramente, por primera vez, cada Bono Hipotecario, la cual será establecida en el respectivo Aviso de Oferta Pública. Esta fecha podrá ser entre $t+0$ hasta $t+2$, donde t corresponde al día de la adjudicación de los Bonos Hipotecarios, de acuerdo con lo señalado en el Aviso de Oferta Pública.

1.3.3 Definición de Plazo de Vencimiento.

Es el período de vigencia de cada una de las Subseries de Bonos Hipotecarios emitidas, contado a partir de la Fecha de Emisión de la Emisión en la que sea emitida la respectiva Subserie emitida. Los Bonos Hipotecarios de cada Serie de la Emisión, dependiendo la Subserie a ser emitida, podrán tener Plazos de Vencimiento de tres (3), cuatro (4), cinco (5), seis (6) y siete (7) años.

1.4 Comisiones y Gastos Conexos a la Suscripción de los Bonos Hipotecarios.

Los Inversionistas no tendrán que pagar comisiones ni otros gastos conexos al momento de la suscripción de los Bonos Hipotecarios.

1.5 Bolsa de Valores donde estarán Inscritos los Bonos Hipotecarios

Los Bonos Hipotecarios estarán inscritos en la BVC.

1.6 Destinación de los Recursos e Inversiones Transitorias

1.6.1 Destinación de los Recursos

Los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios deberán ser utilizados en su totalidad por La Hipotecaria en la Originación de nuevos Créditos Hipotecarios expresados en Pesos y UVR, respectivamente, dentro del giro ordinario de sus negocios, en un término no mayor a doce (12) meses contados a partir de la Fecha de Suscripción aplicable para cada uno de los Lotes. Transcurrido este período, los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios que no se hubieren desembolsado en Créditos Hipotecarios serán destinados a realizar una Amortización Extraordinaria, la cual se realizará a prorrata entre todos los Tenedores de Bonos Hipotecarios, en los términos señalados en la Sección 1.15.6.2.

Los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios de la Serie A solo podrán ser utilizados en la Originación de nuevos Créditos Hipotecarios expresados en Pesos, mientras que los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios de la Serie B solo podrán ser utilizados en la Originación de nuevos Créditos Hipotecarios expresados en UVR.

En cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 1.3.6.1.1.8 del Capítulo II, del Título I, de la Parte III de la Circular Básica Jurídica expedida por la SFC, se informa que ninguna suma de los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios se destinará al pago de pasivos con compañías vinculadas o socios del Emisor.

1.6.2 Inversiones Transitorias de los Recursos

Los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios serán invertidos por La Hipotecaria en tanto se destinan a la Originación de nuevos Créditos Hipotecarios, dentro del anterior, de acuerdo con las siguientes alternativas:

- a. Títulos emitidos, avalados o garantizados por la República de Colombia con un vencimiento menor o igual a treinta (30) días calendario.
- b. Depósitos a la vista en entidades vigiladas por la SFC con la más alta calificación crediticia de corto plazo otorgada por una agencia calificadora de valores con amplio reconocimiento internacional, autorizada para operar en Colombia. En caso de una rebaja en la calificación crediticia de corto plazo de la entidad vigilada en la cual se mantengan los recursos, estos deberán ser retirados y depositados, a la vista, en un término menor o igual a cinco (5) Días Hábiles, en otra entidad vigilada por la SFC que sí cuente con la más alta calificación crediticia de corto plazo, otorgada también por una agencia calificadora de valores con amplio reconocimiento internacional, autorizada para operar en Colombia.

1.7 Medios a través de los cuales se dará a conocer la Información del Proceso de Emisión a los Inversionistas

El Aviso de Oferta Pública de cada Emisión será dado a conocer por el Emisor a los Inversionistas interesados, de acuerdo con lo establecido en la Sección 2.3 del presente Prospecto. En el Aviso de Oferta Pública se ofrecerán los Bonos Hipotecarios y se incluirán las características de la Emisión respectiva, de acuerdo con lo establecido en el numeral 4 del artículo 5.2.3.1.12 del Decreto 2555.

Adicionalmente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 5.2.4.1.5 del Decreto 2555, todo emisor de valores deberá divulgar, en forma veraz, clara, suficiente y oportuna al mercado, a través de la SFC, toda situación relacionada con él o su emisión que habría sido tenida en cuenta por un experto prudente y diligente al comprar, vender o conservar los valores del emisor o al momento de ejercer los derechos políticos inherentes a tales valores. Dicha información podrá ser consultada a través de la página web www.superfinanciera.gov.co siguiendo el hipervínculo "Información Relevante". Esta información también estará disponible en la página web del Emisor (www.lahipotecaria.com/colombia/).

Finalmente, el Emisor, cuando lo estime conveniente, podrá dar a conocer la información que sea del interés de los Tenedores de Bonos mediante publicación en su página web o en un diario de amplia circulación nacional.

1.8 Régimen Fiscal aplicable a los Bonos Hipotecarios.

Los Rendimientos financieros de los Bonos Hipotecarios estarán sujetos al impuesto de renta en Colombia y podrán someterse a retención en la fuente, de acuerdo con las normas tributarias vigentes en Colombia. Si a ello hubiere lugar, el beneficiario no contribuyente del impuesto de renta en Colombia podrá acreditar ante el Emisor que los pagos a su favor no se encuentran sujetos a dicha retención o acreditar su calidad de autorretenedor por Rendimientos financieros sobre títulos con intereses y/o descuento. Cuando el Bono Hipotecario sea expedido a nombre de dos (2) o más beneficiarios, éstos indicarán al Emisor la participación individual en los derechos del Bono Hipotecario.

Todos los pagos realizados por el Emisor a los Tenedores de Bonos serán realizados libres de deducción o retención alguna por concepto de cualquier impuesto. Si el Emisor está obligado por cualquier Ley Aplicable, a reducir o retener cualquier impuesto de cualquier pago, el monto del pago deberá ser aumentado según sea necesario, para que luego de realizadas dichas deducciones o retenciones, los Tenedores de Bonos reciban el monto total que hubieran recibido si dichas deducciones o retenciones no hubiesen sido requeridas.

El agente de retención será el Emisor, por lo tanto, será el encargado de practicar y pagar la retención en la fuente ante las Autoridades tributarias y de la expedición de los certificados de retención en la fuente.

Para efectos del Gravamen a los Movimientos Financieros, de acuerdo con el numeral 7 del artículo 879 del Estatuto Tributario, las operaciones realizadas en el marco de la inversión en los Bonos Hipotecarios se encuentran exentas de este gravamen, así como la recepción de Rendimientos y de capital derivados de los mismos, en la medida que la compensación y liquidación se realice a través de sistemas de compensación y liquidación administrados por entidades autorizadas para tal fin, respecto a operaciones que se efectúen en el mercado de valores, derivados, divisas o en las bolsas de productos agropecuarios o de otros *commodities*, incluidas las garantías entregadas por cuenta de los participantes y los pagos correspondientes a la administración de valores en los depósitos centralizados de valores, se encuentran exentos de este Gravamen. En los eventos en que se realicen operaciones diferentes por fuera de este tipo de sistemas, puede generarse el Gravamen a los Movimientos Financieros.

El presente numeral contiene una descripción general de ciertos aspectos fiscales aplicables a los Bonos Hipotecarios en la fecha del Prospecto de Información y, por tanto, no debe entenderse como una descripción detallada de todo el régimen fiscal que pueda ser del interés y análisis de los Inversionistas. Si el Inversionista tiene inquietudes, dudas o requiera de información especializada sobre el régimen fiscal aplicable, se recomienda obtener la asesoría fiscal correspondiente.

En el evento en que con posterioridad a la colocación de los Bonos Hipotecarios surjan nuevos Impuestos que afecten la tenencia de éstos y/o los pagos derivados de los mismos, dichos Impuestos estarán a cargo de los Tenedores de Bonos.

En el evento de existir Inversionistas que sean organismos multilaterales que gocen de beneficios y exenciones fiscales, el régimen fiscal aplicable a dichos Inversionistas será aquél previsto en su convenio constitutivo, siempre y cuando así lo permitan las leyes aplicables.

1.9 Administrador de las Emisiones del Programa

Deceval realizará la custodia y administración de los Bonos Hipotecarios del Programa, en los términos señalados en la Ley Aplicable, el Prospecto de Información, el Reglamento del Programa el Reglamento de Operaciones de Deceval, y el Contrato de Administración del Programa el cual también prevé los derechos y obligaciones de Deceval respecto de las Emisiones que se adelanten con ocasión del Programa. La

información sobre el Administrador de las Emisiones del Programa está en el Capítulo 6 de este Prospecto de Información.

1.10 Desmaterialización de cada Emisión

Cada Emisión del Programa se adelantará en forma desmaterializada, razón por la cual los Tenedores de Bonos renuncian a la posibilidad de materializar los Bonos Hipotecarios emitidos.

Se entiende por emisión desmaterializada, la suscripción de los Bonos Hipotecarios que han sido colocados en el mercado primario o transados en el mercado secundario, y representados en un título global o Macrotítulo, que comprende un conjunto de derechos anotados en cuenta en un número determinado de títulos de determinado valor nominal y su colocación se realiza a partir de anotaciones en cuenta.

Teniendo en cuenta que en virtud de la Ley 27 de 1990 y del Decreto 2555 se regulan las sociedades administradoras de depósitos centralizados de valores, cuya función principal es recibir en depósito los títulos inscritos en el RNVE, para su custodia y administración, eliminando el riesgo de su manejo físico, la custodia y administración de las Emisiones del Programa será realizada por el Administrador de las Emisiones del Programa conforme a los términos del contrato suscrito con Deceval.

1.11 Garantías de las Emisiones del Programa

Cualquier Subserie que sea emitida con ocasión del Programa, estará garantizada por (i) el patrimonio de La Hipotecaria (Garantía General), y, (ii) los Activos Subyacentes que se adquieran con ocasión de los recursos obtenidos con la Emisión de dicha Subserie (Garantía Específica). Adicionalmente, (iii) las Subserie de Bonos Hipotecarios emitidos con garantía de la Nación a través del FNG, estarán garantizados con la Garantía Adicional. En consecuencia, las Subseries de Bonos Hipotecarios emitidos sin Garantía Adicional, solo estarán garantizados con la Garantía General y la Garantía Específica que les corresponda.

Todas las anteriores garantías están sometidas a la ley y jurisdicción de la República de Colombia y las obligaciones derivadas de las mismas se deberán cumplir en la República de Colombia.

1.11.1 Garantía General de cada Emisión del Programa

Toda Subserie de Bonos Hipotecarios que se adelante con ocasión del Programa constituye una obligación personal, directa e incondicional de La Hipotecaria, quien en su calidad de Emisor, responde con su patrimonio por el pago del capital y

Rendimientos de la totalidad de los Bonos Hipotecarios que sean emitidos y por tanto, será responsable por el cumplimiento de las obligaciones a su cargo que consten en los respectivos títulos, de suerte que no podrá eximirse de su responsabilidad invocando el incumplimiento de los Deudores de los Créditos Hipotecarios.

1.11.2 Garantía Específica de cada Emisión del Programa

La Garantía Específica de los Bonos Hipotecarios de cada Subserie emitida está constituida por los Activos Subyacentes que respaldan dicha Subserie, los cuales están conformados por: (i) los Créditos Hipotecarios (con todos sus componentes) y, (ii) los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios aún no colocados en Créditos Hipotecarios, que mientras se utilizan en la Originación de Créditos Hipotecarios serán invertidos por La Hipotecaria, dentro del término y en las inversiones transitorias señaladas en la Sección 1.6.2 Los Créditos Hipotecarios que conformen los Activos Subyacentes permanecerán marcados e imposibilitados de ser vendidos, cedidos o transferidos de manera alguna, ni sometidos a ningún gravamen, ni dados en prenda o garantía para cualquier otro proceso.

1.11.3 Garantía Adicional

Las Subseries de Bonos Hipotecarios que a elección del Emisor sean emitidas con la Garantía Adicional, tendrán la garantía de la Nación, de que trata el artículo 30 de la Ley 546 de 1999 (modificada por el artículo 48 de la Ley 1955 de 2019), reglamentada por el Decreto 2782 de 2001, la cual se describe en Capítulo 4 del presente Prospecto de Información y cuyos términos se definen en el Contrato de Garantía. Las menciones y procedimientos que se realicen en este Prospecto y en el Reglamento en relación con la Garantía Adicional aplicarán en forma exclusiva a los Bonos Hipotecarios que se emitan con garantía de la Nación.

Para las Subserie de Bonos Hipotecarios emitidos con Garantía Adicional, la Garantía Específica de dichas Subseries de Bonos Hipotecarios no será un mecanismo de liquidez, por lo tanto, no será necesario proceder a su cobro para que opere la Garantía Adicional respecto de los mismos, en caso de que exista, entendiendo que la Garantía Adicional operará para los Bonos Hipotecarios garantizados por la misma, en la forma en que se contempla en el Contrato de Garantía que se suscriba entre el Emisor y el FNG, así como en la reglamentación que expida el FNG para el efecto.

1.12 Derechos y Obligaciones de los Tenedores de Bonos Hipotecarios

Se encuentran previstos en las Secciones 9.1 y 9.2 del presente Prospecto de Información.

1.13 Obligaciones del Emisor

Se encuentran previstos en la Sección 1.13 del presente Prospecto de Información.

1.14 Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios

Se desarrolla en el Capítulo 8 del presente Prospecto de Información.

1.15 Condiciones Financieras de los Bonos Hipotecarios

1.15.1 Series del Programa de Emisión

Las Emisiones que se adelanten con ocasión del Programa podrán constar de dos (2) Series:

- a. Serie A que corresponde a Bonos Hipotecarios expresados en Pesos, y,
- b. Serie B que corresponde a Bonos Hipotecarios expresados en UVR.

1.15.2 Subseries del Programa de Emisión

Cada Serie del programa incluye hasta diez (10) Subseries, diferenciadas entre ellas, de acuerdo con el Plazo de Vencimiento y si cuentan o no con Opción de Prepago, las cuales tendrán las siguientes características:

- a. Serie A (Pesos):
 - i. Subserie A3: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en Pesos, con Plazo de Vencimiento de tres (3) años, y sin opción de Prepago,
 - ii. Subserie AP3: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en Pesos, con Plazo de Vencimiento de tres (3) años, y con opción de Prepago,
 - iii. Subserie A4: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en Pesos, con Plazo de Vencimiento de cuatro (4) años, y sin opción de Prepago,
 - iv. Subserie AP4: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en Pesos, con Plazo de Vencimiento de cuatro (4) años, y con opción de Prepago,
 - v. Subserie A5: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en Pesos, con Plazo de Vencimiento de cinco (5) años, y sin opción de Prepago,
 - vi. Subserie AP5: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en Pesos, con Plazo de Vencimiento de cinco (5) años, y con opción de Prepago,
 - vii. Subserie A6: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en Pesos, con Plazo de Vencimiento de seis (6) años, y sin opción de Prepago,

- viii. Subserie AP6: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en Pesos, con Plazo de Vencimiento de seis (6) años, y con opción de Prepago,
- ix. Subserie A7: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en Pesos, con Plazo de Vencimiento de siete (7) años, y sin opción de Prepago, y,
- x. Subserie AP7: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en Pesos, con Plazo de Vencimiento de siete (7) años, y con opción de Prepago.

b. Serie B (UVR):

- xi. Subserie B3: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en UVR, con Plazo de Vencimiento de tres (3) años, y sin opción de Prepago,
- xii. Subserie BP3: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en UVR, con Plazo de Vencimiento de tres (3) años, y con opción de Prepago,
- xiii. Subserie B4: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en UVR, con Plazo de Vencimiento de cuatro (4) años, y sin opción de Prepago,
- xiv. Subserie BP4: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en UVR, con Plazo de Vencimiento de cuatro (4) años, y con opción de Prepago,
- xv. Subserie B5: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en UVR, con Plazo de Vencimiento de cinco (5) años, y sin opción de Prepago,
- xvi. Subserie BP5: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en UVR, con Plazo de Vencimiento de cinco (5) años, y con opción de Prepago,
- xvii. Subserie B6: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en UVR, con Plazo de Vencimiento de seis (6) años, y sin opción de Prepago,
- xviii. Subserie BP6: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en UVR, con Plazo de Vencimiento de seis (6) años, y con opción de Prepago,
- xix. Subserie B7: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en UVR, con Plazo de Vencimiento de siete (7) años, y sin opción de Prepago, y,
- xx. Subserie BP7: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en UVR, con Plazo de Vencimiento de siete (7) años, y con opción de Prepago.

Cualquiera de las Subseries podrá ofrecerse en la Oferta Pública de los Bonos Hipotecarios. Las Subseries de Bonos Hipotecarios a ser ofrecidas serán definidas en el respectivo Aviso de Oferta Pública de cada Emisión. La Tasa Máxima Ofrecida para cada Subserie será fijada en el respectivo Aviso de Oferta Pública por Subasta Holandesa, teniendo en cuenta las condiciones del mercado en el momento de realización de la Oferta Pública respectiva. Para el Aviso de Oferta Pública por Demanda en Firme, la Tasa Ofrecida será la fijada en el primer Lote para cada una de las diferentes Subseries.

No obstante, en cada Emisión, el Emisor solo podrá ofrecer, como máximo, una Subserie de la Serie A y una Subserie de la Serie B. Es decir, en ninguna Emisión se podrá ofrecer más de una Subserie de la Serie A (Pesos), ni más de una Subserie de la Serie B (UVR).

1.15.3 Precio de Suscripción

Será el precio al cual pueden comprarse los Bonos Hipotecarios de cada Emisión al momento de realizar la Oferta Pública de la respectiva Emisión. El Precio de Suscripción de los Bonos Hipotecarios estará conformado por el Valor Nominal más los intereses causados y calculados sobre el Valor Nominal de los títulos a suscribir, calculados durante el menor de los siguientes períodos: a) el período entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Suscripción de la respectiva Emisión o, b) el período entre la última Fecha de Liquidación de los intereses y la Fecha de Suscripción de la respectiva Emisión.

Bonos ofrecidos a la par:

Precio = Valor Nominal * {1 + Interés acumulado}

En caso de descuento:

Precio = {[Valor Nominal x (1 - Descuento)] * (1+ Interés acumulado)}

En caso de prima:

Precio = {[Valor Nominal x (1 + Prima)] * (1+ Interés acumulado)}

Donde

Interés acumulado = $[(1 + tasa)^{(n/360)} - 1]$

Donde:

Tasa: es la tasa efectiva anual del título.

n: son los días transcurridos desde la Fecha de Emisión de la respectiva Emisión cuando se suscribe antes de la primera Fecha de Liquidación de intereses, o los días transcurridos desde la última Fecha de Liquidación de intereses en los demás casos.

En el evento en que el Emisor desee realizar ofrecimientos mediante Lotes posteriores a la Fecha de Emisión respectiva, la colocación se realizará vía precio o tasa de descuento; el cual podrá estar dado a la par, con prima o descuento toda vez que la totalidad de los Bonos Hipotecarios tendrán una misma rentabilidad (Tasa Cupón).

1.15.4 Rendimientos de los Bonos Hipotecarios

La Tasa de Interés ofrecida para los Bonos Hipotecarios en cada una de las Subseries que hagan parte de una Emisión del Programa será incluida por el Emisor en cada Aviso de Oferta Pública y deberá reflejar las condiciones del mercado vigentes en la fecha de colocación del respectivo Lote, cumpliendo con los lineamientos señalados por el

Emisor. Los Bonos Hipotecarios devengarán intereses conforme se describe a continuación y de acuerdo con lo dispuesto en cada Aviso de Oferta Pública:

- a. Los intereses se pagarán en Pesos bajo la modalidad vencida con periodicidad trimestral, en la fecha que caiga tres (3) meses calendario después de la Fecha de Emisión de la en la que sea emitida la respectiva Subserie y, a partir de ese día, en la misma fecha, (3) meses después, hasta el Plazo de Vencimiento de la respectiva Subserie.
- b. El Emisor deberá pagar intereses sobre el monto pendiente de capital de los Bonos Hipotecarios de acuerdo con lo siguiente:
 - (i) El período de cálculo de intereses corresponderá a cada período de tres (3) Meses calendario que inicia en la Fecha de Pago y finaliza el día inmediatamente anterior a la subsiguiente Fecha de Pago.
 - (ii) De acuerdo con lo establecido en artículo 6.1.1.1.5 del Decreto 2555:
 - Los intereses sólo podrán ser pagados al vencimiento del período objeto de remuneración.
 - Los intereses se calcularán desde el día del inicio del respectivo Período de Recaudo y hasta la siguiente Fecha de Liquidación. Se entenderá por inicio del respectivo Período de Recaudo, la Fecha de Emisión de la respectiva Emisión para el primer pago de intereses y para los siguientes pagos de intereses, se entenderá como fecha de inicio el día siguiente a la Fecha de Liquidación del Período de Recaudo inmediatamente anterior. En caso de que dicho día no exista en el respectivo Mes de vencimiento, se tendrá como tal el último día calendario del Mes correspondiente.
 - Los intereses se calcularán en la convención 360/360 días, es decir años de 360 días, de doce (12) meses, con una duración de treinta (30) días calendario cada mes.
 - La Tasa de Interés se expresará en dos (2) decimales y en forma de porcentaje (0,00%).
 - El factor utilizado para el cálculo y pago de intereses será de seis (6) decimales expresado como un decimal (0,000000) o un porcentaje (0,000000%).

- Para el caso en que la Fecha de Pago de intereses, excepto la última, corresponda a un día que no sea un Día Hábil, el Pago de Intereses se realizará el siguiente Día Hábil, y no se realizará ningún ajuste al monto de intereses a pagar, es decir, no habrá lugar al pago de Rendimientos por los días no hábiles transcurridos entre la Fecha de Pago y el Día Hábil inmediatamente siguiente que corresponda al pago.
- Para el caso en que el Plazo de Vencimiento de una Subserie emitida no corresponda a un Día Hábil, el Emisor reconocerá intereses hasta el Día Hábil siguiente, día en que se deberá realizar el respectivo pago.
- Los Bonos Hipotecarios de cada Subserie emitida devengarán intereses únicamente hasta el Plazo de Vencimiento de la respectiva Subserie emitida. No habrá lugar al pago de intereses por el retardo en el cobro de intereses o capital.
- Para efectos del cómputo de plazos, se entenderá, de conformidad con el artículo 829 del Código de Comercio (Decreto 410 de 1971), que: “Cuando el plazo sea de meses o de años, su vencimiento tendrá lugar el mismo día del correspondiente Mes o año; si éste no tiene tal fecha, expirará en el último día del respectivo Mes o año. El plazo que venza en día feriado se trasladará hasta el Día Hábil siguiente”. El día de vencimiento será hábil dentro del horario bancario. El día sábado se entenderá como no hábil.

En caso de un incumplimiento por parte del Emisor de alguna de las obligaciones generales del Emisor u obligaciones del Emisor para entregar información, a partir del día siguiente de dicho incumplimiento, los Bonos Hipotecarios comenzarán a devengar intereses de mora, la cual será la tasa máxima legal permitida, la cual será aplicada desde el momento en el cual se incumplió un pago debido y hasta el pago efectivo de la suma adeudada y deberá ser pagada por demanda de los Tenedores de Bonos, o si no lo es, en cada Fecha de Pago siguiente a la fecha en la cual ocurrió el incumplimiento.

Series emitidas en Pesos (Serie A)

Los Bonos Hipotecarios Serie A estarán denominados en Pesos, su rentabilidad estará dada en Tasa Fija y serán pagaderos en moneda legal colombiana. El Rendimiento de los Bonos Hipotecarios Serie A estará dado por la Tasa de Corte obtenida mediante el mecanismo de Subasta Holandesa o mediante la Tasa Ofrecida para la Demanda en Firme, en ambos casos las tasas son efectivas anuales. Los Rendimientos de los Bonos Hipotecarios Serie A se calcularán desde el día del inicio del respectivo período, incluido, y hasta el día pactado para su pago, sobre el capital vigente, con base en la Tasa de Interés correspondiente, empleando la siguiente convención, inclusive para los

años bisiestos, días base/días base, según se defina el correspondiente Aviso de Oferta Pública.

Para calcular el monto de los intereses se aplicará al capital vigente la Tasa de Interés correspondiente, con la siguiente fórmula:

Intereses en Pesos pagaderos al fin del período = Saldo de capital en Pesos * $\{(1 + \text{tasa E.A.}\%) ^{(n / \text{días base})} - 1\}$

Teniendo en cuenta que:

n = número días entre la fecha de inicio del período de causación y la fecha final del período de causación

Días Base = 360 que se utilizará para el cálculo y la liquidación de los intereses.

Series emitidas en UVR (Serie B)

Los Bonos Hipotecarios Serie B estarán denominados en UVR, su rentabilidad estará dada en Tasa Fija y serán pagaderos en moneda legal colombiana. El Rendimiento de los Bonos Hipotecarios Serie B estará dado por la Tasa de Corte obtenida mediante el mecanismo de Subasta Holandesa o mediante la Tasa Ofrecida para la Demanda en Firme, en ambos casos las tasas son efectivas anuales. El valor de pago en pesos se calcula multiplicando el valor de los Rendimientos en UVR por la UVR del día correspondiente al pago de los Bonos Hipotecarios Serie B.

Para el cálculo de los intereses, la tasa efectiva anual deberá convertirse en una tasa nominal equivalente de acuerdo con el período de pago de intereses establecidos por el Emisor al momento de efectuar la respectiva Oferta Pública. La tasa así obtenida se aplicará al monto de capital vigente para el período, expresado en número de unidades UVR, que representen los Bonos Hipotecarios Serie B.

La UVR será aquella suministrada por el Banco de la República en una fecha determinada.

En el caso que la UVR utilizada en la fecha de causación para la liquidación de los intereses sufra alguna modificación, no se realizará la reliquidación de los intereses.

En el caso que eventualmente se elimine la UVR, ésta será reemplazada, para los efectos de cálculo de los intereses y del capital, por el índice que la Autoridad competente defina como reemplazo de dicho indicador.

1.15.5 Metodología de Pago del Capital y los Rendimientos

La metodología de pago del capital y los Rendimientos será la siguiente:

- a. Tanto para las Subseries de la Serie A (en Pesos) como para las Subseries de la Serie B (en UVR), primero se realizarán pagos de Rendimientos,
- b. Si corresponde, después se realizará la Amortización Ordinaria de los Bonos Hipotecarios de las Subseries de la Serie A y la Serie B, y,
- c. Por último, se hará la Amortización Extraordinaria de los Bonos Hipotecarios de las Subseries de la Serie A y la Serie B, mediante sistema de prorrateo, si a ello hay lugar.

Habría lugar a Amortización Extraordinaria de los Bonos Hipotecarios, si durante el Período de Recaudo se produjo alguno o algunos de los eventos señalados en la Sección 1.15.6.2 del presente Prospecto de Información. Esta identificación la hará La Hipotecaria, o el Administrador Sustituto de la Cartera si este existiera y le avisará al Administrador de las Emisiones del Programa, como depósito de valores en el cual se encuentra cada Emisión de los Bonos Hipotecarios para que este realice el pago.

Los Bonos Hipotecarios empezarán a generar Rendimientos a partir de la Fecha de Emisión de la respectiva Emisión, y hasta su vencimiento final, de manera trimestral.

Los valores correspondientes al pago de capital y Rendimientos se ajustarán hasta una cifra entera, de tal forma que cuando hubiese fracciones en centavos, estas se aproximarán al valor entero superior expresado en Pesos.

1.15.6 Amortización de los Bonos Hipotecarios

La amortización de los Bonos Hipotecarios podrá ser ordinaria o extraordinaria.

1.15.6.1 Amortización Ordinaria

La Amortización Ordinaria de los Bonos Hipotecarios se realizará de la siguiente manera:

El capital de los Bonos Hipotecarios será pagado así:

- Subseries A3, AP3, B3 y BP3 (Bonos Hipotecarios a tres [3] años): Al vencimiento, en una (1) sola cuota, por un valor equivalente al ciento por ciento (100.0%) del

capital emitido de cada Subserie, luego de transcurrido el Período de Gracia de dos (2) años, es decir, al final del año tres (3).

- Subseries A4, AP4, B4 y BP4 (Bonos Hipotecarios a cuatro [4] años): Año vencido, en dos (2) cuotas iguales, cada una por un valor equivalente al cincuenta por ciento (50.0%) del capital emitido en cada Subserie, luego de transcurrido el Período de Gracia de dos (2) años, es decir, al final de los años tres (3) y cuatro (4).
- Subseries A5, AP5, B5 y BP5 (Bonos Hipotecarios a cinco [5] años): Año vencido, en tres (3) cuotas iguales, cada una por un valor equivalente a un tercio (1/3) del capital emitido en cada Subserie, luego de transcurrido el Período de Gracia de dos (2) años, es decir, al final de los años tres (3), cuatro (4) y cinco (5).
- Subseries A6, AP6, B6 y BP6 (Bonos Hipotecarios a seis [6] años): Año vencido, en cuatro (4) cuotas iguales, cada una por un valor equivalente al veinticinco por ciento (25.0%) del capital emitido en cada Subserie, luego de transcurrido el Período de Gracia de dos (2) años, es decir, al final de los años tres (3), cuatro (4), cinco (5) y seis (6).
- Subseries A7, AP7, B7 y BP7 (Bonos Hipotecarios a siete [7] años): Año vencido, en cinco (5) cuotas iguales, cada una por un valor equivalente al veinte por ciento (20.0%) del capital emitido en cada Subserie, luego de transcurrido el Período de Gracia de dos (2) años, es decir, al final de los años tres (3), cuatro (4), cinco (5), seis (6) y siete (7).

En el evento que, por causa de las Amortizaciones Extraordinarias de los Bonos Hipotecarios, en alguna Fecha de Pago en que debe realizarse una Amortización Ordinaria de los Bonos Hipotecarios, el capital vigente de alguna Subserie sea igual o menor al monto de la Amortización Ordinaria que esté programada, la Amortización Ordinaria se realizará por la totalidad de monto vigente para la respectiva Subserie.

Cuando se produzca una Amortización Ordinaria de los Bonos Hipotecarios, La Hipotecaria podrá reducir el valor de la Garantía Específica mediante el retiro de algunos Créditos Hipotecarios de los Activos Subyacentes, siempre que se siga cumpliendo la condición de que, en la fecha del retiro, el saldo de capital de los Créditos Hipotecarios que continúen siendo parte de la Garantía Específica, sea mayor o igual al saldo de capital de los Bonos Hipotecarios vigentes para la respectiva Subserie. El orden de elegibilidad para el retiro de Créditos Hipotecarios de los Activos Subyacentes será el siguiente:

- En primer lugar, La Hipotecaria deberá elegir para el retiro, aquellos Créditos que, en la fecha del retiro, se encuentren en mora, en el orden de mayor número de días calendario de mora a menor número de días calendario de mora.
- En segundo lugar, si el monto de la Garantía Específica continúa siendo superior al capital de los Bonos Hipotecarios vigentes, La Hipotecaria deberá elegir para el retiro aquellos Créditos Hipotecarios que no se encuentren en mora en la fecha de su retiro, pero que, durante el período transcurrido desde su desembolso, hayan presentado días calendario de mora, escogiendo aquellos Créditos Hipotecarios para el retiro en el orden de los que hayan alcanzado mayor número de días calendario de mora a menor número de días de mora.
- En tercer lugar, si el monto de la Garantía Específica continúa siendo superior al capital de los Bonos Hipotecarios vigentes para la respectiva Subserie, La Hipotecaria podrá elegir para el retiro, Créditos Hipotecarios de los Activos Subyacentes, a su libre elección.

Cabe reiterar que, después de cada retiro, el saldo de capital de los Créditos Hipotecarios que continúen siendo parte de la Garantía Específica siempre deberá ser mayor o igual al capital de los Bonos Hipotecarios Vigentes para la respectiva Subserie.

1.15.6.2 Amortización Extraordinaria

Los Bonos Hipotecarios de cada Emisión se amortizarán extraordinariamente como resultado de los siguientes eventos:

- a. Se produzca el Prepago de los Créditos Hipotecarios que obren como Garantía Específica de una Subserie emitida con ocasión del presente Programa, siempre que el valor pagado corresponda a una cifra de capital que, según la programación inicial del respectivo Crédito Hipotecario, hubiere tenido que pagarse en una fecha posterior al Mes en que se reciba;
- b. Se produzca el pago del Seguro que ampara un inmueble que sirva de garantía a los Créditos Hipotecarios, que obren como Garantía Específica de una Subserie emitida con ocasión del presente Programa, o se haga efectivo el Seguro que ampare la vida de los Deudores;
- c. Se produzca un pago como consecuencia de la ejecución de la garantía judicial de los Créditos Hipotecarios que obren como Garantía Específica de una Subserie emitida con ocasión del presente Programa;
- d. Se produzca la enajenación o venta de un Bien Recibido en Pago;

- e. Por aplicación al pago de los Bonos Hipotecarios de una Subserie de los recursos provenientes de la colocación no desembolsados dentro del plazo de doce (12) Meses establecido en la Sección 1.6.1 de este Prospecto de Información.
- f. Cuando los Créditos Hipotecarios desembolsados con los recursos obtenidos mediante la Emisión de los Bonos Hipotecarios alcancen una mora igual o mayor a noventa (90) días calendario.
- g. Se produzca la enajenación de los Créditos Hipotecarios ante un Evento de Liquidación;
- h. Por decisión de La Hipotecaria cuando el valor de los Bonos Hipotecarios en circulación sea igual o inferior al diez por ciento (10%) del monto efectivamente colocado;
- i. Por decisión de La Hipotecaria cuando ocurra un Efecto Material Adverso;
- j. Por aplicación al pago de los Bonos Hipotecarios de todos los Excesos de Flujo de Caja de cada Universalidad, en los eventos que den lugar a la toma de una Decisión en Evento de Liquidación.

La Amortización Extraordinaria podrá ser total o parcial y se realizará a favor de todos los Tenedores de Bonos de la Subserie según corresponda, a prorrata y por el valor que reciba el Administrador de la Cartera de la siguiente manera:

- a. Las Amortizaciones Extraordinarias de los Créditos Hipotecarios de las Subseries de Bonos Hipotecarios emitidas en Pesos se aplicarán en forma proporcional al capital no pagado de los respectivos Bonos Hipotecarios emitidos en Pesos.
- b. Las Amortizaciones Extraordinarias de los Créditos Hipotecarios de las Subseries de Bonos Hipotecarios emitidas en UVR se aplicarán en forma proporcional al capital no pagado de los respectivos Bonos Hipotecarios emitidos en UVR.
- c. Las Amortizaciones Extraordinarias se abonarán a cada Bono Hipotecario, a prorrata de su valor.
- d. Las Amortizaciones Extraordinarias identificadas en cada Período de Recaudo que deban realizarse de conformidad con las reglas anteriores se efectuarán en las Fechas de Pago correspondientes contenidas en las Tablas de Amortizaciones, salvo en el evento contemplado en la Sección 1.6.1 del presente Prospecto de Información, donde la Amortización Extraordinaria habrá de efectuarse cuando se

- cumpla el término de los doce (12) Meses establecidos en dicha Sección del presente Prospecto de Información.
- e. La Hipotecaria avisará a Deceval mediante acta de prorratio, para efectos de que este proceda a realizar las Amortizaciones Extraordinarias de conformidad con el artículo 6.5.1.4.4 del Decreto 2555. Para los anteriores efectos, La Hipotecaria dará aviso a Deceval con cinco (5) Días Hábiles de antelación a la fecha en la cual vayan a realizarse las respectivas Amortizaciones Extraordinarias.
 - f. La Hipotecaria avisará a los Tenedores de Bonos a través de su página web, así como a través de la publicación como información relevante en la página web de la SFC (www.superfinanciera.gov.co), sobre las Amortizaciones Extraordinarias que se propone realizar y sobre la forma como se aplicarán dichas Amortizaciones Extraordinarias, con cinco (5) Días Hábiles de antelación a la Fecha de Pago en la cual estas habrán de realizarse.
 - g. Respecto de las Subseries de Bonos Hipotecarios emitidos en UVR, las Amortizaciones Extraordinarias solo se podrán hacer sobre unidades de UVR enteras. El Administrador de la Cartera acumulará los valores resultantes de los flujos provenientes de un evento de Amortización Extraordinaria, cuando la cantidad de los mismos no alcance a completar una unidad entera de UVR para amortizar a cada Bono Hipotecario denominado en UVR y los trasladará a los Tenedores de Bonos Hipotecarios, de acuerdo con el procedimiento previsto en este numeral, en la siguiente Fecha de Pago, siempre y cuando en la siguiente Fecha de Pago se complete una unidad de UVR; de lo contrario se procederá con su acumulación hasta que se logre obtener la unidad entera de UVR en un Fecha de Pago subsiguiente.
 - h. Para las Subseries de Bonos Hipotecarios emitidas en Pesos, todo valor de Amortización Extraordinaria se trasladará a los Tenedores de Bonos de la respectiva Subserie.
 - i. Toda Amortización Extraordinaria que se realice, será obligatoria para los Tenedores de Bonos Hipotecarios.
 - j. La Hipotecaria sólo deberá tener en cuenta, para efectos de la Amortización Extraordinaria de los Bonos Hipotecarios en cada período, los eventos que hayan ocurrido con al menos cinco (5) Días Hábiles de antelación a la Fecha de Pago. Los eventos de Amortización Extraordinaria realizados después de la Fecha de Liquidación del período serán distribuidos en el período inmediatamente siguiente.

1.15.7 Opción de Prepago

Las Subseries AP3, AP4, AP5, AP6, AP7, BP3, BP4, BP5, BP6, y BP7 otorgan al Emisor el derecho a pagar anticipadamente los Bonos Hipotecarios emitidos bajo dichas subseries, una vez haya transcurrido el Período de Gracia, siempre que así se haya previsto en el correspondiente Aviso de Oferta Pública y aviso a los Tenedores de Bonos Hipotecarios con, al menos, un (1) mes de antelación a la fecha en la cual vaya a realizarse el prepago. El pago anticipado de los Bonos Hipotecarios se realizará a un Precio de Ejercicio determinado por el Emisor en el Aviso de Oferta Pública.

Por su parte, el Precio de Ejercicio corresponde al precio que pagará el Emisor por cada Bono Hipotecario de las Subseries que cuentan con la Opción de Prepago, en el caso que haga uso de la Opción de Prepago, expresado como porcentaje (a la par, con prima o con descuento) sobre el Valor Nominal.

1.15.8 Recompra de los Bonos Hipotecarios

El Emisor podrá readquirir cualquiera de los Bonos Hipotecarios emitidos con ocasión del Programa, una vez haya transcurrido un (1) año después de la suscripción de cada uno de los Lotes. Esta operación se deberá realizar a través de la BVC. La aceptación de los Tenedores de Bonos a la readquisición que ofrezca el Emisor es voluntaria; es decir que no conlleva para ellos ninguna obligación de venta.

Dicha readquisición, en caso de darse, implicará la Amortización Extraordinaria de los Bonos Hipotecarios y su consiguiente cancelación cuando represente la totalidad.

No podrá haber desmejora de la Garantía Específica de las Emisiones del Programa en los eventos de readquisición de Bonos Hipotecarios.

1.15.9 Lugar, Fecha y Forma de Pago del Capital y los Rendimientos

El capital y los Rendimientos serán pagados por el Emisor, a través del Administrador de las Emisiones del Programa, utilizando su red de pagos. Lo anterior significa que los recursos recibidos del Emisor serán pagados a través del Depositante Directo que maneje el portafolio del respectivo Tenedor de Bonos. Los Inversionistas de los Bonos Hipotecarios objeto de las Emisiones del Programa, deberán contar con un Depositante Directo.

Las acciones para el cobro de los intereses y del capital de los Bonos Hipotecarios prescribirán, de conformidad con el artículo 6.4.1.1.39 del Decreto 2555, en cuatro (4) años contados desde la fecha de su exigibilidad.

Si un pago debe realizarse en una fecha que no sea un Día Hábil, la fecha de pago se postergará al Día Hábil inmediatamente siguiente. No obstante, si el Día Hábil inmediatamente siguiente es en un Mes calendario diferente, el pago deberá realizarse en el Día Hábil anterior.

1.15.10 Estructura Financiera del Plan de Amortización de los Bonos Hipotecarios

El Plan de Amortización de las Emisiones que se adelanten estará contenido en las dos (2) Tablas de Amortizaciones para cada una de las Subseries de cada Emisión que sean emitidas en Pesos y en las dos (2) Tablas de Amortización para cada una de las Subseries de cada Emisión que sean emitidas en UVR. Las Tablas de Amortizaciones serán ajustadas mensualmente como consecuencia de los eventos de Amortización Extraordinaria de los Bonos Hipotecarios, de conformidad con lo dispuesto en la Sección 1.15.6.2 del presente Prospecto.

CAPÍTULO 2 - CONDICIONES DE LA OFERTA Y DE LA COLOCACIÓN

2.1 Plazo para Realizar la Oferta de los Valores y Vigencia de la Oferta de Cada Emisión

2.1.1 Plazo para Ofrecer los Bonos Hipotecarios

La vigencia de la autorización dada por la SFC para realizar Emisiones bajo el Programa es de cinco (5) años contados a partir de la fecha de ejecutoria del acto que ordene la inscripción de los Bonos Hipotecarios en el RNVE. Sin embargo, el plazo podrá renovarse, por períodos iguales, antes de su vencimiento, siempre que la SFC así lo autorice.

2.1.2 Vigencia de la Oferta de cada Emisión

La Vigencia de la Oferta de Cada Emisión será fijada por el Emisor en el respectivo Aviso de Oferta Pública, plazo durante el cual el Emisor podrá colocar los Bonos Hipotecarios de una Emisión del Programa ofrecidos en dicho Aviso de Oferta Pública. En ningún caso la Vigencia de la Oferta de Cada Emisión se extenderá más allá del plazo de colocación de cada Emisión.

2.1.3 Plazo de Colocación de Cada Emisión

El plazo de colocación de cualquier Emisión de Bonos Hipotecarios que se realice con cargo al Cupo Global será definido por el Emisor en el correspondiente Aviso de Oferta Pública. Sin embargo, de conformidad con el artículo 5.2.3.1.13 del Decreto 2555, el plazo de colocación de la primera Emisión de Bonos Hipotecarios no podrá ser superior a seis (6) Meses, contados a partir de la respectiva fecha de autorización de la Oferta Pública de los Bonos Hipotecarios por parte de la SFC. La SFC podrá prorrogar dicho término por una sola vez hasta por un tiempo igual, previa solicitud del Emisor.

2.2 Modalidad para Adelantar la Oferta

La colocación de los Bonos Hipotecarios se hará mediante Oferta Pública dirigida al Segundo Mercado. La respectiva Oferta Pública de los Bonos Hipotecarios podrá ser ofrecida en una o varias Emisiones compuestas de uno o varios Lotes, a discreción del Emisor.

2.3 Medios a través de los cuales se formulará la Oferta.

La publicación del primer Aviso de Oferta Pública de cada Emisión se realizará en un diario de amplia circulación nacional. Para todos los efectos del presente Prospecto de

Información, los diarios en que se podrá publicar dicho Aviso son: La República, El Tiempo y/o Portafolio.

La publicación de los demás Avisos de Oferta Pública se realizará en el boletín diario de la BVC o en un diario de amplia circulación nacional, a elección del Emisor.

Igualmente, cualquier información referente al Programa que el Emisor o la SFC consideren deban conocer los Destinatarios de la Oferta se dará a conocer a través del mecanismo de información relevante en la página web de la SFC (www.superfinanciera.gov.co). Esta información también estará disponible en la página web del Emisor (www.lahipotecaria.com/colombia/).

2.4 Reglas para la Colocación y Negociación de los Bonos Hipotecarios

2.4.1 Control de Lavado de Activos

El riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo consiste en la posibilidad de pérdida que puede sufrir el Emisor al ser utilizada directa o indirectamente a través de sus operaciones para lavar dinero y/o financiar el terrorismo.

Toda vez que la Oferta Pública de los Bonos Hipotecarios en el mercado primario es desmaterializada y colocada a través de entidades vigiladas por la SFC, el conocimiento de los Inversionistas para efectos de la prevención y el control del lavado de activos y financiación del terrorismo corresponden a dichas entidades, de acuerdo con lo previsto por la SFC y el sistema de administración de riesgo de lavado de activos (SARLAFT) de cada una de ellas. En todo caso, tanto el Emisor (dada su calidad de entidad vigilada por la SFC) como cada uno de los Agentes Colocadores deberán dar cumplimiento a las instrucciones relativas a la administración del riesgo de lavado de activos y de la financiación del terrorismo, de conformidad con lo establecido en la Ley Aplicable, y efectuar en forma individual, los reportes que correspondan.

Con el fin de cumplir con lo dispuesto en las normas sobre prevención y control del lavado de activos y de la financiación del terrorismo, los Inversionistas que se encuentren interesados en adquirir los Bonos Hipotecarios y participar en el respectivo proceso de colocación de los mismos, deberán estar vinculados como clientes o diligenciar y entregar el formulario de vinculación con sus respectivos anexos, que será exigido por los Agentes Colocadores, a través de las cuales se pretenda adquirir los Bonos, conforme las políticas internas de cada uno de ellos, así como la autorización de uso de datos personales establecida por los Agentes Colocadores.

Tratándose de colocaciones a través del mecanismo de Subasta Holandesa, el Inversionista deberá encontrarse vinculado como cliente a más tardar antes de la hora

prevista para la iniciación de la recepción de las demandas. Tratándose de colocaciones a través del mecanismo de Demanda en Firme el Inversionista deberá encontrarse vinculado como cliente a más tardar al momento de la aceptación de la Oferta Pública. El potencial Inversionista que no haya entregado el formulario debidamente diligenciado y la totalidad de los anexos, no podrá participar en el proceso de adjudicación de los títulos.

2.4.2 Reglas para la Colocación y Negociación

La colocación de los Bonos Hipotecarios se realizará conforme las siguientes reglas:

- a. El mecanismo de adjudicación será el de Subasta Holandesa o el de Demanda en Firme, según se determine en el Aviso de Oferta Pública correspondiente. La adjudicación de los Bonos Hipotecarios se hará con base en el Valor Nominal de los mismos, sin consideración al Precio de Suscripción.
- b. En el evento en que el Emisor opte por utilizar el mecanismo de Demanda en Firme, indicará en el Aviso de Oferta Pública respectivo si la adjudicación de los Bonos Hipotecarios se hará por orden de llegada o por prorrateo.
- c. La colocación de cada Emisión o de los Lotes se podrá adelantar mediante el mecanismo de Underwriting al Mejor Esfuerzo, Underwriting en Firme, Underwriting Garantizado o directamente por el Emisor.
- d. La suscripción de los Bonos Hipotecarios podrá efectuarse a través del Agente Líder Colocador. Igualmente, el Emisor podrá designar otras firmas comisionistas inscritas en la BVC o corporaciones financieras para conformar el grupo de Agentes Colocadores mediante contratación, delegación o cesión.
- e. En cada Aviso de Oferta Pública se incluirá el nombre de los Agentes Colocadores a los que los Inversionistas deberán acudir para presentar las demandas, número de teléfono, número de fax o la dirección donde se recibirán las demandas de compra, la hora a partir de la cual serán recibidas y la hora límite hasta la cual se recibirán.
- f. Los Inversionistas que deseen adquirir los Bonos Hipotecarios deberán presentar sus demandas de compra a partir del Día Hábil siguiente a la publicación del Aviso de Oferta Pública respectivo y durante el período que se establezca en el mismo.
- g. Los Agentes Colocadores serán quienes presenten las demandas en nombre propio o de los potenciales Inversionistas, según corresponda y serán vinculantes, en los horarios de recepción de las demandas que se indiquen en el respectivo Aviso de Oferta Pública. Las demandas realizadas directamente por los Agentes Colocadores,

que se ajusten a lo establecido en el instructivo operativo que la BVC expida para cada colocación, son las que se tendrán en cuenta para la adjudicación. El Emisor no será responsable si los Agentes Colocadores no presentan las demandas recibidas en el horario establecido para el efecto. En tal caso, el Agente Colocador responderá frente al potencial Inversor de conformidad con su calidad como intermediario de valores.

- h. La BVC será la encargada de realizar la adjudicación conforme a los términos y condiciones del presente Prospecto de Información, el respectivo Aviso de Oferta Pública y al respectivo instructivo operativo que emita la BVC, así como conforme a los criterios a tener en cuenta para la presentación, rechazo, adjudicación o eliminación de las demandas.
- i. Siempre que la demanda supere la oferta, el Emisor podrá dejar sin adjudicar alguna Subserie o adjudicar montos parciales. En todo caso, deberá garantizar que se adjudique el monto de la oferta.
- j. Finalizado el proceso de adjudicación de los Bonos Hipotecarios, la BVC informará a los Agentes Colocadores las operaciones que les fueron adjudicadas o rechazadas, mediante el mecanismo que se determine en el instructivo operativo, para que estos a su vez informen a los Inversores.
- k. El valor de la inversión realizada deberá ser pagado íntegramente al momento de la suscripción, pudiéndose colocar a Valor Nominal con una prima o descuento definida por el Emisor y publicada en el respectivo Aviso de Oferta Pública.
- l. En todo caso, el Emisor deberá tener en cuenta que no podrá adjudicar montos inferiores al Monto de la Oferta informado en el Aviso de Oferta Pública respectivo, salvo que las demandas presentadas a la subasta fueren inferiores al Monto de la Oferta.
- m. En caso de que queden saldos por colocar en cualquiera de los Lotes ofrecidos, éstos se podrán ofrecer en un nuevo Aviso de Oferta Pública dentro de la misma Emisión en la que fueron ofrecidos inicialmente, siempre y cuando haya expirado la vigencia de la Oferta inicial del Lote y el plazo de colocación de la Emisión se encuentre vigente.
- n. La suscripción de los Bonos Hipotecarios tendrá lugar en las oficinas del Emisor.

2.4.3 Mecanismos de Colocación

Cualquier Emisión del Programa podrá ser colocada bajo los siguientes mecanismos:

a) Mecanismo de Subasta Holandesa

La Subasta Holandesa para la adjudicación de los Bonos Hipotecarios se realizará utilizando el aplicativo de Subasta Holandesa desarrollado por la BVC.

La BVC, como administradora del sistema electrónico de adjudicación, será la encargada de realizar la adjudicación de los Lotes conforme a los términos y condiciones establecidos en el presente Prospecto de Información, en el respectivo Aviso de Oferta Pública y en el instructivo operativo que para el efecto publique la BVC, así como los criterios a tener en cuenta para la presentación y rechazo de demandas.

El procedimiento operativo de la Subasta Holandesa se informará en el respectivo Aviso de Oferta Pública y se podrá consultar en el instructivo operativo que para el efecto publique la BVC.

La recepción de demandas y la adjudicación se harán en las siguientes condiciones:

- (i) El Emisor, en el Aviso de Oferta Pública correspondiente, anunciará el monto máximo a adjudicar y la Tasa Máxima Ofrecida para los títulos.
- (ii) En el Aviso de Oferta Pública de cada Lote del Programa se especificarán las entidades ante las cuales los Inversionistas deben presentar las demandas, el número de teléfono, número de fax o la dirección donde se recibirán las demandas, la hora de apertura y la hora hasta la que se van a recibir las demandas.
- (iii) Los Inversionistas sólo deberán presentar sus demandas en el horario que se indique en el respectivo Aviso de Oferta Pública el Día Hábil siguiente a su publicación a través de los medios y procedimientos que se indiquen en el respectivo Aviso de Oferta Pública y en el instructivo operativo que para el efecto publique la BVC.
- (iv) En caso de que así se establezca en el Aviso de Oferta Pública, los Inversionistas afiliados al MEC podrán presentar sus demandas directamente a través del sistema de electrónico de adjudicación, cuando tengan la capacidad para hacerlo, o a través de alguno de los Agentes Colocadores.
- (v) Cuando las demandas de los Inversionistas no afiliados al MEC o afiliados al MEC que deseen presentar sus demandas a través de los Agentes Colocadores, sean recibidas por los Agentes Colocadores, éstos deberán presentarlas a través del sistema electrónico de adjudicación, en los mismos términos que los

Inversionistas indiquen, las cuales serán vinculantes, indicando, entre otros datos establecidos en el instructivo operativo que para el efecto publique la BVC, el monto a suscribir y la tasa de interés demandada. Dicha información deberá registrarse en los términos que se indiquen en el Aviso de Oferta Pública y en el instructivo operativo que para tal efecto publique la BVC. El Emisor no será responsable si los Agentes Colocadores no presentan las demandas recibidas en el horario establecido para el efecto.

- (vi) Las demandas de los Inversionistas recibidos por los Agentes Colocadores que no especifiquen un monto a suscribir y una tasa de interés demandada (los cuales no podrán exceder de los parámetros señalados en el Aviso de Oferta Pública) se considerarán no aprobados.
- (vii) En el evento en que alguna(s) demandas(s) llegue(n) ilegible(s) vía fax, los Agentes Colocadores solicitarán inmediatamente al o los Inversionista(s) que reenvíen su demanda y que la confirme(n) vía telefónica respetando en cualquier caso el orden de llegada del primer fax.
- (viii) En el evento en que las demandas sean recibidas físicamente por los Agentes Colocadores en una dirección determinada, sólo serán consideradas en firme cuando sean entregadas según las indicaciones del respectivo Aviso de Oferta Pública, en el cual se deberá indicar la dirección y la oficina o área a quien debe ser entregada. Al momento de la entrega de la demanda, el original y la copia deberán ser selladas con la hora de recepción.
- (ix) En el evento en que las demandas sean recibidas telefónicamente por los Agentes Colocadores, éstos deberán diligenciar un formato donde queden registradas las condiciones de la demanda del inversionista especificando el monto a suscribir, la tasa de interés demandada, el nombre del inversionista y el nombre del funcionario que la solicita. Este formato tendrá la misma validez que una orden recibida por fax y tendrá los mismos efectos de validez y cumplimiento.
- (x) La adjudicación se realizará una vez finalice el horario establecido para ingreso de demandas en el sistema electrónico de adjudicación. Para dicho efecto, se considerará como hora oficial la que marque el servidor que procesa el aplicativo de la BVC, la cual será difundida a los afiliados al MEC y a los Agentes Colocadores, a través del sistema electrónico de adjudicación. Cada Agente Colocador deberá informarles a sus Inversionistas si la demanda fue aceptada (y bajo qué características) o si fue rechazada. Dicha notificación se realizará telefónicamente o vía fax a cada uno de los Inversionistas participantes a través del Agente Colocador por el cual realizó la demanda.

- (xi) No obstante lo anterior, en el evento en que el Monto de la Oferta haya sido mayor al monto demandado y el monto demandado haya sido mayor o igual al Monto Mínimo de Colocación y si el Emisor lo considera conveniente, los Agentes Colocadores continuarán recibiendo nuevas demandas después de cerrada la subasta y hasta la vigencia de la Oferta del respectivo Lote, las cuales serán adjudicadas, de acuerdo con el orden de llegada a la Tasa de Corte previamente determinada, hasta que el Monto de la Oferta se adjudique en su totalidad o hasta el vencimiento de la Oferta.

Sobre-adjudicación en Subasta Holandesa: Siempre y cuando se advierta en el respectivo Aviso de Oferta, en el evento de que el monto total demandado fuere superior al monto establecido en el respectivo Aviso de Oferta, el Emisor, por decisión autónoma, podrá atender la demanda insatisfecha hasta por un monto adicional equivalente al cincuenta por ciento (50%) del monto ofrecido, siempre que el agregado no exceda el monto total autorizado de la Emisión. La adjudicación de la demanda insatisfecha se efectuará con sujeción al procedimiento y criterios establecidos anteriormente.

b) Mecanismo de Demanda en Firme

La Demanda en Firme para la adjudicación de los Bonos Hipotecarios podrá realizarse utilizando el aplicativo de Demanda en Firme desarrollado por la BVC.

El administrador del sistema electrónico de adjudicación será el encargado de realizar la adjudicación de los Lotes conforme a los términos y condiciones establecidos en el presente Prospecto de Información, en el respectivo Aviso de Oferta Pública y en el documento de información correspondiente a la Oferta, así como los criterios a tener en cuenta para la presentación y rechazo de demandas.

Así mismo, el procedimiento operativo de Demanda en Firme se informará en el respectivo Aviso de Oferta Pública y se podrá consultar en el documento de información correspondiente a la Oferta.

La recepción de demandas y la adjudicación se harán en las siguientes condiciones:

- (i) La adjudicación de los Bonos Hipotecarios a los Destinatarios de la Oferta se realizará por orden de llegada o por prorrateo, según se indique en el respectivo Aviso de Oferta Pública.
- (ii) El Emisor, en el Aviso de Oferta Pública correspondiente, anunciará el monto máximo a adjudicar y la Tasa Ofrecida, tasa a la cual se adjudicarán las demandas.

- (iii) En el Aviso de Oferta Pública de cada Lote de cada Emisión se incluirá a quién se le deben presentar las demandas (la recepción de demandas será centralizada y deberá quedar constancia de la fecha y hora de recepción de las demandas), el número de teléfono, el número de fax o la dirección donde se recibirán las demandas, la hora de apertura y la hora hasta la que se van a recibir las demandas.
- (iv) Las demandas de los Inversionistas por los Bonos Hipotecarios se realizarán a través de los Agentes Colocadores y serán estas entidades las que presenten las demandas de los Inversionistas a nombre propio a quien administre el sistema de adjudicación mediante demanda en firme, en los mismos términos que los Inversionistas indiquen, las cuales serán vinculantes, indicando, entre otros datos establecidos en el documento de información de la Oferta, el Monto de la Oferta. Dicha información deberá registrarse en los términos que se indiquen en el Aviso de Oferta Pública y en el documento de información de la Oferta El Emisor no será responsable si los Agentes Colocadores no presentan las demandas recibidas en el horario establecido para el efecto.
- (v) Las demandas de los Inversionistas recibidos por los Agentes Colocadores que no especifiquen un monto a suscribir se considerarán no aprobadas.
- (vi) En el evento en que alguna(s) demanda(s) llegue(n) ilegible(s) vía fax, se le solicitará inmediatamente al o los Inversionista(s) que reenvíe(n) su demanda y que la confirme(n) vía telefónica, respetando en cualquier caso la hora y orden de llegada del primer fax.
- (vii) En el evento en que las demandas sean recibidas físicamente en una dirección determinada, sólo serán consideradas en firme cuando sean entregadas según las indicaciones del respectivo Aviso de Oferta Pública, en el cual se deberá indicar la dirección y la oficina o área a quien debe ser entregada. Al momento de la entrega de la demanda, el original y la copia deberán ser selladas con la hora de recepción.
- (viii) En el evento en que las demandas sean recibidas telefónicamente, los Agentes Colocadores deberán diligenciar un formato donde queden registradas las condiciones de la demanda del inversionista, el monto a suscribir, el nombre de la entidad inversionista y el nombre del funcionario que la solicita. En cualquier caso, los Agentes Colocadores deberán contar con mecanismos de grabación de las demandas.
- (ix) La adjudicación se realizará una vez finalice el horario establecido para ingreso de demandas en el sistema electrónico de adjudicación. Para dicho efecto, se

considerará como hora oficial la que indique quien administre el Sistema de Adjudicación mediante Demanda en Firme. Cada Agente Colocador deberá informarles a sus Inversionistas si la demanda fue aceptada (y bajo qué características) o si fue rechazada. Dicha notificación se realizará telefónicamente o vía fax a cada uno de los Inversionistas participantes a través del Agente Colocador por el cual realizó la demanda.

- (x) En el evento en que el Monto de la Oferta haya sido mayor al monto demandado y el monto demandado haya sido mayor o igual al Monto Mínimo de Colocación y si el Emisor lo considera conveniente, los Agentes Colocadores continuarán recibiendo nuevas demandas después de cerrada la colocación y hasta la vigencia de la Oferta del respectivo Lote, las cuales serán adjudicadas, de acuerdo con el orden de llegada, a la Tasa Ofrecida, hasta que el Monto de la Oferta se adjudique en su totalidad o hasta el vencimiento de la respectiva Oferta Pública.

Sobre-adjudicación en Demanda en Firme: Siempre y cuando se advierta en el respectivo Aviso de Oferta, en el evento de que el monto total demandado fuere superior al monto establecido en el respectivo Aviso de Oferta, el Emisor, por decisión autónoma, podrá atender la demanda insatisfecha hasta por un monto adicional equivalente al cincuenta por ciento (50%) del monto ofrecido, siempre que el agregado no exceda el monto total autorizado de la Emisión. La adjudicación de la demanda insatisfecha se efectuará con sujeción al procedimiento y criterios establecidos anteriormente.

2.4.4 Monto Mínimo de Colocación

En caso de que se establezca e informe en el respectivo Aviso de Oferta Pública, el Monto Mínimo de Colocación corresponde al monto mínimo que debe ser demandado por los Inversionistas por debajo del cual no se colocará el respectivo Lote, previsto en el Aviso de Oferta Pública correspondiente. Cuando el monto demandado sea inferior al Monto Mínimo de Colocación, la adjudicación de los Bonos Hipotecarios se declarará desierta y se resolverán los contratos de suscripción de los títulos celebrados en virtud de la Oferta.

En caso de Subasta Holandesa, cuando no se obtengan demandas por un monto igual o superior al Monto Mínimo de Colocación con ocasión al primer ofrecimiento de cualquier Emisión, la Fecha de Emisión de la respectiva Emisión corresponderá al Día Hábil siguiente a la publicación del siguiente Aviso de Oferta Pública en donde se haga el nuevo ofrecimiento y se obtengan demandas por un monto igual o superior al respectivo Monto Mínimo de Colocación.

2.4.5 Mercado Secundario y Metodología de Valoración

Los Bonos Hipotecarios serán de libre negociación en la BVC y los Tenedores de Bonos podrán negociarlos en el mercado secundario directamente, o a través de ella, teniendo en consideración y dando cumplimiento a las normas aplicables.

Los Inversionistas, incluyendo las entidades vigiladas por la SFC, que adquieran Bonos Hipotecarios deberán realizar la valoración de acuerdo con las normas aplicables que las rijan.

La valoración a la que se hace alusión en el presente numeral no implica responsabilidad alguna de la SFC, así como tampoco sobre la bondad, precio o negociabilidad de los Bonos Hipotecarios.

CAPÍTULO 3 - GARANTÍA ESPECÍFICA DE LOS BONOS HIPOTECARIOS

La Garantía Específica de las Subseries de Bonos Hipotecarios que se emitan con ocasión del Programa estará constituida por los Activos Subyacentes que se conformen con los recursos obtenidos de la colocación de la respectiva Subserie. Los Activos Subyacentes estarán conformados por: (i) los Créditos Hipotecarios; y, (ii) los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios aún no colocados en Créditos Hipotecarios, que mientras se utilizan en la Originación de Créditos Hipotecarios serán invertidos por La Hipotecaria, dentro del término y en las inversiones transitorias que se señalan en la Sección 1.6.2.

Los Activos Subyacentes permanecerán marcados e imposibilitados de ser vendidos, cedidos o transferidos de manera alguna, ni sometidos a ningún gravamen, ni dados en prenda o garantía para cualquier otro proceso. Por su parte, los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios se mantendrán en cuentas separadas en tanto ocurra el desembolso de los Créditos Hipotecarios Aprobados.

Cuando se produzca una Amortización Ordinaria de los Bonos Hipotecarios, La Hipotecaria podrá reducir el valor de la Garantía Específica mediante el procedimiento que se describe en la Sección 1.15.6.1.

3.1 Información Global sobre los Créditos Hipotecarios

Los criterios a considerar por el Emisor en el proceso de Originación de la Cartera objeto de la Garantía Específica serán los siguientes:

- a. Tipo de Deudor: Persona natural.
- b. Modalidad de crédito: Crédito Hipotecario.
- c. Tipo de moneda: UVR y Pesos.
- d. Tipo de vivienda: Vivienda de interés social principal, nueva o usada.
- e. Sistema de amortización: Cuota constante en Pesos o cuota constante en UVR.
- f. LTV máximo: Ochenta por ciento (80%) para Créditos Hipotecarios en Pesos y 70% para Créditos Hipotecarios en UVR.
- g. Plazo de la obligación: Desde cinco (5) años hasta veinte (20) años para Créditos Hipotecarios en Pesos y desde cinco (5) años hasta treinta (30) años para Créditos Hipotecarios en UVR.
- h. Tipo hipoteca: Primer grado.
- i. Seguros: Póliza vida deudores, póliza por incendio y terremoto
- j. Relación cuota/ingresos del Deudor: Máximo treinta por ciento (30%) al momento del desembolso

En la medida en que los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios serán utilizados en su totalidad por La Hipotecaria en la Originación de nuevos Créditos Hipotecarios, a continuación, describimos de manera general el proceso de Originación de Créditos Hipotecarios que tiene implementado La Hipotecaria:

- a. Con el objetivo de asegurar que los Créditos Hipotecarios a ser otorgados corresponden a la vivienda principal de los Deudores; en la política de crédito de La Hipotecaria se establecen como únicos beneficiarios mismos a las Personas naturales que soliciten crédito para la adquisición de su vivienda principal y familiar de los titulares a financiar. Es así como esta política se instrumenta y ejecuta a través de los procedimientos establecidos por el Departamento de Crédito de La Hipotecaria en donde se establecen entrevistas estratégicas con el objetivo de identificar el cumplimiento de esta política a los potenciales clientes. La inobservancia del cumplimiento de esta política por parte de los Deudores es una causal de rechazo de la solicitud de crédito.
- b. Para la selección de proyectos en donde se financia compra de vivienda, los montos de las viviendas no deben superar el máximo de ciento cincuenta (150) salarios mínimos mensuales bajo el programa de vivienda de interés social (VIS) y no deben superar el máximo de noventa (90) salarios mínimos mensuales bajo el programa de vivienda de interés prioritaria (VIP).
- c. A continuación, se detallan los procedimientos de otorgamiento del crédito y los responsables de estos procesos:
 - (i) Analizar las solicitudes de crédito, evaluar completamente los créditos, incluyendo la evaluación de la Garantía Hipotecaria, para el caso de los créditos para adquisición de vivienda y/o libre inversión con Garantía Hipotecaria, emitir una decisión y presentar a Comité, de acuerdo con las atribuciones definidas. En todos los casos la decisión sobre cualquier solicitud de crédito, la toma un estamento colegiado. El responsable de este proceso es el analista de crédito.
 - (ii) Determinar si con la información disponible y verificada es suficiente para evaluar la capacidad de pago de los solicitantes y de no ser así, se debe solicitar la información necesaria para el análisis financiero. El responsable de este proceso es el analista de crédito.
 - (iii) El otorgamiento de créditos requiere que se realicen los siguientes procedimientos y actividades:

- Conocimiento previo del cliente, y la evaluación de sus características y fuentes de pago, mediante el proceso de confirmación de información y revisión de la documentación necesaria para la evaluación de los créditos a otorgar. En este proceso se involucran varias áreas de la institución. El conocimiento del cliente es responsabilidad de todos los funcionarios que participan en la Originación:
 - Área comercial: el asesor comercial realiza el procedimiento estipulado para el conocimiento del cliente.
 - El contact center: los operadores realizan todo el proceso de confirmación de la información de los clientes.
 - Los analistas de crédito validan toda la información confirmada del cliente y de los ingresos a lo largo del proceso, se comunican con el cliente para resolver todas las posibles dudas, y solicitan más información o soporte de ingresos si lo consideran necesario.
- Confirmación del destino que va a dar al inmueble objeto de financiación, el cual en todo caso debe ser la vivienda de los solicitantes del crédito. El asesor comercial realiza el procedimiento estipulado para el conocimiento del cliente y en esta etapa se incluye la verificación del destino del inmueble
- Evaluación de las condiciones financieras del crédito y las condiciones macroeconómicas y financieras, a las cuales puede verse expuesto el cliente. El responsable de este proceso es el analista de crédito.
Evaluación de la capacidad de pago de los solicitantes y sus fuentes de pago. El responsable inicial de este proceso es el asesor comercial y luego el analista de crédito confirma toda la información y realiza el análisis definitivo
- El establecimiento de las tasas de interés de los créditos hipotecarios es de acuerdo a las condiciones de mercado existentes, y de acuerdo a la norma legal.

En adición se establecen diferentes procedimientos al momento de la Originación de los Créditos Hipotecarios para asegurar los cumplimientos de los límites legales, ambientales, vivienda digna, entre otros. A continuación, se detallan los principales:

- a. La ley de vivienda (Ley 546 de 1999) y los decretos reglamentarios de esta ley establecen diferentes porcentajes máximos de financiación o LTV sobre los inmuebles; este requisito legal se encuentra parametrizado automáticamente en nuestra plataforma o en el core tecnológico de La Hipotecaria (APPX), para su adecuado control.

- b. Así mismo, la ley establece como requisito formal que el monto de la primera cuota o letra mensual del crédito de vivienda a financiar no deberá superar más del treinta por ciento (30%) de los ingresos familiares.
- c. Diferentes límites, especialmente los establecidos por la normatividad vigente; así como los límites establecidos por las políticas internas de La Hipotecaria.
- d. Tanto para viviendas nuevas, como viviendas usadas; la política de La Hipotecaria, así como la ley de vivienda y normativa de la SFC; exige la presencia de un avalúo técnico realizado por un perito especializado y autorizado que permita verificar tanto el precio del inmueble, como el cumplimiento y verificación legal, en zonas de alto riesgo y ambiental de los inmuebles a financiar. Este avalúo debe realizarse con una vigencia no mayor a seis (6) meses anteriores al otorgamiento del crédito.
- e. La política establecida para la aceptación de las garantías exige además la verificación y certificación por parte de peritos evaluadores certificados e inscritos ante las entidades autorizadas del gobierno nacional para la verificación de zonas de alto riesgo y zonas ilegales (como por ejemplo la exclusión de territorios indígenas), al momento de la realización del avalúo y al momento del estudio de títulos. Es así como se logra la verificación y cumplimiento de las disposiciones legales y permisos de construcción necesarios, entre estos los ambientales; para la respectiva autorización de los proyectos de vivienda e inmuebles a financiar, garantizando que sean proyectos elegibles para vivienda de interés social y que cuenten con el acompañamiento social requerido por el Gobierno Nacional a las constructoras de proyectos.
- f. En cuanto al proceso de verificación, aprobación o rechazo de las solicitudes de crédito; el Emisor cuenta con un departamento de crédito, con el objetivo claro de realizar la evaluación de las solicitudes de préstamo de los clientes que sean presentados para análisis, mediante la ejecución del proceso definido en el manual de evaluar préstamos, garantizando el cumplimiento de las políticas de crédito, los lineamientos del sistema de administración de riesgo de crédito, y el sistema de administración de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo de La Hipotecaria, con el fin de minimizar el riesgo en la colocación, garantizando buena calidad del activo.
- g. Estos procedimientos de análisis de las solicitudes de crédito comprenden, entre otros, revisión de aspectos como análisis de los reportes de las centrales de riesgo proporcionadas por el buró de crédito con el objetivo de identificar y aplicar la política de hábito de pago establecida por La Hipotecaria; verificación de la investigación de las empresas empleadoras y confirmación laboral; entrevistar al cliente, análisis de la estructura del préstamo, determinar la capacidad de

endeudamiento, evaluar la garantía y emitir un concepto sobre la solicitud, revisar y definir las condiciones del desembolso los cuales están controlados en nuestra plataforma o core tecnológico del Emisor.

- h. En todas las solicitudes de crédito, se hace necesaria la aprobación de un comité de crédito conformado por colaboradores con atribuciones para el adecuado análisis y sustento de cada operación.

3.2 Características de los Créditos Hipotecarios Financiados con las Emisiones

En la medida en que las Emisiones del Programa podrán colocarse en varios Lotes, a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública del respectivo Lote, La Hipotecaria remitirá a la SFC, a la BVC, al Representante de los Tenedores, al Interventor, a Deceval, al FNG (si se emiten Bonos Hipotecarios con Garantía Adicional), a los Agentes Colocadores y a las demás entidades donde se haya puesto a disposición de los Inversionistas el Prospecto de Información, un informe sobre las características específicas de los Créditos Hipotecarios Aprobados que conforman el conjunto de Créditos Hipotecarios que podrán ser originados con los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios. El informe que será remitido por La Hipotecaria contendrá por lo menos la siguiente información de los Créditos Hipotecarios Aprobados:

- a. Identificación del Crédito Hipotecario Aprobado,
- b. Monto aprobado,
- c. Valor avalúo o precio de la vivienda,
- d. Tipo de moneda: Pesos o UVR,
- e. LTV implícito,
- f. Plazo del Crédito Hipotecario Aprobado,
- g. Ubicación de la vivienda,
- h. Tabla de amortización del Crédito Hipotecario Aprobado con su debida proyección.

Este informe será remitido a través de los siguientes canales:

- a. Publicación del informe en la página web de La Hipotecaria.
- b. Publicación del informe como "Información Relevante", siguiendo el procedimiento establecido por la SFC.
- c. Remisión física o digital del informe a los destinatarios.

El informe que será remitido estará acompañado de una certificación suscrita por el representante legal de La Hipotecaria, en la cual conste que los Créditos Hipotecarios Aprobados son aquellos que han cumplido con los requisitos establecidos para dar de alta al Solicitante en los sistemas de La Hipotecaria.

Realizada la colocación del respectivo Lote de Bonos Hipotecarios, La Hipotecaria generará un informe que será remitido a las entidades y Personas señaladas previamente dentro de los primeros diez (10) Días Hábiles de cada Mes, sobre (i) los Créditos Hipotecarios que efectivamente fueron originados con los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios del respectivo Lote y, (ii) la parte de los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios invertidos en las inversiones transitorias que se señalan en la Sección 1.6.2. El informe respecto de los Créditos Hipotecarios contendrá por lo menos la información que se establece el numeral 2° del artículo 6.5.1.6.2 del Decreto 2555 (Reporte de Movimiento Mensual).

Este informe será remitido a las entidades mencionadas anteriormente, a través de los mismos canales señalados previamente.

3.3 Estudio Estadístico sobre el Riesgo de Prepago del Emisor

Se adjunta como Anexo No. 4.

CAPÍTULO 4 - GARANTÍA ADICIONAL

Los Bonos Hipotecarios que a elección del Emisor sean emitidos con la Garantía Adicional, tendrán la garantía de la Nación, de que trata el artículo 30 de la Ley 546 de 1999 (modificada por el artículo 48 de la Ley 1955 de 2019), reglamentada por el Decreto 2782 de 2001, en los términos del Contrato de Garantía. En consecuencia, las menciones y procedimientos que se desarrollan a continuación aplicarán exclusivamente para los Bonos Hipotecarios que sean emitidos con la Garantía Adicional. Los Bonos Hipotecarios emitidos sin Garantía Adicional, solo estarán garantizados con la Garantía General y la Garantía Especifica que les corresponda.

La garantía de la Nación se otorga a través del FNG por medio de Contrato de Garantía suscrito para tales efectos con La Hipotecaria.

4.1 Razón Social, Domicilio y Dirección Principal

El garante adicional de los Bonos Hipotecarios que sean emitidos con este tipo de garantía será la Nación a través del FNG, domiciliado en Bogotá, D.C., República de Colombia, en Calle 26 A No. 13 – 97, Piso 25.

4.2 Objeto Social y Actividad Económica

El FNG, cuya creación fue autorizada mediante el Decreto 3788 del 29 de diciembre de 1981, es una sociedad anónima de carácter mercantil y de economía mixta del orden nacional, sometida a la vigilancia de la SFC a partir del 1º de enero del año 2004, conforme lo previsto en el artículo 48 de la Ley 795 de 2003 (previsto en el artículo 240 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero).

El objeto general del FNG consiste en obrar de manera principal pero no exclusiva como fiador o bajo cualquier otra forma de garante de toda clase de operaciones activas de las instituciones financieras con los usuarios de sus servicios, sean personas naturales o jurídicas, así como actuar en tales calidades respecto de dicha clase de operaciones frente a otra especie de establecimientos de crédito legalmente autorizados para desarrollar actividades, sean nacionales o extranjeros, patrimonios autónomos constituidos ante entidades que legalmente contemplen dentro de sus actividades el desarrollo de estos negocios, las entidades cooperativas y demás formas asociativas del sector solidario, las fundaciones, las corporaciones, las cajas de compensación familiar y otros tipos asociativos privados o públicos que promuevan programas de desarrollo social. Dentro del giro ordinario de sus negocios, el FNG está facultado para otorgar garantías sobre créditos y otras operaciones activas de esta naturaleza que se contraigan a favor de entidades que no posean la calidad de intermediarios financieros, por parte de personas naturales o jurídicas que obran como comercializadores o

distribuidores de sus productos y bienes en el mercado.

4.3 Clase de Garantía Otorgada, Cobertura y Operatividad

FNG suscribe los contratos respectivos para otorgar por cuenta de la Nación, garantía a los Bonos Hipotecarios para financiar cartera subsidiable, cuya emisión cumpla con lo previsto en la Ley 546 de 1999 y demás normas que la modifiquen, adicionen o reglamente.

La garantía cubrirá el ciento por ciento (100%) del no pago del capital y de los intereses de los Bonos Hipotecarios en favor de los Tenedores de Bonos Hipotecarios.

4.4 Operatividad

- a. Dado que la Garantía Específica de los Bonos Hipotecarios garantizados por la Nación no es un mecanismo de liquidez, no será necesario proceder a su cobro para que opere la Garantía Adicional asociada a los mismos, en los términos que se señalan en esta Sección.
- b. El pago de la Garantía Adicional será un mecanismo de última instancia, por lo cual, éste sólo procederá una vez el Emisor certifique haber agotado los mecanismos de liquidez con que cuenta, tales como las operaciones interfinancieras y los apoyos transitorios de liquidez del Banco de la República.
- c. Surtido este proceso, el Emisor deberá notificar al FNG con mínimo cinco (5) días calendario de antelación al vencimiento de alguna de las obligaciones de pago de capital o de intereses contenidas en los Bonos Hipotecarios, que hará uso de la garantía otorgada ante la imposibilidad de cumplir con el ciento por ciento (100%) del Flujo Requerido.
- d. Recibida la notificación de incumplimiento, el FNG entregará a Deceval, o a la entidad que haga sus veces, las sumas correspondientes al pago de las garantías, mediante depósito en la cuenta que éste indique, para que a través suyo se pague a los Tenedores de Bonos en la Fecha de Pago. Una vez atendidas dichas obligaciones frente a los Tenedores de Bonos Hipotecarios, Deceval certificará tal pago, a petición del FNG.
- e. Todas las actividades que deba realizar Deceval en calidad de Administrador de la Emisión respecto de la Garantía Adicional estarán previstas en el instructivo operativo expedido por Deceval para tal efecto.
- f. El pago de la Garantía Adicional respecto de los Bonos Hipotecarios a los que les

aplique implicará la subrogación legal del FNG en los derechos de los Tenedores de Bonos frente al Emisor. Una vez pagada la Garantía Adicional, el FNG adquirirá los derechos económicos y políticos en proporción a la relación entre la parte pagada por el FNG y el saldo de capital de las Emisiones del Programa. Dicha adquisición se llevará a cabo en la forma que se establezca en el Contrato de Garantía y el presente Prospecto de Información, y se hará constar en los documentos garantizados.

- g. Adicionalmente, sobre el capital pagado por el FNG se causarán intereses de mora a favor de éste y a cargo del Emisor, a la máxima tasa legal permitida.
- h. En el evento en que se ordene la toma de posesión con fines liquidatarios del Emisor de los Bonos Hipotecarios:
 - (i) Si los Tenedores de Bonos Hipotecarios deciden (a) cobrar sus acreencias frente al Emisor en liquidación, o (b) optar por la venta de los Créditos Hipotecarios, o (c) si se vence el término de noventa (90) días calendario a que se refiere el parágrafo 1° del artículo 10 de la Ley 546 de 1999 sin que se decida por parte de los Tenedores de Bonos sobre la cesión del Contrato de Administración de Cartera o la venta de los Créditos Hipotecarios, los Bonos Hipotecarios dejarán de estar cubiertos por la Garantía Adicional.
 - (ii) Si los Tenedores de Bonos Hipotecarios, dentro del término de noventa (90) días calendario a que se refiere el parágrafo 1° del artículo 10 de la Ley 546 de 1999, optan por la cesión del Contrato de Administración de Cartera, el FNG mantendrá la Garantía Adicional en los términos previstos, para lo cual cubrirá en cada Fecha de Pago, la diferencia entre el Flujo Requerido y el Flujo Recaudado de los Créditos Hipotecarios. El pago de la Garantía Adicional implicará la subrogación legal del FNG en los derechos de los Tenedores de Bonos frente a cada Universalidad conformada con los Créditos Hipotecarios que respaldan cada Emisión, y la adquisición de los derechos políticos y económicos por parte del FNG en proporción a la relación entre la parte pagada por el FNG y el saldo de capital de las Emisiones del Programa, en los términos que se establezcan en el Contrato de Garantía y el Prospecto de Información, y se hará constar en los documentos garantizados.

CAPÍTULO 5 - EL ADMINISTRADOR DE LA CARTERA

5.1 Razón Social, Domicilio y Dirección del Administrador de la Cartera

El Administrador de la Cartera es La Hipotecaria. El domicilio principal de La Hipotecaria es la ciudad de Bogotá, República de Colombia. La oficina principal de La Hipotecaria se encuentra ubicada en la Carrera 13 N°.93-40, oficina 210, Bogotá D.C., Colombia Carrera 11A No. 69 – 08.

5.2 Derechos y Obligaciones del Administrador de la Cartera

5.2.1 Derechos del Administrador de la Cartera

El Administrador de la Cartera, cuando sea La Hipotecaria, no tendrá derecho a honorarios por la administración de la Cartera.

En el caso del Administrador Sustituto de la Cartera cuando este existiere, el mismo tendrá derecho a los honorarios que acuerde con la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios, en caso de que los mismos no hayan sido determinados en el Contrato de Administración de Cartera, previa aplicación de un procedimiento de selección competitivo, que conduzca a contratar en condiciones de mercado.

5.2.2 Obligaciones del Administrador de la Cartera

Las obligaciones del Administrador de la Cartera se encuentran reguladas en el Contrato de Administración de Cartera, siendo las principales las siguientes:

5.2.2.1 Obligaciones Principales con respecto a la Administración de los Créditos Hipotecarios

- a. Realizar las gestiones de administración, custodia y cobranza de los Créditos Hipotecarios, así como de las garantías que los respaldan y demás documentos relacionados con ellos.
- b. Liquidar las cuotas a pagar por razón de los Créditos Hipotecarios, y generar y enviar a los Deudores extractos relacionados con sus obligaciones, de conformidad con lo previsto en la Ley 546 de 1999 y demás normas que para tal efecto se dicten.
- c. Recaudar la totalidad de los Flujos Recaudados y pagos provenientes de los Créditos Hipotecarios, así como efectuar su aplicación y actualización.
- d. Aplicar en su integridad todas las instrucciones, políticas y procedimientos

- contenidos en el Contrato de Administración de Cartera, el Reglamento o el Prospecto.
- e. Administrar los Créditos Hipotecarios en aplicación del criterio de mayor beneficio para La Hipotecaria y/o las distintas Universalidades como titulares de los derechos sobre los mismos.
 - f. Velar porque la Documentación de Originación entregada a su custodia se mantenga de conformidad con las condiciones de seguridad, conservación y control definidos, incluyendo la implementación de un sistema de archivo y organización independiente para los Créditos Hipotecarios dentro de las bóvedas de seguridad o lugares designados para el almacenamiento de la Documentación de Originación. Dicho sistema debe asegurar la debida identificación de los Créditos Hipotecarios de conformidad con los términos y condiciones señaladas en el Contrato de Administración de la Cartera.
 - g. Mantener identificados los Créditos Hipotecarios Aprobados que hubieren sido reportados al mercado al momento de la colocación de cada Lote, los cuales conforman el conjunto de Créditos Hipotecarios que podrán ser originados con los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios.
 - h. Separar en su sistema los Créditos Hipotecarios de modo que se pueda llevar un control oportuno y detallado de los mismos.
 - i. Mantener actualizada la base de datos de los Deudores de los Créditos Hipotecarios de conformidad con la Ley Aplicable.
 - j. Realizar los registros contables de los movimientos de los Créditos Hipotecarios al igual que su calificación.
 - k. Efectuar los reportes y la actualización oportuna de la información sobre los Deudores en las bases de datos de las centrales de riesgo que se elijan.
 - l. Mantener la confidencialidad de los datos e información de los Deudores y acatar las normas, sanas prácticas y directrices jurisprudenciales sobre el derecho al buen nombre y a la intimidad de los Deudores.
 - m. Realizar la recepción y venta de los Bienes Recibidos en Pago por cuenta de los Créditos Hipotecarios. Igualmente, para estos eventos, administrar el inmueble recibido en dación en pago hasta que se efectúe su venta.
 - n. Informar a Deceval (o quien actué como Administrador de las Emisiones del

Programa) y a la SFC, mediante el sistema de información relevante, sobre el comportamiento consolidado de los Créditos Hipotecarios que constituyen la Garantía Específica de cada Subserie emitida de los Bonos Hipotecarios incluyendo las Amortizaciones Ordinarias y las Amortizaciones Extraordinarias que se hayan presentado, los Prepagos de los Créditos Hipotecarios efectuados y, en general, cualquier otra información que resulte de interés para efectos del cumplimiento de las obligaciones del Programa.

- o. Cuando se presente el pago anticipado, total o parcial, de un Crédito Hipotecario, deberá informar a Deceval (o a quien actúe como Administrador de las Emisiones del Programa) para que éste proceda a realizar el prorrateo y el pago consecuente, de conformidad con lo previsto en este.

Para tal efecto, el Administrador de la Cartera informará a los Tenedores de Bonos a través de la página de internet o mediante aviso publicado en las páginas económicas de un diario de amplia circulación, con una antelación no inferior a tres (3) Días Hábiles a la fecha prevista para realizar el procedimiento de prorrateo, que (i) se va a realizar una Amortización Extraordinaria de determinada cantidad de UVR y/o Pesos de los Bonos Hipotecarios en circulación, (ii) la respectiva Emisión, Serie, Subserie y año afectada con el Prepago de los Créditos Hipotecarios, (iii) que la Amortización Extraordinaria es obligatoria para los Tenedores de Bonos Hipotecarios, (iv) fecha, lugar, hora y forma en que se realizará el procedimiento de prorrateo y (v) período en el cual se pagará el valor resultante de la Amortización Extraordinaria.

- p. Verificar que los Créditos Hipotecarios tengan los Seguros debidamente constituidos y trasladar mensualmente a la respectiva aseguradora las sumas recibidas por concepto de las primas de los Seguros.
- q. Atender oportunamente las solicitudes y requerimientos de los Deudores en relación con sus créditos, incluidas las solicitudes para cancelación de las Hipotecas y las demás necesarias para el cumplimiento del Contrato de Administración de la Cartera.
- r. En general, realizar todas las gestiones conducentes y necesarias para la administración de los Créditos Hipotecarios que constituyen la Garantía Específica.

5.2.2.2 Obligaciones Principales con respecto a las Emisiones del Programa:

- a. Custodiar los títulos que incorporan los Créditos Hipotecarios, las garantías que los respaldan y demás documentos relacionados con ellos, y mantenerlos de una parte, debidamente individualizados por cada Emisión, y, de otra parte, separados

- físicamente de los demás activos de que sea titular. El Administrador de la Cartera responderá hasta por la culpa leve por el deterioro, la destrucción o la pérdida de estos documentos.
- b. Pagar a los Tenedores de Bonos, a través de Deceval, los derechos contenidos en los Bonos Hipotecarios, en las Fechas de Pago, con su patrimonio en el caso de La Hipotecaria, y con cargo a cada Universalidad en el caso del Administrador Sustituto de la Cartera ante un Evento de Liquidación.
 - c. Administrar los Bonos Hipotecarios emitidos, a través de Deceval o la entidad que la remplace.
 - d. Controlar y pagar los costos y Gastos del Proceso de Emisión, contra su patrimonio en caso de La Hipotecaria, o a cargo de cada Universalidad, en caso del Administrador Sustituto de la Cartera, conforme a lo establecido en el Prospecto de Información.
 - e. Pagar los tributos directamente relacionados con los Activos Subyacentes.
 - f. Llevar la contabilidad de los Créditos Hipotecarios, siguiendo los principios señalados en la Ley Aplicable.
 - g. Efectuar los reportes periódicos a la SFC, a la BVC y a los Tenedores de Bonos Hipotecarios conforme a las disposiciones legales y a las previsiones contenidas en el presente Prospecto.
 - h. Llevar la personería para la protección de los Activos Subyacentes por actos de terceros.
 - i. Informar al Representante de los Tenedores, al Interventor y al FNG (respecto de aquellos Bonos Hipotecarios emitidos con Garantía Adicional) sobre las circunstancias que en su criterio puedan afectar el cumplimiento de los pagos de capital y Rendimientos del Proceso de Emisión.
 - j. Informar de manera inmediata al Representante de los Tenedores de Bonos Hipotecarios y al Interventor, sobre la ocurrencia de un evento de incumplimiento de las obligaciones del Emisor previstas en el Reglamento del Programa o el Prospecto.
 - k. Invertir los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios en tanto se destinan a la Originación de nuevos Créditos Hipotecarios, de acuerdo con las alternativas establecidas en la Sección 1.6.2.

- l. Realizar la Amortización Extraordinaria de los Bonos Hipotecarios respecto de los recursos provenientes de la colocación de cada Lote que no hubiesen sido desembolsados en Créditos Hipotecarios dentro de los doce (12) meses siguientes a la colocación del respectivo Lote.
- m. Elaborar el Reporte de Movimiento Mensual.
- n. Las demás previstas a su cargo en la Ley Aplicable, incluyendo, pero sin limitarse a aquellas obligaciones establecidas en el Decreto 2555, en el Reglamento del Programa y en el Prospecto de Información.

5.2.2.3 Obligaciones Principales con respecto a Deceval:

- a. Efectuar con sus propios recursos, o con los Flujos Recaudados pertenecientes a cada Universalidad en el caso del Administrador Sustituto de la Cartera, los abonos necesarios mediante transferencia electrónica de fondos para el pago de los Rendimientos y capital de los Bonos Hipotecarios.
- b. Pagar a Deceval con sus propios recursos, o con los Flujos Recaudados pertenecientes a cada Universalidad, en caso del Administrador Sustituto de Cartera, dentro del término señalado en el Contrato de Administración del Programa, la remuneración pactada por los servicios prestados.
- c. Designar a un funcionario con capacidad decisoria, como responsable de atender los requerimientos formulados por Deceval.
- d. Calcular y pagar la retención en la fuente a que haya lugar y exigir los certificados correspondientes.
- e. Avisar a Deceval mediante acta de prorratio de los eventos de Amortización Extraordinaria de los Bonos Hipotecarios. Para los anteriores efectos, La Hipotecaria avisará a Deceval con ocho (8) Días Hábiles de antelación a la fecha en la cual se realizarán las respectivas Amortizaciones Extraordinarias.

5.2.2.4 Obligaciones de Reportar Información:

Además de la obligación del Administrador de la Cartera de mantener a disposición del mercado la información enunciada en esta cláusula y en el artículo 6.5.1.6.2 del Decreto 2555, el Administrador de la Cartera o el Administrador Sustituto de la Cartera, debe preparar y enviar al Representante de los Tenedores y al Interventor, los informes que a continuación se relacionan relativos a las Emisiones del Programa y al

comportamiento de los Activos Subyacentes, cuando estos los pidan. Adicionalmente los Tenedores de Bonos Hipotecarios podrán conocer la siguiente información:

- a. Información Anual: El Administrador de la Cartera o el Administrador Sustituto de la Cartera, rendirá a los Tenedores de Bonos un informe anual tomando como referencia el último día del Mes de la respectiva Emisión, debidamente certificado por su revisor fiscal sobre el estado de los Créditos Hipotecarios que constituyen la Garantía Específica de los Bonos Hipotecarios emitidos. Este informe será remitido a la SFC y deberá contener como mínimo la identificación de los Créditos Hipotecarios que sirven de Garantía Específica, el comportamiento que han presentado los mismos y la categoría o calificación en la que se encuentran de conformidad con las normas de la SFC.
- b. Información Trimestral: Mantener actualizado de forma permanente el RNVE, bajo el mecanismo de informes trimestrales e información relevante, respecto de la evolución, desarrollo y cumplimiento de las funciones del Administrador de la Cartera, contado a partir del último día del Mes de la respectiva Emisión.
- c. Información Mensual o Reporte de Movimiento Mensual: Elaborar un reporte mensual de los Créditos Hipotecarios que sirven de Garantía Específica que contenga indicadores que revelen el estado actualizado de dichos activos, contado a partir del último día del Mes de la respectiva Emisión. En dicho reporte, los Créditos Hipotecarios se identificarán con todos los datos que permitan su identificación y en todo caso los siguientes:
 - (i) Sistema de amortización.
 - (ii) Fecha desembolso.
 - (iii) Valor desembolso.
 - (iv) Plazo del Crédito Hipotecario.
 - (v) Fecha avalúo.
 - (vi) Plazo restante.
 - (vii) Tipo de Moneda: Pesos o UVR.
 - (viii) Valor original del avalúo.
 - (ix) Saldo vigente capital.
 - (x) Ciudad ubicación garantía.
 - (xi) Saldo en mora.
 - (xii) Altura de mora.
 - (xiii) Valor de la garantía actual.

El informe incluirá, además, la siguiente información:

- (xiv) Número de créditos.

- (xv) Retiro de créditos.
 - (xvi) Tasa de interés ponderada.
 - (xvii) Antigüedad (meses).
 - (xviii) Plazo remanente (meses).
 - (xix) Saldo vigente de los títulos.
 - (xx) Amortizaciones.
 - (xxi) *Loan to value* combinada (CLTV).
 - (xxii) Morosidad por *buckets* (menos de 30 días, 30 a 60, 60 a 90, 90 a 180, más de 180).
- d. Información Permanente: El Administrador de la Cartera o el Administrador Sustituto de la Cartera cuando este existiere deberá, de manera permanente y simultánea, mantener a disposición del mercado la siguiente información:
- (i) El Prospecto de Información.
 - (ii) El Reporte de Movimiento Mensual.
 - (iii) Cualquiera otra información relativa a las Emisiones de los Bonos Hipotecarios necesaria para ilustrar a los Tenedores de Bonos Hipotecarios respecto de la inversión, el Emisor, las Emisiones, el Programa y la administración y gestión de los Activos Subyacentes.
- Parágrafo.** El suministro de la información de que trata el presente numeral se deberá efectuar simultáneamente a través del sitio de internet que para el efecto deberá habilitar el Administrador de la Cartera o el Administrador Sustituto de la Cartera cuando este existiere.
- El Administrador de la Cartera o el Administrador Sustituto de la Cartera cuando este existiere, comunicará de manera suficiente y adecuada a los Tenedores de Bonos sobre la disponibilidad de la respectiva información y sobre los mecanismos para acceder a la misma.
- Todo cambio en la dirección del sitio de internet en la que se deban publicar las informaciones relativas al Proceso de Emisión o el Programa deberá ser previamente comunicado a los Tenedores de Bonos Hipotecarios.
- e. Último Reporte de Calificación: El Administrador de la Cartera o el Administrador Sustituto de la Cartera deberá, de manera permanente y simultánea, mantener a disposición del mercado y del Representante de los Tenedores el último reporte de calificación del Emisor y de las Emisiones cuando haya lugar a ello, emitido por la Calificadora de Valores.

Parágrafo. Los plazos de remisión, el contenido y los destinatarios de cada uno de

los informes mencionados en la presente Sección están especificados en el Contrato de Administración de Cartera.

5.3 Información relativa al Contrato de Administración de Cartera

5.3.1 Contrato de Administración de Cartera

El Contrato de Administración de Cartera se adjunta en el Anexo No. 5 del Prospecto de Información.

5.3.2 Terminación del Contrato de Administración de Cartera

El Contrato de Administración de Cartera se terminará por las siguientes causales:

- a. Por el pago total del capital y Rendimientos de los Créditos Hipotecarios.
- b. Por las demás causales establecidas en el Contrato de Administración de Cartera.
- c. Por las causales establecidas en la Ley Aplicable.

5.3.3 Cesión del Contrato de Administración de Cartera y Funcionamiento de las Universalidades

5.3.3.1 Cesión del Contrato de Administración de Cartera

El Contrato de Administración de Cartera podrá ser cedido cuando: (i) suceda un Evento de Liquidación y ocurra una Decisión en Evento de Liquidación consistente en la cesión del Contrato de Administración de Cartera, conforme lo establecido en la Sección 13.3.6 del Prospecto de Información, (ii) se declare judicialmente que La Hipotecaria ha incumplido el Contrato de Administración de Cartera y en consecuencia, la Asamblea de Tenedores opte por remover a La Hipotecaria como Administrador de la Cartera y proceda a designar su reemplazo y (iii) La Hipotecaria convenga con otro establecimiento de crédito que éste asuma la obligación de pagar los Bonos Hipotecarios y en consecuencia, se cedan los Créditos Hipotecarios que respaldan las distintas Emisiones del Programa al nuevo establecimiento de crédito.

En el evento en que ocurra la cesión del Contrato de Administración de Cartera a un Administrador Sustituto de la Cartera por cualquiera de las alternativas mencionadas anteriormente, la administración de los Activos Subyacentes, y en general de los derechos que conforman cada Universalidad, será transferida al Administrador Sustituto de la Cartera con el fin de que la administre y proceda a amortizar los Bonos Hipotecarios con cargo a los Flujos Recaudados de cada Universalidad. En los eventos

de cesión del Contrato de Administración de Cartera por Evento de Liquidación o por declaración judicial por incumplimiento del Contrato de Administración de Cartera, el Administrador Sustituto de la Cartera solo será responsable de la administración de los Créditos Hipotecarios y los demás Activos Subyacentes y no responderá con su propio patrimonio por el pago del capital y Rendimientos de los Bonos Hipotecarios.

La cesión del Contrato de Administración ante la ocurrencia de un Evento de Liquidación conlleva que los Tenedores de Bonos Hipotecarios tengan derechos sobre los Activos Subyacentes que se separan patrimonialmente de La Hipotecaria, a título fiduciario, conformando la respectiva Universalidad.

Para efectos de la cesión, La Hipotecaria se obliga a transferir toda la información y documentos relacionados con los Créditos Hipotecarios y con los Activos Subyacentes al Administrador Sustituto de la Cartera.

5.3.3.2 Perfeccionamiento de la Cesión

La cesión del Contrato de Administración de Cartera se entenderá perfeccionada con el acuerdo entre el Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios y el Administrador Sustituto de la Cartera. Dicho acuerdo será suficiente para que el Administrador Sustituto de la Cartera, se entienda legitimado para administrar, cobrar e incluso ejecutar judicialmente los Créditos Hipotecarios, las garantías y en general, todos los derechos relacionados con los Créditos Hipotecarios y los demás Activos Subyacentes, con las mismas facultades que correspondían a La Hipotecaria como Administrador de la Cartera.

5.3.3.2 Obligaciones frente a los demás Participantes del Programa

No obstante la cesión del Contrato de Administración de Cartera por parte de La Hipotecaria al Administrador Sustituto de la Cartera, queda expresamente entendido por todos los participantes del Proceso de Emisión, que los Gastos del Proceso de Emisión serán pagados con cargo a cada Universalidad constituida, por lo cual, el Administrador Sustituto de la Cartera no responderá patrimonialmente por dichos gastos y/o honorarios.

Adicionalmente, queda entendido que una vez sea cedido el Contrato de Administración de Cartera, las obligaciones asumidas por los participantes del Programa, se entenderán asumidas con respecto a cada Universalidad administrada por el Administrador Sustituto de la Cartera, quien asume la posición contractual de La Hipotecaria para todos los efectos, con las excepciones aquí establecidas.

5.3.4 Contabilidad Independiente

El Administrador Sustituto de la Cartera se obliga a llevar una contabilidad independiente de cada Universalidad, separada para todos los efectos de sus propios activos. La contabilidad de cada Universalidad será llevada a cabo de conformidad con las normas legales vigentes y las reglas de contabilidad generalmente aceptadas. Dicha contabilidad será auditada por el revisor fiscal del Administrador Sustituto de la Cartera.

5.3.5 Ingresos de cada Universalidad

Los ingresos de cada Universalidad durante su existencia corresponderán a los Activos Subyacentes que respaldan la respectiva Emisión, así como los Flujos Recaudados, los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios aún no colocados en Créditos Hipotecarios que estén disponibles, los Rendimientos por intereses y la corrección monetaria causada por los Créditos Hipotecarios.

5.3.6 Egresos y Gastos del Proceso de Emisión a cargo de las Universalidades

Serán egresos y gastos a cargo de cada Universalidad que se conforme y durante la existencia de la misma, los siguientes:

- a. Los gastos necesarios para las renovaciones periódicas de la inscripción de los Bonos Hipotecarios en el RNVE.
- b. La prima de la Garantía Adicional en favor del FNG (respecto de los Bonos Hipotecarios garantizados por la Nación), si hubiere lugar a ella.
- c. Los honorarios, gastos y comisiones del Representante de los Tenedores.
- d. Las comisiones periódicas que deban pagarse a Deceval en virtud del Contrato de Administración del Programa.
- e. Los necesarios para las renovaciones periódicas de la inscripción de los Bonos Hipotecarios en la BVC.
- f. Los gastos que demande la preparación, publicación y envío de las informaciones y avisos periódicos y/o eventuales al Representante de los Tenedores, a la SFC y a la BVC.
- g. Las comisiones a favor del Administrador Sustituto de la Cartera por su labor como Administrador de la Cartera.

- h. Los honorarios del Interventor.
- i. Los gastos que demande la convocatoria y realización de la Asamblea de Tenedores.
- j. Los gastos de cobranza de los Créditos Hipotecarios que conforman cada Universalidad.
- k. Los gastos por concepto de recibo, administración y venta de Bienes Recibidos en Pago.
- l. Las primas de los Seguros.
- m. Los gastos correspondientes a la protección y defensa de los Créditos Hipotecarios.
- n. Los que sean necesarios para la administración de cada Universalidad.
- o. El Gravamen a los Movimientos Financieros y todos los gravámenes futuros que se puedan generar.
- p. Las Amortizaciones Ordinarias a capital y pago de Rendimientos y las Amortizaciones Extraordinarias.
- q. Todos los gastos en general destinados para atender los Gastos del Proceso de Emisión, y el pago de los Bonos Hipotecarios emitidos, cuyo valor se actualizará en forma mensual para las Subseries emitidas en Pesos tomando el saldo vigente por el factor de interés de cada Subserie en Pesos, y para las Subseries en UVR, tomando el saldo vigente en UVR por el factor de interés de la Subserie en UVR, y calculando la corrección monetaria causada durante el período de valuación. Como consecuencia de ello, se estimarán los gastos correspondientes a Rendimientos y corrección monetaria que devenguen los Bonos Hipotecarios.

5.3.7 Prelación de Pagos

Con el producto del Flujo Recaudado, el Administrador Sustituto de la Cartera deberá realizar los pagos a cargo de cada Universalidad observando el siguiente orden de prelación:

- a. Pago de los Gastos del Proceso de Emisión, de acuerdo con la prelación establecida en la Sección anterior.
- b. Amortizaciones Ordinarias a capital y pago de Rendimientos según lo establecido en las Tablas de Amortizaciones.

Parágrafo Primero. Los Excesos de Flujo de Caja de cada Universalidad, si los hubiese, se destinarán en su totalidad a la Amortización Extraordinaria de los Bonos Hipotecarios de la respectiva Emisión.

Parágrafo Segundo. Si una vez cancelados en su totalidad los Gastos del Proceso de Emisión y efectuado el pago de la totalidad del capital y Rendimientos de los Bonos Hipotecarios de la respectiva Emisión, quedaren montos residuales, estos, así como cualquier otro residuo que quede en la respectiva Universalidad, ya sea en dinero o en especie, se entregarán a La Hipotecaria, o quien haga sus veces.

Parágrafo Tercero. Al realizar los pagos de abonos atrás enumerados, el Administrador Sustituto de la Cartera deberá cancelar primero los gastos o abonos vencidos de períodos anteriores y posteriormente los gastos o abonos causados en el respectivo período. Los gastos o pagos vencidos correspondientes a cada literal deberán ser atendidos en el mismo orden en que se produjo su causación, respetando la prelación correspondiente señalada en la Sección 5.3.6.

Parágrafo Cuarto. Las retenciones, contribuciones e Impuestos o tributos establecidos o que se establezcan en el futuro sobre el capital o los Rendimientos de los Bonos Hipotecarios, correrán por cuenta de los Tenedores de Bonos Hipotecarios, y su importe será deducido por el Administrador Sustituto de la Cartera por cuenta de cada Universalidad, en la forma legalmente establecida.

Parágrafo Quinto. Los Flujos Recaudados provenientes de los Créditos Hipotecarios otorgados en Pesos de cada Universalidad estarán destinados exclusivamente a cumplir con las obligaciones de las Subseries emitidas en Pesos. Así mismo, los Flujos Recaudados de los Créditos Hipotecarios otorgados en UVR de cada Universalidad estarán destinados únicamente a cumplir con las obligaciones de las Subseries en UVR.

5.3.8 Vencimiento de los Bonos Hipotecarios

En el evento en que los Bonos Hipotecarios de una Emisión hayan vencido y no se haya pagado en su integridad el capital y los Rendimientos adeudados de los mismos, la Universalidad respectiva seguirá funcionando y recaudando todos los ingresos derivados de los Activos Subyacentes que respaldan dicha Emisión hasta cuando la Cartera haya sido pagada en su totalidad por los Deudores, y hasta tanto los Bonos Hipotecarios de la Emisión respectiva, así como los Gastos del Proceso de Emisión sean cancelados en su totalidad. En tal caso, se atenderán los Gastos del Proceso de Emisión y el pago del capital y Rendimientos de los Bonos Hipotecarios conforme a la Praelación de Pagos. Si al vencimiento de los Bonos Hipotecarios se genera un incumplimiento de las obligaciones del Emisor en relación con el pago del capital y los Rendimientos

adeudados, Deceval en su calidad de Administrador de las Emisiones del Programa actuará en concordancia con su Reglamento de Operaciones.

5.3.9 Terminación de las Universalidades

Toda Universalidad que se constituya con ocasión de las Emisiones del presente Programa terminará cuando se hayan pagado en su totalidad todos los Gastos del Proceso de Emisión, y cuando se amorticen en su totalidad los Bonos Hipotecarios de la Emisión que dio origen a la respectiva Universalidad, conforme a las Tablas de Amortizaciones, o cuando la Cartera haya sido pagada en su totalidad por los Deudores.

CAPÍTULO 6 - ADMINISTRACIÓN DE LAS EMISIONES DEL PROGRAMA

6.1 Información General del Administrador de las Emisiones del Programa

6.1.1 El Administrador de las Emisiones del Programa

La administración de las distintas Emisiones del Programa corresponderá a Deceval, en los términos señalados en el Prospecto de Información, el Reglamento del Programa, el Contrato de Administración del Programa y el Reglamento de Operaciones de Deceval.

6.1.2 Razón Social del Administrador de las Emisiones del Programa

Depósito Centralizado de Valores de Colombia S.A. - Deceval S.A.

6.1.3 Domicilio del Administrador de las Emisiones del Programa

El domicilio principal de Deceval es la ciudad de Bogotá, D.C., República de Colombia.

6.1.4 Dirección Principal del Administrador de las Emisiones del Programa

Las oficinas de la dirección principal de Deceval se encuentran en la Av. Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 501, de la ciudad de Bogotá D.C.

6.2 Obligaciones del Administrador de las Emisiones del Programa

En el Contrato de Administración del Programa se establecen las siguientes obligaciones principales a cargo de Deceval:

- a. Registrar el Macrotítulo representativo de las Emisiones del Programa.
- b. Emitir los certificados de depósito a cada uno de los Tenedores de Bonos, los cuales también se podrán descargar directamente por el Depositante Directo del Tenedor de los Bonos Hipotecario a través del aplicativo diseñado por Deceval.
- c. Registrar y anotar en cuenta la información sobre la colocación de los derechos de las Emisiones que se adelanten, las enajenaciones, transferencias, y anulaciones de los derechos de los títulos, las pignoraciones y gravámenes, y, el saldo en circulación bajo el mecanismo de anotación en cuenta.
- d. Cobrar a La Hipotecaria contra su patrimonio, o al Administrador Sustituto de la Cartera (cuando este existiere) con cargo a cada Universalidad, los derechos

patrimoniales de los Bonos Hipotecarios a favor de los respectivos beneficiarios.

- e. Registrar los pagos periódicos a los Tenedores de Bonos Hipotecarios que se realicen respecto de los Bonos Hipotecarios.
- f. Poner a disposición de La Hipotecaria o del Administrador Sustituto de la Cartera (cuando este existiere) información sobre (i) los pagos efectuados a los Tenedores de Bonos los cuales pueden ser verificados en el sistema de información que Deceval ofrece; y, (ii) el saldo del Proceso de Emisión mediante el informe de gestión mensual que elabora Deceval.
- g. Efectuar las Amortizaciones Extraordinarias conforme lo previsto en el presente Programa y el Reglamento.
- h. Amortizar Extraordinariamente los Bonos Hipotecarios cuando, a la ocurrencia de un Evento de Liquidación, se tome la decisión consistente en la venta de la respectiva Universalidad.

6.3 Otra Información Importante

6.3.1 Aceptación Cesión del Contrato de Administración de Cartera

Será entendido y aceptado por Deceval que en el evento en que ocurra la cesión del Contrato de Administración de Cartera al Administrador Sustituto de la Cartera, Deceval reconocerá al Administrador Sustituto de la Cartera como el nuevo Administrador de la Cartera, previo cumplimiento de las condiciones impuestas por Deceval, entre otras, que el cesionario acepte el Reglamento de Operaciones de Deceval y suscriba el contrato de cesión con La Hipotecaria (previa aprobación de Deceval), y desarrollará sus funciones tal como se establece en el Reglamento del Programa, el presente Prospecto y en el Contrato de Administración del Programa, en relación con el nuevo Administrador de la Cartera.

CAPÍTULO 7 - DEL INTERVENTOR

7.1 Razón Social, Domicilio y Dirección Principal

El Interventor será Ernst & Young que es una entidad técnica y administrativamente idónea y con capacidad legal para el ejercicio de sus funciones como Interventor, de conformidad con el artículo 6.5.1.5.3 del Decreto 2555. Ernst & Young mantendrá una completa independencia de La Hipotecaria y consiguientemente, no existirá ninguna relación de subordinación entre éstos.

7.2 Contrato de Interventoría

7.2.1 Funciones del Interventor

Las obligaciones principales del Interventor conforme al Contrato de Interventoría, son las siguientes:

- a. Verificar de manera permanente el cumplimiento de las obligaciones de información de La Hipotecaria o del Administrador Sustituto de la Cartera y la veracidad de dicha información.
- b. Mantener actualizado en forma permanente el RNVE, bajo el mecanismo de informes trimestrales e información relevante acerca de la evolución, desarrollo y cumplimiento de las principales funciones de administración de la Cartera y de las demás responsabilidades que le corresponden a La Hipotecaria o al Administrador Sustituto de la Cartera conforme la Ley Aplicable y según lo previsto en el Decreto 2555, y en el Contrato de Administración de Cartera. Para tal efecto, el Interventor practicará las inspecciones y solicitará los informes que sean necesarios para ejercer una vigilancia permanente sobre las funciones del Administrador de la Cartera o del Administrador Sustituto de la Cartera. La obligación de mantener actualizado en forma permanente el RNVE corresponde también a La Hipotecaria o al Administrador Sustituto de la Cartera según esta obligación se encuentra descrita en el Reglamento, el presente Prospecto y en el Contrato de Administración de Cartera.
- c. Requerir al Representante de los Tenedores de Bonos Hipotecarios el cumplimiento de las obligaciones consagradas en el Contrato de Representación de Tenedores de Bonos y en el Decreto 2555. Copia de este requerimiento deberá enviarse a la SFC.
- d. Las demás que le imponga la Ley Aplicable.

7.3 Información Complementaria

7.3.1 Información a la SFC

La designación del Interventor deberá ser informada previamente por La Hipotecaria o por el Administrador Sustituto de la Cartera cuando la Asamblea de Tenedores haya decidido la sustitución del mismo, a la SFC.

7.3.2 Independencia

El Interventor deberá mantener una completa independencia respecto de La Hipotecaria o del Administrador Sustituto de la Cartera, y consiguientemente no podrá existir ninguna relación de subordinación entre ellos. Para el cumplimiento de esta obligación, el Interventor declarará bajo la gravedad de juramento para fines eminentemente probatorios ante la SFC, que tiene capacidad legal para desarrollar la función de interventoría, y que cumple con los requisitos de independencia, idoneidad técnica y administrativa consagrados en el artículo 6.5.1.5.3 del Decreto 2555.

7.3.3 Renuncia

El Interventor solo podrá renunciar al cargo por motivos graves que calificará la SFC, o por las justas causas previstas en el Contrato de Interventoría.

7.3.4 Remuneración

La remuneración del Interventor será el monto acordado para el desarrollo de sus labores con La Hipotecaria y estará a cargo de La Hipotecaria con su patrimonio, o a cargo de cada Universalidad en el evento en que ocurra un Evento de Liquidación.

7.3.5 Cesión del Contrato de Administración de Cartera

En caso de ser necesario, y si así lo decide la Asamblea de Tenedores a la ocurrencia de un Evento de Liquidación, y cuando se tome la Decisión en Evento de Liquidación consistente en la cesión del Contrato de Administración de Cartera, se podrá designar a un nuevo Interventor, quien asumirá las funciones descritas en el Reglamento, el presente Prospecto y en el Contrato de Interventoría que para el efecto se celebre en todo caso en los mismos términos y condiciones del Contrato de Interventoría original.

En caso de que el Interventor originalmente designado por La Hipotecaria no sea removido, será entendido y aceptado por el Interventor, que en el evento de que ocurra un Evento de Liquidación, y se tome la Decisión en Evento de Liquidación consistente en la cesión del Contrato de Administración de Cartera al Administrador Sustituto de

Cartera, el Interventor reconocerá al Administrador Sustituto de la Cartera como el nuevo Administrador de la Cartera y desarrollará sus funciones tal como se establece en el Reglamento, el Prospecto y en el Contrato de Interventoría, en relación con el nuevo Administrador de la Cartera.

CAPÍTULO 8 - DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS HIPOTECARIOS

Con el objeto de brindar a los Tenedores de Bonos los mecanismos necesarios para la adecuada protección de sus intereses, las Emisiones que se adelanten con ocasión del Programa contarán con un Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios.

El documento en el que conste la designación del Representante de los Tenedores debe inscribirse en la Cámara de Comercio del domicilio principal de La Hipotecaria, junto con la certificación donde consta que este no se encuentra inhabilitado para desarrollar dichas funciones y el oficio de la SFC autorizando la inscripción del Programa de los Bonos Hipotecarios en el RNVE. Efectuada la inscripción, el Representante de los Tenedores nombrado conservará tal carácter hasta cuando se inscriba el nuevo Representante, de haberlo.

8.1 Razón Social, Domicilio y Dirección del Representante de los Tenedores

El Representante de los Tenedores que sean emitidos con ocasión del Programa será Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria, cuyo domicilio principal es la ciudad de Bogotá, D.C., República de Colombia.

8.2 Información General del Representante de los Tenedores

La representación legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios corresponderá al Representante de los Tenedores, en los términos señalados en el Prospecto de Información, y en el Contrato de Representación Legal de los Tenedores de Bonos.

8.3 Obligaciones y Derechos del Representante de los Tenedores

8.3.1 Obligaciones del Representante de los Tenedores

El Representante de los Tenedores, ha suscrito con La Hipotecaria, en su calidad de Emisor de los Bonos Hipotecarios, el Contrato de Representación Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios, en el cual se reglamentan sus derechos y obligaciones, siendo estas últimas las siguientes, además de las que le impone las disposiciones de la Ley Aplicable:

- a. Realizar todos los actos de administración y conservación que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Tenedores de Bonos.

- b. Llevar a cabo los actos de disposición para los cuales la faculte la Asamblea de Tenedores, en los términos legales.
- c. Representar a los Tenedores de Bonos Hipotecarios ante cualquier Autoridad, y en todo lo relativo a sus intereses comunes o colectivos.
- d. Intervenir con voz, pero sin voto en todas las reuniones de la Asamblea de Tenedores.
- e. Convocar y presidir la Asamblea General de Tenedores de Bonos cuando lo estime pertinente, o cuando sea necesario de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Representación Legal de Tenedores de los Bonos Hipotecarios o en la Ley Aplicable.

Se deja en todo caso expresa constancia que el Representante de los Tenedores, no tendrá derecho a voto en la Asamblea de Tenedores que convoque de acuerdo a las condiciones del presente Contrato de Representación Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios.

- f. Con por lo menos cinco (5) Días Hábiles de antelación a la fecha prevista para realizar la convocatoria de la Asamblea de Tenedores, el Representante de los Tenedores debe enviar a la SFC el proyecto del aviso de convocatoria, indicando los medios que se utilizarán para su divulgación, y el informe preparado para ilustrar a los Tenedores de Bonos sobre los temas a tratar, cuando sea del caso, a efectos de que esta entidad los apruebe y adopte las medidas que considere del caso para la protección de los Tenedores de Bonos Hipotecarios. Si después de haber transcurrido cinco (5) Días Hábiles desde la fecha de radicación de la mencionada documentación en la SFC esta entidad no se ha pronunciado, se entenderá que no existe ninguna objeción al respecto y que puede procederse a la realización de la convocatoria.

En el caso de reunión de segunda convocatoria de la Asamblea de Tenedores, el proyecto de aviso y la indicación de los medios que se utilizarán para su divulgación, deben ser sometidos, por parte del Representante de los Tenedores, a consideración de la SFC con una antelación de por lo menos tres (3) Días Hábiles respecto a la fecha prevista para la publicación o realización del aviso de convocatoria. Si después de haber transcurrido tres (3) Días Hábiles desde la fecha de radicación de la mencionada documentación en la SFC esta entidad no se ha pronunciado, se debe entender que no existe objeción alguna al respecto y que puede procederse a la realización de la convocatoria.

- g. Solicitar al Emisor o al Administrador Sustituto de la Cartera en caso de ser

- necesario, los informes previstos en el Reglamento del Programa o el Prospecto, las revisiones indispensables de los libros de contabilidad y demás documentos de los Activos Subyacentes.
- h. Solicitar a la SFC los informes e información que considere necesarios y que esta entidad le pueda proveer.
 - i. Solicitar las informaciones relevantes para las Emisiones que deba suministrarle la Junta Directiva de La Hipotecaria o el Administrador Sustituto de la Cartera de conformidad con la Ley Aplicable, los estatutos y el Código de Buen Gobierno corporativo de éstas. Tal información versará sobre la gestión de los administradores y directores, los principales riesgos de los Activos Subyacentes y las actividades de control interno de La Hipotecaria o del Administrador Sustituto de la Cartera en la medida en la cual se refieran a circunstancias que puedan afectar cualquier Emisión del Programa.
 - j. Informar a los Tenedores de Bonos y a la SFC, a la mayor brevedad posible y por medios idóneos, sobre cualquier incumplimiento de las obligaciones a cargo de La Hipotecaria o del Administrador Sustituto de la Cartera o a cargo de cualquiera otra de las partes que intervienen en el Proceso de Emisión, cuando hubiere tenido conocimiento de dicho incumplimiento.
 - k. Realizar las actuaciones necesarias y en general, convocar a la Asamblea de Tenedores, cuando de acuerdo con lo establecido en el Reglamento, el Prospecto o el Contrato de Administración de Cartera, sea necesario el voto de los Tenedores de Bonos Hipotecarios o poner a su consideración algún asunto relacionado con la Emisión de los Bonos Hipotecarios.
 - l. Recibir y divulgar en la página de la SFC el comportamiento de los Créditos Hipotecarios con base a los Reportes de Movimiento Mensual que le envíe La Hipotecaria o el Administrador Sustituto de la Cartera.
 - m. Solicitar, cuando lo estime necesario, información a La Hipotecaria o al Administrador Sustituto de la Cartera acerca de la situación de los Activos Subyacentes y suministrarla a los Tenedores de Bonos cuando éstos lo soliciten.
 - n. Notificar y ejecutar las decisiones impartidas por la Asamblea de Tenedores, de acuerdo con el Contrato de Representación Legal de Tenedores.
 - o. En el evento en que la Decisión en Evento de Liquidación sea la venta de la respectiva Universalidad conforme a lo establecido en el Reglamento del Programa o el Prospecto, vender la respectiva Universalidad a través de los terceros expertos

que la Asamblea de Tenedores designe, en los términos que más favorezcan a los Tenedores de Bonos Hipotecarios de la respectiva Emisión y de acuerdo con las instrucciones que para el efecto reciba de la Asamblea de Tenedores.

- p. Llevar a cabo los actos de disposición para los cuales lo faculte la Asamblea de Tenedores en los términos del Decreto 2555.
- q. Actuar en nombre de los Tenedores de Bonos en los procesos judiciales y en los de liquidación judicial o reorganización, así como también en los que se adelanten como consecuencia de la toma de posesión de los bienes y haberes o la intervención administrativa de que sea objeto el Emisor en los términos señalados en la regulación aplicable.
- r. Designar de acuerdo con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, la cuenta en que La Hipotecaria deberá depositar todo Flujo Recaudado, y en general, todo flujo relacionado directa e indirectamente con los Créditos Hipotecarios, en caso de un Evento de Liquidación y administrarlos de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Programa y en el Prospecto de Información. Para la toma de esta decisión deberá solicitar cotización de tres (3) establecimientos de crédito debidamente autorizados por la SFC y tomará la decisión del que mejor tasa remuneratoria de para el depósito de los flujos de los Créditos Hipotecarios.
- s. Las demás funciones que le imponga la Ley Aplicable, el Prospecto de Información y el Reglamento.

8.3.2 Derechos del Representante de los Tenedores de Bonos Hipotecarios

Por su gestión de representación legal de los Tenedores de Bonos, el Representante de los Tenedores tendrá derecho a percibir, con cargo a los recursos de La Hipotecaria, y con cargo a los recursos de cada Universalidad a la ocurrencia de un Evento de Liquidación, según lo establecido en el presente Prospecto, y el Reglamento del Programa, la comisión y honorarios establecidos en el Contrato de Representación Legal de Tenedores.

8.4 Otra Información Importante

8.4.1 Renuncia

El Representante de los Tenedores solo podrá renunciar al cargo por motivos graves que calificará la SFC o por las justas causas previstas en el Contrato de Representación Legal de Tenedores.

8.4.2 Aceptación Cesión del Contrato de Administración de Cartera

Es entendido y aceptado por el Representante de los Tenedores, que en el evento en que ocurra un Evento de Liquidación, y se tome la Decisión en Evento de Liquidación consistente en la cesión del Contrato de Administración de Cartera al Administrador Sustituto de Cartera, el Representante de los Tenedores reconocerá a dicho Administrador Sustituto de la Cartera como el nuevo Administrador de la Cartera, y desarrollará sus funciones tal como se establece en el presente Prospecto, el Reglamento del Programa y en el Contrato de Representación Legal de Tenedores, en relación con el nuevo Administrador de la Cartera.

8.4.3 Contrato de Representación Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios

El Contrato de Representación Legal de Tenedores se adjunta en el Anexo No. 6 del presente Prospecto.

CAPÍTULO 9 - DE LOS TENEDORES DE BONOS HIPOTECARIOS

9.1 Derechos de los Tenedores de Bonos Hipotecarios

Además de los derechos que le corresponden según el Prospecto de Información, y la Ley Aplicable, los Tenedores de Bonos tendrán además del derecho de recibir el pago por concepto de capital y Rendimientos de los Bonos Hipotecarios conforme a las Tablas de Amortizaciones, los siguientes derechos:

- a. Recibir los certificados de los Bonos Hipotecarios adquiridos dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Suscripción por el Administrador de las Emisiones del Programa o por La Hipotecaria.
- b. Negociar los Bonos Hipotecarios de acuerdo con su ley de circulación y con las normas propias de la desmaterialización del Programa, únicamente con otros Inversionistas Profesionales.
- c. Participar en la Asamblea de Tenedores, por sí, o por medio de apoderado. Los poderes se dirigirán al Representante de los Tenedores y deberán especificar la reunión para la cual se otorguen, así como las facultades del apoderado. El poder debe ser presentado ante el Representante de los Tenedores al momento en que se vaya a realizar la reunión.
- d. Solicitar al Administrador de la Cartera o al Administrador Sustituto de la Cartera directamente, o por intermedio del Representante de los Tenedores cualquier aclaración sobre los Bonos Hipotecarios y los derechos que confieren, en lo que respecta a su interés común o colectivo.
- e. Obtener del Administrador de la Cartera o del Administrador Sustituto de la Cartera directamente, o del Representante de los Tenedores, información específica que solicite sobre el desarrollo o comportamiento de los Activos Subyacentes.
- f. Exigir al Representante de los Tenedores de Bonos Hipotecarios el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden como tal.
- g. Remover al Representante de los Tenedores y designar a quien ha de reemplazarle, mediante decisión que se tome en la Asamblea de Tenedores de conformidad con el Contrato de Representación Legal de Tenedores y con la Ley Aplicable.
- h. A la ocurrencia de un Evento de Liquidación, tomar la Decisión en Evento de Liquidación conforme a lo establecido en este Prospecto de Información, en el Reglamento del Programa y en la Ley Aplicable.

- i. Solicitar la convocatoria a la Asamblea de Tenedores en las condiciones establecidas en el Prospecto de Información.
- j. De conformidad con el artículo 6.4.1.1.16 del Decreto 2555, ejercer individualmente las acciones que les correspondan, cuando no contradigan las decisiones de la Asamblea de Tenedores, o cuando el Representante de los Tenedores no las haya instaurado.
- k. En general, ejercer a través de la Asamblea de Tenedores, cualquier derecho que le sea conferido bajo el Reglamento del Programa, el Prospecto de Información o el Contrato de Administración de Cartera.

Parágrafo Primero. Cualquiera de los derechos aquí establecidos será ejercido, directamente o a través del Representante de los Tenedores, según su naturaleza y lo establecido en el Prospecto de Información o el Reglamento. Para el ejercicio de los derechos políticos, se requerirá la exhibición del respectivo certificado de depósito emitido por Deceval.

Parágrafo Segundo. Los derechos de los Tenedores de Bonos Hipotecarios que adquieran Bonos Hipotecarios expresados en Pesos, recaerán únicamente respecto de los Activos Subyacentes que conforman el Compartimento en Pesos constituido dentro de cada Universalidad que se conforme. Por su parte, los derechos de los Tenedores de Bonos que adquieran Bonos Hipotecarios expresados en UVR, recaerán únicamente sobre los Activos Subyacentes que conforman el Compartimento en UVR constituido dentro de cada Universalidad que se conforme.

9.2 Obligaciones de los Tenedores de Bonos Hipotecarios

Los Tenedores de Bonos emitidos en el Proceso de Emisión, tendrán las siguientes obligaciones:

- a. Pagar totalmente el valor de la suscripción en la fecha establecida en el Reglamento del Programa y en el Prospecto de Información.
- b. Las demás que les impongan las disposiciones del Reglamento del Programa, el Prospecto y la Ley Aplicable.

Parágrafo. La suscripción o adquisición de los Bonos Hipotecarios supone la aceptación de todos los términos y condiciones establecidos en el Reglamento del Programa y en el Prospecto de Información.

9.3 Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios

La realización de las Asambleas Generales de Tenedores de Bonos se regirá por las normas legales establecidas para el efecto, en particular por los artículos 6.4.1.1.17 a 6.4.1.1.24 del Decreto 2555, el numeral 3º de la Circular Externa 012 de 1998 de la SFC y las normas que los complementen, modifiquen o subroguen y por las demás instrucciones que impartiere la SFC.

9.3.1 Convocatoria

Los Tenedores de Bonos Hipotecarios se reunirán en Asamblea de Tenedores por virtud de convocatoria escrita que efectúe el Representante de los Tenedores o el Emisor o el Administrador Sustituto de la Cartera (si existe) cuando lo consideren conveniente. Igualmente, se reunirá la Asamblea de Tenedores por convocatoria efectuada por solicitud de uno o más de Tenedores de Bonos que en su conjunto representen por lo menos el diez por ciento (10%) del monto insoluto del empréstito y en los demás casos contemplados en este Prospecto de Información.

Si formulada tal solicitud el Emisor no efectuará la convocatoria, el grupo de Tenedores de Bonos Hipotecarios que solicitó la convocatoria, podrá solicitar a la SFC que realice la misma.

Igualmente, la SFC podrá convocar a la Asamblea de Tenedores u ordenar al Emisor que lo haga, cuando existan hechos graves que deban ser conocidos por los Tenedores de Bonos y que puedan determinar que se le impartan instrucciones al Emisor.

La convocatoria se efectuará mediante aviso publicado con una antelación mínima de ocho (8) Días Hábiles a la fecha de la reunión correspondiente en un diario de amplia circulación nacional, a opción del Emisor, o por cualquier otro medio idóneo a criterio de la SFC, que garantice igualmente la más amplia difusión de la citación. Dicha antelación se reducirá a cinco (5) Días Hábiles para las reuniones de segunda convocatoria y a tres (3) Días Hábiles para las reuniones de tercera convocatoria.

En la citación se incluirá el lugar, la fecha, la hora y el orden del día de la Asamblea de Tenedores y cualquier otra información o advertencia a que haya lugar de acuerdo con lo previsto en el Decreto 2555. Para la contabilización de este plazo no se tomará en consideración ni el Día Hábil de publicación de la convocatoria, ni el Día Hábil de celebración de la Asamblea de Tenedores.

En el aviso de convocatoria se deberá informar, por lo menos, lo siguiente.

- a. Nombre del Emisor.

- b. Monto insoluto del empréstito.
- c. Si se trata de una reunión de primera, segunda o tercera convocatoria.
- d. El lugar, la fecha y la hora de la reunión.
- e. El orden del día de la Asamblea de Tenedores, en el cual se debe indicar explícitamente si se trata de una reunión informativa o si en ella se pretende someter a consideración de los Tenedores algún tipo de decisión, aclarando la naturaleza de ésta.
- f. La documentación que deben presentar los Tenedores de Bonos Hipotecarios o sus apoderados para acreditar tal calidad, de conformidad con lo instruido por la SFC.
- g. Cualquier otra información o advertencia a que haya lugar de acuerdo con las normas aplicables.

De acuerdo con el artículo 6.4.1.1.42 del Decreto 2555, durante la vigencia del Programa, el Emisor no podrá cambiar su objeto social, escindirse, fusionarse, transformarse o disminuir su capital con reembolso efectivo de aportes, a menos que lo autorice la Asamblea de Tenedores con la mayoría necesaria para aprobar la modificación de las condiciones del empréstito. No obstante lo anterior, el Emisor podrá realizar las modificaciones mencionadas sin que haya lugar a obtener la autorización de los Tenedores de Bonos, cuando previamente ofrezca a los Tenedores de Bonos Hipotecarios una de las opciones descritas en dicho artículo o se den cualquiera de las circunstancias allí contempladas.

9.3.2 Funcionamiento

La Asamblea de Tenedores tendrá un Presidente y un Secretario, que serán designados por los Tenedores asistentes en cada reunión. De las deliberaciones y decisiones de la Asamblea de Tenedores se dejará constancia en actas suscritas por su Presidente y su Secretario y por lo menos por dos (2) de los asistentes, las cuales deberán consignarse en un libro que para el efecto habrá de llevarse. Las decisiones de la Asamblea de Tenedores que consten en actas debidamente aprobadas, conforme al presente Prospecto de Información, prestarán mérito ejecutivo frente a las obligaciones que se impongan a los Tenedores de Bonos y, observándose las mayorías, obligarán a los ausentes y a los disidentes. La Asamblea de Tenedores se reunirá en el domicilio principal de La Hipotecaria o del Administrador Sustituto de la Cartera, o en el lugar que se señale en la convocatoria.

9.3.3 Informe

Siempre que se convoque a los Tenedores de Bonos a una reunión con el objeto de decidir acerca de fusiones, escisiones, integraciones, cesión de activos, pasivos y contratos, absorciones, y cualesquiera modificaciones que se pretendan realizar al empréstito y demás temas que requieren una mayoría especial de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.4.1.1.22 del Decreto 2555, el Emisor deberá elaborar un informe con el propósito de ilustrar a la Asamblea de Tenedores en forma amplia y suficiente sobre el tema que se somete a su consideración y los efectos del mismo sobre sus intereses, incluyendo toda la información financiera, administrativa, legal y de cualquier otra naturaleza que sea necesaria para el efecto.

Una vez aprobado el informe por la SFC, el mismo deberá ser puesto a disposición de los Tenedores de Bonos Hipotecarios en las oficinas del Emisor, el Representante de los Tenedores, del Administrador de las Emisiones del Programa, de la BVC y de la SFC, desde la fecha de la realización de la convocatoria a la Asamblea de Tenedores y hasta la fecha de realización de la misma. El informe citado será presentado a la Asamblea de Tenedores por un funcionario de nivel directivo del Emisor debidamente calificado con respecto al tema en cuestión.

9.3.4 Quórum

La Asamblea de Tenedores podrá deliberar válidamente con la presencia de cualquier número plural de Tenedores de Bonos que represente no menos del cincuenta y uno por ciento (51%) del monto insoluto de capital total de los Bonos Hipotecarios. Las decisiones de la Asamblea de Tenedores se adoptarán por la mayoría absoluta de los votos presentes.

Si no hubiera quórum para deliberar y decidir en la reunión de la primera convocatoria, podrá citarse a una nueva reunión, con arreglo a lo previsto en la Sección 9.3.1 anterior; en dicha reunión bastará la presencia de cualquier número plural de Tenedores de Bonos Hipotecarios para deliberar y decidir válidamente, hecho sobre el cual deberá advertirse claramente en el aviso. En el caso de esta segunda convocatoria, el proyecto de aviso y la indicación de los medios que se utilizará para su divulgación deberán ser sometidos a consideración de la SFC, según las reglas previstas en la Circular Básica Jurídica, respecto a la fecha prevista para la publicación o realización del aviso de convocatoria. Lo anterior sin perjuicio de los eventos en los cuales, de acuerdo con lo señalado en el presente Prospecto de Información y en la normatividad vigente, se requiera un quórum decisorio superior.

9.3.5 Mayorías decisorias especiales

La Asamblea de Tenedores podrá tomar decisiones de carácter general con miras a la protección común y colectiva de los Tenedores de Bonos.

La Asamblea de Tenedores, con el voto favorable de un número plural que represente la mayoría numérica de los Tenedores de Bonos presentes y el ochenta por ciento (80%) del monto insoluto de capital total de los Bonos Hipotecarios, podrá consentir en las modificaciones a las condiciones del empréstito o la alteración de los derechos de los Tenedores de Bonos Hipotecarios.

Si no hubiera quórum para deliberar y decidir en la reunión de la primera convocatoria respecto de los temas señalados en el párrafo anterior, podrá citarse a una segunda reunión, en la cual se podrá decidir válidamente con el voto favorable de un número plural que represente la mayoría numérica de los Tenedores de Bonos presentes y el cuarenta por ciento (40%) del monto insoluto de capital total de los Bonos Hipotecarios. Sobre este hecho deberá advertirse claramente en el aviso.

Si no hubiera quórum para deliberar y decidir en la reunión de la segunda convocatoria, podrá citarse a una nueva reunión, en la cual bastará la presencia de cualquier número plural de Tenedores de Bonos Hipotecarios para deliberar y decidir válidamente, hecho sobre el cual deberá advertirse claramente en el aviso.

Las modificaciones a las condiciones del empréstito también deberán ser autorizadas por la Junta Directiva del Emisor y aprobadas por la SFC. Las decisiones adoptadas por la Asamblea de Tenedores con sujeción a la ley serán obligatorias para los ausentes o disidentes. Ninguna disposición de la Asamblea de Tenedores podrá establecer discriminaciones entre los Tenedores de Bonos, imponerles nuevas obligaciones o disponer la conversión obligatoria de los Bonos Hipotecarios en acciones.

9.3.6 Funciones de la Asamblea General de Tenedores

Serán funciones de la Asamblea de Tenedores las siguientes:

- a. Aprobar las modificaciones al Prospecto de Información, al Contrato de Administración de Cartera, y en general, a cualquier documento que establezca derechos a favor de los Tenedores de Bonos y los mismos se vean afectados por la modificación propuesta, con las mayorías establecidas en el artículo 6.4.1.1.22 del Decreto 2555.
- b. Considerar y revisar las cuentas que le presente La Hipotecaria o el Administrador Sustituto de la Cartera respecto de las cuales se solicite aprobación.
- c. A la declaración judicial acerca de la ocurrencia de un Evento de Incumplimiento del

Contrato de Administración de Cartera que dé lugar a remover al Administrador de la Cartera, decidir sobre su remoción, y designar su reemplazo y remuneración, conforme a lo establecido en la Sección 5.3.3, en el Contrato de Representación de Tenedores de Bonos y en el Contrato de Administración de Cartera.

- d. Remover al Interventor y designar a su reemplazo.
- e. Remover al Representante de los Tenedores por incumplimiento del Contrato de Representación de Tenedores de Bonos Hipotecarios.
- f. Tomar la Decisión en Evento de Liquidación y la manera de implementar tales decisiones según lo previsto en el presente Prospecto de Información y en el Reglamento del Programa.
- g. Designar al Administrador Sustituto de la Cartera y designar su remuneración, en el evento en que la Decisión en Evento de Liquidación sea la cesión del Contrato de Administración de Cartera.
- h. Designar los apoderados que representarán sus derechos en caso de presentarse una controversia derivada de la Garantía Específica o de la Garantía Adicional.
- i. Aprobar, con las mayorías especiales de que trata el artículo 6.4.1.1.22 del Decreto 2555, las modificaciones a las condiciones del empréstito y, en especial, autorizar al Representante de los Tenedores para celebrar en su nombre y representación un contrato de transacción o para votar favorablemente una fórmula concordataria.
- j. En general, tomar cualquier decisión que sea requerida de los Tenedores de Bonos de acuerdo con lo establecido en el presente Prospecto de Información, en el Reglamento del Programa, el Contrato de Administración de Cartera o la Ley Aplicable.

CAPÍTULO 10 - DEL EMISOR

10.1 Información General del Emisor

10.1.1 Razón Social y Constitución

La razón social del Emisor es La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. y fue constituida mediante Escritura Pública No. 3697 del cuatro 4 de junio de 2013 otorgada en la Notaría 9 de Bogotá D.C., con matrícula mercantil No. 02331897 de la Cámara de Comercio de Bogotá.

10.1.2 Situación Legal, Duración y Causales de Disolución

El Emisor no se encuentra disuelto y su término de duración se extiende hasta el 13 de junio del año 2113, pudiéndose disolver de manera anticipada por decisión de la Asamblea General de Accionistas, o por la ocurrencia de alguno de los eventos consagrados en el artículo 457 del Código de Comercio o en sus estatutos sociales.

10.1.3 Reformas Estatutarias

Los estatutos del Emisor no han sido reformados desde su constitución y pueden ser consultados en el link www.lahipotecaria.com/colombia/estatutos/.

10.1.4 Ente Estatal que ejerce Inspección y Vigilancia sobre el Emisor o Legislación Especial que le sea Aplicable

Dada su naturaleza de establecimiento de crédito, La Hipotecaria se encuentra sometida a la inspección y vigilancia de la SFC, y a la Ley Aplicable a dicho tipo de entidad financiera.

10.1.5 Domicilio Principal y Dirección de las Oficinas Principales del Emisor

La Hipotecaria tiene su domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., en la carrera 13 No. 93-40, Oficina 210.

10.1.6 Objeto Social y Actividad Económica Principal

La Hipotecaria tiene por objeto social el ejercicio de todas las actividades legalmente permitidas a las compañías de financiamiento de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y las normas que lo adicionen, modifiquen, sustituyan y deroguen.

En el desarrollo de las mismas, podrá actuar como operadora u originadora de Créditos Hipotecarios para la adquisición de vivienda, bienes o servicios por empleados y pensionados a través de la modalidad de libranza o descuento directo y de créditos de libre destinación sin garantía real y celebrar, ejecutar, con sujeción a las normas generales y especiales que rigen para cada caso, todos los actos, contratos y operaciones que tengan una relación de medio a fin con las actividades principales de su objeto social, y que sean necesarias o convenientes para la obtención de los fines que persigue esta sociedad, empleando para dicho efecto diferentes canales, tales como oficinas, corresponsales no bancarios, cajeros automáticos (ATM) POS (incluye PIN Pad), internet y dispositivos móviles, en condiciones de seguridad y calidad acordes con las normas vigentes.

El Emisor también desarrollará sus actividades de conformidad con las funciones sociales y ecológicas que la Constitución Política asigna a la empresa y a la propiedad.

10.1.7 Reseña Histórica del Emisor

La Hipotecaria es un establecimiento de crédito, especialista en créditos hipotecarios, autorizado y supervisado por la SFC bajo la modalidad de compañía de financiamiento.

La Hipotecaria otorga Créditos Hipotecarios a tasas fijas, en Pesos, o en UVR a clientes calificados con ingresos medios y medios-bajos para la compra de su vivienda principal, nueva o usada, o para financiar el traslado Créditos Hipotecarios otorgados por otros establecimientos de crédito a La Hipotecaria. Adicionalmente, La Hipotecaria ofrece préstamos personales, pero únicamente a sus clientes hipotecarios.

Antes de iniciar operaciones en Colombia en marzo del 2014 como entidad financiera, los accionistas de La Hipotecaria operaron una empresa no regulada denominada La Hipotecaria de Colombia, S.A. que inició operaciones en el mercado colombiano en noviembre del 2011. En marzo 2014, esta antigua empresa vendió la mayoría de sus activos a La Hipotecaria y dejó de otorgar créditos en el mercado colombiano.

La Hipotecaria es subsidiaria de Banco la Hipotecaria, S.A., una institución bancaria que inició operaciones en la República de Panamá en mayo de 1997. Banco La Hipotecaria, S.A. opera bajo una licencia general bancaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá y además cuenta con otra subsidiaria en El Salvador denominada La Hipotecaria, S.A. de C.V. Banco La Hipotecaria, S.A. es una subsidiaria de La Hipotecaria (Holding), Inc., la cual posee el ciento por ciento (100%) de sus acciones. A su vez, La Hipotecaria (Holding), Inc. es una subsidiaria de Grupo ASSA, S.A. con un porcentaje de participación accionaria equivalente a sesenta y nueve punto cero uno por ciento (69.01%). Grupo ASSA es un conglomerado financiero panameño de reconocido prestigio y solidez, poseedor de negocios de seguros y financieros en la

región centroamericana, además de intereses no controladores en diversas industrias. Cuenta con una calificación de grado de inversión internacional de BBB- y mantiene un total de activos de más de USD 3,317 millones y patrimonio de USD 1,163 millones al cierre del 31 de diciembre de 2019. En adición, la entidad financiera multilateral, International Finance Corporation (IFC), miembro del Banco Mundial, posee el trece punto cinco (13.5%) del capital accionario del Banco La Hipotecaria, S.A.

10.1.8 Composición Accionaria e Información sobre Socios

La composición accionaria del Emisor, al treinta (30) de septiembre de 2020, es la siguiente:

Nombre del Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación
Banco La Hipotecaria, S.A.	31,618,767	94.99%
Online Systems S.A.	416,737	1.25%
Securitization and Investment Advisors Inc.	416,737	1.25%
La Hipotecaria, S.A. de C.V.	416,737	1.25%
La Hipotecaria (Holding) Inc.	416,737	1.25%
Total	33,285,715	100.0000%

10.2 Estructura Organizacional de La Hipotecaria

Para los fines de su dirección y administración, el Emisor tiene los siguientes órganos y funcionarios:

- a. La Asamblea General de Accionistas.
- b. La Junta Directiva.
- c. El Gerente General.

Cada uno de estos órganos y funcionarios, ejercerá las funciones y atribuciones que se determinan en sus estatutos sociales, con arreglo a las disposiciones allí expresadas y a las normas legales vigentes.

El organigrama de La Hipotecaria se incluye como Anexo 7.

10.2.1 La Asamblea General de Accionistas

Está constituida por los accionistas o sus representantes, reunidos con el quórum y en las condiciones previstas en la Ley y en los estatutos. Todo accionista tendrá derecho a asistir a las reuniones de la Asamblea General de Accionistas con voz y voto. Cada acción dará derecho a un voto en la Asamblea General de Accionistas.

10.2.2 Junta Directiva

10.2.2.1 Conformación e Identificación

Está integrada por seis (6) miembros principales, todos con suficiente trayectoria profesional, formación académica y experiencia, para el mejor desarrollo de sus funciones. Tres (3) de los miembros son independientes. Dada su calidad como emisor de valores, los miembros de la Junta Directiva del Emisor no tienen suplentes (parágrafo 1º artículo 44 de la Ley 964 de 2005).

Nombre	Calidad
John David Rauschkolb	Principal
Boris Iván Oduber Burilo	Principal
Giselle Maureen Pinel de Tejeira	Principal
Francisco Javier Conto Díaz del Castillo (independiente)	Principal
Ana María Ochoa Sampedro (independiente)	Principal
Carolina Lozano Ostos (independiente)	Principal

Giselle de Tejeira. – Presidente

Egresada con el título de Licenciada en Finanzas de Florida State University, Tallahassee, Florida. Obtuvo una Maestría en Administración de Empresas (M.B.A.) de Nova Southeastern University de Ft. Lauderdale, Florida a través de su sucursal en Panamá. Inició su carrera profesional en bancos internacionales como Dresdner Bank Lateinamerika AG, Sucursal Panamá trabajando en las áreas de Plazo Fijo, Tesorería y Banca Privada. Posteriormente, trabajó por más de 5 años en Citibank, N.A. Sucursal Panamá como Gerente de Tesorería y responsable además de su puesto de bolsa, Citivalores, S.A. En 1997, se unió al tercer banco privado de capital panameño, PRIBANCO, donde se desempeñó como Vicepresidente de Tesorería y Bolsa, siendo responsable del manejo de la liquidez del Banco, los puestos de bolsa de valores y commodities y su banco *offshore*. En el año 2000 se incorporó a Banco Continental de Panamá donde laboró por más de 7 años como Vicepresidente de Tesorería y Corresponsalía Bancaria, logrando desarrollar una vasta experiencia en el manejo de relaciones con entidades financieras y calificadoras de riesgo. A raíz de la fusión con Banco General, S.A fue nombrada Vicepresidente de Instituciones Financieras y a cargo del banco *offshore*, Banco General (Overseas), Ltd. Durante su carrera profesional

fungió como Directora de la Junta Directiva de Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y Central Latinoamericana de Valores-LATINCLEAR. Actualmente es Vicepresidente Ejecutiva de Finanzas del Grupo de La Hipotecaria.

Boris Oduber B. – Director – Secretario

Egresado con el título de Licenciado en Administración de Empresas de George Mason University, Virginia, Estados Unidos. Inició su carrera profesional trabajando en el Departamento de Crédito Corporativo del Chase Manhattan Bank, N.A. Posteriormente laboró para el Grupo Wall Street Securities por más de ocho años desempeñándose principalmente en las áreas de Finanzas Corporativas y Administración de Riesgos; su último cargo desempeñado dentro del Grupo Wall Street Securities fue el de Segundo Vicepresidente de Administración de Riesgos. Actualmente es Vicepresidente Ejecutivo de Operaciones y Soporte de Negocio.

John D. Rauschkolb – Director

Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas (summa cum laude) de Pepperdine University, Los Ángeles, California (1983). Posteriormente obtuvo una Maestría en Finanzas (MBA) de Wharton School de University of Pennsylvania (1994) y una Maestría en Estudios Internacionales de Lauder Institute, University of Pennsylvania (1994). Anteriormente laboró nueve años en George Elkins Company, Beverly Hills, California, Estados Unidos, empresa líder en la banca hipotecaria en la costa oeste de los Estados Unidos (cartera hipotecaria de USD 1.2 mil millones) donde desempeñó varios cargos antes de asumir la Gerencia General de la empresa. También fue director de productos inmobiliarios de Invermexico, Banco Mexicano y fue Director de Productos Inmobiliarios en el Grupo Wall Street Securities desde 1996 hasta mediados de 2000. Actualmente es Gerente General del Grupo de La Hipotecaria.

Francisco Javier Conto Díaz del Castillo – Director (independiente)

Egresado de Doctor en Economía de la Universidad del Rosario, Bogotá, Colombia (1978). Obtuvo su título de Postgrado en Finanzas Privadas, de la Universidad del Rosario en Bogotá, Colombia (1983). Posteriormente obtuvo un Diplomado en Top Management de Adén Business School, Harvard University, Panamá, Panamá (2007). Inició su carrera profesional en Citibank, N.A. Bogotá Colombia (1979-1995), donde fungió como Ejecutivo de Cuenta, Jefe de Unidad del Grupo Corporativo Local y Multinacional, Jefe del Sector Público y del Sector Financiero, Gerente de Productos Crediticios y Jefe del Grupo Corporativo. Luego, laboró en Citibank, N.A. New York, Estados Unidos (1995-1997), donde fue representante de países en vías de desarrollo en el comité de rediseño del Proceso de Crédito Corporativo. Posteriormente, se trasladó a Citibank, N.A., Panamá, Panamá (1997-2009), donde fue Gerente General y

Oficial de Crédito Senior, para Panamá, Honduras y Nicaragua. Actualmente, es Fundador y Presidente de la compañía consultora FC & Asociados, S.A., Panamá, Panamá. Ha formado parte de las juntas directivas de diversas asociaciones e instituciones financieras. Adicionalmente, es miembro de las juntas directivas de Banco de Finanzas, S.A. (Nicaragua), Multibank (Panamá), y Ricardo Pérez, S.A. (Panamá).

Ana María Ochoa - Directora (independiente)

Abogada titulada, egresada del Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario (Universidad del Rosario) 1986, con trabajo de tesis calificado con méritos. También obtuvo Diploma en Seguros Generales, otorgado por el Instituto Nacional de Seguros, 1991. Inició su carrera profesional como Abogada junior y posteriormente senior de la firma Preciado Peña y Asociados, (tercer año de carrera-1987). Posteriormente laboró en distintas posiciones como Abogada de la Vicepresidencia Jurídica de FASECOLDA, - Unión de Aseguradores Colombianos, redactora del Boletín Jurídico y del boletín del SOAT para dicha Entidad (1987-1989), Secretaria General de la Universidad del Rosario, (1989-1991), Secretaria Privada del primer Fiscal General de la Nación (1991-1994), Directora de la Fundación Latino de Colombia, dedicada a estudios de integración regional y de servicios financieros con Venezuela, (1994-1995), Gerente, Secretaria General y Abogada de la firma de abogados Rodríguez Azuero Asociados (1995 a 1999), Sub directora del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá (1999-2001), Directora del Centro de Investigación de Pavimentos (2010-2012), Directora Ejecutiva de la Asociación de Productores de y Pavimentadores Asfálticos de Colombia - ASOPAC (2001-2010), y en varios períodos, Profesora Adjunta a la Cátedra de Sociedades Comerciales en la Facultad de Jurisprudencia de la Universidad del Rosario. Actualmente es Abogada de Santiago Jaramillo Villamizar y Asociados, desde octubre de 2012.

Carolina Lozano - Directora (independiente)

Abogada titulada, egresada de la Universidad Javeriana. Durante 20 años trabajó en la Sociedad Fiduciaria Bogotá S.A. filial del Banco de Bogotá. En esta compañía ocupó varios cargos a lo largo de su trayectoria y el último de ellos fue como Vicepresidente Comercial de Negocios Fiduciarios. A finales del año 2019 empezó a laborar de forma independiente asesorando varias empresas de la industria financiera y de la construcción, en temas relacionados con el sector fiduciario e inmobiliario.

10.2.2.2 Funciones y Facultades

Las funciones principales de la Junta Directiva del Emisor, además de las determinadas por la Ley Aplicable, son las siguientes:

- a. Nombrar al presidente y vicepresidente de la Junta Directiva al inicio de cada período.
- b. Nombrar y remover libremente al Gerente General.
- c. Nombrar y remover a los representantes legales suplentes.
- d. Participar activamente en la planeación estratégica de la compañía, aprobarla junto con el presupuesto anual de ingresos y gastos, y efectuar seguimiento, para determinar las necesidades de redireccionamiento estratégico.
- e. Fijar y modificar las políticas contables, de acuerdo con la normatividad contable aplicable.
- f. Definir las políticas para el diseño e implementación de los sistemas de administración de riesgo de la compañía y adoptar las medidas necesarias para fortalecerlo en aquellos aspectos que así lo requieran.
- g. Instruir y establecer políticas de gobierno corporativo y control interno, velar por su actualización y presentarlos a la asamblea de accionistas para su conocimiento.
- h. Diseñar políticas y estándares para garantizar la seguridad, calidad y efectividad de la tecnología en la prestación de los servicios.
- i. Determinar la estructura organizacional de la compañía que permita soportar el alcance del sistema de control interno, definiendo claramente los niveles de autoridad y responsabilidad.
- j. Aprobar el manual para el control y prevención del lavado de activos, los manuales de riesgos, el código de buen gobierno corporativo, el código de ética y conducta, el manual de control interno, y demás manuales necesarios para el cumplimiento de la ley.
- k. Tutelar y controlar que se respeten los derechos de los accionistas y se les dé un tratamiento equitativo.
- l. Controlar y evaluar la gestión de los administradores y de la alta dirección entendiendo por ella el Gerente General y los funcionarios del grado inmediatamente inferior.
- m. Establecer mecanismos de evaluación formal de la gestión de los administradores y sistemas de remuneración y compensación atados al cumplimiento de objetivos

- de largo plazo y los niveles de riesgo, y evaluar anualmente los resultados que arroje el estudio realizado por el comité de gobierno corporativo con base en tales mecanismos.
- n. Considerar y analizar los balances mensuales, así como el balance general de fin de ejercicio y el respectivo proyecto de distribución de utilidades, previa consideración de éstos últimos del comité de auditoría.
 - o. Delegar en el Gerente General las funciones que estime convenientes que no le sean privativas y autorizar al Gerente General para delegar en otros empleados las funciones a él encomendadas.
 - p. Convocar a la Asamblea General de Accionistas a reuniones ordinarias cuando no lo haga oportunamente el Gerente General, y a reuniones extraordinarias directamente o a solicitud de dos (2) de sus miembros principales.
 - q. Impartir al Gerente General las instrucciones, orientaciones y órdenes que juzgue convenientes.
 - r. Presentar a la Asamblea General de Accionistas, los informes que ordene la ley.
 - s. Presentar a la Asamblea General de Accionistas el código de buen gobierno corporativo, para su conocimiento.
 - t. Presentar a la Asamblea General de Accionistas, en unión con el Gerente General, el balance de cada año, el informe sobre el estado económico y financiero, los demás informes anexos de que trata el artículo 446 del Código de Comercio y los que ordene la ley.
 - u. Determinar las partidas que deseen llevar a fondos especiales.
 - v. Autorizar la apertura de sucursales y agencias.
 - w. Autorizar la operación a través de corresponsales y establecer las políticas y los procedimientos para la selección, vinculación, capacitación, acompañamiento, y desvinculación de los corresponsales contratados para la prestación de los servicios autorizados.
 - x. Aprobar el respectivo reglamento de emisión y suscripción de acciones.
 - y. Autorizar la emisión de bonos, señalando las condiciones pertinentes de acuerdo con la ley.

- z. Aprobar el prospecto de emisión de bonos, titularizaciones u otros papeles de deuda, autorizados por la ley, señalando su monto, Valor Nominal, Tasa de Interés, lugar y forma de pago, sistema de amortización y demás condiciones de la emisión, observando las normas legales aplicables, de acuerdo con lo autorizado por la Asamblea General de Accionistas.

- aa. Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea General de Accionistas y servir de órgano consultivo del Gerente General.

- bb. Adoptar las medidas que estime necesarias para garantizar el cumplimiento del conjunto de políticas, procedimientos, y mecanismos de gobierno corporativo y control interno.

- cc. Adoptar el reglamento de los comités estatutarios y de los que sean necesarios para que la entidad realice su objeto social y alcance sus objetivos, así como designar a sus miembros cuando no sean designados por los estatutos o el código de buen gobierno corporativo.

- dd. Expedir las reglamentaciones internas de la sociedad que considere convenientes.

- ee. Fijar las cuantías máximas dentro de las cuales el Gerente General o por delegación suya los funcionarios tendrán atribuciones para celebrar contratos y ejecutar actos dentro del giro ordinario de los negocios de la entidad sin autorización previa de la Junta Directiva o de los órganos que esta señale en un acto de delegación.

- ff. Nombrar y remover al secretario general.

- gg. Nombrar y remover al oficial de cumplimiento.

- hh. Nombrar y remover al auditor interno.

- ii. Autorizar las inversiones de capital de la compañía de conformidad con las disposiciones legales.

- jj. Considerar las propuestas que presenten un número plural de accionistas que represente, cuando menos, el cinco por ciento (5%) de las acciones suscritas, y responder por escrito respecto de las mismas, indicando claramente las razones que motivaron las decisiones.

- kk. Aprobar su reglamento interno de funcionamiento.

- ll. Las demás que señale la ley o los estatutos sociales.

10.2.3 Funcionarios que conforman el Personal Directivo del Emisor

Nombre	Cargo en la Entidad
John David Rauschkolb	Vicepresidente Ejecutivo
Luis Fernando Guzmán	Vicepresidente Ejecutivo de Producción y Gerente General
Giselle Maureen Pinel de Tejeira	Vicepresidente Ejecutivo de Finanzas
Boris Iván Oduber Burilo	Vicepresidente Ejecutivo de Crédito, Cobros y Regulatorios
Raúl Zarak	Vicepresidente Ejecutivo de Operaciones y Soporte de Negocios

10.2.4 Personas que Ejercen la Revisoría Fiscal

La revisoría fiscal del Emisor, la ejerce la sociedad KPMG Ltda. Para el desarrollo de las funciones que les compete, la firma designó a las siguientes Personas naturales como revisores fiscales principal y suplente:

- a. Principal: Jizeth Katherine Ávila Peña.
- b. Suplente: Jhoana Julied Devia Vargas

10.2.5 Participación Accionaria de los Miembros de la Junta Directiva o Personal Directivo en el Emisor

Ni los miembros de la junta directiva ni el personal directivo de La Hipotecaria tienen participación accionaria en el Emisor.

10.2.6 Situación de Control del Emisor

La sociedad Grupo ASSA S.A. ejerce situación de control indirecta del Emisor a través de sus filiales, La Hipotecaria (Holding), Inc. y Banco La Hipotecaria S.A. Esta situación se encuentra debidamente registrada ante el registro mercantil.

El Emisor es una subsidiaria de Banco La Hipotecaria, S.A., institución bancaria supervisada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, que desde 1997 se dedicada a la generación, titularización y administración de Créditos Hipotecarios en Panamá, y a través de sus subsidiarias opera en El Salvador y en Colombia.

La Hipotecaria (Holding), Inc. es su vez una subsidiaria de Grupo ASSA, S.A. con un sesenta y nueve punto cero uno por ciento (69.01%) de participación accionaria. Grupo

ASSA, S.A. es un conglomerado financiero panameño de reconocido prestigio y solidez, poseedor de negocios de seguros y financieros en la región centroamericana, además de intereses no controladores en diversas industrias. Cuenta con una calificación de grado de inversión internacional de BBB- y mantiene un total de activos de más de USD 3,317 millones y patrimonio de USD 1,163 millones al cierre del 31 de diciembre de 2019.

10.2.7 Sociedades Subordinadas

El Emisor no tiene subordinadas.

10.2.8 Situación de Relaciones Laborales

El estado de las relaciones laborales de La Hipotecaria es normal. El Emisor no cuenta con sindicatos o asociaciones de ninguna índole ni han existido convenciones colectivas.

En los últimos tres (3) años, el Emisor no ha experimentado alguna interrupción total o parcial de las actividades ocasionada en diferencias en las relaciones laborales.

El Emisor cuenta con 57 colaboradores permanentes. De estos colaboradores, 6 están en posiciones gerenciales, 7 en posiciones de supervisión, y 44 en posiciones administrativas. El Emisor no cuenta con colaboradores sindicalizados.

En los últimos 3 años, no se han presentado interrupciones en las actividades del Emisor, ni siquiera originadas por diferencias laborales.

10.3 Actividad del Emisor; Producción e Ingresos Operacionales

Es un establecimiento de crédito, especialista en Créditos Hipotecarios, autorizado y supervisado por la SFC.

Desde el inicio de sus operaciones, el pilar clave de la estrategia corporativa de La Hipotecaria, ha sido la especialización en el otorgamiento de los siguientes productos:

- a. Créditos Hipotecarios para vivienda principal, en el segmento de ingresos medios, medios-bajos.
- b. Otros préstamos de consumo, únicamente otorgados a los clientes de Créditos Hipotecarios, tales como créditos de consumo con garantía hipotecaria y créditos personales.

Para comercializar sus créditos y obtener clientes prospectos, el Emisor ha utilizado cuatro (4) estrategias o canales principales: a) ha establecido enlaces con los constructores de viviendas, b) ha realizado convenios o acuerdos con empresas del medio, c) ha fomentado activamente referidos o prospectos por parte de clientes ya existentes y d) mercado natural, a través de mercadeo directo y mercadeo masivo.

Al treinta (30) de septiembre de 2020, el Emisor reportó ingresos totales por COP 10.274.140 versus pérdidas por deterioro y gastos totales de COP 7.564.884. Esta relación de ingresos, pérdidas y gastos genera una ganancia antes del impuesto sobre la renta de COP 2.624.695 que al aplicarle el impuesto sobre la renta se mantiene en COP 2.542.078.

(Cifras en miles de COP)

Detalle	30-Sep-20
Ingresos por intereses	21.769.408
Gastos por intereses y similares	-11.495.268
Ingreso neto de intereses	10.274.140
Pérdida por deterioro otras cuentas por cobrar	-2.763.699
Ingreso neto por comisiones y honorarios	793.165
Otros ingresos	2.994.121
Costos financieros	-1.108.148
Otros gastos operacionales	7.564.884
Utilidad antes del impuesto sobre la Renta	2.624.695
Gasto de impuesto sobre la renta	-82.617
Utilidad Neta	2.542.078

Al treinta (30) de septiembre de 2020, el Emisor reportó cartera de Créditos Hipotecarios de COP 211.070.100 y cartera de créditos de consumo de COP 58.882.438, alcanzando un total de cartera en libros de COP 278.055.053, compuesta por un número total de 5,300 créditos.

(Cifras en miles de COP)

Detalle de Cartera	30-Sep-20	31-dic-19	31-dic-18	31-dic-17
Créditos de consumo en libros	\$58.882.438	\$59.593.791	\$40.439.206	\$22.346.988
Créditos hipotecarios en libros	\$211.070.100	\$190.708.876	\$143.068.273	\$121.783.734
Total en libros - Colombia	\$278.055.053	\$250.302.667	\$183.507.479	\$144.130.722
Número de créditos de consumo	2,101	1,959	1,365	929
Número de créditos hipotecarios	3,199	2,806	2,111	1,603
Total en créditos	5,300	4,765	3,476	2,532

10.4 Información Financiera

10.4.1 Capital Autorizado, Suscrito y Pagado

Mediante Resolución N°. 0942 del 22 de mayo de 2013, la SFC autorizó la constitución de La Hipotecaria, con un capital autorizado de COP 30.400.000.000 y un capital suscrito y pagado de COP 27.000.000.000, correspondientes a 27 millones de acciones de valor nominal de COP 1.000 cada una.

Al 30 de septiembre de 2020 el patrimonio del Emisor es el siguiente:

(Cifras en miles de COP)

Patrimonio	30-Sep-20
Capital Pagado	33.285.715
Prima en colocación de acciones	37.714.290
Otros resultados integrales	981.902
Resultados del período	2.542.078
Resultados acumulados	-4.883.263
Total Patrimonio	69.640.722

A 30 de septiembre de 2020, el capital autorizado de La Hipotecaria es de COP 40.000.000.000, divididos y representados en 40.000.000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de COP 1.000 cada una, y el capital suscrito y pagado corresponde a COP 33.285.715.000, divididos y representados en 33.285.715 acciones ordinarias y nominativas.

10.4.2 Ofertas Públicas de Adquisición de Acciones del Emisor

El Emisor no ha adelantado ofertas públicas de adquisición de acciones.

10.4.3 Provisiones y Reservas para Readquisición de Acciones

La Hipotecaria no tiene actualmente provisiones o reservas para readquisición de acciones.

10.4.4 Información sobre Dividendos

Desde su constitución, el Emisor no ha distribuido dividendos y no cuenta con una política de distribución de dividendos.

10.4.5 Generación de Resultados Operativos

(Cifras en miles de COP)

Detalle	30-Sep-20	30-Sep-19	30-Sep-18
----------------	------------------	------------------	------------------

Ingresos por intereses	21.769.408	17.180.609	12.822.721
Gastos por intereses y similares	-11.495.268	-7.994.335	-6.653.300
Ingreso neto de intereses	10.274.140	9.186.274	6.169.421
Pérdida por deterioro otras cuentas por cobrar	-2.763.699	-3.923.876	-2.411.302
Ingreso neto por comisiones y honorarios	793.165	346.514	276.875
Otros ingresos	2.994.121	1.969.193	2.051.601
Costos financieros	-1.108.148	-275.250	-99.336
Otros gastos operacionales	7.564.884	-6.424.244	-5.484.733
Utilidad antes del impuesto sobre la Renta	2.624.695	878.611	502.526
Gasto de impuesto sobre la renta	-82.617	0	-117.454
Utilidad Neta	2.542.078	878.611	385.072

En el segundo trimestre del año 2020 se generó un resultado de COP 2.542.078 que, frente al mismo período en el año 2019, presentó un crecimiento en el resultado operacional de uno punto trescientos cincuenta y cinco por ciento (1.355%) y en el resultado neto de ciento ochenta y nueve por ciento (189%) con una variación absoluta de COP 1.663.467. El incremento es generado principalmente por el crecimiento de la cartera de créditos y las nuevas estrategias de ventas y administrativas instauradas por la administración del Emisor, igualmente los otros ingresos aumentaron en un cincuenta y dos por ciento (52%), debido a que la morosidad se ha mantenido estable por los alivios otorgados a los clientes.

El gasto operacional también presenta un aumento del veinticinco (25%) equivalente a COP 4.406.352 principalmente al costo de fondeo el cual aumentó COP 3.519.411 por el aumento de las colocaciones en CDT y bonos emitidos, y en COP 840.959 por las nuevas obligaciones financieras.

10.4.6 Evolución del Capital

A continuación, se hace una ilustración sobre la evolución del capital social de La Hipotecaria en los últimos 3 años:

Patrimonio	30-Sep-20	31-dic-19	31-dic-18
Capital Pagado	33.285.715	33.285.715	33.285.715
Prima en colocación de acciones	37.714.290	37.714.290	37.714.290
Otros resultados integrales	981.902	327.200	609
Resultados del período	2.542.078	1.628.036	477.776
Resultados acumulados	-4.883.263	-6.511.299	-6.989.075
Total Patrimonio	69.640.722	66.443.942	64.489.315

10.4.7 Empréstitos u Obligaciones Convertibles en Acciones

El Emisor no tiene empréstitos u obligaciones convertibles, canjeables o con bonos convertibles en acciones.

10.4.8 Activos del Emisor

A continuación, se relacionan los activos del Emisor:

(Cifras en miles de COP)

Activos	30-Sep-20
Disponible	85.376.564
Activos financieros de inversión	20.200.877
Cartera de Créditos	268.663.544
Cuentas por cobrar	262.702
Propiedad y equipo	836.189
Otros activos	5.213.658
Total activos	380.553.534

10.4.9 Inversiones que Excedan el 10% del Total de los Activos

La Hipotecaria no cuenta con inversiones que excedan el diez por ciento (10%) del total de sus activos.

10.4.10 Restricciones para la Venta de Inversiones

El Emisor no tiene restricciones para la venta de los activos que conforman su portafolio de inversiones.

10.4.11 Inversiones en Curso

La Hipotecaria no tiene inversiones en curso de realización.

10.4.12 Compromisos en Firma sobre Inversiones en Futuras

El Emisor no posee compromisos en firme por parte de sus órganos de dirección para la adquisición de inversiones futuras.

10.4.13 Marcas y Patentes Usadas bajo Convenios con Terceros

La Hipotecaria a la fecha no usa marcas ni patentes bajo ningún convenio con terceras

Personas.

10.4.14 Protecciones Gubernamentales

La Hipotecaria a la fecha no cuenta con protecciones gubernamentales.

10.4.15 Operaciones con Vinculados, Accionistas y/o Administradores

El Emisor no celebró con partes relacionadas durante el último año.

10.4.16 Obligaciones Financieras o Contingencias del Emisor

A continuación, se listan las distintas obligaciones financieras al 30 de septiembre de 2020:

Entidad	Tasa interés	Capital	Intereses	Costo amortizado	Total
Banco de Bogotá	IBR + 2,90%	4.000.000	8.01	4.27	4.012.270
Banco de Bogotá	DTF + 3%	234.04	171	565	234.776
Banco de Bogotá	DTF + 3%	315.234	322	582	316.138
Banco de Bogotá	DTF + 2,3%	273.353	1.101	-13.122	261.332
Bancolombia	DTF + 2.50%	375	400	497	375.897
Bancolombia	IBR + 2,65%	7.500.000	16.04	11.163	7.527.203
Bancolombia	IBR + 3,00%	4.500.000	8.544	5.437	4.513.981
Bancolombia	IBR + 3,00%	1.875.000	2.545	2.45	1.879.995
Banco Itaú	8,21%	5.250.000	22.758	10.145	5.282.903
Banco de Occidente	IBR + 3,91%	5.000.000	2.347	3.087	5.005.434
Total		\$29.322.627	\$62.23	\$25.07	\$ 29.409.929

10.4.17 Procesos Pendientes

La Hipotecaria a la fecha no cuenta con procesos pendientes de ninguna naturaleza.

10.4.18 Valores Inscritos en el RNVE (Título de Deuda Emitidos)

A la fecha, La Hipotecaria tiene emitidos los siguientes títulos de deuda:

a. Certificados de Depósito a Término

Al 30 de septiembre de 2020, el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde a 412 CDTs por la suma de COP 224.304.764, con una tasa efectiva anual que oscila entre

el cinco punto setenta y cinco por ciento (5,75%) y el ocho punto cinco (8,5%). La calificación de riesgo de las emisiones es de AA+(col), emitida por Fitch Ratings.

b. Emisión de Bonos Ordinarios 2016

La emisión realizada en el año 2016 corresponde a un monto total de COP 50.000.000.000, con una tasa efectiva del diez punto cuarenta y tres por ciento (10,43%), garantizados por una fianza solidaria y un fideicomiso de garantía constituido por el Banco La Hipotecaria, S.A. en la República de Panamá.

El valor nominal de cada bono es de COP 1.000, paga intereses vencidos con periodicidad trimestral, se realizarán amortizaciones de capital en 14 cuotas trimestrales de igual valor, iniciando el 10 de septiembre de 2017. Tienen un plazo de redención de 57 meses contados a partir de la fecha de su emisión y su vencimiento final es el 10 de diciembre de 2020.

Durante el año 2020 se ha hecho pago de capital por COP 7.142 más los intereses trimestrales según las condiciones pactadas.

Bonos Ordinarios	Capital	Intereses	Costo Otorgamiento	Prima/Descuento	Costo Amortizado	Total
	\$ 7.143	\$ 31.4	\$ (49.2)	\$ 1.9	\$ (2.7)	\$ 7.124

c. Emisión de Bonos Ordinarios Sociales 2020

El 23 de junio de 2020 se hizo una emisión de bonos ordinarios por COP 52.000.000.000, los cuales fueron adquiridos por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), con una tasa nominal anual de seis punto veintinueve por ciento (6,29%), los cuales están garantizados por una fianza solidaria y un fideicomiso de garantía constituido por el Banco La Hipotecaria, S.A. en la República de Panamá.

El valor nominal de cada bono es de COP 1.000, paga intereses vencidos con periodicidad trimestral, se realizarán amortizaciones de capital en 13 cuotas trimestrales de igual valor, iniciando el 26 de junio de 2022. Tienen un plazo de redención de 60 meses contados a partir de la fecha de su emisión y su vencimiento final es el 23 de junio de 2025.

Bonos Ordinarios	Capital	Intereses	Costo Otorgamiento	Prima/Descuento	Costo Amortizado	Total
------------------	---------	-----------	--------------------	-----------------	------------------	-------

	\$ 52.000.000	\$ 72.684	\$ (260.249)	-	\$ 256.020	\$ 52.068.455
--	---------------	-----------	--------------	---	------------	---------------

10.4.19 Garantías Reales Otorgadas a Favor de Terceros

La Hipotecaria a la fecha no cuenta con garantías reales otorgadas a favor de terceros, ni garantías abiertas.

10.4.20 Perspectivas del Emisor

Durante los próximos 3 a 5 años, el Emisor no tiene planes para ampliar sustancialmente los productos de crédito que actualmente ofrece. El Emisor pretende mantenerse en su nicho actual del mercado hipotecario, atendiendo al mismo perfil de los clientes existentes. El Emisor cuenta con planes para realizar una expansión geográfica a otras ciudades en Colombia. A la fecha de este Prospecto de Información, el Emisor no ha establecido un cronograma fijo de expansión y dicha expansión dependerá de la evolución de condiciones macroeconómicas y la demanda para financiamiento hipotecario en ciudades de posible expansión. El Emisor anticipa que una expansión geográfica nacional no implicará un incremento importante en la capacidad instalada de personal, ni activos fijos del Emisor ya que se pretende basar su expansión principalmente en la utilización de herramientas digitales.

10.5 Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de la Operación y la Situación Financiera del Emisor

10.5.1 Tendencias o Compromisos que puedan Afectar la Liquidez, los Resultados o la Situación Financiera

A continuación, se identifican algunos acontecimientos que podrían llegar a afectar significativamente la liquidez del Emisor, sus resultados de operación o su situación financiera:

- Se adquirieron nuevas financiaciones con establecimientos de crédito y se emitieron nuevos bonos de deuda para cubrir las necesidades de liquidez de La Hipotecaria en el curso de su operación mientras dure la emergencia sanitaria.
- Se dispuso la preparación de Pagarés de créditos para un eventual caso de requerir apoyo transitorio de liquidez por parte del Banco de la Republica, como última instancia por COP 33.000.000 como máximo fondeo ante una crisis sistémica.

10.5.2 Comportamiento Ingresos Operacionales

En el segundo trimestre del año 2020 se generó un resultado de COP 2.573.724 que frente al mismo período en 2019 presentó un crecimiento en el resultado operacional de trescientos cuarenta y cuatro por ciento (344%) y en el resultado neto de doscientos veinticuatro por ciento (224%) con una variación absoluta de COP 1.779.751. El incremento es generado principalmente por el crecimiento de la cartera de créditos y las nuevas estrategias de ventas y administrativas instauradas por la administración de La Hipotecaria, igualmente los otros ingresos aumentaron en un setenta y ocho por ciento (78%) principalmente por la recuperación de provisiones de cartera de créditos, producto de la aplicación de la Circular Externa 007 de 2020 de la SFC.

El gasto operacional también presenta un aumento del veinte por ciento (20%) equivalente a COP 2.365.472 principalmente por el costo de fondeo por el aumento de las colocaciones en CDT's, y los bonos emitidos. El aumento de doscientos diecinueve por ciento (219%) en los otros gastos corresponde principalmente al aumento del gasto por intereses de las obligaciones financieras, por los nuevos préstamos adquiridos.

10.5.3 Cambios Significativos

El Ministerio de Salud y Protección Social de Colombia mediante Resolución No. 385 del 12 de marzo de 2020, declaró la emergencia sanitaria en todo el territorio nacional por causa del coronavirus COVID-19, lo anterior en respuesta a lo anunciado por la OMS – Organización Mundial de la Salud, el 11 de marzo de 2020, al declarar a este virus como una pandemia.

Desde la expedición de la Resolución No. 385, el Gobierno Nacional ha tomado innumerables medidas las cuales se han clasificado en tres fuentes principales:

- a. Medidas sanitarias y de emergencia sanitarias.
- b. Medidas de emergencia social, económica y ecológica, y
- c. Medidas de orden público y otras de carácter ordinario.

En relación con el contexto anterior, la administración de La Hipotecaria, al 30 de septiembre del presente año, tomó diferentes medidas encaminadas a proteger la estabilidad financiera y continuar con el adecuado funcionamiento de la operación de la compañía, entre las cuales se destacan las siguientes:

- a. Suspender las actividades laborales presenciales desde el 19 de marzo de 2020, acatando las recomendaciones del gobierno nacional y como medida preventiva para la salud de los colaboradores y clientes. Lo anterior implicó la implementación de teletrabajo para las diferentes áreas, la toma de períodos de vacaciones pendientes y en algunos casos anticipados para algunos colaboradores y el funcionamiento remoto de toda la operación de La Hipotecaria.

- b. De forma anticipada y planeada, el área financiera adoptó medidas encaminadas a proteger la estabilidad financiera y continuar con el adecuado funcionamiento de la operación en el pago de obligaciones adquiridas, por ello, se ajustaron los indicadores de medición en los escenarios revisados por el Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez, con el objetivo estratégico de poder tener reacción ante una prolongación de las directrices emitidas por el Gobierno Nacional.
- c. Se realizó la aplicación de la totalidad las Circulares Externas 007 y 014 de la SFC del 17 y 30 de marzo de 2020, respectivamente, que permite la aplicación de alivios a los deudores de la cartera de créditos, que no puedan hacer el pago de las cuotas de sus préstamos por la emergencia presentada por el COVID-19.
- d. En concordancia con lo indicado en la Circular Externa 014 de 2020, se informó a los clientes por medio de mensajes de texto, publicación en la página web, comunicación directa, entre otros medios, las condiciones específicas que se habían establecido para los alivios otorgados, para que los clientes estuvieran adecuadamente informados y pudieran tomar sus posiciones particulares respecto de estos.
- e. Se adquirieron nuevos créditos bancarios y se emitieron nuevos bonos de deuda, para cubrir las necesidades de liquidez de La Hipotecaria en el curso de su operación mientras dure la emergencia sanitaria.
- f. El 28 de mayo de 2020 se realizó la compra de los nuevos títulos de solidaridad – TDS por COP 1.707.600, en cumplimiento del decreto legislativo 562 de abril de 2020.
- g. El 10 de junio de 2020 se estableció el protocolo de bioseguridad para la promoción y prevención del coronavirus (Covid-19) de acuerdo con lo solicitado por la normatividad correspondiente. El mismo tiene como objetivo establecer los lineamientos y medidas generales de bioseguridad para el retorno seguro de los colaboradores a los lugares de trabajo, garantizando la prevención del contagio, durante el desarrollo de todas las actividades en las diferentes áreas, sedes y proyectos de La Hipotecaria, igualmente para la atención al cliente.
- h. A mediados del mes de junio de 2020 se retornó a la atención física en las oficinas de La Hipotecaria, aplicando estrictamente el protocolo de bioseguridad y en cumplimiento a lo estipulado en la Circular Externa 017 de 2020 de la SFC
- i. El área comercial ha continuado desarrollando su trabajo por telemercadeo y dando atención a los clientes y constructores aliados por medios digitales. Durante

el mes de junio de 2020 se activaron nuevamente las visitas a las salas de venta, sobre todo los fines de semana acatando los protocolos de bioseguridad. Por el canal digital se han realizado estrategias con pautas activas, fortaleciendo la actividad comercial.

- j. Aunque la fuerza de ventas no ha podido hacer presencia en salas de forma regular, y para abril y mayo de 2020 la cantidad de operaciones que se analizaron en crédito disminuyó un setenta por ciento (70%) en promedio de lo que se analizaba antes de la emergencia sanitaria, el fortalecimiento de la estrategia digital y el telemarketing, ha favorecido que, para junio de 2020 haya aumentado la radicación y aprobación de operaciones, llegando al cincuenta y siete por ciento (57%) en promedio de las operaciones que se analizaban en meses antes del Covid-19.
- k. A partir del mes de mayo de 2020 y con la apertura de atención física en las oficinas se normalizaron los procesos de firmas de Pagarés y escrituración. Aunque los procesos de desembolsos no se detuvieron en ningún momento desde que inició este período de contingencia, en los primeros meses de la emergencia sanitaria se tuvo una disminución en el volumen de estos, pero ya para el cierre del segundo trimestre del año se han venido estabilizando

10.5.4 Pasivo Pensional

La Hipotecaria no posee pasivo pensional a su cargo.

10.5.5 Inflación y Fluctuaciones Tipo de Cambio

El Emisor no cuenta con préstamos o inversiones en moneda extranjera, por lo tanto, no existe riesgo de fluctuaciones cambiarias.

10.5.6 Préstamos o Inversiones en Moneda Extranjera

El Emisor no cuenta con préstamos o inversiones en moneda extranjera.

10.5.7 Nivel de Endeudamiento

A continuación, se detalla la información sobre el endeudamiento del Emisor, así como de la estacionalidad de los requerimientos de crédito, así como los instrumentos financieros utilizados:

Acreeedor	Tipo	Plazo del Desembolso	Plazo al Vencimiento	Tasa de Interes
Bancolombia	Deuda Senior	24	3	Tasa Variable
Bancolombia	Deuda Senior	24	18	Tasa Variable
Bancolombia	Deuda Senior	24	18	Tasa Variable
Banco de Bogotá	Deuda Senior	18	12	Tasa Variable
Bancolombia	Deuda Senior	24	18	Tasa Variable
Banco de Occidente	Deuda Senior	12	6	Tasa Variable
Banco de Bogotá	Deuda Senior	36	32	Tasa Variable
Banco Itau	Deuda Senior	24	21	Tasa Variable
Banco de Bogotá	Deuda Senior	36	33	Tasa Variable
Banco de Bogotá	Deuda Senior	25	23	Tasa Variable
Inter-American Development Bank	Bono Ordinario	60	57	Tasa Fija
International Finance Corporation	Bono Ordinario	57	2	Tasa Fija

Nivel de Endeudamiento	sep-20	dic-19	dic-18
Bancolombia	4.250.000	1.500.000	4.999.999
GNB Sudameris	0	0	0
BBVA Colombia	0	0	0
Banco de Bogota	4.822.627	1.000.000	2.000.000
Itau	5.250.000	0	0
Banco de Occidente	5.000.000	0	0
Davienda	0	0	0
Bonos Ordinarios	55.571.258	14.334.593	32.198.009
Total	74.893.885	16.834.593	39.198.008

10.5.8 Créditos o Deudas Fiscales

El Emisor no mantiene créditos o deudas fiscales.

10.5.9 Inversiones de Capital

El Emisor no tenía inversiones en capital comprometidas al final del último ejercicio y del último trimestre reportado.

10.5.10 Cambios Cuentas del Balance

Los activos de La Hipotecaria al 30 de junio de 2020 crecieron un treinta y dos (32%) con respecto al año 2019 pasando de COP 280.985.264 a COP 371.947.940. El incremento se origina principalmente en el efectivo por los fondos recibidos por las líneas de crédito solicitadas a los bancos y a los fondos recibidos por la emisión de bonos realizada en el mes de junio de 2020, para garantizar la adecuada liquidez de la compañía por la

emergencia sanitaria. Igualmente se presenta un aumento de la colocación de la cartera de crédito, generada por el fortalecimiento de la estrategia comercial, y la compra de las nuevas inversiones en títulos de solidaridad - TDS.

Los pasivos del segmento definido por La Hipotecaria pasaron de COP 214.541.322 en diciembre de 2019 a COP 302.435.388 en junio de 2020, con una variación de COP 87.894.066 y un efecto porcentual del cuarenta y uno por ciento (41%). Esta variación se origina principalmente por la nueva emisión de los bonos al Banco Interamericano de Desarrollo – BID realizada por valor de COP 52.000.000, las líneas de crédito solicitadas a las diferentes entidades financieras y el aumento en la captación de CDT, para cubrir los requerimientos de liquidez de la operación de la compañía.

El patrimonio a junio de 2020 fue de COP 69.512.552 con un crecimiento del cinco por ciento (5%) frente a diciembre de 2019 por un valor de COP 3.068.610.

10.6 Estados Financieros e Informes de Gestión

Adjunto como Anexo 8 a este Prospecto de Información encontrará la siguiente información financiera del Emisor:

- a. Estados Financieros con corte al 30 de septiembre de 2020.
- b. Estados Financieros con corte al 31 de diciembre de 2019, certificados con sus respectivas notas y el informe de gestión y dictamen emitido por el revisor fiscal.
- c. Estados Financieros con corte al 31 de diciembre de 2018, certificados con sus respectivas notas y el informe de gestión y dictamen emitido por el revisor fiscal.
- d. Estados Financieros con corte al 31 de diciembre de 2017, certificados con sus respectivas notas y el informe de gestión y dictamen emitido por el revisor fiscal.
- e. Certificación de los estados financieros incluidos en el Prospecto.

10.7 Obligaciones de La Hipotecaria como Emisor

10.8.1 Emisor

La Hipotecaria en su calidad de Emisor de los Bonos Hipotecarios del Programa, debe cumplir con las obligaciones que demande el Proceso de Emisión, las cuales se definen más adelante.

10.8.2 Garantía General

La Hipotecaria, al ser el Emisor de los Bonos Hipotecarios, tal y como lo establece el artículo 6.5.1.2.9 del Decreto 2555, tiene la obligación personal, directa e incondicional de pagar el capital y los Rendimientos de los Bonos Hipotecarios, así como de cumplir con las demás obligaciones que se establezcan en el Reglamento del Programa y en el Prospecto de Información, razón por la cual no podrá eximirse de su responsabilidad por el incumplimiento de los Deudores.

10.8.3 Obligaciones

En su calidad de Emisor, La Hipotecaria tiene las siguientes obligaciones:

10.8.3.1 Obligaciones Principales Respecto a las Emisiones del Programa

- a. Emitir los Bonos Hipotecarios en las condiciones señaladas en el Reglamento del Programa y en el Prospecto de Información.
- b. Designar al Interventor conforme a lo establecido en el Reglamento del Programa y el Prospecto de Información.
- c. Pagar a los Tenedores de Bonos Hipotecarios a través de Deceval, los derechos contenidos en los Bonos Hipotecarios en las Fechas de Pago.
- d. Administrar los Bonos Hipotecarios emitidos a través de Deceval, o la entidad que en el futuro lo reemplace.
- e. Controlar y pagar los costos y Gastos del Proceso de Emisión a su cargo, conforme a lo establecido en el Reglamento del Programa y el Prospecto de Información.
- f. Pagar los gastos y costos que se originen con ocasión de las Asambleas de Tenedores que se celebren con ocasión del Proceso de Emisión de los Bonos Hipotecarios.
- g. Pagar los tributos directamente relacionados con los Activos Subyacentes.
- h. Llevar la contabilidad de los Créditos Hipotecarios, siguiendo los principios señalados en la Ley Aplicable.
- i. Efectuar los reportes periódicos a la SFC, a la BVC, y a los Tenedores de Bonos conforme a la Ley Aplicable y a las previsiones contenidas en el Reglamento del

Programa y el Prospecto de Información.

- j. Llevar la personería para la protección de los Activos Subyacentes contra actos de terceros.
- k. Informar al Representante de los Tenedores, al Interventor y al FNG sobre las circunstancias que en su criterio puedan afectar el cumplimiento de los pagos de capital y Rendimientos del Proceso de Emisión.
- l. Elaborar el Reporte de Movimiento Mensual y enviarlo al Representante de los Tenedores y al Interventor.
- m. Informar de manera inmediata al Representante de los Tenedores, sobre la ocurrencia de un evento de incumplimiento de las obligaciones del Emisor previstas en el Reglamento o el Prospecto. En este caso, el Representante de los Tenedores tomará las medidas adecuadas en beneficio de los Tenedores de Bonos Hipotecarios.
- n. Las demás previstas a su cargo en la Ley Aplicable, en el Reglamento del Programa y el Prospecto de Información.

10.8.3.2 Obligaciones Principales con respecto a Deceval

- a. Informar a Deceval las colocaciones individuales y anulaciones que afecten el Macrotítulo.
- b. Entregar a Deceval para su depósito el Macrotítulo que represente los derechos de las Emisiones del programa.
- c. Suministrar a Deceval la siguiente información de los suscriptores:
 - Nombre del Suscriptor.
 - NIT y razón social del suscriptor.
 - Fecha de emisión.
 - Fecha de expedición.
 - Monto colocado en número de unidades.
 - Valor de la unidad a la fecha.
 - Valor nominal de la inversión.
 - Depositante directo al cual está asociado el suscriptor.
 - Ciudad de residencia.
 - Dirección y teléfono.
 - Fecha de vencimiento.

- d. Efectuar los abonos necesarios mediante transferencia electrónica de fondos para el pago de los Rendimientos y capital de los Bonos Hipotecarios.
- e. Pagar a Deceval, dentro del término señalado en el Contrato de Administración del Programa, la remuneración pactada por los servicios prestados.
- f. Designar a un funcionario con capacidad decisoria, como responsable de atender los requerimientos formulados por Deceval.
- g. Calcular y pagar la retención en la fuente a que haya lugar y expedir los certificados correspondientes, en caso de ser aplicable.
- h. Dar aviso a Deceval mediante acta de prorrateo de un evento de Amortización Extraordinaria de los Bonos Hipotecarios en los términos establecidos por el artículo 6.5.1.4.5 del Decreto 2555.

10.8.3.3 Obligaciones frente a los Activos Subyacentes

- a. Como Emisor de los Bonos Hipotecarios y titular de los Activos Subyacentes, La Hipotecaria se obliga a no venderlos, ni cederlos, ni transferirlos de ninguna manera, ni someterlos a ningún gravamen, ni utilizarlos como garantías, conforme se establece en el artículo 9º numeral 4º de la Ley 546 de 1999.
- b. La Hipotecaria no convendrá con otro establecimiento de crédito para que éste asuma la obligación de pagar los Bonos Hipotecarios, y en consecuencia no cederá los Activos Subyacentes, según esta posibilidad se enmarca dentro del artículo 9º numeral 4º de la Ley 546 de 1999, sin el previo consentimiento de la Asamblea de Tenedores y la autorización de la SFC. En tal evento, la cesión solo se podrá efectuar en favor de una entidad financiera que tenga una calificación crediticia igual o superior a la de La Hipotecaria y cumpla las condiciones establecidas por el FNG para el otorgamiento de la Garantía Adicional.
- c. La Hipotecaria velará porque se mantengan vigentes, con plenos efectos y con las coberturas adecuadas, los Seguros que cubren la vida de los Deudores y la integridad de los inmuebles objeto de las Garantías Hipotecarias, conforme al Contrato de Administración de Cartera. Así mismo realizará todas las gestiones requeridas ante las aseguradoras para la administración, mantenimiento y vigencia de los Seguros, en los términos señalados en el Contrato de Administración de Cartera.
- d. La Hipotecaria administrará la Cartera conforme a lo establecido en el Contrato de

Administración de Cartera y propenderá porque los Créditos Hipotecarios sean cumplidos a cabalidad por los Deudores.

10.8.3.4 Obligaciones y Compromisos Adicionales

- a. La Hipotecaria se compromete a: (a) continuar con la conducción de sus negocios de la manera como se están conduciendo a la fecha y a preservar, renovar y mantener en plena vigencia su capacidad y existencia legal, y a adoptar todas las medidas que sean necesarias para mantener todos sus derechos, privilegios y prerrogativas que sean necesarias o aconsejables en el giro ordinario de sus negocios, salvo en la medida que expresamente bajo el Reglamento del Programa se autorice lo contrario; y (b) obtener y/o mantener todas las licencias, registros y autorizaciones gubernamentales necesarios para la conducción del giro ordinario de sus negocios, así como presentar las solicitudes que sean necesarias bajo la Ley Aplicable para renovar o modificar estas licencias y registros para adecuarlos a requisitos legales que sobrevengan antes de la amortización total de los Bonos Hipotecarios.
- b. La Hipotecaria ha obtenido, mantendrá vigentes y cumplirá con todas las aprobaciones gubernamentales, las licencias, autorizaciones, consentimientos, permisos y aprobaciones que sean necesarios para que La Hipotecaria pueda cumplir a cabalidad con sus obligaciones bajo el Proceso de Emisión.
- c. La Hipotecaria se compromete a preservar y mantener la titularidad sobre sus activos fijos, ya sea en propiedad o en arrendamiento, que sean necesarios o útiles para la conducción de sus negocios en buen estado de operatividad, salvo por el desgaste normal por uso.
- d. Conforme al artículo 10, literal g) del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, La Hipotecaria se obliga a no otorgar Hipotecas o prendas que afecten la libre disposición de sus activos fijos, salvo que se confieran para garantizar el pago del precio que quede pendiente de cancelar al adquirir el bien o que tenga por objeto satisfacer los requisitos generales establecidos por el Banco de la República, por el FNG o por las entidades financieras de redescuento para realizar operaciones con tales instituciones, ni tampoco podrá transferir sus propios activos en desarrollo de contratos de arrendamiento financiero, en la modalidad de léase back.
- e. La Hipotecaria se compromete a mantener asegurados sus activos con aseguradoras reputadas, financieramente sólidas y debidamente autorizadas bajo la Ley Aplicable, en sumas y con las coberturas que se acostumbren para los seguros que contratan compañías que adelantan actividades similares a La Hipotecaria dentro de Colombia.

- f. La Hipotecaria se obliga a cumplir los siguientes compromisos financieros:
- (i) La Hipotecaria mantendrá un índice mínimo de solvencia exigido en cumplimiento de las normas establecidas por la SFC, o aquel índice que sea establecido por dicha entidad en el futuro, durante la Fecha de Emisión de las Emisiones del Programa.
 - (ii) La Hipotecaria mantendrá los índices mínimos de provisiones, tanto los generales como los específicos para cada clase de activos de La Hipotecaria, en cumplimiento con las normas establecidas por la SFC, durante la Fecha de Emisión de las Emisiones del Programa.
 - (iii) La Hipotecaria dará cumplimiento a los programas de apoyo crediticio ofrecidos por el Gobierno Nacional a través del FNG durante la Fecha de Emisión de las Emisiones del Programa.

CAPÍTULO 11 - FACTORES DE RIESGO

11.1 Generalidades

El Emisor es consciente que se pueden presentar factores externos que puedan afectar el nivel de riesgo asociado a la inversión, tal como un deterioro sostenido de la economía del país que conlleve una situación de alto desempleo y baja productividad interna que necesariamente afectaría los niveles de morosidad de la cartera objetivo del Proceso de Emisión.

Su actividad principal es la de fomentar el mercado secundario de Hipotecas residenciales a través de la Originación y titularización de préstamos hipotecarios residenciales. Para el desarrollo de esta actividad, es necesaria la captación y colocación de recursos a través de operaciones activas de crédito, a través de operaciones de tesorería, así como de cualquier otra operación debidamente autorizada. Por lo anterior, su operatividad está expuesta a diversos riesgos, tales como: riesgos de mercado (SARM), riesgos de liquidez (SARL), riesgos operativos (SARO), riesgos crediticios (SARC), riesgos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT), entre otros.

La Junta Directiva del Emisor ha implementado diversas políticas y procedimientos para la administración de los riesgos, debidamente alineados con los planes estratégicos de la compañía, para identificar, medir, controlar y monitorear los riesgos asociados al desarrollo de las actividades propias de su objeto social y así mantenerlos en los límites tolerables.

Todas las políticas, procedimientos y demás reglamentación interna, al igual que el conjunto de normativas emitidas por las Autoridades competentes, son de obligatorio cumplimiento para todos los colaboradores y Partes Relacionadas al Emisor en el ejercicio de sus derechos, deberes y funciones.

En el año 2014 la firma calificadora de riesgo Fitch Ratings, otorgó al Emisor la calificación de deuda en el largo plazo de "AA+". El 28 de febrero de 2020, Fitch Ratings Colombia S.A., Sociedad Calificadora de Valores, afirmó las calificaciones nacionales de riesgo de largo y corto plazo de La Hipotecaria en 'AA+(col)' y 'F1+(col)', respectivamente y revisó la perspectiva de la calificación de largo plazo a Negativa. La revisión de la Perspectiva a Negativa sigue la misma acción tomada sobre su accionista en última instancia, Grupo ASSA, S.A. (Grupo ASSA), por la agencia el 18 de febrero de 2020, debido a una revisión en la misma dirección de la calificación del soberano panameño.

11.2 Riesgos del Emisor

11.2.1 Riesgo de Mercado

El Emisor está sujeto al riesgo sistémico que afecta el clima de negocios en Colombia, como todas las demás entidades del sistema financiero. El riesgo sistémico se entiende como aquel derivado, entre otros, de los siguientes factores: (i) cambios o modificaciones en el entorno general de la economía, en las condiciones macro y micro-económicas y de estabilidad política del país, en el régimen regulatorio del sistema financiero en general y en las decisiones y fallos jurisprudenciales relacionados con el sector; y (ii) eventos no previstos o no previsibles en el comportamiento del sector financiero, sobre los cuales el Emisor no tiene control directa o indirectamente, que afecten o puedan afectar sustancialmente y de manera adversa y material las entidades financieras, entre esas al Emisor, y que impacten por lo tanto los pagos de deuda, o la operatividad de la compañía.

El Emisor ha adoptado de manera temporal el modelo estándar establecido por la SFC, mientras adquiere la experiencia y la base de datos necesaria para implementar un nuevo programa de manejo de riesgos, y por lo tanto calcula el valor a riesgo (VaR) de conformidad con la metodología establecida en la Circular Básica Financiera y Contable (Circular Externa 100 de 1995), Capítulo XXI, de la SFC, relacionada con las *"Reglas Relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Mercado"*, el cual es usado para realizar el cálculo del índice de solvencia de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 2555, particularmente para el requerimiento de capital establecido por dicho organismo de control.

Para reglamentar lo anterior, el Emisor ha desarrollado e implementado manuales de procedimientos que formalizan los parámetros mínimos de la sociedad, en el diseño, adopción e implementación del Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM), con el propósito de identificar, medir, controlar y monitorear el riesgo de mercado al que están expuestas en el desarrollo de sus operaciones autorizadas, incluidas las de tesorería, atendiendo su estructura y tamaño.

11.2.2 Riesgos de Crédito

Otro de los riesgos a los que estará expuesto el Emisor es el riesgo de crédito, debido a que su actividad principal es la colocación de créditos para la adquisición de vivienda y créditos de consumo para los hogares que se les apruebe crédito para la adquisición de vivienda. Por lo anterior, el Emisor implementó el Sistema de Administración de Riesgo Crediticio (SARC), que incluye los lineamientos de la operación crediticia en materia de políticas, procesos y metodología, bajo los cuales debe operar el Emisor, al momento de otorgar préstamos, aceptar y administrar las garantía, hacer seguimiento, control, recuperar la cartera y para el cálculo de sus provisiones. El Emisor ha adoptado

medidas para controlar el deterioro de la cartera y evitar que esta situación afecte su solvencia económica o el normal funcionamiento de su negocio.

El SARC opera bajo los siguientes lineamientos:

- a. El Emisor adopta, para el caso de los préstamos de vivienda, el régimen general de evaluación, calificación y aprovisionamiento de cartera de crédito y para el caso de la cartera de consumo, el modelo de referencia. No obstante, internamente se cuenta con lineamientos, políticas y herramientas que permiten apoyar la evaluación para el otorgamiento, seguimiento y control de la cartera.
- b. La segregación de funciones y la definición de perfiles, constituye un elemento primordial en el ambiente de control y en el manejo de la información de los clientes, por lo tanto, la responsabilidad se encuentra distribuidas entre las áreas de comercial, de crédito, de operaciones y de cartera.
- c. Adicional a los límites legales existentes, el Emisor, en la medida en que lo estime conveniente, establece límites internos orientados al control del nivel de riesgo, de tal forma que el incumplimiento de un deudor o un grupo de deudores no ponga el peligro la solvencia del Emisor.
- d. La decisión de aprobación en todos los préstamos es colegiada, independiente del nivel de endeudamiento solicitado.
- e. Los lineamientos de créditos se revisan anualmente, de acuerdo con el resultado de aplicación de los mismos, y se van adecuando a la estructura del negocio, a los cambios internos del Emisor y a los posibles cambios económicos.

11.2.3 Riesgos de Liquidez

El Emisor ha implementado el Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez (SARL), el cual sigue las pautas y requerimientos señalados por la SFC en el Capítulo VI de la Circular Básica Financiera y Contable y en sus anexos respectivos, con sus correspondientes actualizaciones, por lo que cuenta con los elementos básicos requeridos por la normativa de la SFC, tales como:

- a. Políticas de administración de riesgo de liquidez.
- b. Procedimientos en la administración del riesgo de liquidez.
- c. Estructura organizacional – responsabilidades.

- d. Órganos de control.
- e. Infraestructura tecnológica.
- f. Modelo de referencia para el cálculo de Indicador de Riesgo de Liquidez IRL.
- g. Documentación y divulgación de la información.

Por la naturaleza del negocio del Emisor, se pueden producir descalces en las tasas de intereses y precios. Las captaciones se encuentran principalmente en tasa variable más un margen, mientras que las colocaciones de créditos se han establecido a tasa fija, por lo que el riesgo de Tasa de Interés tiene un impacto alto en el riesgo de liquidez para el Emisor. Por lo anterior, el SARL es consistente con el Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM) y éste último con él. De hecho, como política interna, el Emisor decidió que ambos riesgos estén en la cabeza de una misma Persona o grupo dentro de la organización de la gerencia de regulatorios y finanzas.

11.2.4 Riesgo Operacional

El Emisor, al igual que cualquier compañía, se encuentra sujeto a la ocurrencia de siniestros derivados de los riesgos operativos. Por lo anterior, el Emisor implementó los mecanismos de gestión de riesgo operativo en línea con los planes estratégicos, con el fin de cumplir con el perfil de riesgo definido por su Junta Directiva. Para ello y en cumplimiento de la normativa vigente, el Emisor puso en funcionamiento el sistema de administración de riesgo operativo (SARO) para identificar, medir, controlar y monitorear el riesgo asociado al desarrollo de las actividades propias de su objeto social y mantenerlo en los límites tolerables.

Las medidas de control de riesgo operativo son monitoreadas para asegurar que las circunstancias cambiantes no alteren la priorización de los riesgos. Los factores de riesgo operativo son cambiantes y por lo tanto la probabilidad de ocurrencia se puede afectar, así como también el impacto del riesgo. Por lo anterior, el Emisor considera fundamental la revisión continua y permanente al sistema de administración de riesgo operativo (SARO).

11.2.5 Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo

El riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo consiste en la posibilidad de pérdida que puede sufrir la Compañía al ser utilizada directa o indirectamente a través de sus operaciones para lavar dinero y/o financiar el terrorismo.

11.2.6 Riesgos Asociados a la Actividad del Emisor

11.2.6.1 Riesgo de Reducción de Tasas de Interés por Razón de Decisiones Administrativas

Se define como la posibilidad de reducción de los límites máximos de tasas de interés de los créditos hipotecarios por razón de decisiones administrativas, por debajo de los límites definidos regulatoriamente al momento de la Originación de los Créditos Hipotecarios o en cualquier momento durante la vida de los mismos.

11.2.6.2 Riesgo de Deterioro de las Garantías Hipotecarias

El riesgo proveniente de conflagraciones físicas que puedan afectar a los inmuebles objeto de garantía hipotecaria (ej. Incendio, terremoto, inundación) se encuentran cubiertos a través de los Seguros que los protegen, expedidos por las compañías de seguros generales, de conformidad con la normatividad vigente. Los Seguros han sido tomados por el valor comercial de la parte destructible de cada inmueble y corresponde al Emisor mantener vigentes y actualizados dichos seguros.

11.2.6.3 Riesgo de Muerte de los Deudores

La vida de los Deudores se encuentra asegurada mediante las pólizas de vida grupo deudores expedidas por compañías de seguros de vida, conforme a lo establecido por la normatividad vigente.

11.2.6.4 Riesgo Macroeconómico y Estancamiento del Crédito de Vivienda

La condición financiera de La Hipotecaria, los resultados de su operación y la calidad de los activos dependen de manera significativa de las condiciones macroeconómicas y políticas que prevalecen en Colombia. En este sentido, los ciclos de crecimiento económico pueden verse reflejados en un mayor o menor nivel de actividad del sector financiero, y, por lo tanto, en una variación en los resultados operacionales del Emisor.

La economía colombiana está sujeta a factores macroeconómicos inciertos que pueden afectar la situación general de los negocios en el país, lo que a su vez puede afectar los resultados y situación financiera del Emisor.

La evolución de la economía colombiana está influenciada por las políticas definidas por el gobierno y las instituciones legislativas nacionales como por las de otros países, dado su grado de integración a la economía mundial. En este sentido, cambios en dichas políticas podrían afectar tanto los resultados de los factores macroeconómicos (crecimiento, inflación, desempleo, tasas de interés, balance fiscal, balance cambiario, etc.) como el nivel de confianza tanto de consumidores como de inversionistas locales

o extranjeros. Cambios en la percepción sobre la estabilidad política, jurisdiccional o de seguridad del país podrían afectar la evolución de la economía colombiana y por ende del entorno en el cual desarrolla sus negocios el Emisor.

Respecto a la incidencia puntual de las variaciones en el tipo de cambio sobre la operación de La Hipotecaria, es importante aclarar que el Emisor tiene una exposición cambiaria mínima, por cuanto actualmente el cien por ciento (100%) de sus operaciones son realizadas en moneda legal colombiana, razón por la cual la afectación de su negocio por la materialización de dicho riesgo es muy bajo, salvo aquellas circunstancias en las que el entorno macroeconómico en general se vea afectado por variaciones abruptas en el tipo de cambio y de manera indirecta afecte la operación de La Hipotecaria.

El valor de los Bonos Hipotecarios puede verse impactado por las condiciones económicas y de mercado de Colombia, país en el cual desarrolla sus negocios el Emisor, así como por las de otras economías y mercados, tanto emergentes como desarrollados, al afectar el desempeño del Emisor o por su impacto sobre el mercado de renta fija en el país.

Los créditos de vivienda pueden verse fuertemente afectados por los factores macroeconómicos del país, lo cual tendría una influencia directa en los resultados de las operaciones del Emisor.

11.2.6.5 Baja en los Precios de la Vivienda

Los precios de la vivienda y la estabilidad del sector inmobiliario se pueden ver afectados por los factores macroeconómicos que determinan el nivel de actividad económica del país.

La actividad del Emisor se especializa exclusivamente en la Originación, administración y titularización de Créditos Hipotecarios. Por esta razón, una baja en los precios de la vivienda o una afectación del sector inmobiliario podría tener un impacto en los resultados económicos del Emisor.

El Emisor cuenta con los seguros y provisiones de capital necesarios para hacer frente a bajas en los precios de la vivienda.

11.2.7 Dependencia en Funcionarios Clave del Emisor

El Emisor cuenta con un equipo de Personas altamente calificadas que realizan todas las tareas necesarias para el curso de sus negocios. El Emisor ha establecido políticas de sucesión y equipos de trabajo que aseguran que no existe dependencia de personal

clave en sus operaciones. La actual distribución de labores permite evadir la dependencia de personal con un *know-how* específico, que pueda impactar negativamente la actividad comercial de la compañía.

11.2.8 Dependencia en un solo Segmento de Negocio

La actividad del Emisor se especializa exclusivamente en la Originación, y administración de Créditos Hipotecarios. Los créditos de vivienda pueden verse fuertemente afectados por los factores macroeconómicos del país, lo cual tendría una influencia directa en los resultados de las operaciones del Emisor.

Adicionalmente, los precios de la vivienda y la estabilidad del sector inmobiliario se pueden ver afectados por los factores macroeconómicos que determinan el nivel de actividad económica del país. Por esta razón, una baja en los precios de la vivienda o una afectación del sector inmobiliario podría tener un impacto en los resultados económicos del Emisor.

El Emisor cuenta con los seguros y provisiones de capital necesarios para hacer frente a posibles deterioros de la cartera hipotecaria y bajas en los precios de la vivienda.

11.2.9 Interrupción de las Actividades del Emisor Ocasionada por Factores Diferentes a las Relaciones Laborales

El Emisor ha desarrollado sus actividades de forma ininterrumpida, y no ha sido objeto de ninguna decisión judicial o administrativa, ni de otra circunstancia que haya interrumpido las operaciones de la entidad. Las contingencias normales presentadas en el Emisor se solucionan con recursos internos (de Tecnología, Operaciones, Administrativo o Gestión Humana, según corresponda); sin embargo, no se han presentado interrupciones que pongan en riesgo el negocio del Emisor.

No obstante, por hechos no conocidos e inciertos, por fuerza mayor o casos fortuitos respecto de los cuales no tenga control el Emisor, existe el riesgo en el futuro de una eventual interrupción de su operación. Para mitigar dicho riesgo cuenta con estrategias tecnológicas, de proceso, infraestructura, gestión humana, entre otras, que le permiten solucionar las contingencias y mantener la continuidad del negocio.

11.2.10 Ausencia de Mercado Secundario para los Valores Ofrecidos

Los valores ofrecidos podrán ser negociables a través de los sistemas transaccionales de la BVC, solo entre Inversionistas Profesionales. La mayor o menor bursatilidad que presenten estos incidirá en el precio base de cotización de dichos valores. No se puede garantizar que los Tenedores de Bonos cuenten efectivamente con un mercado secundario líquido para los mismos.

11.2.11 Ausencia de un Historial Respecto de las Operaciones del Emisor

El Emisor cuenta con 6 años de operación en Colombia y cuenta con el respaldo de su accionista, Banco La Hipotecaria, quien tiene más de 23 años de operación en Panamá, en el mismo segmento de negocio. En el presente Prospecto de Información se incluyen los estados financieros de los últimos tres (3) años del Emisor. La información financiera posterior del Emisor será publicada en la página web de La Hipotecaria y en la página web de la SFC.

En la página web del Emisor es posible obtener información relativa a las operaciones de La Hipotecaria. A partir de la inscripción de los Bonos Hipotecarios en el RNVE, el Emisor transmitirá al mercado información relevante a través de los mecanismos dispuestos para el efecto por la SFC.

11.2.12 Ocurrencia de Resultados Operacionales Negativos

El Emisor no ha tenido resultados operacionales negativos, nulos o insuficientes en los últimos tres (3) años.

11.2.13 Incumplimientos en el Pago de Pasivos Bancarios y Bursátiles

El Emisor no ha incumplido el pago de sus pasivos bancarios y bursátiles. El Emisor realiza una adecuada planeación del flujo de caja y cuenta con mecanismos de control para asegurar el debido cumplimiento de los pasivos.

11.2.14 Naturaleza del Giro del Negocio que realiza el Emisor

El negocio principal del Emisor está ligado a los factores macroeconómicos que determinan el nivel de actividad económica del país. En este sentido, los ciclos de crecimiento económico pueden verse reflejados en un mayor o menor nivel de actividad del sector financiero, y, por lo tanto, en una variación en los resultados operacionales del Emisor.

La economía colombiana está sujeta a factores macroeconómicos inciertos que pueden afectar la situación general de los negocios en el país, lo que a su vez pueden afectar los resultados y la situación financiera del Emisor.

La evolución de la economía colombiana está influenciada por las políticas definidas por el gobierno y las instituciones legislativas nacionales como por las de otros países, dado su grado de integración a la economía mundial. En este sentido, los cambios en dichas políticas podrían afectar tanto los resultados de los factores macroeconómicos (crecimiento, inflación, desempleo, tasas de interés, balance fiscal, balance cambiario,

etc.) como el nivel de confianza tanto de consumidores como de inversionistas locales o extranjeros. Cambios en la percepción sobre la estabilidad política, jurisdiccional o de seguridad del país podrían afectar la evolución de la economía colombiana y, por ende, del entorno en el cual desarrolla sus negocios el Emisor.

El valor de los Bonos Hipotecarios puede verse impactado por las condiciones económicas y de mercado de Colombia, país en el cual desarrolla sus negocios el Emisor, así como por las de otras economías y mercados, tanto emergentes como desarrollados, al afectar el desempeño del Emisor o por su impacto sobre el mercado de renta fija en el país.

11.2.15 Riesgos Derivados por Carga Prestacional, PENSIONAL y Sindicatos

El Emisor no tiene actualmente ninguna carga pensional, todos sus empleados se encuentran vinculados laboralmente bajo el régimen establecido por la Ley 50 de 1990.

Para atender las cargas prestacionales de sus empleados y cualquier riesgo asociado, el Emisor va constituyendo las provisiones requeridas a medida que se van causando los derechos prestacionales, garantizando de esta manera los recursos requeridos para el pago de las prestaciones sociales y minimizando el riesgo de impactos extraordinarios sobre sus resultados financieros. Respecto al pago de las cotizaciones a los fondos administradores de pensiones por parte de sus empleados, la responsabilidad del Emisor se limita a descontar de la nómina los valores determinados por la ley y a asumir el pago proporcional que esta le define, destinado a cubrir los aportes obligatorios para pensiones. Estos aportes se hacen mensualmente y se trasladan a los fondos de pensiones o a las entidades del régimen de prima media, de tal manera que los riesgos pensionales que se derivan son administrados por tales instituciones.

Los empleados del Emisor no se encuentran sindicalizados actualmente. Los trabajadores del Emisor no han celebrado ningún pacto colectivo.

El Emisor no ha suspendido ni interrumpido actividades por factores relacionados con huelgas o paros de trabajadores. No obstante, una posible cesación de labores por parte de los empleados de la entidad podría afectar de manera significativa la operación del Emisor, sin embargo, el Emisor considera que no existe un riesgo alto de cesación de labores por parte de los empleados, considerando que eventos de este tipo no se han presentado en el pasado y las relaciones con sus empleados se han manejado dentro del marco de las leyes laborales vigentes.

11.2.16 Riesgos de la Estrategia Actual del Emisor

Los principales riesgos de la estrategia del Emisor se derivan de los riesgos que impactan significativamente a la industria de la construcción, del sector inmobiliario, a las diversas industrias que emplean a sus Deudores, es decir, cambios de las variables macroeconómicas en Colombia. Los riesgos se encuentran identificados y el Emisor cuenta con estrategias/planes de mitigación.

11.2.17 Variaciones en la Tasa de Interés y/o Tasa de Cambio

La condición financiera del Emisor, los resultados de su operación y la calidad de los activos dependen de manera significativa de las condiciones macroeconómicas y políticas que prevalecen en Colombia. En consecuencia, la disminución de la tasa de crecimiento, los períodos de crecimiento negativo, el aumento de la inflación, los cambios en la política, o en el futuro las interpretaciones judiciales de las políticas que involucran asuntos tales como (pero no limitados a) la depreciación de la moneda, la inflación, las tasas de interés, los Impuestos, las leyes y regulaciones bancarias y otros acontecimientos políticos o económicos, pueden afectar el entorno empresarial general y a su vez impactar las actividades del Emisor y los resultados de su negocio.

Respecto a la incidencia puntual de las variaciones en el tipo de cambio sobre la operación del Emisor, es importante aclarar que el Emisor tiene una exposición cambiaria mínima, por cuanto actualmente el cien por ciento (100%) de sus operaciones son realizadas en moneda legal colombiana, razón por la cual, la afectación de su negocio por la materialización de dicho riesgo es muy bajo, salvo aquellas circunstancias en las que el entorno macroeconómico en general se vea afectado por variaciones abruptas en el tipo de cambio y de manera indirecta afecte la operación del Emisor.

11.2.18 Dependencia del Negocio respecto a Licencias, Contratos, Marcas, Personal Clave y demás Variables que no sean de Propiedad de La Hipotecaria

El Emisor es propietario de las marcas bajo las cuales opera y su actividad económica no depende de licencias, contratos, marcas, personal clave y demás variables que no sean de propiedad de La Hipotecaria.

11.2.19 Adquisición de Activos distintos a los del Giro Ordinario de los Negocios del Emisor

Dadas las limitaciones del régimen de inversiones aplicable a los establecimientos de crédito, de acuerdo con la normatividad colombiana, el riesgo relacionado con la adquisición de activos distintos a los necesarios para el desarrollo de su objeto social no le aplica al Emisor.

11.2.20 Vencimiento de Contratos de Abastecimiento

El Emisor obtiene los recursos para desarrollar su actividad como establecimiento de crédito de los aportes de sus accionistas y de los recursos captados del público, por lo cual el riesgo relacionado con el vencimiento de contratos de abastecimiento no le aplica.

11.2.21 Riesgo Regulatorio

Las operaciones de las empresas del sector financiero colombiano se realizan en un marco altamente regulado por la SFC, el Banco de la República, y otros entes con injerencia de escala nacional. Este marco regulatorio ha cambiado con el tiempo para proveer mayor solidez al sector financiero en su conjunto. El Emisor ha acatado y excedido, dentro de lo que está bajo su conocimiento, todos los niveles de regulación prudencial y continuará implementando, en la medida de lo posible y bajo los parámetros dentro de los cuales pueda actuar, las mejores prácticas del mercado de valores colombiano y de las entidades financieras, dentro del marco de dicha regulación.

El Emisor, sus representantes legales, sus administradores y demás funcionarios están sujetos a regulación, inspecciones, investigaciones o auditorías en Colombia, y cualquier sanción, multa u otra penalidad que resulten de éstas o que se deriven del incumplimiento de las normas que le son aplicables, los cuales podrían afectar sustancial y adversamente los negocios del Emisor, su situación financiera, sus resultados de las operaciones y su reputación.

El Emisor, sus representantes legales, sus administradores y demás funcionarios están sujetos a una extensa regulación y supervisión por las Autoridades financieras de Colombia. Estas Autoridades reguladoras tienen amplios poderes para adoptar reglamentos y otros requisitos que afectan o restringen un número significativo de los aspectos relacionados con su capitalización, organización y operaciones, incluyendo la imposición de medidas contra el lavado de dinero y la Autoridad para regular los términos y condiciones del crédito que se pueden aplicar por los bancos. En caso de incumplimiento de la normativa aplicable, el Emisor podría estar sujeto a multas, sanciones o la revocación de licencias o permisos para operar su negocio. En Colombia, si el Emisor se encuentra con importantes problemas financieros o se declara insolvente o en peligro de caer en la insolvencia, las Autoridades financieras tienen el poder para hacerse cargo de la administración del Emisor y sus operaciones.

La inestabilidad de las leyes y Regulaciones Bancarias en Colombia podría afectar negativamente los resultados consolidados del Emisor. Así mismo, los cambios en la

normativa o en su interpretación oficial, pueden tener un efecto material en los negocios del Emisor y las operaciones.

A pesar de que el Emisor en la actualidad cumple con los requisitos de capital, no puede haber ninguna garantía de que la actual regulación no va a cambiar o de que requieran al Emisor para buscar capital adicional, lo cual podría causar un efecto dilutorio en la participación de los accionistas existentes, conducir a ventas de activos requeridos o repercutir negativamente en el Rendimiento de la inversión de los accionistas y/o el precio de mercado de acciones del Emisor.

11.2.22 Impacto de Disposiciones Ambientales

Dada la concepción del negocio del Emisor como un proveedor de productos y servicios financieros, los cuales por sus características no implican un proceso manufacturero intensivo en el uso de los recursos del entorno, su actividad no tiene por lo general afectaciones materiales sobre el medio ambiente, por lo que se considera que el impacto de las normas ambientales sobre las actividades que realiza el Emisor es muy bajo.

11.2.23 Existencia de Créditos que Obliguen al Emisor a Conservar determinadas Proporciones en su Estructura Financiera

No existe a la fecha ningún crédito que obligue al Emisor a conservar una determinada proporción en la estructura financiera.

11.2.24 Operaciones a Realizar que Podrían Afectar el Desarrollo Normal del Negocio

No existen a la fecha documentos mediante los cuales el Emisor haya asumido compromisos sobre operaciones a realizar que podrían afectar el desarrollo normal del negocio, tales como fusiones, escisiones y otras formas de reorganización, adquisiciones, o procesos de reestructuración económica y financiera, disolución, liquidación y/o concurso de acreedores.

11.2.25 Factores Políticos

El Emisor no puede garantizar que en el futuro no habrá variaciones en el contexto político del país que pudiese afectar sus operaciones.

11.2.26 Compromisos del Emisor que Signifiquen Cambio de Control en sus Acciones

El Emisor no tiene conocimiento de ningún compromiso vigente que pueda significar un cambio de control en sus acciones.

11.2.27 Dilución Potencial de Inversionistas

El presente Proceso de Emisión corresponde a un Programa de Bonos Hipotecarios, los cuales no generan ningún derecho de participación en el capital social del Emisor, por lo cual los Inversionistas en estos títulos no están sujetos a riesgo de una dilución potencial de participación en el capital social del Emisor.

11.2.28 Estructura Operativa

El Emisor es una compañía de financiamiento organizada bajo una estructura dirigida por las decisiones adoptadas por sus administradores y representantes legales, dentro de las facultades otorgadas por la asamblea de accionistas del Emisor, por lo que las decisiones que adopten puede que no correspondan a los intereses de los Tenedores de Bonos Hipotecarios.

11.2.29 Riesgos de Tecnología y Sistemas en General.

La actividad del Emisor se especializa exclusivamente en la Originación, administración y titularización de Créditos Hipotecarios.

Para el desarrollo de sus actividades, el Emisor cuenta con herramientas tecnológicas y de sistemas que podrán generar un riesgo para la operación del Emisor. Las herramientas tecnológicas y de sistemas son utilizadas de acuerdo con estándares de seguridad para la protección de los datos, y la asesoría de personal capacitado en estas materias.

11.3 Factores Distintivos de Riesgo del Programa de Emisión

El inversionista potencial de los Bonos Hipotecarios deberá considerar los riesgos descritos a continuación, así como la información adicional incluida en este Prospecto de Información, que son propios de una emisión de títulos de esta naturaleza, sin desconocer los riesgos inherentes a toda emisión de bonos.

Los riesgos identificados como distintivos que pueden afectar el desarrollo de las Emisiones del Programa son los siguientes:

11.3.1 Riesgo de Prepago

El riesgo de prepago es definido como la posibilidad de pago de capital anticipado de

los Bonos Hipotecarios (Amortización Extraordinaria) derivado de las desviaciones que se lleguen a presentar en los flujos de caja futuros de los Créditos Hipotecarios (los cuales se proyectan teniendo en cuenta las condiciones contractuales de los Créditos Hipotecarios) como consecuencia del Prepago de los Créditos Hipotecarios.

La ocurrencia de desviaciones en los flujos de caja futuros de los Créditos Hipotecarios está determinada por la probabilidad de que los Deudores realicen Prepagos de los Créditos Hipotecarios, bien sea de manera voluntaria, o como resultado del reconocimiento de Indemnizaciones Provenientes de Seguros o del remate o venta de los bienes inmuebles que constituyen la Garantía Hipotecaria, entre otros. En tal sentido se debe tener en cuenta que los Prepagos de Créditos Hipotecarios pueden estar determinados por un sinnúmero de factores legales, económicos, geográficos, sociales, políticos, etc., como podrían ser entre otros (i) la disposición contenida en el artículo 17 de la Ley 546 de 1999 que establece la posibilidad de Prepago de Créditos Hipotecarios total o parcial en cualquier momento y sin ninguna limitación ni penalidad a los Deudores y que este se aplique a disminuir el valor de la cuota o el plazo de la obligación; o (ii) la posibilidad de los Deudores de solicitar la Cesión de Créditos Hipotecarios a una entidad financiera, solicitud que generalmente puede presentarse por la oferta al Deudor en el mercado financiero hipotecario, de una tasa de interés más baja sobre el Crédito Hipotecario.

Teniendo en cuenta la imposibilidad de predecir o determinar con exactitud la tendencia que seguirán los Deudores en la oportunidad de pago de sus Créditos Hipotecarios, los Tenedores de Bonos pueden estar expuestos a recibir pagos de capital de los Bonos Hipotecarios en cuantías diferentes a las estimadas, lo cual trae como consecuencia una posible disminución en la rentabilidad al vencimiento de los Bonos Hipotecarios.

El riesgo de prepago no está cubierto ni garantizado en el Programa, razón por la cual no se estructura ni se ofrece ningún mecanismo de cobertura que permita al Tenedor de los Bonos Hipotecarios eliminarlo o mitigarlo. En tal sentido, el riesgo de prepago en caso de presentarse es asumido en su totalidad por el Tenedor de los Bonos Hipotecarios, quien, al momento de tomar su decisión de inversión en los Bonos Hipotecarios, debe evaluar y definir los supuestos que considere aplicables para determinar el efecto en la rentabilidad de la Amortización Extraordinaria de los Bonos Hipotecarios derivado del riesgo de Prepago.

A título informativo y con la finalidad de facilitar la estimación de la incidencia del riesgo de prepago en cualquier Emisión del Programa, se adjunta como parte integral de este Prospecto de Información, el Anexo No. 3, contentivo de Tablas de Amortizaciones teniendo en cuenta diferentes escenarios de prepago.

11.3.2 Reducción de Tasas de Interés por Decisiones Administrativas

Se define como la posibilidad de reducción de los límites máximos de tasas de interés de los Créditos Hipotecarios por razón de decisiones administrativas, por debajo de los límites definidos regulatoriamente al momento de la Originación de los Créditos Hipotecarios o durante la vida de los mismos.

11.3.3 Riesgo Sistémico

El riesgo sistémico para los efectos del presente Prospecto es entendido como aquel derivado entre otros de (i) cambios o modificaciones en el entorno general de la economía, en las condiciones macro y micro-económicas y de estabilidad política del país, en el régimen regulatorio del sistema financiero en general y de los créditos hipotecarios en particular, en el régimen tributario aplicable a las Universalidades o de los Bonos Hipotecarios, en las decisiones y fallos jurisprudenciales relacionados con el sistema hipotecario para financiación de vivienda hipotecaria; y (ii) de eventos no previstos o no previsibles en el comportamiento de pagos de los Créditos Hipotecarios y de los Deudores, sobre los cuales el Emisor no tiene control o la posibilidad de controlar, que afecten o puedan afectar sustancialmente y de manera adversa y material los pagos correspondientes a los Bonos Hipotecarios, el valor de mercado para los Tenedores de Bonos Hipotecarios y en general el comportamiento de cualquier Emisión del Programa.

Por su naturaleza imprevisible el riesgo sistémico no se encuentra cubierto, ni garantizado en las Emisiones del Programa, por lo cual no se estructura ni se ofrece ningún mecanismo de cobertura para mitigarlo. En tal sentido, en caso de presentarse este riesgo sistémico, debe ser asumido en su totalidad por los Tenedores de Bonos.

CAPÍTULO 12 - CALIFICACIÓN DE LOS BONOS HIPOTECARIOS Y DEL EMISOR

Los Bonos Hipotecarios que sean garantizados por la Nación no requieren calificación de conformidad con el artículo 6.5.1.3.3 del Decreto 2555. Sin embargo, La Hipotecaria optó por obtener una calificación del Programa con Fitch Ratings Colombia S.A., Sociedad Calificadora de Valores, con el objeto de dotar a los Inversionistas de elementos de juicio adicionales para la toma de la decisión de compra.

La calificación de cada Emisión de Bonos Hipotecarios del Programa será acreditada ante la SFC de manera previa a la publicación del primer Aviso de Oferta Pública de la respectiva Emisión. Así mismo, la calificación otorgada para cada Emisión será informada en el primer Aviso de Oferta Pública de la respectiva Emisión y actualizada en forma anual.

Por su parte, el Emisor cuenta con una calificación de Deuda de Largo Plazo de AA+ y calificación de Deuda de Corto Plazo F1+, también otorgadas por Fitch Ratings Colombia S.A.

La calificación del Emisor se encuentra en el Anexo No. 9 de este Prospecto de Información.

12.1 Síntesis de los Fundamentos de la Calificación del Emisor

A continuación, se detalla la calificación del Emisor y sus fundamentos:

Escala Nacional

Largo Plazo: AA+(col)

Corto Plazo: F1+(col)

Perspectivas del Emisor, Nacional de Largo Plazo: Negativa

Soporte del Accionista: Las calificaciones de La Hipotecaria reflejan la capacidad y propensión de soporte que recibiría de su accionista en última instancia, Grupo ASSA, S.A. La propensión deriva del rol importante de la entidad en la estrategia del grupo y del riesgo alto de reputación ante un incumplimiento. Dicha capacidad se fundamenta en la calificación en escala internacional otorgada por Fitch Ratings a Grupo ASSA, S.A. de 'BBB-' con perspectiva negativa. La revisión de la perspectiva a negativa sigue la misma acción tomada sobre su accionista, el 18 de febrero de 2020, debido a una revisión en la misma dirección de la calificación del soberano panameño.

Importancia Estratégica y Sinergias Crecientes: La Hipotecaria es estratégicamente importante para los planes de expansión regional de su accionista, siendo una de las dos (2) operaciones bancarias fuera de Panamá y la que opera en el mercado más

grande. A la vez, resaltan las sinergias entre la entidad y el Banco La Hipotecaria S.A. (Panamá) en términos de control de riesgos, finanzas y Originación de créditos. Para Fitch, dichas sinergias mejoran la eficiencia de la subsidiaria colombiana y demuestran sintonía del modelo de negocios con su matriz.

Crecimiento Sostenido con Solvencia Amplia: Fitch opina que el crecimiento de cartera alto de La Hipotecaria durante 2019 (36,4%), que partió de una base baja, pero fue superior al del mercado (7,7%), es acorde con la ejecución estratégica prevista. Con la maduración de su cartera, el crecimiento en la mora continuó por el retraso en la recuperación de la cartera hipotecaria y el aumento en la participación de créditos de consumo, aunque su indicador de cartera vencida a 30 días calendario es inferior al del sistema (La Hipotecaria: 2,6%; sistema: 3,2%).

Recomposición del Fondo con Fuentes de Costo Menor: Los CDT crecieron ochenta y cinco punto seis por ciento (85,6%) en 2019, lo que disminuyó el costo del fondeo y el uso de líneas de crédito con bancos nacionales. Lo anterior recompuso el fondeo con fuentes de costo menor y mejoró el indicador de préstamos a depósitos a 127,7% en 2019 (2018: 174%). Sin embargo, Fitch resalta que la compañía mantiene concentraciones altas en sus depósitos y descalces estructurales con la cartera.

Rentabilidad Estable pero Baja: Durante 2019, la rentabilidad de La Hipotecaria continuó estabilizándose operacionalmente, pero aún es baja. El indicador de utilidad operativa a activos ponderados por nivel de riesgo (APNR) fue superior en 2019 (0,8%) que en 2018 (0,37%), beneficiado por un margen mayor de interés y mejoras en eficiencia.

CAPÍTULO 13 - CONDICIONES GENERALES ANTE UN EVENTO DE LIQUIDACIÓN

13.1 Evento de Liquidación

Cuando por cualquier circunstancia, de acuerdo con la Ley Aplicable, se decida la liquidación de La Hipotecaria, y por ende suceda un Evento de Liquidación, ocurrirá por ministerio de la Ley Aplicable, y particularmente, conforme al artículo 10 de la Ley 546 de 1999, una separación patrimonial inmediata de los Activos Subyacentes y de los demás derechos que amparen o respalden a los Tenedores de Bonos Hipotecarios de cada Emisión del patrimonio de La Hipotecaria y como consecuencia, los Activos Subyacentes de cada Emisión dejarán de formar parte del patrimonio de La Hipotecaria, y conformarán una Universalidad que será de propiedad de los Tenedores de Bonos de la respectiva Emisión, de forma tal que se conformará un Universalidad con los Activos Subyacentes de cada Emisión. Los Activos Subyacentes por consiguiente no formarán parte del proceso liquidatorio de La Hipotecaria, ni de la prenda general de los acreedores de La Hipotecaria.

Las Series (Pesos o UVR) de cada Emisión en que sean emitidos los Bonos Hipotecarios conformarán su propio Compartimento dentro de cada la Universalidad, de forma tal que dentro de cada la Universalidad se conformará un Compartimento para los Bonos Hipotecarios emitidos en Pesos con los Créditos Hipotecarios denominados en Pesos (Compartimento A) y otro para los Bonos Hipotecarios emitidos en UVR con los Créditos Hipotecarios denominados en UVR (Compartimento B).

13.2 Administración de los Créditos Hipotecarios

A pesar de que, a la ocurrencia de un Evento de Liquidación, los Activos Subyacentes dejan de formar parte del patrimonio del Emisor para conformar el respectivo Compartimento dentro de cada Universalidad, La Hipotecaria seguirá administrando los Créditos Hipotecarios y los demás Activos Subyacentes conforme lo establecido en el Contrato de Administración de Cartera hasta que ocurra una Decisión en Evento de Liquidación. Sin embargo, todo Flujo Recaudado, y en general, todo flujo relacionado directa e indirectamente con los Créditos Hipotecarios será depositado por La Hipotecaria inmediatamente a su recaudo, en una cuenta designada por el Representante de los Tenedores de Bonos Hipotecarios a nombre de la Universalidad y el Compartimento que corresponda. Tales flujos forman parte de cada Universalidad (dependiendo el tipo de Compartimento conformado dentro de la misma -A o B-), y serán administrados por el Representante de los Tenedores de Bonos de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Programa y en el presente Prospecto de Información.

13.3 Convocatoria a la Asamblea de Tenedores de Bonos Hipotecarios

A la ocurrencia de un Evento de Liquidación, La Hipotecaria o el Representante de los Tenedores informará de manera inmediata a la SFC, con el fin de que esta entidad convoque a la mayor brevedad posible a la Asamblea de Tenedores de Bonos para que se tome la Decisión en Evento de Liquidación. La Decisión en Evento de Liquidación deberá tomarse dentro de los noventa (90) días calendario siguientes a dicha convocatoria, y consistirá en una de las siguientes alternativas:

- a. La enajenación del Activo Subyacente y la cancelación de los Bonos Hipotecarios, mediante el precio que se reciba por su venta, o,
- b. La cesión de la administración del Activo Subyacente a otro establecimiento de crédito o a una sociedad fiduciaria en su calidad de administradora de patrimonios autónomos como Administrador Sustituto de la Cartera, y del Contrato de Administración de Cartera. Independientemente de la alternativa que se escoja, los Tenedores de Bonos Hipotecarios deberán igualmente dar al Representante de los Tenedores las instrucciones necesarias para implementar la decisión escogida.

13.4 Quórum y Mayoría para Decidir

Las Decisiones en Evento de Liquidación, así como el mecanismo para llevarlas a cabo, se tomarán por la Asamblea de Tenedores dentro del período de noventa (90) días calendario referido en el numeral anterior, con el voto favorable de la mayoría de los votos presentes, con la presencia de por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del valor de los Bonos Hipotecarios en circulación.

13.5 Destinación del Activo Subyacente

Las obligaciones que conforman el Activo Subyacente tendrán como única destinación el pago de los derechos consagrados a favor de los Tenedores de Bonos (entendiendo que los recursos derivados de los Activos Subyacentes del Compartimento A de cada Universalidad deberá satisfacer a aquellos Tenedores de Bonos Hipotecarios que adquirieron Bonos Hipotecarios expresados en Pesos y que los recursos derivados de los Activos Subyacentes del Compartimento B de cada Universalidad deberá satisfacer los compromiso de aquellos Tenedores de Bonos que adquirieron Bonos Hipotecarios expresados en UVR) y de las partes que intervienen en el Proceso de Emisión, en las condiciones que se señalan para cada Decisión en Evento de Liquidación conforme lo establecido en el Reglamento del Programa y en el presente Prospecto de Información.

13.6 Pérdida de Condición de Acreedores de La Hipotecaria

Cuando se tome alguna Decisión en Evento de Liquidación en las condiciones

establecidas en el Reglamento del Programa y en el Presente Prospecto de Información, se entenderá que los Tenedores de Bonos Hipotecarios pierden, de manera inmediata, la calidad de acreedores de La Hipotecaria, y, por consiguiente, perderán el derecho de participar en el proceso liquidatorio de La Hipotecaria o reclamar suma alguna a La Hipotecaria, así como la Garantía Adicional del FNG respecto de los Bonos Hipotecarios garantizados por la Nación.

En este evento, cuando se decida por la venta de los Activos Subyacentes para forzar la Amortización Extraordinaria de los Bonos Hipotecarios, el respaldo de los Tenedores de Bonos para el pago de los Bonos Hipotecarios será exclusivamente el producto de la venta de la respectiva Universalidad.

Sin embargo, cuando se decida por la cesión del Contrato de Administración de Cartera, el respaldo de los Tenedores de Bonos Hipotecarios para el pago de Rendimientos y capital de los Bonos Hipotecarios será la Universalidad respectiva, caso en el cual el Administrador Sustituto de la Cartera seguirá efectuando los pagos en los mismos términos y condiciones establecidos en las Tablas de Amortizaciones, con cargo a los recursos generados por la Universalidad respectiva conforme a la Prelación de Pagos establecida en la Sección 5.3.7 del presente Prospecto. En este caso, la garantía del FNG subsiste respecto de aquellas Emisiones de Bonos Hipotecarios realizados con garantía de la Nación.

13.7 Reversión de una Universalidad a La Hipotecaria

En el evento en que los Tenedores de Bonos de una Emisión no tomen una Decisión en Evento de Liquidación dentro del término de los noventa (90) días calendario a los que se refiere el párrafo 1° del artículo 10 de la Ley 546 de 1999, contados a partir de la convocatoria por parte de la SFC para la toma de la Decisión en Evento de Liquidación, o decidan convertirse en acreedores dentro del proceso liquidatorio de La Hipotecaria, todos los Activos Subyacentes que forman parte de la Garantía Específica de la respectiva Emisión revertirán al patrimonio de La Hipotecaria, y formarán parte de la prenda general de los acreedores.

En tal evento, los Tenedores de Bonos Hipotecarios de la respectiva Emisión se entenderán reconocidos por sus respectivas acreencias, en el proceso liquidatorio.

CAPÍTULO 14 - VENTA DE LA UNIVERSALIDAD

14.1 Venta de las Universalidades

Para efectos de la Decisión en Evento de Liquidación, respecto de cada Emisión, la Garantía Específica se separará del patrimonio del Emisor y se convertirá en una Universalidad, que podrá ser vendida. Para realizar la venta, la Asamblea de Tenedores (conformada únicamente con los Tenedores de Bonos de la respectiva Emisión) decidirá los términos y las condiciones para efectuar dicha venta y dará las instrucciones pertinentes al Representante de los Tenedores. La venta de cualquier Universalidad que se conforme será llevada a cabo directamente por el Representante de los Tenedores y el tercero adquirente.

En la medida en que el Programa contará con dos (2) Series (Pesos y UVR), cada Universalidad que se constituya ante un Evento de Liquidación estará conformada por dos (2) Compartimentos o subcuentas dependiendo el tipo de Serie, a saber: un Compartimento en Pesos (Compartimento A), constituido con los Activos Subyacentes que corresponden a Créditos Hipotecarios expresados en Pesos de la respectiva Emisión, y un Compartimento en UVR (Compartimento B), constituido con los Activos Subyacentes que corresponden a Créditos Hipotecarios expresados en UVR de la respectiva Emisión. Como consecuencia de lo anterior, los Tenedores de Bonos Hipotecarios que adquirieron Bonos Hipotecarios expresados en Pesos de la respectiva Emisión, serán los únicos autorizados para decidir sobre la venta de los Activos Subyacentes que conforman el Compartimento A constituido dentro de la Universalidad respectiva. Por su parte, los Tenedores de Bonos que adquirieron Bonos Hipotecarios expresados en UVR de la respectiva Emisión, serán los únicos autorizados para decidir sobre la venta de los Activos Subyacentes que conforman el Compartimento B constituido dentro de la Universalidad respectiva.

Adicionalmente, y hasta que se efectúe la venta de la Universalidad respectiva, la Asamblea de Tenedores, decidirá quién será el encargado de administrar los Activos Subyacentes que hacen parte de la Universalidad respectiva (sin diferenciar entre los Tenedores de Bonos Hipotecarios asociados al Compartimento A o los Tenedores de Bonos asociados al Compartimento B de la respectiva Universalidad).

14.2 Pérdida de Derechos

Cuando la Asamblea de Tenedores tome la decisión de vender la respectiva Universalidad, los Tenedores de Bonos Hipotecarios de la respectiva Emisión, de acuerdo con lo establecido en la Ley 546 de 1999, y este Prospecto de Información, perderán el derecho a reclamar suma alguna a La Hipotecaria, así como la Garantía Adicional del FNG respecto de aquellos Bonos Hipotecarios a los que les aplique la

misma.

14.3 Destinatarios de la Oferta de Venta de las distintas Universalidad

El Representante de los Tenedores ofrecerá en venta las distintas Universalidad en las condiciones individuales aprobadas por cada grupo de Tenedores de Bonos (Tenedores de Bonos Hipotecarios de cada Emisión que adquirieron Bonos Hipotecarios expresados en Pesos y Tenedores de Bonos de cada Emisión que adquirieron Bonos Hipotecarios expresados en UVR), a otros establecimientos de crédito en cumplimiento de la Ley Aplicable, y en especial, de las normas expedidas por la SFC en relación con la cesión de contratos de crédito por parte de las entidades sometidas a su vigilancia.

14.4 Perfeccionamiento de la Decisión en Evento de Liquidación consistente en la Venta de la Universalidad

Conforme lo establecido en el párrafo 3º del artículo 10 de la Ley 546 de 1999, la Decisión en Evento de Liquidación de un grupo de Tenedores de Bonos Hipotecarios consistente en la venta de la respectiva Universalidad, se entenderá perfeccionada con el solo acuerdo entre el Representante de los Tenedores, y el nuevo adquirente. Dicho acuerdo será suficiente para que el nuevo propietario de los Créditos Hipotecarios se entienda legitimado para administrar, cobrar e incluso ejecutar judicialmente las garantías cedidas o los Créditos Hipotecarios enajenados, con las facultades que correspondían a La Hipotecaria como acreedor.

14.5 Procedimiento de Valoración de la Universalidad

Cada Universalidad que se constituya se valorará inicialmente por el Administrador de la Cartera como mínimo al cierre de cada Mes calendario y tendrá en cuenta para su valoración el resultado de sus operaciones y los incrementos patrimoniales determinados a continuación. En todo caso, la Asamblea de Tenedores decidirá el ente u organismo encargado de valorar la respectiva Universalidad, para lo cual tendrán en cuenta el resultado de las operaciones de los Créditos Hipotecarios y los incrementos patrimoniales determinados conforme se establece a continuación. El valor de cada Universalidad será el resultado de la suma del valor en Pesos del Compartimento A (Pesos) más el equivalente en Pesos del Compartimento B (UVR).

- a. Los Créditos Hipotecarios en Pesos se valuarán de acuerdo con el valor en libros de la totalidad de los Créditos Hipotecarios en Pesos, el cual registra el valor del capital aún adeudado. A partir de la actualización del saldo se calcularán los intereses corrientes determinados para el número de días del Mes en que se hallen vigentes los Créditos Hipotecarios.

- b. Los Créditos Hipotecarios en UVR se valuarán de acuerdo con el valor en libros, el cual registra el valor del capital aún adeudado. Esto se logra deduciendo los abonos a capital en UVR al saldo anterior y convirtiendo el saldo resultante a Pesos, multiplicándolo por el valor de la UVR a la fecha de valuación. A partir de la actualización del saldo se calculará el valor de la corrección monetaria causada durante el Mes, por ajuste en el valor de la UVR y los intereses corrientes determinados para el número de días del Mes en que se hallen vigentes los Créditos Hipotecarios.
- c. A partir de la actualización del saldo se calculará el valor de la corrección monetaria causada durante cada Mes de vigencia de los Créditos Hipotecarios y los Rendimientos normales determinados para cada Mes en que se hallen vigentes los Créditos Hipotecarios. No obstante, el Administrador Sustituto de la Cartera y el Representante de los Tenedores observarán lo dispuesto en materia de clasificación, evaluación, provisiones y congelación de intereses y corrección monetaria en los términos de la Circular 100 de 1995 de la SFC.
- d. El valor de las inversiones se calculará en forma diaria de acuerdo con los lineamientos de valoración de inversiones contenidos en el Decreto 2555.

14.6 Forma de Valorar los Bonos Hipotecarios

La Hipotecaria asumirá, conjuntamente con el Representante de los Tenedores, conforme a las instrucciones que le imparta la Asamblea de Tenedores, la valoración de los Bonos Hipotecarios. Para tales efectos, se tomarán en cuenta los Bonos Hipotecarios emitidos con su valor actualizado, tomando el saldo vigente en UVR o Pesos por el factor de Rendimiento y calculando los Rendimientos causados.

14.7 Destinación de los Recursos de la Venta

Es entendido por los Tenedores de Bonos Hipotecarios que los recursos de la venta de cada Universalidad se utilizarán en primer lugar para atender todos los Gastos del Proceso de Emisión que aún no se hayan cancelado, así como todos los costos y gastos en que se haya incurrido para llevar a cabo la venta de la respectiva Universalidad. Las sumas remanentes se repartirán a prorrata del número de Bonos Hipotecarios de la respectiva Emisión que haya suscrito cada Tenedor de los Bonos Hipotecarios, entendiéndose que los recursos de la venta del Compartimento A de la respectiva Universalidad deberán satisfacer a aquellos Tenedores de Bonos que adquirieron Bonos Hipotecarios expresados en Pesos y que los recursos de la venta del Compartimento B de la respectiva Universalidad deberá satisfacer a aquellos Tenedores de Bonos Hipotecarios que adquirieron Bonos Hipotecarios expresados en UVR. Con la repartición de los recursos antes mencionados, se entenderá que ha

ocurrido una Amortización Extraordinaria total de los Bonos Hipotecarios, sin que haya lugar a ningún derecho, recurso o acción legal para obtener el pago de algún monto faltante ya sea por capital o Rendimientos, de presentarse esta situación.

14.8 Devolución de Excedentes

En el evento en que con los recursos mencionados en el numeral anterior y una vez los Gastos del Proceso de Emisión, los costos y gastos para la venta la respectiva Universalidad y los Bonos Hipotecarios de una Emisión hayan sido pagados en su totalidad, existiere un excedente, tal excedente será devuelto por el Representante de los Tenedores a La Hipotecaria, y entrará a formar parte de su proceso liquidatario.

CAPÍTULO 15 - RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y LEY APLICABLE

15.1 Resolución de Controversias

La solución de las controversias o diferencias que se llegaren a suscitar con ocasión del Programa de los Bonos Hipotecarios se someterá a la jurisdicción ordinaria.

15.2 Ley Aplicable

Los Bonos Hipotecarios emitidos con ocasión del Programa que adelantará La Hipotecaria se rigen por las leyes de la República de Colombia.

Anexo 1
Reglamento del Programa

**REGLAMENTO DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE
BONOS HIPOTECARIOS LA HIPOTECARIA 2021
DE LA HIPOTECARIA COMPANIA DE FINANCIAMIENTO S.A.**

1. DEFINICIONES

Los términos que se incluyen en la presente sección, y que en el texto del presente Reglamento aparecen con letra inicial en mayúscula, tendrán el significado que se les asigna a continuación. Los términos que denoten el singular también incluyen el plural y viceversa, siempre y cuando el contexto así lo requiera. Los términos que no estén expresamente definidos se entenderán en el sentido que les atribuya el lenguaje técnico correspondiente o, en su defecto, en su sentido natural y obvio, según el uso general de los mismos.

Activos Subyacentes: significan los Créditos Hipotecarios, sus pagarés, las garantías que los respaldan, los flujos provenientes de los mismos, así como todo flujo, seguro, derecho o cuenta que ampare o esté relacionado con los Créditos Hipotecarios, así como los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios aún no colocados en Créditos Hipotecarios. Los Activos Subyacentes de cada Subserie de Bonos Hipotecarios que se emita, respaldarán exclusivamente las obligaciones relacionadas con dicha Subserie de Bonos Hipotecarios emitida.

Administrador de la Cartera: significa La Hipotecaria o la persona jurídica habilitada que la sustituya.

Amortización Extraordinaria: significa la realización de pagos anticipados a capital de los Bonos Hipotecarios.

Aviso de Oferta Pública: significa el aviso en el cual se incluirán las características de los Bonos Hipotecarios, publicado en un diario de amplia circulación nacional o en el boletín diario de la BVC para cada una de las emisiones del Programa, con el objetivo de ofrecer los Bonos Hipotecarios.

Bonos Hipotecarios o Bonos: significan los títulos valores de contenido crediticio que serán emitidos por el Emisor con ocasión del Programa, que se encuentran respaldados por los Activos Subyacentes y podrán o no estar garantizados por la Nación a través del FNG o denominados en pesos o UVR, a elección del Emisor según se indique en el respectivo Aviso de Oferta Pública, cuyas condiciones se establecen en el presente Reglamento o el Prospecto.

BVC: significa la Bolsa de Valores de Colombia S.A.

Créditos Hipotecarios o Cartera: significan los créditos otorgados por La Hipotecaria para la compra o mejoramiento de vivienda de interés social principal, incorporados en pagarés ejecutables, negociables, y garantizados por hipotecas de primer grado, que servirán de respaldo y garantía específica de los Bonos Hipotecarios que se emitan con ocasión del Programa.

Deceval: significa el Depósito Centralizado de Valores de Colombia, Deceval S.A. que actuará como custodio y administrador de las emisiones que se adelanten con ocasión del Programa.

Decisión en Evento de Liquidación: significa la decisión que deberá ser tomada por los Tenedores de Bonos dentro del término establecido por la Ley, cuando ocurra un Evento de Liquidación. La decisión puede consistir en: (i) vender la Universalidad y obtener la Amortización Extraordinaria del capital total de los Bonos Hipotecarios, o (ii) ceder el contrato de administración de Cartera a otro Administrador de la Cartera, distinto a La Hipotecaria, incluyendo la cesión de los Activos Subyacentes en favor de los Tenedores de Bonos. Dado que por cada emisión que se adelante con ocasión del Programa se constituirá una Universalidad independiente ante un Evento de Liquidación, los Tenedores de Bonos de cada emisión serán los únicos facultados para tomar la Decisión en Evento de Liquidación respecto de la Universalidad que corresponda a su emisión.

Decreto 2555: significa el Decreto 2555 de 2010, y las normas que lo deroguen, aclaren o modifiquen.

Día Hábil: significa cualquier día del año distinto a sábados, domingos y festivos, en el que los establecimientos de crédito deben estar generalmente abiertos para efectos comerciales en la República de Colombia.

Efecto Material Adverso: respecto del Emisor, significa un acto, hecho u omisión, o la suma de ellos, que tenga un efecto material negativo sobre: (i) sus negocios, operaciones, activos (incluyendo los Activos Subyacentes) o propiedades; (ii) la expectativa de negocio del Emisor o la condición financiera o de otra índole del Emisor, tales como: (a) un incremento en el promedio móvil de los últimos 12 meses de la tasa anualizada de los prepagos de los Créditos Hipotecarios por encima del 12 % con respecto al mes anterior; (b) el efecto acumulado de las posibles reducciones por decisiones administrativas en la tasa máxima de interés remuneratoria para los créditos de vivienda individual a largo plazo, contadas a partir de la Fecha de Emisión, supere los 100 puntos básicos; (iii) el desarrollo del objeto del Emisor, o (iv) la capacidad del Emisor para cumplir con sus obligaciones derivadas del Programa.

Emisor o La Hipotecaria: significa La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.

Evento de Liquidación: significa el evento que ocurre cuando conforme a las normas expedidas por la SFC, se decida la liquidación por cualquier razón, de La Hipotecaria o cuando La Hipotecaria decida disolverse y liquidarse por decisión de sus accionistas.

Fecha de Emisión: para cada emisión del Programa, significa el Día Hábil siguiente a la fecha de publicación del primer Aviso de Oferta Pública de los Bonos Hipotecarios en que es ofrecida la respectiva emisión.

FNG: significa el Fondo Nacional de Garantías, a través del cual la Nación garantizará aquellos Bonos Hipotecarios que a elección del Emisor sean emitidos con garantía de la Nación.

Opción de Prepago: significa el mecanismo por medio del cual se le confiere al Emisor el derecho a pagar anticipadamente, una vez haya transcurrido el Período de Gracia, los Bonos

Hipotecarios de las Subseries que cuentan con esta opción, siempre que así se haya previsto en el correspondiente Aviso de Oferta Pública y previo aviso a los Tenedores de Bonos Hipotecarios en los términos indicados en el presente Prospecto de Información. El pago anticipado de los Bonos Hipotecarios se realizará a un Precio de Ejercicio determinado por el Emisor en el Aviso de Oferta Pública.

Período de Gracia: significa el periodo de 2 años contados a partir de la Fecha de Emisión de la respectiva Subserie de una Emisión durante el cual no se realizarán amortizaciones ordinarias al capital adeudado de los Bonos Hipotecarios de la respectiva Subserie.

Plazo de Vencimiento: significa el período de vigencia de cada una de las Subseries de Bonos Hipotecarios emitidas, contado a partir de la Fecha de Emisión de la Emisión en la que sea emitida la respectiva Subserie. Los Bonos Hipotecarios de cada Serie de la Emisión, dependiendo de la Subserie a ser emitida, podrán tener Plazos de Vencimiento de tres (3), cuatro (4), cinco (5), seis (6) y siete (7) años.

Precio de Ejercicio: significa el precio que pagará el Emisor por cada Bono Hipotecario de las Subseries que cuentan con la Opción de Prepago, en el caso que haga uso de la Opción de Prepago, expresado como porcentaje (a la par, con prima o con descuento) sobre el valor nominal de los Bonos Hipotecarios.

Programa: significa el plan mediante el cual el Emisor estructura, con cargo al cupo global autorizado, la realización de varias emisiones de Bonos Hipotecarios mediante oferta pública, durante el plazo establecido.

Prospecto: significa el documento elaborado por La Hipotecaria mediante el cual se suministra a los inversionistas calificados la información relativa a los Bonos Hipotecarios, que se ofrecen en forma pública, como parte del Programa, el cual contiene los requisitos mínimos establecidos en los artículos 5.2.3.1.14, 5.2.3.1.22 y 6.5.1.6.1 del Decreto 2555.

Reglamento: significa el reglamento de emisión y colocación de los Bonos Hipotecarios aprobado por la Junta Directiva del Emisor, en el cual se dan los lineamientos generales para el Programa de los Bonos Hipotecarios

RNVE: significa el Registro Nacional de Valores y Emisores administrado por la SFC.

Representante de los Tenedores: significa el representante legal de los Tenedores de Bonos.

Segundo Mercado: significa las negociaciones de títulos cuya adquisición sólo puede ser realizada por inversionistas calificados y es el mercado en el que se emitirán los Bonos Hipotecarios.

SFC: significa la Superintendencia Financiera de Colombia.

Serie: define la denominación en la que podrán ser emitidos los Bonos Hipotecarios. Los Bonos Hipotecarios (emitidos con o sin garantía de la Nación) se emitirán en dos (2) Series, así: Serie A (en pesos) y Serie B (en UVR).

Subserie: define las condiciones en las que podrán ser emitidos los Bonos Hipotecarios de cada Serie, en relación con su denominación, la existencia o no de la Opción de Prepago y el Plazo de Vencimiento. Para el presente Programa, los Bonos Hipotecarios (emitidos con o sin garantía de la Nación) incluirán veinte (20) Subseries, así; para la Serie A (Pesos) Subseries (i) A3, (ii) AP3, (iii) A4, (iv) AP4, (v) A5, (vi) AP5, (vii) A6, (viii) AP6, (ix) A7 y (x) AP7, y, para la Serie B (UVR): Subseries (xi) B3, (xii) BP3, (xiii) B4, (xiv) BP4, (xv) B5, (xvi) BP5, (xvii) B6, (xviii) BP6, (xix) B7 y (xx) BP7, donde la letra “P” en la identificación de las Subseries, indica que la respectiva Subserie cuenta con Opción de Prepago, y, el número en la identificación, indica el Plazo de Vencimiento en años, de la respectiva Subserie. No obstante, en cada Emisión, el Emisor solo podrá ofrecer, como máximo, una Subserie de la Serie A y una Subserie de la Serie B.

Tenedores de Bonos: significan los inversionistas calificados a la luz del Decreto 2555, que adquirieran los Bonos Hipotecarios.

Universalidad: significa el conjunto de bienes y derechos, independiente del patrimonio del Emisor conformado por ministerio de la ley, por la totalidad de los Activos Subyacentes correspondientes a las Subseries de cada emisión del Programa, en caso de que ocurra un Evento de Liquidación, que se reputarán como de propiedad de los Tenedores de Bonos emitidos en cada emisión del Programa y se conformará para respaldar el pago del capital y los intereses de los Bonos Hipotecarios emitidos en cada emisión ante la ocurrencia de un Evento de Liquidación. Las Series (pesos o UVR) de cada emisión del Programa de Bonos Hipotecarios conformarán su propio compartimento dentro de cada Universalidad.

UVR: Significa unidad de valor real.

2. CLASE DE VALOR:

Los valores objeto de emisión a través del Programa son Bonos Hipotecarios en su modalidad de Bonos Hipotecarios con garantía de la Nación a través del FNG y Bonos Hipotecarios emitidos sin garantía de la Nación (a elección de La Hipotecaria como Emisor), que serán ofrecidos mediante oferta pública en el Segundo Mercado, y que, en los términos del artículo 6.5.1.2.10 del Decreto 2555, corresponden a aquellos Bonos que tienen como finalidad financiar nuevos Créditos Hipotecarios. Los Bonos serán emitidos bajo la modalidad estandarizada. Las menciones y procedimientos que se realicen en este Reglamento en relación con la garantía adicional aplicarán en forma exclusiva a los Bonos Hipotecarios que se emitan con garantía de la Nación.

3. LEY DE CIRCULACIÓN Y NEGOCIACIÓN SECUNDARIA:

Los Bonos Hipotecarios serán emitidos a la orden, con un plazo determinado y negociables según lo dispuesto por las normas del mercado público de valores. La transferencia de la titularidad, así como los actos propios de la circulación como expedición, enajenación, prenda, gravamen y cancelación de los derechos patrimoniales, se harán mediante anotaciones en cuentas o subcuentas de depósito manejadas por Deceval conforme a la regulación aplicable y a su reglamento de operaciones, el cual se entenderá aceptado por el Tenedor de Bonos al momento de realizar la suscripción de los Bonos Hipotecarios. Las instrucciones para la

transferencia de los Bonos ante Deceval deberán ser efectuadas por intermedio del depositante directo del Tenedor de Bonos.

Los Bonos Hipotecarios tendrán liquidez en el mercado secundario a través de la BVC, o mediante negociación directa de los Tenedores de Bonos.

Las emisiones de los Bonos Hipotecarios se realizarán en forma desmaterializada y serán depositadas en Deceval para su administración y custodia, en consecuencia, no habrá lugar a reposición, fraccionamiento o englobe de los Bonos Hipotecarios. Los Tenedores de Bonos renuncian a la posibilidad de materializarlos.

4. CUPO GLOBAL Y CANTIDAD DE BONOS HIPOTECARIOS:

La colocación del Programa se llevará a cabo en una o varias emisiones compuestas de uno o varios lotes conformados a su vez por una (1) o dos (2) Series (Pesos o UVR) de máximo una (1) Subserie por cada Serie de la emisión, hasta por un valor total de COP 300.000.000.000, dentro de la vigencia de la autorización del Programa (5 años contados a partir de la ejecutoria del acto que ordene su inscripción en el RNVE). Para la colocación de los Bonos se podrán efectuar ofertas públicas por el monto total del autorizado o por montos parciales del mismo, sin llegar a excederlo.

La cantidad de Bonos que se emitirán en cada emisión se definirá al momento de realizar la misma en el Aviso de Oferta Pública respectivo, teniendo en cuenta las condiciones del mercado, y en todo caso, sin exceder el cupo global del Programa.

Para los Bonos Hipotecarios de la Serie A, el número de Bonos Hipotecarios ofrecidos en cada Emisión se calculará dividiendo el monto ofrecido en la Serie A por el valor de cada Bono Hipotecario de la Serie A. Por otra parte, el número de Bonos Hipotecarios de la Serie B ofrecidos en cada Emisión será equivalente al número de Bonos Hipotecarios que resulte de dividir el monto ofrecido en la Serie B por el valor nominal de diez mil (10,000) UVR, aplicando la UVR de la respectiva Fecha de Emisión.

5. DENOMINACIÓN Y VALOR NOMINAL:

Los Bonos Hipotecarios estarán denominados en pesos (Serie A) y en UVR (Serie B). El valor nominal de los Bonos Hipotecarios denominados en pesos (Serie A) será de COP 1.000.000 y, el de los Bonos Hipotecarios denominados en UVR (Serie B) será de 10.000 UVR.

6. INVERSIÓN MÍNIMA:

La inversión mínima en cada Emisión primaria de los Bonos Hipotecarios será equivalente al valor de un (1) Bono Hipotecario.

Con posterioridad a la Fecha de Suscripción, los valores no estarán sujetos a mínimos ni múltiplos de negociación. En todo caso, teniendo en cuenta que por efectos de las amortizaciones ordinarias y extraordinarias (en los casos aplicables), el saldo de capital vigente de los valores puede verse disminuido hasta llegar a un Peso (COP 1) para la Serie A o una (1)

UVR para la Serie B. Por lo anterior, los valores podrán ser negociados y transferidos hasta por dicho valor.

7. DESTINATARIOS DE LA OFERTA:

Los Bonos Hipotecarios harán parte del Segundo Mercado y, en consecuencia, serán ofrecidos exclusivamente a inversionistas calificados, de acuerdo con lo establecido en los artículos 5.2.3.1.4., 5.2.3.1.5, 7.2.1.1.2 y 7.2.1.1.3 del Decreto 2555.

8. BOLSA DE VALORES DONDE ESTARÁN INSCRITOS:

Los Bonos Hipotecarios estarán inscritos en la BVC.

9. OBJETIVOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS DE LA EMISIÓN:

Los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios deberán ser utilizados en su totalidad por La Hipotecaria en la originación de nuevos Créditos Hipotecarios expresados en pesos o UVR, respectivamente, dentro del giro ordinario de sus negocios, en un término no mayor a 12 meses contados a partir de la fecha en que sean suscritos cada uno de los lotes, de lo contrario, aquellos recursos que no se hubieren desembolsado en Créditos Hipotecarios serán destinados a realizar una Amortización Extraordinaria de los Bonos Hipotecarios la cual se realizará a prorrata entre todos los Tenedores de Bonos.

De forma temporal, los recursos producto de la colocación de la emisión podrán ser invertidos, mientras se materializa su destinación en: (i) títulos emitidos, avalados o garantizados por la República de Colombia con un vencimiento menor o igual a 1 año, (ii) depósitos en cuentas de ahorro y/o corrientes de establecimientos de crédito u otras inversiones autorizadas en el contrato de garantía que sea celebrado con el FNG (en relación con los Bonos Hipotecarios garantizados por la Nación), y, (iii) certificados de depósitos a término en establecimientos de crédito.

Dada la calidad de bonos que se emiten (Bonos Hipotecarios), se informa que ninguno de los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios se destinará al pago de pasivos con compañías vinculadas o socios del Emisor.

10. GARANTIAS DE LA EMISIÓN:

Cualquier Subserie que sea emitida con ocasión del Programa, estará garantizada por (i) el patrimonio de La Hipotecaria (garantía general), y, (ii) los Activos Subyacentes (garantía específica) que se adquieran con ocasión de los recursos obtenidos con la emisión de dicha Subserie. Adicionalmente, las Subseries de Bonos Hipotecarios emitidos con garantía de la Nación a través del FNG, estarán garantizados con la garantía adicional. En consecuencia, las Subseries de Bonos Hipotecarios emitidos sin garantía adicional, solo estarán garantizados con el patrimonio del Emisor (garantía general) y la garantía específica que les corresponda. Todas las anteriores garantías están sometidas a la ley y jurisdicción de la República de Colombia y las obligaciones derivadas de las mismas se deberán cumplir en la República de Colombia.

- **Garantía General**

Toda Subserie de Bonos Hipotecarios que se adelante con ocasión del Programa constituye una obligación personal, directa e incondicional de La Hipotecaria, quien en su calidad de Emisor, responde con su patrimonio por el pago del capital y rendimientos de los Bonos Hipotecarios que sean emitidos y por tanto, será responsable por el cumplimiento de las obligaciones a su cargo que consten en los respectivos títulos, de suerte que no podrá eximirse de su responsabilidad invocando el incumplimiento de los deudores de los Créditos Hipotecarios.

- **Garantía Específica**

Los Créditos Hipotecarios que conforman la garantía específica (Activos Subyacentes) permanecerán marcados e imposibilitados de ser vendidos, cedidos o transferidos de manera alguna, ni sometidos a ningún gravamen, ni dados en prenda o garantía para cualquier otro proceso. Los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios se mantendrán en cuentas separadas en tanto ocurra el desembolso de los Créditos Hipotecarios.

En la medida en que las emisiones del Programa podrán colocarse en varios lotes, a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública del respectivo lote, La Hipotecaria remitirá a la SFC, a la BVC, al Representante de los Tenedores, al interventor, a Deceval, al FNG (respecto de los Bonos Hipotecarios emitidos con garantía de la Nación), a los agentes colocadores y a las demás entidades donde se haya puesto a disposición de los Tenedores de Bonos el Prospecto, un informe sobre las características específicas de créditos en proceso de desembolso que conforman el conjunto de Créditos Hipotecarios que podrán ser originados con los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios del respectivo lote.

- **Garantía Adicional**

Las Subseries de Bonos Hipotecarios que a elección del Emisor sean emitidas con la garantía adicional, tendrán la garantía de la Nación, de que trata el artículo 30 de la Ley 546 de 1999 (modificada por el artículo 48 de la Ley 1955 de 2019), reglamentada por el Decreto 2782 de 2001, en los términos establecidos en el contrato de garantía que suscriba el Emisor con el FNG. Las menciones y procedimientos que se realicen en el Prospecto y en el Reglamento en relación con la garantía adicional aplicarán en forma exclusiva a los Bonos Hipotecarios que se emitan con garantía de la Nación.

Respecto de aquellos Bonos Hipotecarios que sean emitidos con garantía de la Nación, se cubrirá el 100 % del no pago del capital y de los intereses de los Bonos Hipotecarios en favor de los Tenedores de Bonos. Dado que la garantía específica de las emisiones del Programa no es un mecanismo de liquidez, no será necesario proceder a su cobro para que opere la garantía adicional, ya que este mecanismo de garantía operará para los Bonos Hipotecarios garantizados por la misma, en la forma en que se contemple en el contrato de garantía que se suscriba entre el Emisor y el FNG, así como en la reglamentación que expida el FNG para el efecto. Sin embargo, el pago de la garantía adicional será un mecanismo de última instancia, por lo cual, éste sólo procederá una vez el Emisor certifique haber agotado los mecanismos de liquidez con que cuenta.

11. CALIFICACIÓN DE LOS BONOS HIPOTECARIOS Y DEL EMISOR

Los Bonos Hipotecarios que sean garantizados por la Nación no requieren calificación de conformidad con el artículo 6.5.1.3.3 del Decreto 2555. Sin embargo, La Hipotecaria optó por obtener una calificación de las emisiones que conforman el Programa con Fitch Ratings Colombia S.A., Sociedad Calificadora de Valores, con el objeto de dotar a los Tenedores de Bonos de elementos de juicio adicionales para la toma de la decisión de compra. La calificación de cada Emisión de Bonos Hipotecarios del Programa será acreditada ante la SFC de manera previa a la publicación del primer Aviso de Oferta Pública de la respectiva Emisión. Así mismo, la calificación otorgada para cada Emisión será informada en el primer Aviso de Oferta Pública de la respectiva Emisión y actualizada en forma anual.

Por su parte, el Emisor cuenta con una calificación de Deuda de Largo Plazo de AA+ y calificación de Deuda de Corto Plazo F1+, también otorgadas por Fitch Ratings Colombia S.A.

12. ADMINISTRADOR DE LA CARTERA

La Hipotecaria será el Administrador de la Cartera y estará encargada de custodiar los documentos correspondientes a los Créditos Hipotecarios y de realizar las labores de administración, cobranza y recaudo de los flujos provenientes de los mismos. También podrá actuar en tal calidad la persona jurídica que sustituya a La Hipotecaria ante la ocurrencia de un Evento de Liquidación o en caso de terminación del respectivo contrato de administración de Cartera.

13. ADMINISTRADOR DE LAS EMISIONES DEL PROGRAMA

Deceval realizará la custodia y administración de los Bonos Hipotecarios conforme a lo establecido en la regulación aplicable, su reglamento de operaciones y los términos y condiciones del contrato de depósito y administración del Programa que se celebre entre Emisor y Deceval.

14. INTERVENTOR:

El Interventor será Ernst & Young., que deberá ser una entidad técnica y administrativamente idónea y con capacidad legal para el ejercicio de sus funciones, de conformidad con el artículo 6.5.1.5.3 del Decreto 2555, y mantendrá una completa independencia de La Hipotecaria y consiguientemente, no existirá ninguna relación de subordinación entre éstos. El interventor verificará de manera permanente el cumplimiento de las obligaciones de información de La Hipotecaria o del Administrador de la Cartera y la veracidad de dicha información, mantendrá actualizado en forma permanente el RNVE, practicará inspecciones y solicitará los informes que sean necesarios para ejercer una vigilancia permanente sobre las principales funciones desarrolladas por el Administrador de la Cartera, todo conforme a lo establecido en el artículo 6.5.1.5.3 del Decreto 2555, el contrato de interventoría, y el Prospecto.

15. REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES:

Con el objeto de brindar a los Tenedores de Bonos los mecanismos necesarios para la adecuada protección de sus intereses, las emisiones que se adelanten con ocasión del Programa contarán con un Representante de los Tenedores. Para tales efectos, actuará como Representante de los Tenedores, Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria, sociedad fiduciaria debidamente constituida y autorizada para funcionar como tal por la SFC. El Representante de los Tenedores ejercerá las funciones establecidas en el contrato de representación legal de Tenedores de Bonos suscrito con el Emisor y en la regulación aplicable.

16. SERIES DEL PROGRAMA

Las emisiones del Programa podrán constar de 2 Series: (i) Serie A que corresponde a Bonos Hipotecarios expresados en pesos, y, (ii) Serie B que corresponde a Bonos Hipotecarios expresados en UVR. Las Series en las que podrán emitirse los Bonos Hipotecarios serán definidas en el respectivo Aviso de Oferta Pública de cada Emisión.

17. SUBSERIES DEL PROGRAMA

Cada Serie del programa incluye hasta diez (10) Subseries, diferenciadas entre ellas, de acuerdo con el Plazo de Vencimiento y si cuentan o no con Opción de Prepago, las cuales tendrán las siguientes características:

- a. Serie A (Pesos):
 - i. Subserie A3: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en Pesos, con Plazo de Vencimiento de tres (3) años, y sin opción de Prepago,
 - ii. Subserie AP3: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en Pesos, con Plazo de Vencimiento de tres (3) años, y con opción de Prepago,
 - iii. Subserie A4: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en Pesos, con Plazo de Vencimiento de cuatro (4) años, y sin opción de Prepago,
 - iv. Subserie AP4: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en Pesos, con Plazo de Vencimiento de cuatro (4) años, y con opción de Prepago,
 - v. Subserie A5: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en Pesos, con Plazo de Vencimiento de cinco (5) años, y sin opción de Prepago,
 - vi. Subserie AP5: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en Pesos, con Plazo de Vencimiento de cinco (5) años, y con opción de Prepago,
 - vii. Subserie A6: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en Pesos, con Plazo de Vencimiento de seis (6) años, y sin opción de Prepago,
 - viii. Subserie AP6: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en Pesos, con Plazo de Vencimiento de seis (6) años, y con opción de Prepago,

- ix. Subserie A7: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en Pesos, con Plazo de Vencimiento de siete (7) años, y sin opción de Prepago, y,
 - x. Subserie AP7: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en Pesos, con Plazo de Vencimiento de siete (7) años, y con opción de Prepago.
- b. Serie B (UVR):
- xi. Subserie B3: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en UVR, con Plazo de Vencimiento de tres (3) años, y sin opción de Prepago,
 - xii. Subserie BP3: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en UVR, con Plazo de Vencimiento de tres (3) años, y con opción de Prepago,
 - xiii. Subserie B4: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en UVR, con Plazo de Vencimiento de cuatro (4) años, y sin opción de Prepago,
 - xiv. Subserie BP4: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en UVR, con Plazo de Vencimiento de cuatro (4) años, y con opción de Prepago,
 - xv. Subserie B5: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en UVR, con Plazo de Vencimiento de cinco (5) años, y sin opción de Prepago,
 - xvi. Subserie BP5: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en UVR, con Plazo de Vencimiento de cinco (5) años, y con opción de Prepago,
 - xvii. Subserie B6: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en UVR, con Plazo de Vencimiento de seis (6) años, y sin opción de Prepago,
 - xviii. Subserie BP6: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en UVR, con Plazo de Vencimiento de seis (6) años, y con opción de Prepago,
 - xix. Subserie B7: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en UVR, con Plazo de Vencimiento de siete (7) años, y sin opción de Prepago, y,
 - xx. Subserie BP7: Corresponde a Bonos Hipotecarios emitidos en UVR, con Plazo de Vencimiento de siete (7) años, y con opción de Prepago.

En cada Emisión, el Emisor solo podrá ofrecer, como máximo, una Subserie de la Serie A y una Subserie de la Serie B. Es decir, en ninguna Emisión se podrá ofrecer más de una Subserie de la Serie A (Pesos), ni más de una Subserie de la Serie B (UVR).

18. RENDIMIENTO DE LOS BONOS HIPOTECARIOS:

La tasa de interés ofrecida para los Bonos Hipotecarios que hagan parte de una emisión del Programa será incluida por el Emisor en cada Aviso de Oferta Pública y deberá reflejar las condiciones del mercado vigentes en la fecha de colocación del respectivo lote, cumpliendo con

los lineamientos señalados por el Emisor. Los rendimientos se pagarán en pesos bajo la modalidad vencida con periodicidad trimestral. El Emisor deberá pagar intereses sobre el monto pendiente de capital de los Bonos Hipotecarios. El periodo de cálculo de intereses corresponderá a cada periodo de 3 meses calendario después de la Fecha de Emisión y, a partir de ese día, en la misma fecha, 3 meses después, hasta el Plazo de Vencimiento. El pago de rendimientos se sujetará a la previsto en el artículo 6.1.1.1.5 del Decreto 2555.

19. AMORTIZACIÓN ORDINARIA DE CAPITAL

La Amortización Ordinaria de los Bonos Hipotecarios se realizará de la siguiente manera:

El capital de los Bonos Hipotecarios será pagado así:

- Subseries A3, AP3, B3 y BP3 (Bonos Hipotecarios a tres [3] años): Al vencimiento, en una (1) sola cuota, por un valor equivalente al ciento por ciento (100.0%) del capital emitido de cada Subserie, luego de transcurrido el Periodo de Gracia de dos (2) años.
- Subseries A4, AP4, B4 y BP4 (Bonos Hipotecarios a cuatro [4] años): Año vencido, en dos (2) cuotas iguales, cada una por un valor equivalente al cincuenta por ciento (50.0%) del capital emitido en cada Subserie, luego de transcurrido el Período de Gracia de dos (2) años.
- Subseries A5, AP5, B5 y BP5 (Bonos Hipotecarios a cinco [5] años): Año vencido, en tres (3) cuotas iguales, cada una por un valor equivalente a un tercio (1/3) del capital emitido en cada Subserie, luego de transcurrido el Período de Gracia de dos (2) años.
- Subseries A6, AP6, B6 y BP6 (Bonos Hipotecarios a seis [6] años): Año vencido, en cuatro (4) cuotas iguales, cada una por un valor equivalente al veinticinco por ciento (25.0%) del capital emitido en cada Subserie, luego de transcurrido el Período de Gracia de dos (2) años.
- Subseries A7, AP7, B7 y BP7 (Bonos Hipotecarios a siete [7] años): Año vencido, en cinco (5) cuotas iguales, cada una por un valor equivalente al veinte por ciento (20.0%) del capital emitido en cada Subserie, luego de transcurrido el Período de Gracia de dos (2) años.

Cuando se produzca una amortización ordinaria de capital de los Bonos Hipotecarios, La Hipotecaria podrá reducir el tamaño de la garantía específica mediante el retiro de algunos Créditos Hipotecarios de los Activos Subyacentes, siempre que se siga cumpliendo la condición de que, en la fecha del retiro, el capital de los Créditos Hipotecarios que continúen siendo parte de la garantía específica, sea mayor o igual al capital de los Bonos Hipotecarios vigentes.

Transcurrido 1 año desde la Fecha de Emisión, el Emisor podrá readquirir los Bonos de cualquiera de las Subseries ofrecidas siempre que dicha operación sea realizada a través de la BVC y los Tenedores de Bonos consientan la su venta. Dicha adquisición implicará la Amortización Extraordinaria de capital de los Bonos Hipotecarios y su consiguiente cancelación cuando represente la totalidad de los mismos.

20. AMORTIZACIÓN EXTRAORDINARIA DE CAPITAL

Los Bonos Hipotecarios de cada Emisión se amortizarán extraordinariamente como resultado de los siguientes eventos:

- a. Se produzca el prepago de los Créditos Hipotecarios;
- b. Se produzca el pago del seguro que ampara un inmueble que sirva de garantía a los Créditos Hipotecarios, o se haga efectivo el seguro que ampare la vida de los deudores;
- c. Se produzca un pago como consecuencia de la ejecución de la garantía judicial de los Créditos Hipotecarios;
- d. Se produzca la enajenación o venta de un bien recibido en pago de los Créditos Hipotecarios;
- e. Por aplicación al pago de los Bonos Hipotecarios de los recursos provenientes de la colocación no desembolsados dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de colocación del respectivo lote.
- f. Cuando los Créditos Hipotecarios desembolsados con los recursos obtenidos mediante la emisión de los Bonos Hipotecarios alcancen una mora igual o mayor a 90 días calendario.
- g. Se produzca la enajenación de los Créditos Hipotecarios ante un Evento de Liquidación;
- h. Por decisión de La Hipotecaria cuando el valor de los Bonos Hipotecarios en circulación sea igual o inferior al 10 % del monto efectivamente colocado;
- i. Por decisión de La Hipotecaria cuando ocurra un Efecto Material Adverso;
- j. Por aplicación al pago de los Bonos Hipotecarios de los excedentes de los flujos derivados de los Créditos Hipotecarios de cada Universalidad, en los eventos que den lugar a la toma de una Decisión en Evento de Liquidación.

La amortización extraordinaria de capital de los Bonos podrá ser total o parcial y se realizará a favor de todos los Tenedores de Bonos de la Subserie según corresponda, a prorrata y por el valor que reciba el Administrador de la Cartera.

21. INTERESES MORATORIOS PAGO DE CAPITAL E INTERESES

En el evento en que el Emisor no realice los pagos de intereses y/o capital respectivos en las fechas de pago correspondientes, a partir del día siguiente de dicho incumplimiento, los Bonos devengarán intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, y hasta el pago efectivo de la suma adeudada, y deberá ser pagada por demanda de los Tenedores de Bonos, o en caso contrario, en cada fecha de pago siguiente a la fecha en la cual ocurrió el incumplimiento

22. LUGAR, FECHA Y FORMA DE PAGO DE CAPITAL Y RENDIMIENTOS:

El capital y los rendimientos de los Bonos Hipotecarios serán pagados por el Emisor a través de la red de pagos de Deceval, al depositante directo que maneje el portafolio del respectivo Tenedor de Bonos. Las acciones para el cobro de los intereses y del capital de los Bonos Hipotecarios prescribirán, de conformidad con el artículo 6.4.1.1.39 del Decreto 2555, en 4 años contados desde la fecha de su exigibilidad.

23. CONDICIONES DE LA OFERTA Y DE LA COLOCACIÓN:

Plazo para ofrecer los Bonos Hipotecarios: La vigencia de la autorización dada por la SFC para realizar emisiones bajo el Programa es de 5 años contados a partir de la fecha de ejecutoria del acto que ordene la inscripción de los Bonos Hipotecarios en el RNVE. Sin embargo, el plazo podrá renovarse, por períodos iguales, antes de su vencimiento, siempre que la SFC así lo autorice.

Vigencia de la oferta de cada emisión: La vigencia de la oferta de cada emisión del Programa será establecida en el respectivo Aviso de Oferta Pública, plazo durante el cual el Emisor podrá colocar los Bonos Hipotecarios de una emisión del Programa ofrecidos en dicho Aviso de Oferta Pública. En ningún caso la vigencia de la oferta de una emisión se extenderá más allá del plazo de colocación de cada emisión.

Plazo de colocación de cada emisión: El plazo de colocación de cualquier emisión de Bonos Hipotecarios del Programa será definido por el Emisor en el correspondiente Aviso de Oferta Pública. Sin embargo, de conformidad con el artículo 5.2.3.1.13 del Decreto 2555, el plazo de colocación de la primera emisión de Bonos Hipotecarios no podrá ser superior a 6 meses, contados a partir de la fecha de autorización de la oferta pública de los Bonos por parte de la SFC. La SFC podrá prorrogar dicho término por una sola vez hasta por un tiempo igual, previa solicitud del Emisor.

24. REGLAS GENERALES PARA LA COLOCACIÓN Y NEGOCIACIÓN:

La colocación de los Bonos Hipotecarios podrá efectuarse mediante el mecanismo de underwriting al mejor esfuerzo, underwriting en firme, underwriting garantizado o directamente por el Emisor.

La suscripción de los Bonos Hipotecarios podrá efectuarse a través del agente líder colocador. Igualmente, el Emisor podrá designar otras firmas comisionistas inscritas en la BVC o corporaciones financieras para conformar el grupo de agentes colocadores mediante contratación, delegación o cesión. Los agentes colocadores serán quienes presenten las demandas en nombre propio o de los potenciales Tenedores de Bonos, según corresponda y serán vinculantes. Las demandas que se ajusten a lo establecido en el instructivo operativo que la BVC expida para cada colocación, son las que se tendrán en cuenta para la adjudicación.

La BVC será la encargada de realizar la adjudicación conforme a los términos y condiciones del prospecto de información, el respectivo Aviso de Oferta Pública y al respectivo instructivo operativo que emita la BVC, así como conforme a los criterios a tener en cuenta para la presentación, rechazo, adjudicación o eliminación de las demandas.

El mecanismo de adjudicación de los Bonos podrá ser el de Subasta Holandesa o el de Demanda en Firme, según se determine en el respectivo Aviso de Oferta Pública. En el evento en que el Emisor opte por utilizar el mecanismo de Demanda en Firme, indicará en el Aviso de Oferta Pública respectivo si la adjudicación se hará por orden de llegada o por prorroto.

25. CONDICIONES GENERALES ANTE UN EVENTO DE LIQUIDACIÓN

Cuando por cualquier circunstancia se decida la liquidación de La Hipotecaria, y por ende suceda

un Evento de Liquidación, conforme al artículo 10 de la Ley 546 de 1999, los Activos Subyacentes de cada emisión dejarán de formar parte del patrimonio de La Hipotecaria, y conformarán una Universalidad independiente que será de propiedad de los Tenedores de Bonos de la respectiva emisión, de forma tal que se conformará un Universalidad con los Activos Subyacentes de cada emisión. Los Activos Subyacentes por consiguiente no formarán parte del proceso liquidatario de La Hipotecaria, ni de la prenda general de los acreedores de La Hipotecaria.

Las Series (pesos o UVR) de cada emisión en que sean emitidos los Bonos Hipotecarios conformarán su propio compartimento dentro de cada la Universalidad, de forma tal que dentro de cada Universalidad se conformará un compartimento para los Bonos Hipotecarios emitidos en pesos con los Créditos Hipotecarios denominados en pesos y otro para los Bonos Hipotecarios emitidos en UVR con los Créditos Hipotecarios denominados en UVR.

Los Activos Subyacentes que conforman cada Universalidad tendrán como única destinación el pago de los derechos consagrados a favor de los Tenedores de Bonos y de las partes que intervienen en la emisión del Programa, en las condiciones que se señalan para cada Decisión en Evento de Liquidación conforme lo establecido en el Reglamento y en el Prospecto.

A la ocurrencia de un Evento de Liquidación, La Hipotecaria o el Representante de los Tenedores informará de manera inmediata a la SFC, con el fin de que se convoque a una reunión de la asamblea de Tenedores de Bonos para que se tome la Decisión en Evento de Liquidación, dentro de los 90 días calendario siguientes a dicha convocatoria, y consistirá en una de las siguientes alternativas: (i) la enajenación del Activo Subyacente y la cancelación de los Bonos Hipotecarios, mediante el precio que se reciba por su venta, o, (ii) la cesión de la administración del Activo Subyacente a otro establecimiento de crédito o a una sociedad fiduciaria en su calidad de administradora de patrimonios autónomos como nuevo Administrador de la Cartera, y del contrato de administración de Cartera. Cuando se tome alguna Decisión en Evento de Liquidación, se entenderá que los Tenedores de Bonos pierden, de manera inmediata, la calidad de acreedores de La Hipotecaria, y, por consiguiente, perderán el derecho de participar en el proceso liquidatario de La Hipotecaria.

Los Tenedores de Bonos Hipotecarios que adquirieron Bonos Hipotecarios expresados en pesos de una emisión, serán los únicos autorizados para decidir sobre la venta o cesión de la administración de los Activos Subyacentes que conforman el compartimento en pesos constituido dentro de la Universalidad respectiva. Por su parte, los Tenedores de Bonos que adquirieron Bonos Hipotecarios expresados en UVR de la respectiva emisión, serán los únicos autorizados para decidir sobre la venta o cesión de la administración de los Activos Subyacentes que conforman el compartimento en UVR constituido dentro de la Universalidad respectiva.

En el evento en que los Tenedores de Bonos de una emisión no tomen una Decisión en Evento de Liquidación dentro del plazo establecido, o decidan convertirse en acreedores dentro del proceso liquidatario de La Hipotecaria, todos los Activos Subyacentes que forman parte de la garantía específica de la respectiva emisión revertirán al patrimonio de La Hipotecaria, y formarán parte de la prenda general de los acreedores. Los Tenedores de Bonos de la respectiva emisión perderán la garantía específica, y deberán hacerse parte dentro del proceso liquidatario de La Hipotecaria para el reconocimiento de sus respectivas acreencias.

Cuando se tome alguna Decisión en Evento de Liquidación, se entenderá que los Tenedores de Bonos pierden, de manera inmediata, la calidad de acreedores de La Hipotecaria, y, por consiguiente, perderán el derecho de participar en el proceso liquidatorio de La Hipotecaria o reclamar suma alguna a La Hipotecaria, así como la garantía adicional del FNG respecto de aquellos Bonos Hipotecarios a los que les aplique.

Cuando se decida por la venta de los Activos Subyacentes para forzar la Amortización Extraordinaria de los Bonos Hipotecarios, el respaldo de los Tenedores de Bonos para el pago de los Bonos Hipotecarios será exclusivamente el producto de la venta de la respectiva Universalidad. Sin embargo, cuando se decida por la cesión del contrato de administración de Cartera, el respaldo de los Tenedores de Bonos Hipotecarios para el pago de rendimientos y capital de los Bonos Hipotecarios será la Universalidad respectiva, caso en el cual el Administrador de la Cartera seguirá efectuando los pagos en los mismos términos y condiciones establecidos en las tablas de amortizaciones, con cargo a los recursos generados por la Universalidad respectiva conforme a la prelación de pagos aplicable. En este caso, la garantía del FNG subsiste respecto de aquellas emisiones de Bonos Hipotecarios realizados con garantía de la Nación.

En el evento en que los Bonos Hipotecarios de una emisión hayan vencido y no se haya pagado en su integridad el capital y los rendimientos adeudados de los mismos, la Universalidad respectiva seguirá funcionando y recaudando todos los ingresos derivados de los Activos Subyacentes que respaldan dicha emisión hasta cuando la Cartera haya sido pagada en su totalidad por los deudores, y hasta tanto los Bonos Hipotecarios de la Emisión respectiva, así como los gastos del Programa sean cancelados en su totalidad. Si al vencimiento de los Bonos Hipotecarios se genera un incumplimiento de las obligaciones del Emisor en relación con el pago del capital y los rendimientos adeudados, Deceval actuará en concordancia con su reglamento de operaciones.

Toda Universalidad que se constituya con ocasión del Programa terminará cuando se hayan pagado en su totalidad todos los gastos del Programa, y cuando se amorticen en su totalidad las Series de los Bonos Hipotecarios, conforme a las tablas de amortizaciones, o cuando la Cartera haya sido pagada en su totalidad por los deudores.

26. DELEGACIÓN EN LOS REPRESENTANTES LEGALES DEL EMISOR

La Junta Directiva, en uso de las facultades estatutarias (numeral 15 del artículo trigésimo segundo de los estatutos sociales) delega en el Gerente General o cualquiera de los representantes legales del Emisor, las siguientes facultades:

- a. Implementar el procedimiento para efectuar la oferta pública del Programa de los Bonos que serán emitidos pudiendo, entre otras, definir el número de lotes que se ofrecerán en el Programa, así como las Subseries a ofrecer, las condiciones financieras, etc., siempre que ello se realice dentro de los lineamientos establecidos en este Reglamento. Así mismo, podrá implementar el procedimiento para ofrecer, mediante un nuevo Aviso de Oferta Pública, los saldos de Bonos de cada emisión que no sean colocados en la oferta pública correspondiente, de acuerdo con los lineamientos establecidos en el prospecto de información y en el respectivo Aviso de Oferta Pública.

- b. Directamente o por medio de apoderado, suscriban, tramiten, gestionen y adelanten todos los actos, contratos y trámites asociados, conexos o necesarios para adelantar el Programa de los Bonos Hipotecarios y su oferta pública. Dentro de tales actos, contratos y trámites se encuentran incluidos de manera enunciativa pero no limitados a ellos, los siguientes:
- (i) Suscribir todos los documentos y solicitudes que resulten necesarios para adelantar los trámites de autorización del Programa y la colocación de los Bonos Hipotecarios en el mercado público de valores incluyendo, pero sin limitarse, a (i) aprobar las modificaciones del prospecto de información; (ii) inscribir al Emisor y los Bonos Hipotecarios en el RNVE; (iii) otorgar, suscribir y entregar el macrotítulo representativo de las emisiones del Programa; (iv) solicitar la autorización para la oferta pública; y (v) inscribir los Bonos Hipotecarios para su negociación en la BVC;
 - (ii) Negociar y suscribir todos los actos y contratos asociados al Programa, tales como contratos con el depósito de valores, de administración de la Cartera, la sociedad calificadora de valores, la sociedad fiduciaria que actúe en calidad de Representante de los Tenedores, la BVC, los agentes colocadores, el interventor y cualquier otro acto o contrato a que haya lugar y que sea necesario para realizar el Programa de los Bonos Hipotecarios y su colocación y suscripción; y,
 - (iii) Definir y establecer las reglas generales para la colocación, el mecanismo de colocación (demanda en firme o subasta holandesa) y seleccionar el diario y/o los diarios en los que se hará la publicación de los Avisos de Oferta Pública, en los términos previstos en este Reglamento.
- c. Resolver las dudas que se presenten en relación con la interpretación y aplicación de este Reglamento, efectuar las modificaciones de carácter no esencial que se consideren necesarias y que tengan que ver con la obtención de la autorización del Programa y, en general, para ejecutar todas las actividades necesarias en relación con el Programa de los Bonos Hipotecarios y su colocación y suscripción.

Anexo 2

Macrotítulos

Instrucciones Generales

- Para aclarar dudas frente al diligenciamiento del documento, por favor remitirse a la Cartilla para el diligenciamiento del Macrotítulo que encontrará publicada en el portal web deceval o que será enviada por el Ejecutivo Comercial.
 - Una vez diligenciado, guardarlo en PDF y enviarlo al correo ventanilla@bvc.com.co con el asunto "MACROTÍTULO Y NOMBRE DE LA ENTIDAD EMISORA" para iniciar con el proceso de validación e inicio de la emisión.
- Nota:** El envío del documento debe realizarse desde el correo corporativo de algún contacto autorizado.

1. Información del Emisor

Nombre Emisor	La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.			Código Emisor	COJ1F
Nit	900628930	DV	6	Contacto	Luis Fernando Guzmán Ortiz

2. Información sociedad administradora

Tipo de sociedad	Otra				
Nombre del Administrador	La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.			Contacto	Luis Fernando Guzmán Ortiz
Nit	900628930	DV	6		

Se expide a favor del DEPOSITO CENTRALIZADO DE VALORES DE COLOMBIA - DECEVAL S.A en administración de terceros el presente:

Título	Macrotítulo
--------	-------------

3. Características de la emisión

Cupo de emisión	Cupo Fijo	El emisor estima un valor nominal fijo, el cual se determina con base en las expectativas de colocación desmaterializada de los títulos durante la vigencia del contrato. El mecanismo de uso de este cupo consisten en que las expediciones agotan el valor nominal del macrotítulo y las anulaciones reestablecen el saldo del mismo.			
Clase de título	Bonos Hipotecarios	Denominación	Pesos colombianos <input checked="" type="checkbox"/>	Dólares	<input type="checkbox"/>
			Unidades en UVR <input type="checkbox"/>	Otras	<input type="checkbox"/> ¿Cual? <input type="text"/>
Monto de la emisión	COP 150.000.000.000	Plazos	3, 4, 5, 6 y 7 años, a partir de la Fecha de Emisión de la respectiva Emisión, sin importar su Serie	Aproximación factor	A seis decimales (0,000000)
Aproximación Tasa	A dos decimales (0,00%)	Aproximación capital	Redondeo a la Centesima	Aproximación Rendimiento	Redondeo a la Centesima
Ley de circulación	A la orden	Amortización de capital	Si	Periodicidad de pago de rendimientos	Trimestral
Modalidad de pago	Vencido	Inversión mínima	COP 1,000,000	Múltiplos de inversión y fraccionamiento	COP 1,000,000
Base de cálculo de los intereses	360	Tasa de interés	Tasa Fija	Fraccionamiento mínimo	COP 1,000,000
Emisión Garantizada	No				
Programa de emisión/ tipo oferta	Si/ Pública	La inscripción de los valores (comprendidos dentro de un programa de emisión y colocación de valores) en el registro nacional de valores y emisores y la autorización de la oferta publica por parte de la superintendencia financiera de Colombia no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del emisor			
Otras características de la emisión	Por tratarse de una emisión en el segundo mercado, los Bonos Hipotecarios derivados del Programa de Emisión solo podrán ser adquiridos por los inversionistas autorizados de que tratan los artículos 7.2.1.1.2. y 7.2.1.1.3. del Decreto 2555. La inversión mínima será equivalente a 1 bono hipotecario, a menos que otra cantidad sea especificada en el Aviso de Oferta Pública de la respectiva Emisión.				

"Para emisiones que cuenten con diferentes denominaciones el emisor autoriza a deceval ajustar los montos correspondientes a cada serie de emisión en el Sistema de Información del Depósito de acuerdo con los resultados de la adjudicación".

ESTE MACROTÍTULO NO PODRÁ SER NEGOCIADO

Instrucciones Generales

- Para aclarar dudas frente al diligenciamiento del documento, por favor remitirse a la Cartilla para el diligenciamiento del Macrotítulo que encontrará publicada en el portal web deceval o que será enviada por el Ejecutivo Comercial.
- Una vez diligenciado, guardarlo en PFD y enviarlo al correo ventanilla@bvc.com.co con el asunto "MACROTÍTULO Y NOMBRE DE LA ENTIDAD EMISORA" para iniciar con el proceso de validación e inicio de la emisión.

Nota: El envío del documento debe realizarse desde el correo corporativo de algún contacto autorizado.

1. Información del Emisor

Nombre Emisor	La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.			Código Emisor	COJ1F
Nit	900628930	DV	6	Contacto	Luis Fernando Guzmán Ortiz

2. Información sociedad administradora

Tipo de sociedad	Otra			Contacto	Luis Fernando Guzmán Ortiz
Nombre del Administrador	La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.			Contacto	Luis Fernando Guzmán Ortiz
Nit	900628930	DV	6		

Se expide a favor del DEPOSITO CENTRALIZADO DE VALORES DE COLOMBIA - DECEVAL S.A en administración de terceros el presente:

Título	Macrotítulo
--------	-------------

3. Características de la emisión

Cupo de emisión	Cupo Fijo	El emisor estima un valor nominal fijo, el cual se determina con base en las expectativas de colocación desmaterializada de los títulos durante la vigencia del contrato. El mecanismo de uso de este cupo consisten en que las expediciones agotan el valor nominal del macrotítulo y las anulaciones reestablecen el saldo del mismo.				
Clase de título	Bonos Hipotecarios	Denominación	Pesos colombianos <input type="text"/>	Dólares <input type="text"/>	Otras <input type="text"/> ¿Cual? <input type="text"/>	
Monto de la emisión	500,000,000 UVR	Plazos	3, 4, 5, 6 y 7 años, a partir de la Fecha de Emisión de la respectiva Emisión, sin importar su Serie		Aproximación factor	A seis decimales (0,00000)
Aproximación Tasa	A dos decimales (0,00%)	Aproximación capital	Redondeo a la Centesima		Aproximación Rendimiento	Redondeo a la Centesima
Ley de circulación	A la orden	Amortización de capital	Si		Periodicidad de pago de rendimientos	Trimestral
Modalidad de pago	Vencido	Inversión mínima	10,000 UVR		Múltiplos de inversión y fraccionamiento	10,000 UVR
Base de cálculo de los intereses	360	Tasa de interés	Tasa Fija		Fraccionamiento mínimo	10,000 UVR
Emisión Garantizada	No					
Programa de emisión/ tipo oferta	Si/ Pública	La inscripción de los valores (comprendidos dentro de un programa de emisión y colocación de valores) en el registro nacional de valores y emisores y la autorización de la oferta publica por parte de la superintendencia financiera de Colombia no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del emisor				
Otras características de la emisión	Por tratarse de una emisión en el segundo mercado, los Bonos Hipotecarios derivados del Programa de Emisión solo podrán ser adquiridos por los inversionistas autorizados de que tratan los artículos 7.2.1.1.2. y 7.2.1.1.3. del Decreto 2555. La inversión mínima será equivalente a 1 bono hipotecario, a menos que otra cantidad sea especificada en el Aviso de Oferta Pública de la respectiva Emisión.					

"Para emisiones que cuenten con diferentes denominaciones el emisor autoriza a deceval ajustar los montos correspondientes a cada serie de emisión en el Sistema de Información del Depósito de acuerdo con los resultados de la adjudicación".

ESTE MACROTÍTULO NO PODRÁ SER NEGOCIADO

Anexo 3

Tablas de Amortizaciones

Anexo No. 3 – Tablas de Amortizaciones de los Bonos Hipotecarios

Subseries a tres (3) años

SIN PREPAGOS				CON PREPAGOS - ESTIMADO				
Trimestre	Saldo Inicial	Amortización	Saldo Final	Trimestre	Saldo Inicial	Saldo Intermedio	Amortización	Saldo Final
1	100.00	0.00	100.00	1	100.00	98.51	1.49	98.51
2	100.00	0.00	100.00	2	98.51	97.04	1.47	97.04
3	100.00	0.00	100.00	3	97.04	95.60	1.45	95.60
4	100.00	0.00	100.00	4	95.60	94.17	1.42	94.17
5	100.00	0.00	100.00	5	94.17	92.77	1.40	92.77
6	100.00	0.00	100.00	6	92.77	91.39	1.38	91.39
7	100.00	0.00	100.00	7	91.39	90.02	1.36	90.02
8	100.00	0.00	100.00	8	90.02	88.68	1.34	88.68
9	100.00	0.00	100.00	9	88.68	87.36	1.32	87.36
10	100.00	0.00	100.00	10	87.36	86.06	1.30	86.06
11	100.00	0.00	100.00	11	86.06	84.78	1.28	84.78
12	100.00	100.00	0.00	12	84.78	83.51	84.78	0.00

Subseries a cuatro (4) años

SIN PREPAGOS				CON PREPAGOS - ESTIMADO				
Trimestre	Saldo Inicial	Amortización	Saldo Final	Trimestre	Saldo Inicial	Saldo Intermedio	Amortización	Saldo Final
1	100.00	0.00	100.00	1	100.00	98.51	1.49	98.51
2	100.00	0.00	100.00	2	98.51	97.04	1.47	97.04
3	100.00	0.00	100.00	3	97.04	95.60	1.45	95.60
4	100.00	0.00	100.00	4	95.60	94.17	1.42	94.17
5	100.00	0.00	100.00	5	94.17	92.77	1.40	92.77
6	100.00	0.00	100.00	6	92.77	91.39	1.38	91.39
7	100.00	0.00	100.00	7	91.39	90.02	1.36	90.02
8	100.00	0.00	100.00	8	90.02	88.68	1.34	88.68
9	100.00	0.00	100.00	9	88.68	87.36	1.32	87.36
10	100.00	0.00	100.00	10	87.36	86.06	1.30	86.06
11	100.00	0.00	100.00	11	86.06	84.78	1.28	84.78
12	100.00	50.00	50.00	12	84.78	83.51	51.26	33.51
13	50.00	0.00	50.00	13	33.51	33.02	0.50	33.02
14	50.00	0.00	50.00	14	33.02	32.52	0.49	32.52
15	50.00	0.00	50.00	15	32.52	32.04	0.48	32.04
16	50.00	50.00	0.00	16	32.04	31.56	32.04	0.00

Subseries a cinco (5) años

SIN PREPAGOS				CON PREPAGOS - ESTIMADO				
Trimestre	Saldo Inicial	Amortización	Saldo Final	Trimestre	Saldo Inicial	Saldo Intermedio	Amortización	Saldo Final
1	100.00	0.00	100.00	1	100.00	98.51	1.49	98.51
2	100.00	0.00	100.00	2	98.51	97.04	1.47	97.04
3	100.00	0.00	100.00	3	97.04	95.60	1.45	95.60
4	100.00	0.00	100.00	4	95.60	94.17	1.42	94.17
5	100.00	0.00	100.00	5	94.17	92.77	1.40	92.77
6	100.00	0.00	100.00	6	92.77	91.39	1.38	91.39
7	100.00	0.00	100.00	7	91.39	90.02	1.36	90.02
8	100.00	0.00	100.00	8	90.02	88.68	1.34	88.68
9	100.00	0.00	100.00	9	88.68	87.36	1.32	87.36
10	100.00	0.00	100.00	10	87.36	86.06	1.30	86.06
11	100.00	0.00	100.00	11	86.06	84.78	1.28	84.78
12	100.00	33.33	66.67	12	84.78	83.51	34.60	50.18
13	66.67	0.00	66.67	13	50.18	49.43	0.75	49.43
14	66.67	0.00	66.67	14	49.43	48.70	0.74	48.70
15	66.67	0.00	66.67	15	48.70	47.97	0.73	47.97
16	66.67	33.33	33.33	16	47.97	47.26	34.05	13.92
17	33.33	0.00	33.33	17	13.92	13.72	0.21	13.72
18	33.33	0.00	33.33	18	13.72	13.51	0.20	13.51
19	33.33	0.00	33.33	19	13.51	13.31	0.20	13.31
20	33.33	33.33	0.00	20	13.31	13.11	13.31	0.00

Subseries a seis (6) años

SIN PREPAGOS				CON PREPAGOS - ESTIMADO				
Trimestre	Saldo Inicial	Amortización	Saldo Final	Trimestre	Saldo Inicial	Saldo Intermedio	Amortización	Saldo Final
1	100.00	0.00	100.00	1	100.00	98.51	1.49	98.51
2	100.00	0.00	100.00	2	98.51	97.04	1.47	97.04
3	100.00	0.00	100.00	3	97.04	95.60	1.45	95.60
4	100.00	0.00	100.00	4	95.60	94.17	1.42	94.17
5	100.00	0.00	100.00	5	94.17	92.77	1.40	92.77
6	100.00	0.00	100.00	6	92.77	91.39	1.38	91.39
7	100.00	0.00	100.00	7	91.39	90.02	1.36	90.02
8	100.00	0.00	100.00	8	90.02	88.68	1.34	88.68
9	100.00	0.00	100.00	9	88.68	87.36	1.32	87.36
10	100.00	0.00	100.00	10	87.36	86.06	1.30	86.06
11	100.00	0.00	100.00	11	86.06	84.78	1.28	84.78
12	100.00	25.00	75.00	12	84.78	83.51	26.26	58.51
13	75.00	0.00	75.00	13	58.51	57.64	0.87	57.64
14	75.00	0.00	75.00	14	57.64	56.78	0.86	56.78
15	75.00	0.00	75.00	15	56.78	55.94	0.85	55.94
16	75.00	25.00	50.00	16	55.94	55.10	25.83	30.10
17	50.00	0.00	50.00	17	30.10	29.66	0.45	29.66
18	50.00	0.00	50.00	18	29.66	29.21	0.44	29.21
19	50.00	0.00	50.00	19	29.21	28.78	0.44	28.78
20	50.00	25.00	25.00	20	28.78	28.35	25.43	3.35
21	25.00	0.00	25.00	21	3.35	3.30	0.05	3.30
22	25.00	0.00	25.00	22	3.30	3.25	0.05	3.25
23	25.00	0.00	25.00	23	3.25	3.20	0.05	3.20
24	25.00	25.00	0.00	24	3.20	3.15	3.20	0.00

Subseries a siete (7) años

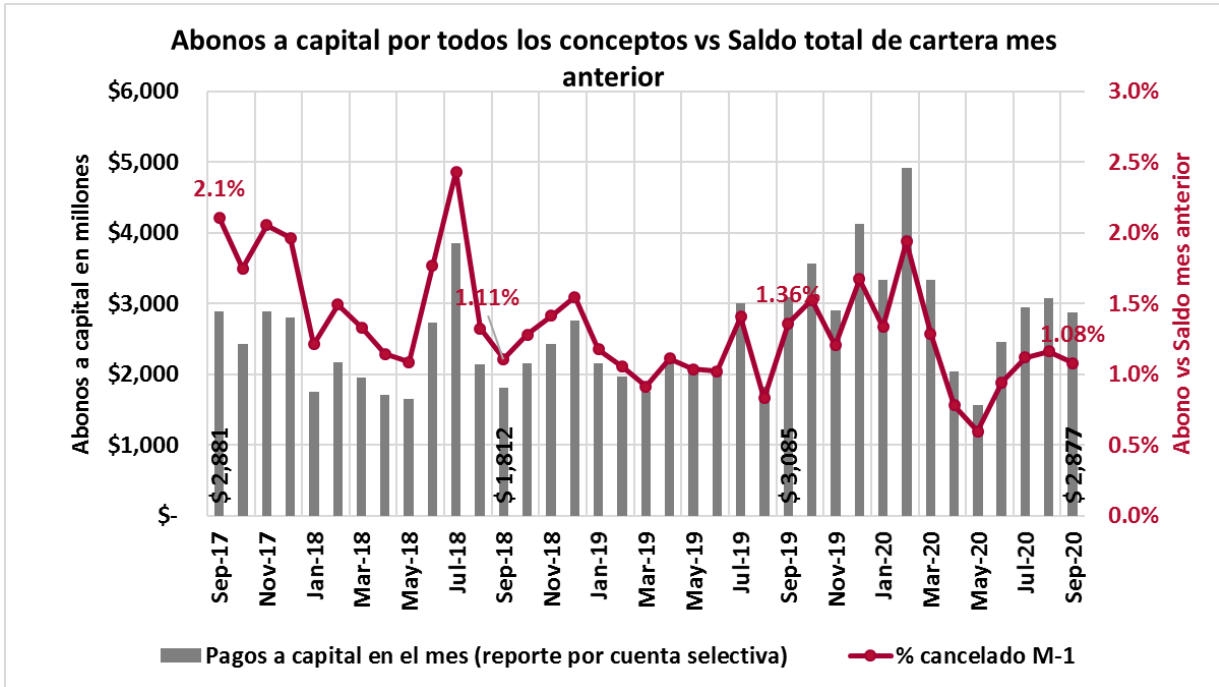
SIN PREPAGOS				CON PREPAGOS - ESTIMADO				
Trimestre	Saldo Inicial	Amortización	Saldo Final	Trimestre	Saldo Inicial	Saldo Intermedio	Amortización	Saldo Final
1	100.00	0.00	100.00	1	100.00	98.51	1.49	98.51
2	100.00	0.00	100.00	2	98.51	97.04	1.47	97.04
3	100.00	0.00	100.00	3	97.04	95.60	1.45	95.60
4	100.00	0.00	100.00	4	95.60	94.17	1.42	94.17
5	100.00	0.00	100.00	5	94.17	92.77	1.40	92.77
6	100.00	0.00	100.00	6	92.77	91.39	1.38	91.39
7	100.00	0.00	100.00	7	91.39	90.02	1.36	90.02
8	100.00	0.00	100.00	8	90.02	88.68	1.34	88.68
9	100.00	0.00	100.00	9	88.68	87.36	1.32	87.36
10	100.00	0.00	100.00	10	87.36	86.06	1.30	86.06
11	100.00	0.00	100.00	11	86.06	84.78	1.28	84.78
12	100.00	20.00	80.00	12	84.78	83.51	21.26	63.51
13	80.00	0.00	80.00	13	63.51	62.57	0.95	62.57
14	80.00	0.00	80.00	14	62.57	61.64	0.93	61.64
15	80.00	0.00	80.00	15	61.64	60.72	0.92	60.72
16	80.00	20.00	60.00	16	60.72	59.81	20.90	39.81
17	60.00	0.00	60.00	17	39.81	39.22	0.59	39.22
18	60.00	0.00	60.00	18	39.22	38.64	0.58	38.64
19	60.00	0.00	60.00	19	38.64	38.06	0.58	38.06
20	60.00	20.00	40.00	20	38.06	37.49	20.57	17.49
21	40.00	0.00	40.00	21	17.49	17.23	0.26	17.23
22	40.00	0.00	40.00	22	17.23	16.98	0.26	16.98
23	40.00	0.00	40.00	23	16.98	16.72	0.25	16.72
24	40.00	20.00	20.00	24	16.72	16.47	16.72	0.00
25	20.00	0.00	20.00	25	0.00	0.00	0.00	0.00
26	20.00	0.00	20.00	26	0.00	0.00	0.00	0.00
27	20.00	0.00	20.00	27	0.00	0.00	0.00	0.00
28	20.00	20.00	0.00	28	0.00	0.00	0.00	0.00

Anexo 4
Estudio Estadístico sobre Riesgo de
Prepago

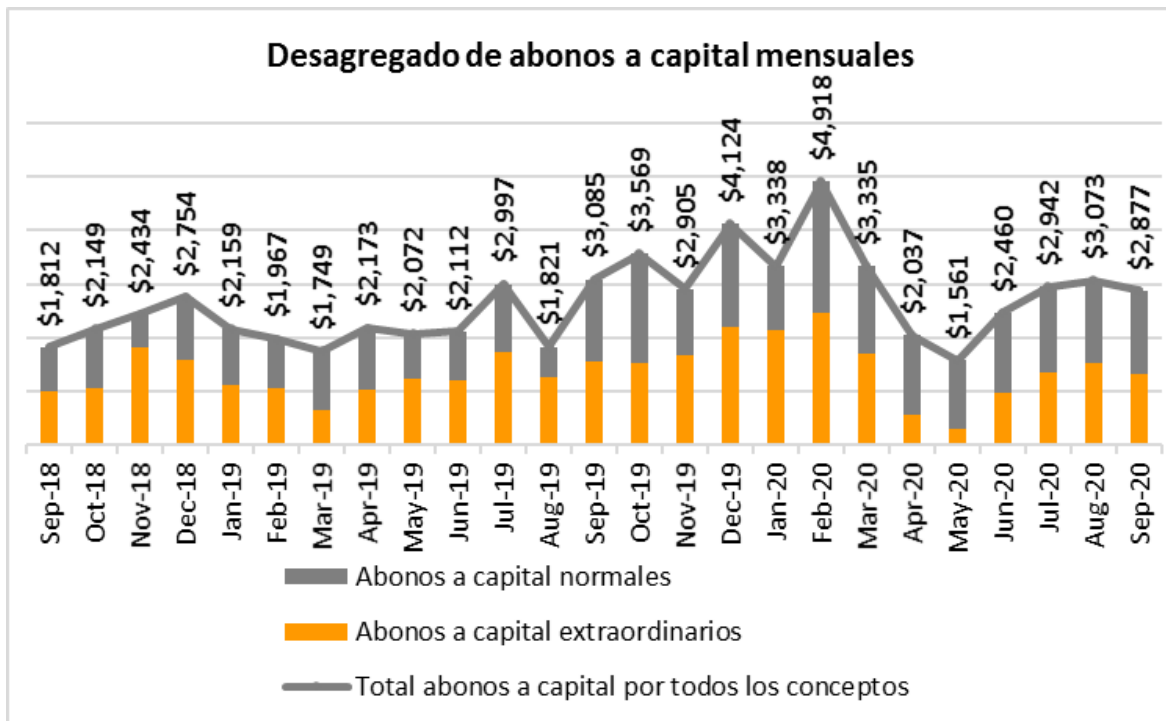


1. Abonos totales mensuales a capital

En la siguiente gráfica se presenta el monto total recibido por abonos a capital (normales y extraordinarios) en cada mes (columnas grises), en donde se presenta un monto cercano a los \$3.000 millones mensuales. Este monto ha representado históricamente un 1% en promedio del saldo de la cartera en el mes anterior, como se observa en la gráfica (línea vino tinto)



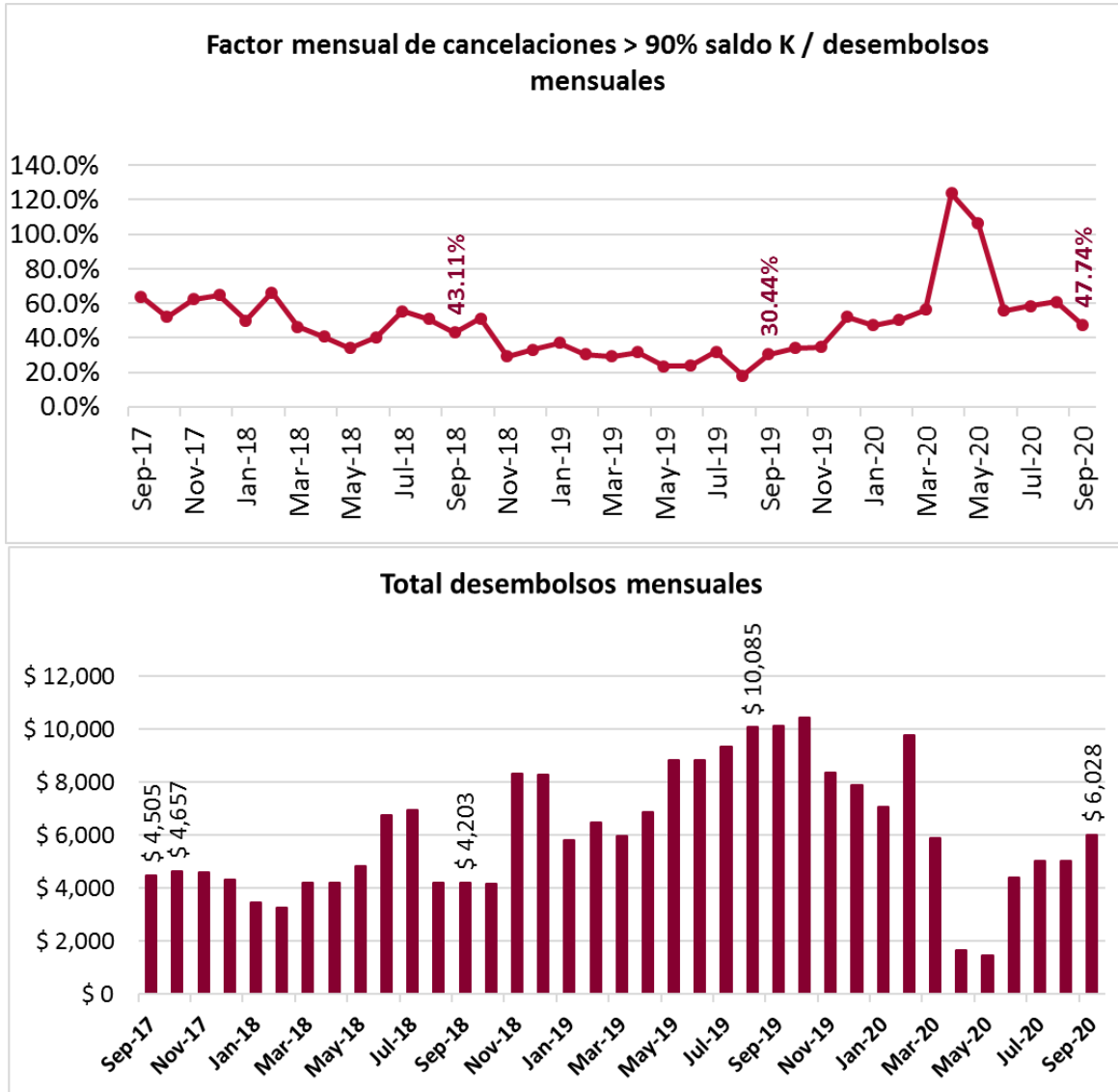
En la siguiente gráfica se observa cómo ha sido el comportamiento desagregado mensual de los abonos a capital en donde el promedio de los últimos 2 años demuestra que **el 50% de los abonos a capital son extraordinarios**.





2. Cancelaciones extraordinarias vs desembolsos

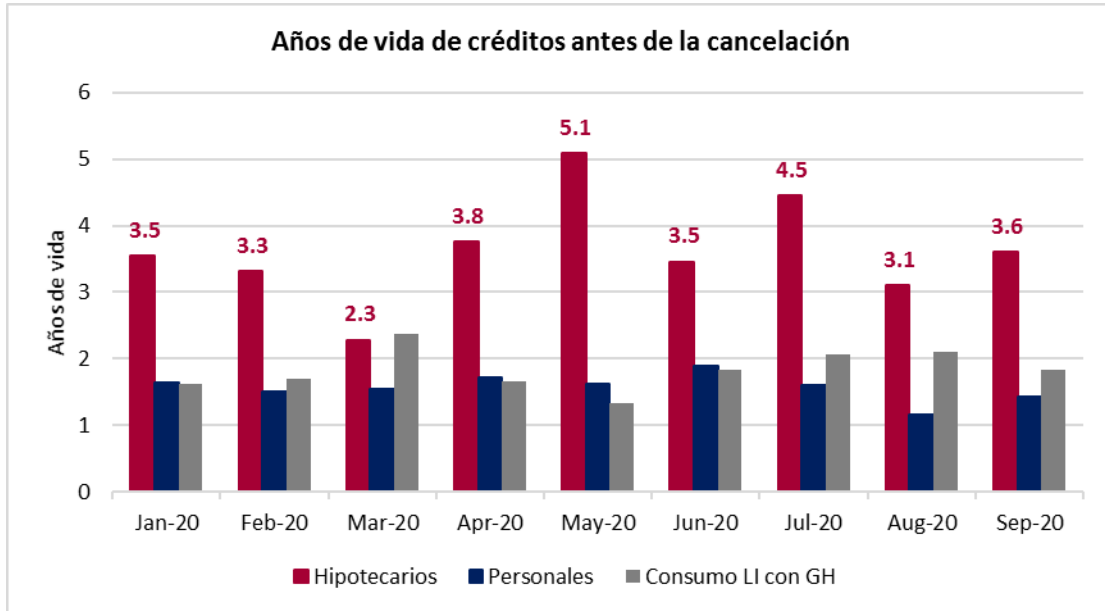
Se observa en la siguiente gráfica el porcentaje que representan las cancelaciones mensuales, respecto a los desembolsos del mismo mes. Desde marzo de 2020 se ha presentado un incremento en el indicador justificado en la disminución de desembolsos, toda vez que las cancelaciones de este periodo son incluso menores que las observadas antes de la pandemia.





3. Cancelaciones extraordinarias vs desembolsos

A continuación, el resultado de medición de años de duración en libros de los créditos que se cancelan anticipadamente; en donde los créditos hipotecarios tienen una duración promedio de 3.6 años, y los créditos personales y libre inversión con garantía hipotecaria de menos de 2 años entre el desembolso y la cancelación anticipada.



Según el Banco de La República, en diferentes análisis de comportamiento de la cartera de vivienda el País; si bien el plazo promedio de colocación de la cartera es entre 15 y 20 años, los créditos se cancelan en 7 años promedio en el sector. Esta es una de las justificaciones para que el Gobierno Nacional estimara en 7 años el plazo del subsidio cobertura a la tasa de créditos de vivienda.

Anexo 5

Contrato de Administración de Cartera

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE CARTERA

BONOS HIPOTECARIOS

Los suscritos, por una parte, **LUIS FERNANDO GUZMAN ORTIZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.519.665 expedida en Bogotá, en su calidad de Representante Legal de **LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.**, sociedad que en adelante se denominará **EL ADMINISTRADOR o LA HIPOTECARIA** de una parte, y, de la otra, **MARIA FERNANDA MORALES CARRILLO**, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 39.780.034, expedida en Usaquén, actuando en calidad de Representante Legal y por tanto, en representación legal de **ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, sociedad fiduciaria con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, debidamente constituida por escritura pública número 6128 del 23 de septiembre de 1991 de la Notaría 18 de Bogotá, debidamente autorizada para la celebración del presente contrato, todo, lo cual se acredita con certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, que se anexa al presente contrato, que a su vez actúa como **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE LOS BONOS HIPOTECARIOS LA HIPOTECARIA 2021**, en adelante el **REPRESENTANTE**, hemos celebrado el presente Contrato de Administración de Cartera que se regirá por lo establecido en las cláusulas siguientes, previas las siguientes

CONSIDERACIONES:

1. El **ADMINISTRADOR** es un establecimiento de crédito debidamente autorizado y vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

2. El **ADMINISTRADOR** ha estructurado el Programa de Emisión y Colocación de Bonos Hipotecarios denominados Bonos Hipotecarios La Hipotecaria 2021 (Los Bonos Hipotecarios), cuyas garantías serán las siguientes:

- **Garantía General:** significa el patrimonio de La Hipotecaria. La obligación de pagar los Rendimientos y capital de los Bonos Hipotecarios, así como de cumplir con las demás obligaciones que se establezcan en el Reglamento del Programa y el Prospecto de Información es personal, directa e incondicional de La Hipotecaria, razón por la cual no podrá eximirse de su responsabilidad por el incumplimiento de los Deudores, tal y como lo establece el artículo 6.5.1.2.9 del Decreto 2555. La Garantía General cesa en el caso señalado en la Sección 13.6 del Prospecto de Información.

- **Garantía Específica:** significan los Activos Subyacentes que respaldan cada Serie de Bonos Hipotecarios que sea emitida y que, en caso de ocurrir un Evento de Liquidación, se separarán patrimonialmente del Emisor, a título fiduciario, convirtiéndose en una Universalidad, que se reputará de propiedad de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios de la respectiva Serie y estará destinada al pago de las obligaciones relacionadas con dicha Serie de Bonos Hipotecarios emitida.

- **Garantía Adicional:** significa la garantía que otorgará la Nación a través del FNG, para aquellos Bonos Hipotecarios del Programa que, a elección del Emisor, sean emitidos con garantía de la Nación por el ciento por ciento (100%) del capital y los intereses de tales Bonos Hipotecarios. Las menciones y procedimientos que se realicen en el Prospecto de Información y en el Reglamento del

Programa en relación con la Garantía Adicional aplicarán en forma exclusiva a los Bonos Hipotecarios que se emitan con garantía de la Nación.

3. El **ADMINISTRADOR** cuenta con capacidad e infraestructura técnica, financiera y legal para el desarrollo de la gestión de administración y recaudo de los Créditos Hipotecarios.

4. De acuerdo con lo estipulado en el Decreto 2555 de 2010, se requiere un Administrador de Cartera y éste podrá ser el Emisor de los títulos.

5. Que el **REPRESENTANTE** suscribe el presente contrato en los términos del Prospecto de Información.

CLÁUSULAS

PRIMERA.- TÉRMINOS.

Los términos utilizados con mayúscula inicial que no estén expresamente definidos en el presente Contrato, tendrán la definición asignada a dichos términos en el Prospecto de Información y en el Reglamento de Emisión de los Bonos Hipotecarios – La hipotecaria 2021.

SEGUNDA.- INFORMACIÓN DE LAS PARTES.

- El **ADMINISTRADOR**, es un establecimiento de crédito constituido mediante escritura pública No. 3697 del 4 de junio de 2013 de la Notaría 9 de Bogotá, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y debidamente autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

- EL **REPRESENTANTE**, es una entidad de servicios financieros, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número 6128 del 23 de septiembre de 1991, otorgada en la Notaría 18 del Círculo de Bogotá, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia

TERCERA.- OBJETO.

El presente Contrato tiene por objeto regular la totalidad de las relaciones, condiciones, procedimientos, derechos y obligaciones que existan o lleguen a existir entre EL **ADMINISTRADOR** y la Universalidad, así como con Deceval y con el **REPRESENTANTE** de los Bonos Hipotecarios, en lo que respecta a las funciones de administración de los Créditos Hipotecarios, definidas en el Prospecto de Información, en el Reglamento de Emisión y en la Ley Aplicable.

De igual forma, por medio del presente Contrato, se encarga al **ADMINISTRADOR** la custodia de los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios, en tanto sean desembolsados en Créditos Hipotecarios, y los pagarés, las hipotecas, y los demás documentos correspondientes a los Créditos Hipotecarios, así como de administrar los respectivos Créditos Hipotecarios, sus pagarés, las garantías hipotecarias, los seguros y los Flujos Recaudados, en los términos y condiciones allí establecidos.

CUARTA.- ENTREGA DE LA ADMINISTRACIÓN.

La entrega en administración de los Créditos Hipotecarios se perfecciona mediante la suscripción conjunta del presente contrato entre el **REPRESENTANTE** y el **ADMINISTRADOR**, al cual se anexará la relación e identificación de los Créditos Hipotecarios que constituyan la Garantía Específica de los Bonos Hipotecarios 2021 – La Hipotecaria emitidos (bajo el esquema del Reporte de Movimiento Mensual) y que el **ADMINISTRADOR** recibe para su administración y custodia.

QUINTA.- CARACTERÍSTICAS DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y NATURALEZA DE LA GESTIÓN DEL ADMINISTRADOR

Los Créditos Hipotecarios que se coloquen con los recursos provenientes de la Emisión servirán de Garantía Específica de los Bonos Hipotecarios. En virtud de lo anterior, la labor del **ADMINISTRADOR** consiste, entre otras, procurar obtener el mayor recaudo de los Créditos Hipotecarios que sirven de Garantía Específica de los Bonos Hipotecarios que se emitan con ocasión del Programa, así como procurar el recaudo oportuno de los Créditos Hipotecarios que se encuentren en proceso de cobro judicial o extrajudicial y custodiar adecuadamente los Activos Subyacentes y la Documentación de Originación de los Créditos Hipotecarios.

SEXTA.- OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR

En desarrollo del presente contrato, el **ADMINISTRADOR** será responsable de (i) la conservación, custodia, administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios; (ii) del recaudo y aplicación de los flujos provenientes de los Créditos Hipotecarios (Flujos Recaudados) a los pagos debidos conforme lo establecido en el Prospecto de Información; y (iii) de la generación y reporte de información relativa a los mismos. Para estos efectos el **ADMINISTRADOR** asume las siguientes obligaciones:

A. Obligaciones Principales con respecto a la administración de los Créditos Hipotecarios:

1. Realizar las gestiones de administración, custodia y cobranza de los Créditos Hipotecarios, así como de las garantías que los respaldan y demás documentos relacionados con ellos.
2. Liquidar las cuotas a pagar por razón de los Créditos Hipotecarios, y generar y enviar a los Deudores extractos relacionados con sus obligaciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 21º de la ley 546 de 1999 y demás normas que para el efecto se dicten.
3. Recaudar la totalidad de los flujos y pagos provenientes de los Créditos Hipotecarios, así como efectuar su aplicación y actualización.
4. Aplicar en su integridad todas las instrucciones, políticas y procedimientos contenidos en el presente Contrato y el Reglamento del Programa o el Prospecto.
5. Administrar los Créditos Hipotecarios en aplicación del criterio de mayor beneficio para La Hipotecaria y/o las distintas Universalidades, como titulares de derechos sobre los mismos.
6. Velar porque la Documentación de Originación entregada a su custodia se mantenga de conformidad con las condiciones de seguridad, conservación y control definidos, incluyendo la

implementación de un sistema de archivo y organización independiente para los Créditos Hipotecarios dentro de las bóvedas de seguridad o lugares designados para el almacenamiento de la Documentación de Origenación. Dicho sistema debe asegurar la debida identificación de los Créditos Hipotecarios.

7. Mantener identificados los Créditos Hipotecarios Aprobados que hubieren sido reportados al mercado al momento de la colocación de cada Lote, los cuales conforman el conjunto de Créditos Hipotecarios que podrán ser originados con los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios.

8. Separar en su sistema los Créditos Hipotecarios de modo que se pueda llevar un control oportuno y detallado de los mismos.

9. Mantener actualizada la base de datos de los Deudores de los Créditos Hipotecarios de conformidad con la normatividad aplicable.

10. Realizar los registros contables de los movimientos de los Créditos Hipotecarios al igual que su calificación.

11. Efectuar los reportes y la actualización oportuna de la información sobre los Deudores en las bases de datos de las centrales de riesgo que se elijan.

12. Mantener la confidencialidad de los datos e información de los Deudores y acatar las normas, sanas prácticas y directrices jurisprudenciales sobre el derecho al buen nombre y a la intimidad de los Deudores.

13. Realizar la recepción y venta de los bienes que se reciban por adjudicación o a título de dación en pago por cuenta de los Créditos Hipotecarios. Igualmente, para estos eventos, administrar el inmueble recibido en dación en pago hasta que se efectúe su venta.

14. Informar a Deceval (o quien actué como Administrador de las Emisiones del Programa) y a la SFC, mediante el sistema de información relevante, sobre el comportamiento consolidado de los Créditos Hipotecarios que constituyen la Garantía Específica de cada Emisión, Serie y año de los Bonos Hipotecarios incluyendo las Amortizaciones Ordinarias y Extraordinarias que se hayan presentado, los prepagos efectuados y, en general, cualquier otra información que resulte de interés para efectos del cumplimiento de las obligaciones del Programa.

15. Cuando se presente el pago anticipado, total o parcial, de un Crédito Hipotecario, deberá informar a Deceval (o a quien actué como Administrador de las Emisiones del Programa) para que éste proceda a realizar el prorrateo y el pago consecuente.

Para tal efecto, el **ADMINISTRADOR** informará a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios a través de la página de internet o mediante aviso publicado en las páginas económicas de un diario de amplia circulación, con una antelación no inferior a tres (3) Días Hábiles a la fecha prevista para realizar el procedimiento de prorrateo, que (i) se va a realizar una Amortización Extraordinaria de determinada cantidad de UVR y/o Pesos de los Bonos Hipotecarios en circulación; (ii) la respectiva Emisión, Serie y año afectada con el Prepago de los Créditos Hipotecarios; (iii) que la Amortización Extraordinaria es

obligatoria para los Tenedores de los Bonos Hipotecarios; (iv) fecha, lugar, hora y forma en que se realizará el procedimiento de prorratio; y (v) período en el cual se pagará el valor resultante de la Amortización Extraordinaria.

16. Verificar que los Créditos Hipotecarios tengan los Seguros debidamente constituidos y trasladar mensualmente a la respectiva compañía de seguros las sumas recibidas por concepto de primas de seguros.

17. Atender oportunamente las solicitudes y requerimientos de los Deudores en relación con sus créditos, incluidas las solicitudes para cancelación de las hipotecas y las demás necesarias para el cumplimiento de este contrato.

18. En general, realizar todas las gestiones conducentes y necesarias para la administración de los Créditos Hipotecarios que constituyen la Garantía Específica.

B. Obligaciones Principales con respecto a las Emisiones del Programa:

1. Custodiar los títulos que incorporan los Créditos Hipotecarios, las garantías que los respaldan y demás documentos relacionados con ellos, y mantenerlos de una parte, debidamente individualizados por cada emisión, y, de otra parte, separados físicamente de los demás activos de que sea titular. El **ADMINISTRADOR** responderá hasta por la culpa leve por el deterioro, la destrucción o la pérdida de estos documentos.

2. Pagar a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios, a través de Deceval, los derechos contenidos en los Bonos Hipotecarios, en las Fechas de Pago, con su patrimonio en el caso de La Hipotecaria, y con cargo a cada Universalidad en el caso del Administrador Sustituto de la Cartera ante un Evento de Liquidación.

3. Administrar los Bonos Hipotecarios emitidos, a través de Deceval o la entidad que la reemplace.

4. Controlar y pagar los costos y gastos del Proceso de Emisión a su cargo, contra su patrimonio en caso de La Hipotecaria, o a cargo de cada Universalidad, en caso del Administrador Sustituto de la Cartera, conforme a lo establecido en el Prospecto de Información.

5. Pagar los tributos directamente relacionados con los Activos Subyacentes.

6. Llevar la contabilidad de los Créditos Hipotecarios, siguiendo los principios señalados en la Ley Aplicable.

7. Efectuar los reportes periódicos a la SFC, a la BVC, y a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios conforme a las disposiciones legales y a las previsiones contenidas en el Prospecto de Información.

8. Llevar la personería para la protección de los Activos Subyacentes por actos de terceros.

9. Informar al **REPRESENTANTE**, al Interventor y a FNG (respecto de aquellos Bonos Hipotecarios emitidos con Garantía Adicional) sobre las circunstancias que en su criterio puedan afectar el cumplimiento de los pagos de capital y rendimientos del Proceso de Emisión.

10. Informar de manera inmediata al **REPRESENTANTE** y al Interventor, sobre la ocurrencia de un Evento de Incumplimiento de las obligaciones del Emisor previstas en el Reglamento del Programa o el Prospecto.

11. Invertir los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios en tanto se destinan a la originación de nuevos Créditos Hipotecarios, de acuerdo con las siguientes alternativas:

(i) Títulos emitidos, avalados o garantizados por la República de Colombia con un vencimiento menor o igual a un (1) año.

(ii) Depósitos en cuentas de ahorro y/o corrientes de establecimientos de crédito vigilados por la SFC u otras inversiones autorizadas en el Contrato de Garantía celebrado con FNG.

(iii) Certificados de Depósito a término (CDT) en establecimientos de crédito vigilados por la SFC.

12. Realizar la amortización extraordinaria de los Bonos Hipotecarios respecto de los recursos provenientes de la colocación de cada Lote que no hubiesen sido desembolsados en Créditos Hipotecarios dentro de los doce (12) meses siguientes a la colocación del respectivo Lote.

13. Elaborar el Reporte de Movimiento Mensual.

14. Las demás previstas a su cargo en la ley, incluyendo, pero sin limitarse a aquellas obligaciones establecidas en el Decreto 2555, en el Reglamento de Emisión y en el Prospecto de Información.

C. Obligaciones Principales con respecto a Deceval:

1. Efectuar con sus propios recursos o con los Flujos Recaudados pertenecientes a cada Universalidad en el caso del Administrador Sustituto de la Cartera, los abonos necesarios para el pago del capital y los rendimientos de los Bonos Hipotecarios mediante transferencia electrónica de fondos.

2. Pagar a Deceval con sus propios recursos o con los Flujos Recaudados pertenecientes a cada Universalidad, en caso del Administrador Sustituto de la Cartera, dentro del término señalado en el Contrato de Administración del Programa, la remuneración pactada por los servicios prestados.

3. Designar a un funcionario con capacidad decisoria como responsable de atender los requerimientos formulados por Deceval.

4. Calcular y pagar la retención en la fuente a que haya lugar y exigir los certificados correspondientes.

5. Avisar a Deceval mediante acta de prorrateo de los eventos de Amortización Extraordinaria de los Bonos Hipotecarios. Para los anteriores efectos, La Hipotecaria avisará a Deceval con ocho (8) Días Hábiles de antelación a la fecha en la cual se realizarán las respectivas Amortizaciones Extraordinarias

D. Obligaciones de Reportar Información:

Además de la obligación del **ADMINISTRADOR** de mantener a disposición del mercado la información enunciada en esta cláusula y en el Artículo 6.5.1.6.2 del Decreto 2555 de 2010, el **ADMINISTRADOR** o el Administrador Sustituto de la Cartera debe preparar y enviar al **REPRESENTANTE** y al Interventor, los informes que a continuación se relacionan relativos a las Emisiones del Programa y al comportamiento de los Activos Subyacentes, cuando estos los pidan. Adicionalmente los Tenedores de los Bonos Hipotecarios podrán conocer la siguiente información:

1. Información Anual: El **ADMINISTRADOR** o el Administrador Sustituto de la Cartera, rendirá a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios un informe anual tomando como referencia el, último día del Mes de la respectiva Emisión, debidamente certificado por su respectivo Revisor Fiscal sobre el estado de los Créditos Hipotecarios que constituyen la Garantía Específica de los Bonos Hipotecarios emitidos. Este informe será remitido a la SFC y deberá contener como mínimo la identificación de los Créditos Hipotecarios que sirven de Garantía Específica, el comportamiento que han presentado los mismos y la categoría o calificación en la que se encuentran de conformidad con las normas de la SFC.

2. Información Trimestral: Mantener actualizado de forma permanente el Registro Nacional de Valores y Emisores, bajo el mecanismo de informes trimestrales e información relevante, respecto de la evolución, desarrollo y cumplimiento de las funciones del **ADMINISTRADOR**, contado a partir del último día del mes de la Emisión.

3. Información Mensual o Reporte de Movimiento Mensual: Un reporte mensual de los Créditos Hipotecarios que sirven de Garantía Específica que contenga indicadores que revelen el estado actualizado de dichos activos, contado a partir del último día del Mes de la Emisión. En dicho reporte, los Créditos Hipotecarios se identificarán con todos los datos que permitan su identificación y en todo caso los siguientes:

- a. Sistema de amortización
- b. Fecha desembolso
- c. Valor desembolso
- d. Plazo del crédito
- e. Fecha del avalúo
- f. Plazo restante
- g. Tipo de Moneda: Pesos o UVR.
- h. Valor original del avalúo
- i. Saldo vigente capital
- j. Ciudad ubicación garantía
- k. Saldo en Mora
- l. Altura de mora
- m. Valor de la garantía actual

4. Información Permanente: El **ADMINISTRADOR** o el Administrador Sustituto de la Cartera deberá, de manera permanente y simultánea, mantener a disposición del mercado la siguiente información:

- a. El Prospecto de Información.
- b. El Reporte de Movimiento Mensual de que trata el numeral 3 de este literal D.
- c. Cualquiera otra información relativa a las Emisiones de los Bonos Hipotecarios necesaria para ilustrar a los Tenedores de Bonos Hipotecarios respecto de la inversión, el Emisor, las Emisiones, el Programa y la administración y gestión de los Activos Subyacentes.

Parágrafo.- El suministro de la información de que trata el presente numeral se deberá efectuar simultáneamente a través del sitio de Internet que para el efecto deberá habilitar el **ADMINISTRADOR** o el Administrador Sustituto de la Cartera cuando este existiere.

El **ADMINISTRADOR** o el Administrador Sustituto de la Cartera cuando este existiere, comunicará de manera suficiente y adecuada a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios sobre la disponibilidad de la respectiva información y sobre los mecanismos para acceder a la misma.

Todo cambio en la dirección del sitio de Internet en la que se deban publicar las informaciones relativas al Proceso de Emisión o al Programa, deberá ser previamente comunicado a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios.

5. Último Reporte de Calificación: El **ADMINISTRADOR** o el Administrador Sustituto de la Cartera cuando este existiere deberá, de manera permanente y simultánea, mantener a disposición del mercado y del **REPRESENTANTE**, el último reporte de calificación del Emisor y de las Emisiones cuando haya lugar a ello, emitido por la Calificadora de Valores.

SÉPTIMA.- DERECHOS DEL ADMINISTRADOR.

El **ADMINISTRADOR** no tendrá derecho a honorarios por la administración de los Créditos Hipotecarios, cuando sea La Hipotecaria. En caso contrario, el Administrador Sustituto de la Cartera podrá cobrar la comisión por sus servicios a cargo de la Universalidad que acuerde con la Asamblea General de Tenedores de los Bonos Hipotecarios, previa aplicación de un procedimiento de selección competido, que conduzca a contratar en condiciones de mercado.

OCTAVA.- CESIÓN DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE CARTERA.

El Contrato de Administración de Cartera será cedido en cualquiera de los siguientes eventos:

(i) Ocurrencia de un Evento de Liquidación y ocurra una Decisión en Evento de Liquidación consistente en la cesión del Contrato de Administración de Cartera, todo conforme a lo establecido en el Prospecto de Información;

(ii) Se declare judicialmente que La Hipotecaria ha incumplido el Contrato de Administración de Cartera y, en consecuencia, la Asamblea de Tenedores de los Bonos Hipotecarios opte por remover a La Hipotecaria como **ADMINISTRADOR** y proceda a designar su reemplazo; y

(iii) La Hipotecaria convenga con otro establecimiento de crédito que éste asuma la obligación de pagar los Bonos Hipotecarios y, en consecuencia, se cedan los Créditos Hipotecarios que respaldan las distintas Emisiones del Programa al nuevo establecimiento de crédito.

En el evento en que ocurra la cesión del Contrato de Administración de Cartera a un Administrador Sustituto de la Cartera por cualquiera de las alternativas mencionadas anteriormente, la administración de los Activos Subyacentes, y en general de los derechos que conforman cada Universalidad, será transferida al Administrador Sustituto de la Cartera con el fin de que la administre y proceda a amortizar los Bonos Hipotecarios con cargo a los Flujos Recaudados de cada Universalidad. En los eventos de cesión del Contrato de Administración de Cartera, por Evento de Liquidación o por declaración judicial por incumplimiento del Contrato de Administración de Cartera, el Administrador Sustituto de la Cartera solo será responsable de la administración de los Créditos Hipotecarios y los demás Activos Subyacentes y no responderá con su propio patrimonio por el pago del capital y rendimientos de los Bonos Hipotecarios.

La cesión del Contrato de Administración ante la ocurrencia de un Evento de Liquidación conlleva que los Tenedores de los Bonos Hipotecarios tengan derechos sobre los Activos Subyacentes que se separan patrimonialmente de La Hipotecaria, a título fiduciario, conformando la respectiva Universalidad.

Para efectos de la cesión, La Hipotecaria se obliga a transferir toda la información y documentos relacionados con los Créditos Hipotecarios y con los Activos Subyacentes al Administrador Sustituto de la Cartera.

Parágrafo.- La cesión del Contrato de Administración de Cartera se entenderá perfeccionada con el acuerdo entre el **REPRESENTANTE** y el Administrador Sustituto de la Cartera. Dicho acuerdo será suficiente para que el Administrador Sustituto de la Cartera, se entienda legitimado para administrar, cobrar e incluso ejecutar judicialmente los Créditos Hipotecarios, las garantías y en general, todos los derechos relacionados con los Créditos Hipotecarios y los demás Activos Subyacentes, con las mismas facultades que correspondían a La Hipotecaria como **ADMINISTRADOR**.

NOVENA.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE CARTERA

El Contrato de Administración de Cartera terminará por las siguientes causales:

1. Por el pago total del capital y rendimientos de los Créditos Hipotecarios del Programa.
2. Por la venta de los Créditos Hipotecarios en un Evento de Liquidación.
3. Por las causales establecidas en la Ley Aplicable.

DECIMA.- CONFIDENCIALIDAD

Las partes se obligan a mantener estricta confidencialidad sobre la documentación e información que conozca, reciba o intercambie en desarrollo del presente contrato, salvo aquella de conocimiento público o aquella que deba ser revelada en cumplimiento de un deber legal.

DECIMA PRIMERA.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Las partes convienen que en caso de surgir diferencias entre ellas por razón o con ocasión de la celebración, ejecución, terminación o liquidación del presente contrato, éstas serán resueltas en primer término mediante procedimientos de autocomposición, tales como la negociación directa, pudiéndose también dar curso a la mediación. Para tal efecto las partes dispondrán de cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido, para ponerse de acuerdo en el nombramiento de un amigable componedor. El amigable componedor deberá pronunciarse en forma definitiva sobre el asunto que se somete a su consideración, dentro de los 30 días calendario siguientes a su nombramiento.

En el evento en el cual las partes no se pongan de acuerdo en la designación del amigable componedor, toda controversia relativa a este Contrato, a su ejecución o liquidación, será resuelta ante la jurisdicción ordinaria.

DECIMO SEGUNDA.- NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES

Todas las notificaciones, comunicaciones y requerimientos que se realicen entre las Partes en virtud del presente contrato, deben ser realizadas por escrito y entregadas en Bogotá en las siguientes direcciones:

ADMINISTRADOR:

Dirección: Luís Fernando Guzmán Ortiz
Teléfono: 3286000
E-mail: lfuzman@lahipotecaria.com

REPRESENTANTE:

Atención: Diana Brigitte Álvarez
Dirección: Carrera 69 # 98A-11 Piso 2 - C.C. Outlet Floresta. Bogotá, D.C, Colombia
Teléfono: (+57) (1) 581-8181 - Extensión: 4695
Correo electrónico: diana.alvarez@itau.co

El presente documento se firma en dos copias originales de idéntico tenor literal el día _____ del mes de _____ del _____.

EI ADMINISTRADOR.

**REPRESENTANTE LEGAL DE
TENEDORES DE LOS BONOS
HIPOTECARIOS LA HIPOTECARIA 2021**

LUIS FERNANDO GUZMAN ORTIZ
REPRESENTANTE LEGAL

MARIA FERNANDA MORALES C
REPRESENTANTE LEGAL

**LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A.
SOCIEDAD FIDUCIARIA**

Anexo 6

Contrato de Representación Legal de Tenedores

**CONTRATO DE REPRESENTACIÓN LEGAL DE TENEDORES DE BONOS SUSCRITO ENTRE
LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A. E ITAÚ ASSET MANAGEMENT
COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.**

Los suscritos, **LUIS FERNANDO GUZMÁN ORTIZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.519.665 expedida en Bogotá, en su calidad de Representante Legal de **LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.**, sociedad que en adelante se denominará como **EL EMISOR**, de una parte, y, de la otra, **MARIA FERNANDA MORALES CARRILLO**, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 39.780.034, expedida en Usaquén, actuando en calidad de Representante Legal y por tanto en representación legal de **ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, sociedad fiduciaria con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, debidamente constituida por escritura pública número 6128 del 23 de septiembre de 1991 de la Notaría 18 de Bogotá, debidamente autorizada para la celebración del presente Contrato, todo, lo cual se acredita con certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC), que se anexa al presente Contrato y quien en adelante se denominará como **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS**, y en conjunto las “Partes”, convienen en celebrar el presente Contrato que se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por lo dispuesto en el Decreto 2555 de 2010 y demás normas que la modifiquen o adicionen, el Código de Comercio y en las leyes especiales que regulen la materia:

CLAUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA. CUADRO DE DECLARACIONES

1. REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS

- **RAZÓN SOCIAL:** ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.
- **DOMICILIO PRINCIPAL y DIRECCIÓN:** Carrera 7 No. 99–53 Piso 14 Bogotá, D.C., Colombia
- **NIT:** 800.141.021-1
- **REPRESENTANTE LEGAL:** Maria Fernanda Morales Carillo
TELÉFONO: (+57) (1) 581-8181 - Extensión: 18320
- **CIUDAD:** Bogotá

2. EMISOR

- **RAZÓN SOCIAL:** La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A
- **DOMICILIO PRINCIPAL y DIRECCIÓN:** Carrera 13 No. 93-40, oficina 210, Bogotá D.C. Colombia
- **OBJETO SOCIAL:** Establecimiento de crédito, especialista en Créditos Hipotecarios.
- **NIT:** 900.628.930-6
- **REPRESENTANTE LEGAL:** Luis Fernando Guzmán Ortiz
- **TELÉFONO:** 3286000
- **CIUDAD:** Bogotá, D.C. Colombia.

- 3. PROSPECTO DE INFORMACIÓN:** EI EMISOR hará un Programa de Emisión y Colocación de Bonos Hipotecarios 2021 (Bonos Hipotecarios La Hipotecaria 2021), para ser colocados mediante una oferta pública en el segundo mercado con sujeción a lo dispuesto en el Decreto

2555 de 2010, de acuerdo con lo señalado en el respectivo Prospecto de Información de fecha de [] de [], y que hace parte integral del presente Contrato.

4. **CUPO GLOBAL DEL PROGRAMA:** Hasta Trescientos Mil Millones de Pesos (\$ 300.000.000.000.00) moneda legal colombiana, el cual podrá ser ampliado previa solicitud de autorización correspondiente ante la SFC. En dicho evento, **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** y **EL EMISOR** podrán de mutuo acuerdo convenir una modificación al presente Contrato con el fin de extender su cobertura al Cupo Global adicional que sea aprobado por la SFC.
5. **AUTORIZACIONES DE LA EMISIÓN:** La Junta Directiva del Emisor, según consta en el acta No. 95 del 28 de diciembre de 2020, autorizó la Emisión y colocación de Bonos Hipotecarios por parte del Emisor, de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en el Reglamento del Programa de Emisión y Colocación, así como la inscripción en el RNVE y su Oferta Pública por un Cupo Global de hasta trescientos mil millones de Pesos (COP 300,000,000,000). Por su parte, la Asamblea de Accionistas del Emisor, según consta en el acta No. 18 del 28 de diciembre de 2020, se abstuvo de establecer condiciones o instrucciones especiales para la Emisión y colocación de los Bonos Hipotecarios.

Los Bonos Hipotecarios que conforman el Programa fueron debidamente inscritos en el RNVE y su Oferta Pública fue autorizada mediante Resolución No. [] del [] de [] de 2021 expedida por la SFC.
6. **PLAZO PARA OFERTAR LAS EMISIONES DE LOS BONOS:** La vigencia de la autorización dada por la SFC para realizar Emisiones bajo el Programa de Emisión es de tres (3) años contados a partir de la fecha en que queden inscritos los valores en el RNVE. Sin embargo, el plazo podrá renovarse, por períodos iguales, antes de su vencimiento, siempre que la SFC así lo autorice.
7. **ADMINISTRADOR DE LA CARTERA:** significa **EL EMISOR**, quien estará encargado de custodiar los Pagarés, las Hipotecas, y los demás documentos correspondientes a los Créditos Hipotecarios y de realizar las labores de administración, cobranza y recaudo de los flujos provenientes de los mismos, de conformidad con los términos del Contrato de Administración de Cartera y el Prospecto de Información.
8. **ADMINISTRADOR SUSTITUTO DE LA CARTERA:** Será quien sustituya a **EL EMISOR** como administrador de la cartera ante la ocurrencia de un Evento de Liquidación o en caso de terminación del Contrato de Administración de Cartera, en los términos establecidos en el mismo Contrato de Administración de Cartera, y el Prospecto de Información.
9. **DEFINICIONES:** Los términos utilizados con mayúscula inicial que no estén expresamente definidos en el presente Contrato, tendrán la definición asignada a dichos términos en el Prospecto de Información.
10. **GARANTÍAS:** Se ha estructurado el Proceso de Emisión y Colocación de Bonos Hipotecarios denominados Bonos Hipotecarios La Hipotecaria 2021, cuyas garantías serán las siguientes:

- **Garantía General:** corresponde al patrimonio de La Hipotecaria. La obligación de pagar los Rendimientos y capital de los Bonos Hipotecarios, así como de cumplir con las demás obligaciones que se establezcan en el Reglamento del Programa y el Prospecto de Información es personal, directa e incondicional de La Hipotecaria, razón por la cual no podrá eximirse de su responsabilidad por el incumplimiento de los Deudores, tal y como lo establece el artículo 6.5.1.2.9 del Decreto 2555. La Garantía General cesa en el caso señalado en la Sección 13.6 del Prospecto de Información.
- **Garantía Específica:** corresponden a los activos subyacentes que respaldan cada serie de bonos hipotecarios que sea emita y que, en caso de ocurrir un evento de liquidación, se separarán patrimonialmente de **EL EMISOR**, a título fiduciario, convirtiéndose en una universalidad, que se reputará de propiedad de los tenedores de bonos hipotecarios de la respectiva serie y estará destinada al pago de las obligaciones relacionadas con dicha serie de bonos hipotecarios emitida.
- **Garantía adicional:** corresponde a la garantía que otorgará la Nación a través del Fondo Nacional de Garantías (FNG), para aquellos Bonos Hipotecarios del Programa de Emisión que, a elección de **EL EMISOR**, sean emitidos con garantía de la Nación por el ciento por ciento (100%) del capital y los intereses de tales Bonos Hipotecarios. Las menciones y procedimientos que se realicen en el Prospecto de Información y en el Reglamento del Programa, en relación con la Garantía Adicional aplicarán en forma exclusiva a los Bonos Hipotecarios que se emitan con garantía de la Nación.

CLÁUSULA SEGUNDA - EMISIÓN DE BONOS.

EL EMISOR podrá realizar una o varias emisiones de Bonos Hipotecarios conforme el Programa de Emisión y Colocación que pretende adelantar, que comprenderá dos (2) tipos de valores a ser emitidos a elección del **EMISOR**, conforme se indique en el respectivo Aviso de Oferta: (i) Bonos Hipotecarios con garantía de la Nación a través del FNG; y (ii) Bonos Hipotecarios sin garantía de la Nación. En cualquier caso, los Bonos Hipotecarios serán emitidos bajo la modalidad estandarizada.

Cada Emisión del Programa constará de una (1) o (2) dos series así: (i) Serie A (en Pesos); y (ii) Serie B (en UVR). Los Bonos Hipotecarios de cada Emisión, sin importa su Serie, se redimirán en su totalidad en un plazo de siete (07) años, contados a partir de la Fecha de Emisión de la respectiva Emisión.

La emisión de los Bonos Hipotecarios se hará de forma desmaterializada y su administración estará a cargo del Depósito Centralizado de Valores DECEVAL S.A.

Los Bonos Hipotecarios devengarán intereses a partir de la Fecha de Emisión y de acuerdo con lo dispuesto en el Aviso de Oferta Pública de cada Emisión. Su pago será trimestral y serán pagaderos según las condiciones establecidas en el Prospecto de Información. El capital será pagado de manera ordinaria año vencido, en cinco (5) cuotas anuales iguales, cada una por un valor equivalente al veinte por ciento (20.0%) del capital emitido en cada Serie, luego de transcurrido el Período de Gracia de dos (2) años.

Cualquier modificación a las condiciones previstas en el Prospecto de Información deberán ser comunicadas con una anticipación de quince (15) días hábiles a la fecha en que se pretenda hacer efectiva la modificación a **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS**, a efectos de acordar las nuevas condiciones del Contrato o renunciar a la Representación Legal de los Tenedores de Bonos, según lo previsto en la cláusula décima segunda de este documento.

CLAUSULA TERCERA. - OBJETO.

El objeto del presente Contrato es regular las relaciones entre **EL EMISOR** y **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** y determinar las obligaciones que este último debe asumir ante los Tenedores de los Bonos con ocasión de los Bonos Hipotecarios emitidos por **EL EMISOR**.

CLAUSULA CUARTA. - REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS.

Se designa como **REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE LOS BONOS** a **ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, quien declara con la suscripción del presente Contrato que se encuentra debidamente facultado para suscribir y desarrollar el objeto del presente Contrato y que no se encuentra incurso en alguno de los supuestos mencionados en el artículo 6.4.1.1.5 del Decreto 2555 de 2010 (Decreto Único) que le impida actuar como tal.

CLAUSULA QUINTA.- DERECHOS DE EL EMISOR.

Además de los consagrados en las disposiciones vigentes y en el Prospecto de Información, **EL EMISOR** tendrá los siguientes derechos:

1. Recibir oportuna cuenta del desarrollo de las labores de **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS**.
2. Recibir las indicaciones y comentarios que **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** formule, tendientes a la mejor ejecución del presente Contrato.
3. Exigir a **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE LOS BONOS** que convoque la Asamblea General de Tenedores de Bonos de acuerdo a los términos señalados en el Prospecto de Información y en el Decreto 2555 de 2010 y si esta no lo hiciere solicitar a la SFC que haga la convocatoria.

CLAUSULA SEXTA.- OBLIGACIONES DE EL EMISOR.

Serán obligaciones de **EL EMISOR** las siguientes:

1. Cumplir con las obligaciones contempladas en el Prospecto de Información y las emanadas del Decreto 2555 de 2010, y demás normas complementarias, en lo relacionado con la emisión de bonos y/o títulos materia del presente Contrato.
2. Suministrar a **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** toda la información que este requiera para el desempeño de sus funciones y permitirle inspeccionar en la medida que sea necesario para el mismo fin, sus libros y documentos. Igualmente, **EL EMISOR**

desde ya ordena a su revisor fiscal suministrar a **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** toda la información que ésta requiera para el desempeño de sus funciones, de acuerdo con el numeral 3 del artículo 6.4.1.1.9. del Decreto 2555 de 2010.

3. Pagar a **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** la remuneración convenida, de acuerdo con lo previsto en este Contrato.

4. Responder con su patrimonio, por el cumplimiento de los compromisos adquiridos en razón de cada una de las emisiones de Bonos Hipotecarios que realice con cargo al cupo global del Programa de Emisión, de acuerdo con lo establecido en el Prospecto de Información.

5. Sufragar los gastos que ocasionen la convocatoria y el funcionamiento de la Asamblea General de Tenedores de Bonos, conforme al artículo 6.4.1.1.23 del Decreto 2555 de 2010. Estos gastos serán cubiertos por **EL EMISOR** directamente.

6. Informar a la SFC y a **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** cualquier situación o circunstancia que constituya objeto de Información Relevante en los términos del artículo 5.2.4.1.5. del Decreto 2555 de 2010.

7. Cumplir con todos los deberes de información y demás obligaciones que se derivan de la inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores.

8. Cumplir con todas las obligaciones que figuren en el Prospecto de Información, en cualquier otro contrato suscrito en desarrollo del Programa de Emisión de Bonos Hipotecarios, así como las demás que le correspondan por ley.

9. Hacer entrega al Depósito Centralizado de Valores de Colombia S.A. - DECEVAL S.A. para su depósito, del macrotítulo representativo de los bonos a emitir.

10. Presentar la información de **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** de forma verídica en cualquier publicación que realice.

11. Enviar al **REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS**, en forma mensual, durante el término de duración del presente Contrato una comunicación formal que contenga la siguiente información: (i) la relación de la cantidad de bonos (vigentes) colocados, identificados con su respectiva serie; (ii) tramo de la emisión; (iii) fecha de colocación; (iv) fecha de vencimiento; (v) monto vigente (individual y totalizado); (vi) tasa de colocación; y (vii) número de resolución de la SFC, junto con la fecha de su expedición y nombre del suscriptor.

12. Certificar el pago de capital e intereses a favor de los Tenedores de Bonos, cada vez que dichos pagos se presenten. Para tal fin deberá remitir a **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** una relación que contenga como mínimo la siguiente información: (i) Nombre del tenedor; (ii) identificación del tenedor; (iii) valor de la inversión; (iv) saldo de la inversión y (v) valor pagado por capital e intereses del periodo respectivo.

13. Invitar de manera formal a **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** a todas las reuniones de Asamblea de Accionistas, ya sean de carácter ordinaria o extraordinaria.

14. Suministrar a **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE LOS BONOS** los recursos necesarios para realizar todos los actos de administración y conservación que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los tenedores, incluyendo el valor de los honorarios profesionales que deba pagar al abogado que se vea en la necesidad de contratar para intervenir, en defensa de los derechos de los tenedores de bonos en procesos judiciales en los cuales se pretendan desconocer tales derechos. En tal caso, **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS**, antes de pactar los mencionados honorarios, deberá obtener de **EL EMISOR** su autorización escrita, en cuanto al monto de los honorarios que pueda pactar y su forma de pago. En el evento de que la autorización no se imparta dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la solicitud presentada por **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** éste quedará en libertad para realizar la contratación conforme a la propuesta de honorarios remitida.

15. Inscribir el nombramiento del nuevo **REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** en el registro mercantil que lleva la Cámara de Comercio del domicilio principal de **EL EMISOR**, en forma inmediata a su nombramiento y previa la aceptación de la renuncia de **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** o a su remoción o a la terminación del presente Contrato y remitir dentro de los veinte (20) días siguientes a la suscripción del presente Contrato el certificado de cámara de comercio donde conste dicha inscripción, lo anterior de conformidad con lo indicado en el artículo 6.4.1.1.11 del Decreto 2555 de 2010.

16. Abstenerse de modificar su objeto social, escindirse, fusionarse, transformarse o disminuir su capital con reembolso efectivo de aportes, durante la vigencia de la emisión de bonos, salvo i) que así lo autorice la Asamblea General de Tenedores de Bonos con la mayoría necesaria requerida para aprobar la modificación de las condiciones del empréstito. No obstante lo anterior, **EL EMISOR** podrá realizar las modificaciones mencionadas sin que haya lugar a obtener la autorización de los Tenedores de Bonos, cuando ofrezca previamente a los Tenedores de Bonos una de las opciones descritas en el artículo 6.4.1.1.42 del Decreto 2555, o se den cualquiera de las circunstancias allí contempladas.

17. Teniendo en cuenta lo preceptuado en el Capítulo IV del Título IV de la Parte I de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la SFC, o la norma que la modifique, complemente o adicione, el Emisor se obliga a actualizar anualmente la información señalada en el formulario que para tal efecto le remitirá el **REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES DE BONOS**, al igual que suministrar los documentos pertinentes requeridos por la misma.

18. Las demás establecidas en el presente Contrato y en las leyes imperativas actuales o futuras que rijan en forma automática, y que regulen el contenido del presente Contrato.

CLAUSULA SEPTIMA.- FUNCIONES DE EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS.

Además de las previstas en la ley, serán facultades de **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** las siguientes:

1. Realizar, todos los actos de administración y conservación que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los tenedores de bonos.

2. Llevar a cabo los actos de disposición para los cuales la faculte la Asamblea General de Tenedores, en los términos legales.

3. Actuar en nombre de los Tenedores de Bonos en los procesos judiciales y en los de liquidación judicial o reorganización, acuerdos de reestructuración empresarial previstos en la ley 550 de 1999 o en la Ley 1116 de 2006, según sea el caso, así como también en los que se adelanten como consecuencia de la toma de posesión de los bienes y haberes o la intervención administrativa de que sea objeto **EL EMISOR**. Para tal efecto, **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** deberá hacerse parte en el respectivo proceso dentro del término legal, para lo cual acompañará a su solicitud, como prueba del crédito, copia auténtica del presente Contrato y una constancia con base en sus registros sobre el monto insoluto del empréstito y sus intereses.

4. Solicitar y recibir de **EL EMISOR**, o al Administrador Sustituto de la Cartera en caso de ser necesario, la información que sea relevante en relación con cada una de las Emisiones y que sean de importancia para los Tenedores de Bonos, incluyendo, pero si limitarse a los informes previstos en el Prospecto de Información, las revisiones indispensables de los libros de contabilidad y demás documentos de los Activos Subyacentes.

5. Representar a los Tenedores de Bonos, ante cualquier Autoridad, en todo lo concerniente a su interés común o colectivo de conformidad con las instrucciones impartidas para el efecto por la Asamblea de Tenedores de Bonos.

6. Intervenir con voz, pero sin voto en todas las reuniones de la Asamblea General de Tenedores de Bonos.

7. Convocar y presidir la Asamblea General de Tenedores de Bonos, cuando lo estime pertinente, o cuando sea necesario el voto de los Tenedores de Bonos o se quiera informarlos sobre algún asunto relacionado con los Bonos Hipotecarios, de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato o en la Ley Aplicable.

8. Solicitar a la SFC, respecto de **EL EMISOR**, y dentro de la competencia de esa Superintendencia, los informes que considere del caso y las revisiones indispensables de los libros de contabilidad y demás documentos de la sociedad emisora.

9. Informar a los Tenedores de Bonos y a la SFC, a la mayor brevedad posible, y por medios idóneos, cualquier incumplimiento de las obligaciones de **EL EMISOR** o del Administrador Sustituto de la Cartera o a cargo de cualquiera otra de las partes que intervienen en el Proceso de Emisión, cuando hubiere tenido conocimiento de dicho incumplimiento. Dicha notificación se realizará dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al conocimiento por parte del **REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** de la ocurrencia de tal incumplimiento.

10. **EI REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** deberá cumplir con todas y cada una de las obligaciones emanadas del Prospecto de Información y cualquier otra obligación que dispongan las leyes vigentes.

11. Dirigirse a la SFC a fin de que ésta, si así lo estima conveniente, exija a **EL EMISOR** la constitución de garantías especiales y la adopción de medidas de conservación y seguridad de los bienes gravados con las mismas de acuerdo con lo solicitado por la Asamblea General de Tenedores de Bonos.

12. Denunciar ante las autoridades competentes las irregularidades de que tenga conocimiento y que puedan comprometer la seguridad o los intereses de los **TENEDORES DE BONOS**.

13. Percibir los honorarios por su servicio.

14. Publicar en su página web informes semestrales, a corte de junio y diciembre, respecto a la situación financiera y económica de **EL EMISOR**, el comportamiento y desarrollo de las Emisiones del Programa, las gestiones adelantadas para la representación y defensa de los intereses de los Tenedores de Bonos y los demás hechos relevantes para los Tenedores de Bonos en relación con la correspondiente Emisión. El informe correspondiente a corte de junio deberá ser presentado a más tardar el diecisiete (17) de septiembre del mismo año. El informe correspondiente a corte de diciembre deberá ser presentado a más tardar el diecisiete (17) de abril del año siguiente. El informe semestral será remitido de igual forma al **EMISOR** por correo electrónico de forma semestral.

15. De conformidad con el párrafo (a) del Artículo 6.14.1.1.5 del Decreto 2555 de 2010, (i) solicitará sin demora a **EL EMISOR** cualquier información razonable requerida por los Tenedores de Bonos con respecto a las Emisiones del Programa que no esté disponible públicamente o que no le haya sido entregada previamente por **EL EMISOR**; e (ii) informará y enviará a **EL EMISOR** una copia de cualquier comunicación o notificación recibida de los Tenedores de Bonos en relación con las Emisiones del Programa.

16. Notificar y ejecutar las decisiones impartidas por la Asamblea de Tenedores, de acuerdo con el presente Contrato.

17. Recibir la información sobre el comportamiento de los Créditos Hipotecarios con base en el Reporte de Movimiento Mensual que le envíe **EL EMISOR**, en su calidad de Administrador de la Cartera, o el Administrador Sustituto de la Cartera.

18. Solicitar información a **EL EMISOR**, en su calidad de Administrador de la Cartera, o al Administrador Sustituto de la Cartera, acerca de la situación de los Activos Subyacentes y suministrarla a los Tenedores de Bonos cuando éstos lo soliciten mediante una decisión de la Asamblea de Tenedores.

19. En el evento en que la Decisión en Evento de Liquidación sea la venta de la respectiva Universalidad conforme a lo establecido en el Reglamento del Programa o el Prospecto de

Información, vender la respectiva Universalidad en los términos que más favorezcan a los Tenedores de Bonos y de acuerdo con las instrucciones que para el efecto reciba de la Asamblea de Tenedores.

20. Designar la cuenta en que La Hipotecaria, en su calidad de Administrador de la Cartera, deberá depositar todo Flujo Recaudado, y en general, todo flujo relacionado directa e indirectamente con los Créditos Hipotecarios, en caso de un Evento de Liquidación y administrarlos de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Programa y en el Prospecto de Información. Para la toma de esta decisión deberá solicitar cotización de tres (3) establecimientos de crédito debidamente autorizados por la SFC y tomará la decisión de elegir el que tenga la mejor tasa remuneratoria para el depósito de los flujos de los Créditos Hipotecarios.

21. Con por lo menos cinco (5) Días Hábiles de antelación a la fecha prevista para realizar la convocatoria de la Asamblea de Tenedores, el **REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** debe enviar a la SFC el proyecto del aviso de convocatoria, indicando los medios que se utilizarán para su divulgación, y el informe preparado para ilustrar a los Tenedores de Bonos sobre los temas a tratar, cuando sea del caso, a efectos de que esta entidad los apruebe y adopte las medidas que considere del caso para la protección de los Tenedores de Bonos Hipotecarios. Si después de haber transcurrido cinco (5) Días Hábiles desde la fecha de radicación de la mencionada documentación en la SFC esta entidad no se ha pronunciado, se entenderá que no existe ninguna objeción al respecto y que puede procederse a la realización de la convocatoria.

En el caso de reunión de segunda convocatoria de la Asamblea de Tenedores, el proyecto de aviso y la indicación de los medios que se utilizarán para su divulgación, deben ser sometidos, por parte del **REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS**, a consideración de la SFC con una antelación de por lo menos tres (3) Días Hábiles respecto a la fecha prevista para la publicación o realización del aviso de convocatoria. Si después de haber transcurrido tres (3) Días Hábiles desde la fecha de radicación de la mencionada documentación en la SFC esta entidad no se ha pronunciado, se debe entender que no existe objeción alguna al respecto y que puede procederse a la realización de la convocatoria.

22. Los demás señalados en el artículo 6.4.1.1.9 del Decreto 2555 de 2010.

Parágrafo Primero: En el evento que, de la información obtenida, **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** infiera que es necesario examinar los libros de **EL EMISOR** o solicitar información adicional, **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** podrá formular directamente a **EL EMISOR** los requerimientos del caso.

Parágrafo Segundo: Salvo en lo que concierne a la información a que se refiere el numeral 10 de la presente cláusula, **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** deberá guardar reserva sobre los informes que reciba de la SFC o de cualquier otra autoridad respecto de **EL EMISOR** y le es prohibido revelar o divulgar las circunstancias y detalles que hubiere conocido sobre los negocios de ésta en cuanto no fuere estrictamente indispensable para el resguardo de los intereses de los Tenedores de Bonos.

CLAUSULA OCTAVA-. REGLAS DE CONDUCTA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS

En ejercicio de sus funciones como **REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS**, deberá adoptar las siguientes reglas de conducta:

1. Ajustar sus actuaciones a las reglas establecidas en el Decreto 2555 de 2010, y en las demás disposiciones vigentes, revelando adecuada y oportunamente a la SFC y a los Tenedores de Bonos, toda información relevante acerca de **EL EMISOR** y/o de sí misma.

2. Abstenerse de realizar operaciones en que exista un interés involucrado que real o potencialmente se contraponga al interés de los tenedores de los bonos que den lugar al desconocimiento de los intereses comunes y colectivos de los mismos o a la ejecución de actos de administración y conservación en detrimento de los derechos y la defensa de los intereses que les asisten a todos y cada uno de ellos, privilegiando con su conducta intereses particulares.

3. Informar inmediatamente a la SFC sobre cualquier situación o evento que pudiera implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los tenedores de los bonos. De conformidad con lo establecido en el artículo 7.6.1.1.2. del Decreto 2555 de 2010, se entiende por conflicto de interés la situación en virtud de la cual una persona en razón de su actividad se enfrenta a distintas alternativas de conducta con relación a intereses incompatibles, ninguno de los cuales puede privilegiar en atención a sus obligaciones legales o contractuales. Para el caso de quienes actúen como representantes legales de tenedores de bonos, se considera que, entre otras conductas, habría conflicto de interés cuando la situación implique la escogencia entre:

- i. El beneficio propio y el de los tenedores de bonos que se representa.
- ii. El beneficio de la matriz o controlante propia y el beneficio de los tenedores de bonos.
- iii. El beneficio de otra entidad subordinada a la misma matriz o controlante y la utilidad o beneficio de los tenedores de bonos.
- iv. El beneficio de terceros vinculados al **REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** y la utilidad o beneficio de dichos tenedores.
- v. El beneficio de otro cliente o grupo de clientes de la entidad y la utilidad o beneficio de los tenedores de bonos.

En este caso, la actuación del **REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** quedará en suspenso, sin que se genere ninguna responsabilidad a cargo del **REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS**, hasta tanto se pronuncie la SFC.

4. Inhibirse para el ejercicio de la representación legal de tenedores de bonos emitidos por cualquier entidad respecto de la cual exista una de las inhabilidades señaladas en el artículo 6.4.1.1.5. del Decreto 2555 del 2010.

5. Abstenerse de dar cualquier tratamiento preferencial a un tenedor o grupo de tenedores.

6. Convocar a la Asamblea de Tenedores de Bonos cuando (i) lo considere conveniente, o (ii) cuando se lo solicite **EL EMISOR** o un número plural de Tenedores de Bonos que representen no menos del diez por ciento (10%) de los Bonos Hipotecarios en circulación. En caso de renuencia del **REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** en efectuar dicha convocatoria, los mismos podrán solicitar a la SFC que efectúe la convocatoria.

7. Convocar a la Asamblea de Tenedores de Bonos, para que decida sobre su reemplazo, cuando en el curso de las Emisiones del Programa se encuentre en una situación que inhabilite a la entidad para continuar actuando como **REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS**. Dicha convocatoria deberá efectuarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ocurrencia o conocimiento de la referida situación.

8. Sustraerse de realizar cualquier conducta que de conformidad con las normas legales y/o el concepto de la SFC atenten contra el adecuado ejercicio de sus funciones como **REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS**.

9. Convocar a la Asamblea de los Tenedores de Bonos, cuando la SFC le ordene en los casos en que existan hechos graves que deban ser conocidos por los Tenedores de Bonos y que puedan determinar que se le impartan instrucciones al **REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** o que se revoque su nombramiento.

CLAUSULA NOVENA.- DURACIÓN.

El término de duración de este Contrato corresponderá al de la total amortización del capital e intereses de los Bonos Hipotecarios emitidos con ocasión del Programa, de acuerdo con el Prospecto de Información anexo y dos (2) meses calendario más.

CLAUSULA DÉCIMA.- RESPONSABILIDAD.

EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS responde hasta por culpa leve en el desempeño de su cargo.

CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA.- REMOCIÓN.

EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS podrá ser removido en cualquier tiempo por la Asamblea General de Tenedores de Bonos y en ese caso el presente Contrato quedará automáticamente terminado, teniendo en cuenta lo previsto en la cláusula décima tercera.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- REMUNERACIÓN.

EL EMISOR reconocerá al **REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** las siguientes comisiones:

(i) **Comisión Estructuración.** Por la estructuración de presente Contrato, **El Fideicomitente** pagará al **REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** la suma de dos millones de pesos Moneda Corriente (\$2.000.000.00 COP). Esta comisión genera IVA y será cancelada por **EL EMISOR**, por una única vez a la fecha de expedición de la factura correspondiente.

(ii) **Comisión de Administración.** Durante la vigencia del presente Contrato y a partir del primer aviso de oferta de la emisión y hasta la fecha de su terminación y liquidación final, una comisión equivalente a tres punto cero (3,0) salarios mínimos mensuales legales vigentes, más IVA.

La factura deberá ser cancelada dentro de los treinta (30) días calendario siguiente a la fecha de su presentación; previa presentación y aprobación por parte de **EL EMISOR** de la factura emitida por **ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**.

En el evento que las facturas no sean canceladas dentro del término previsto para ello, se causarán intereses de mora a la tasa más alta permitida por la ley. **EL EMISOR** acepta expresamente que la certificación sobre el monto de la remuneración adeudada a **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** suscrita por el Representante Legal y el Revisor Fiscal de **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS**, junto con este Contrato, tendrá mérito ejecutivo suficiente para ser efectivo su cobro a **EL EMISOR** y renuncia desde ya a que se le requiera para constituirlo en mora.

(iii) **Comisión por Modificaciones.** Cualquier modificación no integral al presente Contrato generará a favor del **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** y a cargo de **EL EMISOR** el pago de una comisión equivalente a UNO PUNTO CINCO (1.5) salarios mínimos mensuales legales vigentes más IVA que deberá ser cancelada a la firma del documento de modificación respectivo.

(iv) **Comisión por evento de aceleración o ejecución de actividades en situación de incumplimiento o cualquiera de aquellas previstas en el artículo 6.4.1.1.9 numeral 3.** En el evento que se genera una aceleración, incumplimiento u ocurra cualquier situación de aquellas previstas en el artículo 6.4.1.1.9 numeral 3 del Decreto 2555 DE 2010, se generará a favor del **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** y a cargo de **EL EMISOR** el pago de una comisión equivalente a cinco (5) SMMLV mensuales adicionales a la Comisión de Administración señalada en el numeral (ii), más IVA mensuales durante la vigencia del evento.

(v) **Otros:** (1) La asistencia por parte del **REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** a las Asambleas Generales de Tenedores de Bonos extraordinarias, generará a favor del **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** y a cargo de **EL EMISOR** el pago de una comisión equivalente a un (1) SMMLV más IVA, por cada una de las asambleas extraordinaria a las que se deba asistir; (2) En el evento que el **REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** deba manifestarse mediante un informe técnico sustentado con la información financiera de **EL EMISOR** y concepto de la calificadora, por eventos que puedan llegar a afectar a los Tenedores de Bonos, el **REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** cobrará una comisión por la elaboración y emisión de dicho informe de cinco (5) SMMLV más IVA vigentes adicionales a la comisión de administración respectiva.

Parágrafo Primero: **EL EMISOR** correrá con todos los costos y gastos que se generen por el proceso de emisión de los Bonos Hipotecarios. Adicionalmente, **EL EMISOR** conoce y acepta que correrá con todos los gastos que se deriven de la celebración de las Asambleas Generales de Tenedores de Bonos.

Parágrafo Segundo: La modificación de la comisión y su fecha de pago sólo requiere del acuerdo de **EL EMISOR** y de **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS**.

CLAUSULA DÉCIMA TERCERA.- RENUNCIA.

EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS podrá renunciar a la designación efectuada por **EL EMISOR** en cualquiera de los siguientes eventos:

1. Cuando, con posterioridad a la firma del presente Contrato se modifiquen sustancialmente los términos y condiciones del Prospecto de Información de los Bonos Hipotecarios, presentado a **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS**.

2. Cuando, previa certificación de la SFC, se presenten graves motivos que impidan el cumplimiento de las obligaciones frente a los Tenedores de Bonos y/o frente a **EL EMISOR**.

3. Cuando el hecho de mantener la representación de los Tenedores de Bonos, implique un perjuicio grave para sus intereses o haga excesivamente oneroso el cumplimiento del Contrato.

4. Por disolución de **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS**.

5. Por incumplimiento de **EL EMISOR** en el pago de la remuneración establecida en la cláusula décima segunda del presente Contrato, previa notificación escrita por **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS**.

6. Por comprobar ocultamiento o suministro falso de los informes requeridos por **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS**.

7. Por las demás causales de ley, en especial las indicadas en el artículo 1232 del Código de Comercio.

CLAUSULA DÉCIMA CUARTA.- REGISTRO.

EL EMISOR inscribirá el nombramiento de **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio del domicilio principal de **EL EMISOR**. Este nombramiento permanecerá vigente frente a **EL EMISOR**, los Tenedores de Bonos y terceros, hasta cuando se inscriba un nuevo Representante Legal de Tenedores de Bonos, por virtud de renuncia o remoción de la anterior. En todo caso, **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** continuará obligada a cumplir con sus funciones, mientras se produce el nuevo nombramiento y su inscripción se lleva a cabo.

CLAUSULA DÉCIMA QUINTA.- CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO.

Son causales de terminación del presente Contrato las siguientes:

1. Cumplimiento del objeto del Contrato.

2. Fuerza mayor o caso fortuito que haga imposible el cumplimiento de las obligaciones objeto del presente Contrato.

3. Decisión de la Asamblea General de Tenedores de Bonos de sustituir a **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** en la gestión de representación legal de tenedores de bonos.

4. Renuncia de **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** en Los casos mencionados en la cláusula décima tercera del presente Contrato.

CLAUSULA DÉCIMA SEXTA.- CESIÓN DEL CONTRATO.

En ningún caso las Partes del presente Contrato podrán ceder, transferir, sustituir o delegar, sus derechos y obligaciones contraídas por virtud del presente Contrato, salvo por acuerdo previo y por escrito de las Partes.

CLAUSULA DÉCIMA SÉPTIMA.- CONVOCATORIA DE LA ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE BONOS.

La realización de las Asambleas de Tenedores de Bonos se regirá por las normas legales establecidas para el efecto por la SFC. La convocatoria para las Asambleas de Tenedores de Bonos se hará mediante avisos en forma destacada en los diarios El Tiempo y/o La República y/o Portafolio, o por cualquier otro medio idóneo a criterio de la SFC que garantice igualmente la más amplia difusión de la citación, con ocho (08) días hábiles de anticipación para la primera reunión; el plazo de antelación se reducirá a cinco (05) días hábiles para las reuniones de segunda convocatoria, y a tres (03) días hábiles para las reuniones de tercera convocatoria. Para la contabilización de este plazo no se tomará en consideración ni el Día Hábil de publicación de la convocatoria, ni el Día Hábil de celebración de la Asamblea de Tenedores.

En el aviso de convocatoria se deberá informar a los Tenedores de Bonos, por lo menos, lo siguiente:

- a) Nombre de **EL EMISOR**;
- b) El monto insoluto del empréstito;
- c) Si se trata de una reunión de primera, segunda o tercera convocatoria;
- d) El lugar, la fecha, la hora de la reunión;
- e) El orden del día de la Asamblea de Tenedores de Bonos, en el cual se debe indicar explícitamente si se trata de una reunión informativa o si en ella se pretende someter a consideración de los Tenedores algún tipo de decisión, aclarando la naturaleza de ésta;
- f) La documentación que deben presentar los Tenedores de Bonos o sus apoderados para acreditar tal calidad, de conformidad con lo instruido por la SFC; y
- g) Cualquier otra información o advertencia a que haya lugar de acuerdo con el Decreto 2555 de 2010 o las normas aplicables.

Las normas aplicables para la celebración de dichas Asambleas serán las previstas por el Decreto 2555 de 2010 y las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan y el Prospecto de Información, en lo que resulte pertinente.

Las reuniones de la Asamblea de Tenedores de Bonos se llevarán a cabo en la sede administrativa de **EL EMISOR**; esto es en la ciudad Bogotá D.C. Los avisos de convocatoria que se publiquen para

la realización de la asamblea de tenedores de bonos deberán contener la dirección exacta donde se llevarán a cabo.

Parágrafo. Cuando los asuntos a tratar incumban a los Bonos Hipotecarios de la Serie de una Emisión en particular, la Asamblea de Tenedores estará conformada únicamente por los Tenedores de Bonos Hipotecarios de la respectiva Serie. Para efectos de su funcionamiento se dará aplicación a lo previsto en el Prospecto de Información, Contrato de Representación Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios y en lo no previsto, se dará aplicación a lo dispuesto en el Decreto 2555 y a las demás normas que lo modifiquen o sustituyan.

CLAUSULA DÉCIMA OCTAVA. - ENAJENACIONES.

Cualquier enajenación, gravamen, embargo y demás limitaciones al dominio únicamente surtirán efectos respecto de **EL EMISOR, EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** y terceros, cuando cualquiera de tales situaciones sea formalizada conforme lo establece la ley y el Prospecto de Información.

CLAUSULA DÉCIMA NOVENA.- IMPUESTO DE TIMBRE.

Para efectos del impuesto de timbre se considera que el presente Contrato es de cuantía indeterminada. En el evento en que se genere el mencionado impuesto este estará a cargo de **EL EMISOR.**

CLAUSULA VIGÉSIMA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN.

Teniendo en cuenta lo preceptuado en la Circular Externa No 038 del 18 de junio de 1997 emanada de la Superintendencia Bancaria, hoy SFC, **EL EMISOR** se obliga a actualizar anualmente la información señalada en el formulario que para tal efecto le remitirá **EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS**, al igual que suministrar los documentos pertinentes requeridos por la misma.

CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA.- GESTIÓN DE RIESGOS.

EL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS cuenta con sistemas especiales de administración de Riesgo de Mercado, Crédito, Operacional, Prevención de Lavado de Activos y Financiación de Terrorismo.

En todo caso las partes manifiestan que conocen y aceptan que la gestión de riesgos es la prevista en la situación actual del Programa de Emisión, pero la misma no es taxativa dado que en el desarrollo y ejecución del Contrato se pueden presentar situaciones que generen nuevos riesgos los cuales serán mitigados por los mecanismos que en su oportunidad acuerdan las partes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA.- CONFLICTO DE INTERÉS.

El presente Contrato ha sido evaluado respecto de la existencia de un posible conflicto de interés de los que establece el numeral 9°, artículo 146 del E.O.S.F. y como resultado de dicha evaluación no se encontró un conflicto de esas características. Se prevé como mecanismo para conjurar una situación

que implique un conflicto de interés en los términos del numeral 9°, artículo 146 del E.O.S.F., en el evento de que se presente durante la ejecución del negocio, el siguiente procedimiento: Identificado el conflicto de interés, se pondrá en conocimiento de la Administración del **REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS** dicha situación a fin de que sea ésta la que estudie y determine si en realidad se configura y tomará las determinaciones pertinentes para su manejo.

CLAUSULA VIGÉSIMA TERCERA. - DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES. Para todos los efectos se tendrán como domicilios de las partes los siguientes:

EL EMISOR:

Atención: Luís Fernando Guzmán Ortiz
Dirección: Carrera 13 # 93-40, Oficina 210, Bogotá, D.C, Colombia
Teléfono: (+57) (1) 3286000
Correo electrónico: lfuzman@lahipotecaria.com
Correo para facturación electrónica:

REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS:

Atención: Diana Brigitte Alvarez
Dirección: Carrera 69 # 98A-11, Piso 2 - C.C. Outlet Floresta. Bogotá, D.C, Colombia
Teléfono: (+57) (1) 581-8181 - Extensión: 4695
Correo electrónico: diana.alvarez@itau.co

CLAUSULA VIGÉSIMA CUARTA. - ANEXOS.

Forman parte integral del presente Contrato: 1. Los certificados de existencia y representación de las partes. 2. Todas las comunicaciones que se generen en desarrollo del presente Contrato. 3. El Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación de los Bonos Hipotecarios La Hipotecaria 2021 4. La resolución ____ del ____ de ____ de 20____ emitida por SFC, mediante la cual se aprueba el Prospecto de Información.

CLAUSULA VIGÉSIMA QUINTA. - DOMICILIO.

Para todos los efectos legales y contractuales las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá.

CLAUSULA VIGÉSIMA SEXTA. - MODIFICACIÓN.

El presente Contrato podrá ser modificado por las partes siempre y cuando no se desmejoren los intereses de los Tenedores de Bonos y sea previamente publicado la pretendida modificación en la página de internet del **REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES DE BONOS**.

CLAUSULA VIGÉSIMA SEPTIMA. - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Las partes convienen que en caso de surgir diferencias entre ellas por razón o con ocasión de la celebración, ejecución, terminación o liquidación del presente Contrato, éstas serán resueltas en primer término mediante procedimientos de autocomposición, tales como la negociación directa, pudiéndose también dar curso a la mediación. Para tal efecto, las partes dispondrán de cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal

sentido, para ponerse de acuerdo en el nombramiento de un amigable componedor. El amigable componedor deberá pronunciarse en forma definitiva sobre el asunto que se somete a su consideración, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a su nombramiento.

En el evento en el cual las partes no se pongan de acuerdo en la designación del amigable componedor, toda controversia relativa a este Contrato, a su ejecución o liquidación, será resuelta ante la jurisdicción ordinaria.

Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá D.C., a los _____ (____) días del mes de _____ de dos mil _____ (2021).

EL EMISOR

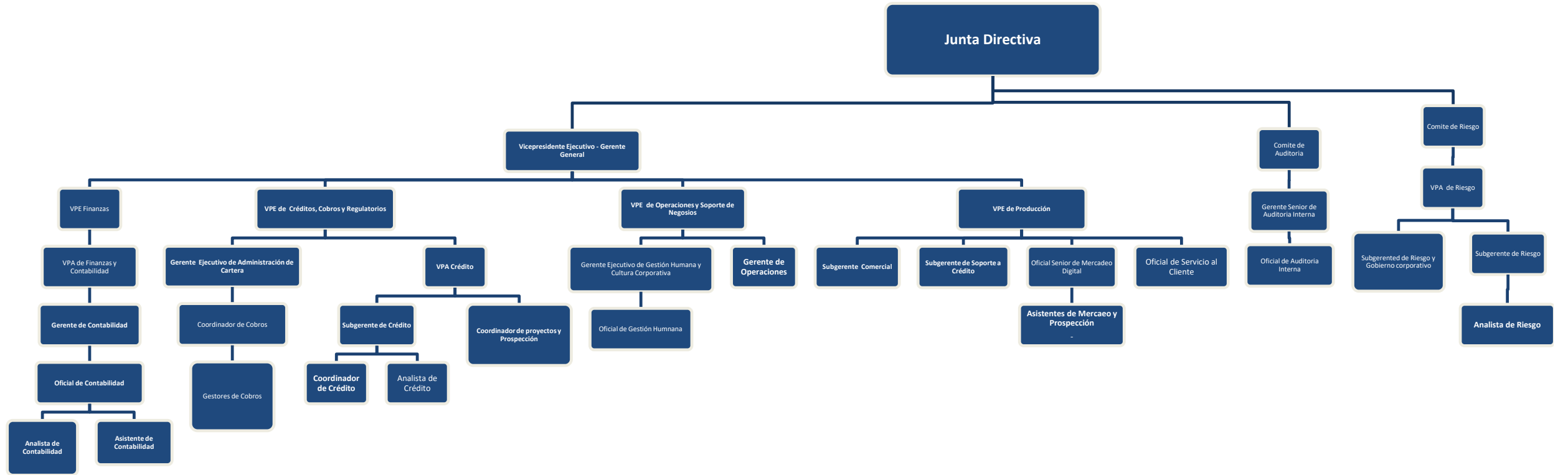
EL REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES

LUIS FERNANDO GUZMÁN ORTIZ
Representante Legal
**LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE
FINANCIAMIENTO S.A**

MARIA FERNANDA MORALES CARRILLO
Representante Legal
**ITAÚ ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A.
SOCIEDAD FIDUCIARIA.**

Anexo 7
Organigrama del Emisor

Estructura Organizacional - Colombia



Anexo 8

Información Financiera del Emisor

La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S. A.
Estados financieros condensados de periodo intermedio
(En miles de Pesos Colombianos)

Al 30 de septiembre de 2020 con cifras comparativas al
31 de diciembre y 30 de septiembre de 2019



KPMG S.A.S.
Calle 90 No. 19C - 74
Bogotá D.C. - Colombia

Teléfono 57 (1) 6188000
57 (1) 6188100
Fax 57 (1) 2185490
57 (1) 6233403

www.kpmg.com.co

INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE LA REVISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA

Señores Accionistas
La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.:

Introducción

He revisado la información financiera intermedia condensada que se adjunta, al 30 de septiembre de 2020 de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., la cual comprende:

- el estado condensado de situación financiera al 30 de septiembre de 2020;
- los estados condensados de resultados y otro resultado integral por los períodos de tres y nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2020;
- el estado condensado de cambios en el patrimonio por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2020;
- el estado condensado de flujos de efectivo por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2020; y
- las notas a la información financiera intermedia.

La administración es responsable por la preparación y presentación de esta información financiera intermedia condensada de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia. Mi responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia condensada, basado en mi revisión.

Alcance de la revisión

He realizado mi revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 “Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad”, incluida en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia. Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer indagaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia y, por consiguiente, no me permite obtener seguridad de haber conocido todos los asuntos significativos que hubiera podido identificar en una auditoría. Por lo tanto, no expreso una opinión de auditoría.

Conclusión

Basado en mi revisión, nada ha llamado mi atención que me haga suponer que la información financiera intermedia condensada al 30 de septiembre de 2020 que se adjunta no ha sido



preparada, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jizeth Katherine Avila Peña'.

Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.
T.P. 186718 – T
Miembro de KPMG S.A.S.

13 de noviembre de 2020



KPMG S.A.S.
Calle 90 No. 19C - 74
Bogotá D.C. - Colombia

Teléfono 57 (1) 6188000
57 (1) 6188100
Fax 57 (1) 2185490
57 (1) 6233403

www.kpmg.com.co

**INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE EL REPORTE EN LENGUAJE eXTENSIBLE
BUSINESS REPORTING LANGUAGE (XBRL)**

Señores Accionistas
La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.:

Introducción

He revisado el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) al 30 de septiembre de 2020 de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., que incorpora la información financiera intermedia, la cual comprende:

- el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2020;
- los estados de resultados y otro resultado integral por los períodos de tres y nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2020;
- el estado de cambios en el patrimonio por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2020;
- el estado de flujos de efectivo por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2020; y
- las notas al reporte.

La administración es responsable por la preparación y presentación de este reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) que incorpora la información financiera intermedia de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, y por la presentación del reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) según instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia. Mi responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) que incorpora la información financiera intermedia, basado en mi revisión.

Alcance de la revisión

He realizado mi revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 “Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad”, incluida en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia. Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer indagaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables y la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia y, por consiguiente, no me permite obtener seguridad de



haber conocido todos los asuntos significativos que hubiera podido identificar en una auditoría. Por lo tanto no expreso una opinión de auditoría.

Conclusión

Basado en mi revisión, nada ha llamado mi atención que me haga suponer que el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL), que incorpora la información financiera intermedia de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. al 30 de septiembre de 2020, no ha sido preparado, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jizeth Katherine Avila Peña'.

Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.
T.P. 186718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.

13 de noviembre de 2020

Certificación de los Estados Financieros

13 de noviembre de 2020

A los señores KPMG S.A.S
A los socios de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.

Los suscritos Representante Legal y Contador Público bajo cuya responsabilidad se prepararon los estados financieros, certificamos:

Que para la emisión de los estados financieros al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 y los estados de resultados, otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo de nueve y tres meses terminado al 30 de septiembre de 2020 y 2019 y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas (en adelante, los estados financieros), que conforme al reglamento se ponen a disposición de los accionistas y de terceros, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras tomadas fielmente de los libros.

Dichas afirmaciones, explícitas e implícitas, son las siguientes:

Existencia: Los activos y pasivos de LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A. existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante el año.


Integridad: Todos los hechos económicos realizados han sido reconocidos.

Derechos y obligaciones: Los activos representan probables beneficios económicos futuros y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros, obtenidos o a cargo de LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A. en la fecha de corte.

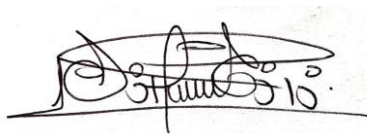
Valuación: Todos los elementos han sido reconocidos por importes apropiados.

Presentación y revelación: Los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados.

Las representaciones están limitadas para cada una de las partes que firman la presente certificación a las funciones que son de su competencia.



Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal



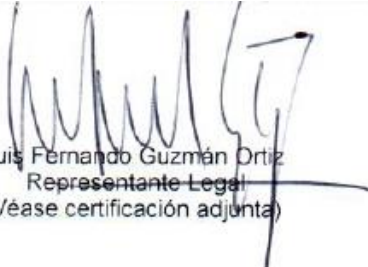
Diana Margarita Aguirre Pinzón
Contadora
T.P. No. 179.908 - T

LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADO CONDENSADO DE SITUACIÓN FINANCIERA


(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Notas	Al 30 de septiembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Activo			
Efectivo	7.1	\$ 85.376.564	\$ 15.977.680
Activos financieros de inversión	7.2	20.200.877	16.182.553
Inversiones negociables		6.509.589	5.415.353
Inversiones para mantener hasta el vencimiento		2.153.888	-
Inversiones disponibles para la venta		11.537.400	10.767.200
Cartera de créditos, neto de provisión	7.3	268.663.544	242.986.695
Cartera de vivienda		216.196.574	191.691.032
Cartera de consumo		61.858.479	60.030.579
Menos: provisión		(9.391.509)	(8.734.916)
Otras cuentas por cobrar	7.4	262.702	277.165
Otros activos no financieros	7.5	98.372	12.546
Activos por impuestos corrientes	7.6	3.005.583	2.443.762
Activos por impuestos diferidos		1.400.000	1.400.000
Activos mantenidos para la venta, neto	7.7	81.000	188.550
Propiedades y equipo, neto	7.8	836.189	755.075
Activos por derecho de uso, neto	7.9	486.820	666.164
Intangibles, neto	7.10	141.983	95.074
Total del activo		\$ 380.553.634	\$ 280.985.264
Pasivo y patrimonio			
Obligaciones financieras a costo amortizado	7.12	\$ 29.409.929	\$ 2.518.324
Depósitos y exigibilidades a costo amortizado	7.13	224.304.764	196.016.501
Bonos ordinarios a costo amortizado	7.14	55.571.258	14.334.593
Pasivos por derecho de uso	7.15	539.893	701.711
Beneficios a empleados		281.107	257.456
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	7.16	567.583	431.470
Provisiones		8.662	8.662
Otros pasivos no financieros	7.17	229.716	272.605
Total del pasivo		\$ 310.912.912	\$ 214.541.322
Capital y reservas atribuibles a los accionistas			
Capital pagado	7.18	33.285.715	33.285.715
Prima en colocación de acciones		37.714.290	37.714.290
Otros resultados integrales		981.902	327.200
Resultados del periodo		2.542.078	1.628.036
Resultados acumulados		(4.883.263)	(6.511.299)
Total del patrimonio		69.640.722	66.443.942
Total pasivo y patrimonio		\$ 380.553.634	\$ 280.985.264

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros intermedios condensados


Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)


Diana Margarita Aguirre Pinzón
Contadora
T.P. No. 179.908 - T
(Véase certificación adjunta)


Jizeth Katherine Ávila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 13 de noviembre de 2020)

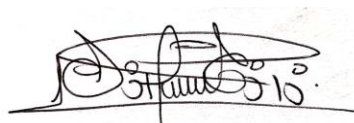
LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADO CONDENSADO DE RESULTADOS


(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de		Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de	
		2020	2019	2020	2019
Ingreso por intereses					
Intereses cartera de créditos	7.19	\$ 21.769.408	\$ 17.180.609	\$ 7.383.502	\$ 6.200.135
Total ingreso por intereses		\$ 21.769.408	17.180.609	7.383.502	6.200.135
Gastos por intereses y similares					
Certificados de depósito a término	7.20	(9.726.088)	(6.206.677)	(3.294.839)	(2.320.327)
Bonos ordinarios	7.20	(1.769.180)	(1.787.658)	(907.172)	(507.248)
Total gasto por intereses y similares		(11.495.268)	(7.994.335)	(4.202.011)	(2.827.575)
Ingresos neto de intereses		10.274.140	9.186.274	3.181.491	3.372.560
Gasto provisión cartera de créditos	7.20	(2.763.699)	(3.923.876)	(1.258.438)	(1.594.570)
Total pérdidas por provisión		(2.763.699)	(3.923.876)	(1.258.438)	(1.594.570)
Ingreso por comisiones y honorarios	7.19	793.165	346.514	272.354	127.629
Otros ingresos	7.19				
Recuperación de provisiones		1.608.444	962.222	296.276	259.230
Otros		804.584	254.387	130.734	104.861
Valoración de instrumentos financieros – Inversiones		581.093	752.584	209.109	216.014
		2.994.121	1.969.193	636.119	580.105
Costos financieros	7.20				
Intereses por arrendamientos		(24.594)	(32.655)	(7.486)	(6.700)
Obligaciones financieras		(1.083.554)	(242.595)	(447.167)	(63.487)
		(1.108.148)	(275.250)	(454.653)	(70.187)
Otros egresos					
Gastos de personal		(3.081.877)	(2.668.185)	(924.370)	(916.641)
Gastos generales de administración		(3.046.984)	(2.268.004)	(1.076.596)	(856.202)
Gastos por depreciación derechos de uso arrendamientos		(179.345)	(179.344)	(59.782)	(39.855)
Gastos por depreciación y amortización		(211.720)	(171.695)	(69.026)	(58.257)
Otros		(1.044.958)	(1.137.016)	(278.745)	(459.944)
		(7.564.884)	(6.424.244)	(2.408.519)	(2.330.899)
Utilidad antes de impuestos sobre la renta		2.624.695	878.611	(31.646)	84.638
Gasto de Impuesto de renta	7.11	(82.617)	-	-	-
Resultados del periodo		\$ 2.542.078	\$ 878.611	\$ (31.646)	\$ 84.638

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros intermedios condensados


Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)


Diana Margarita Aguirre Pinzón
Contadora
T.P. No. 179.908 - T
(Véase certificación adjunta)


Jizeth Katherine Ávila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 13 de noviembre de 2020)

**LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADO CONDENSADO DE OTRO RESULTADO INTEGRAL**

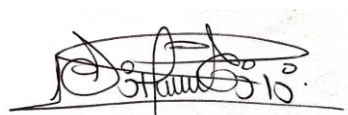
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de		Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de	
	2020	2019	2020	2019
Resultado del ejercicio	\$ 2.542.078	\$ 878.611	\$ (31.646)	\$ 84.638
Otro resultado integral:				
Otros resultados integrales que se reclasificarán a los resultados, neto de impuestos				
Realización por venta de instrumentos medidos al valor razonable con cambios en ORI	-	(98.468)	-	(98.468)
Resultados procedentes de inversiones en instrumentos medidos al valor razonable con cambios en el ORI	654.702	552.166	159.816	143.524
Total resultados y otros resultados integrales	\$ 3.196.780	\$ 1.332.309	\$ 128.170	\$ 129.694


Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros intermedios condensados.



Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)



Diana Margarita Aguirre Pinzón
Contadora
T.P. No. 179.908 - T
(Véase certificación adjunta)



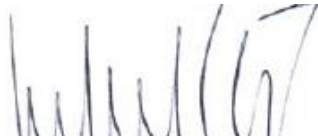
Jizeth Katherine Ávila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 13 de noviembre de 2020)

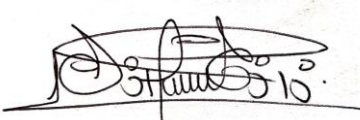
**LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADO CONDENSADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**


(Cifras en miles de pesos colombianos)

Por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2020 y 2019:	Capital pagado	Prima en colocación de acciones	Otros resultados integrales	Resultados del periodo	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldo al 01 de enero de 2019	\$ 33.285.715	37.714.290	609	477.776	(6.989.075)	64.489.315
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	-	(477.776)	477.776	-
Valoración de instrumentos financieros al valor razonable con cambios en ORI	-	-	453.698	-	-	453.698
Resultados del periodo	-	-	-	878.611	-	878.611
Saldo al 30 de septiembre de 2019	\$ 33.285.715	37.714.290	454.307	878.611	(6.511.299)	65.821.624
Saldo al 01 de enero de 2020	\$ 33.285.715	37.714.290	327.200	1.628.036	(6.511.299)	66.443.942
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	-	(1.628.036)	1.628.036	-
Valoración de instrumentos financieros al valor razonable con cambios en ORI	-	-	654.702	-	-	654.702
Resultados del periodo	-	-	-	2.542.078	-	2.542.078
Saldo al 30 de septiembre de 2020	\$ 33.285.715	37.714.290	981.902	2.542.078	(4.883.263)	69.640.722

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros condensados.


Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)


Diana Margarita Aguirre Pinzón
Contadora
T.P. No. 179.908 - T
(Véase certificación adjunta)

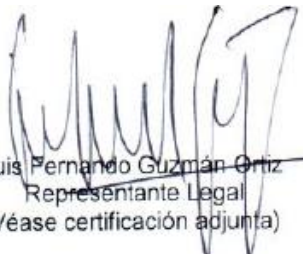

Jizeth Katherine Ávila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186.718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 13 de noviembre de 2020)


LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADO CONDENSADO DE FLUJOS DE EFECTIVO


(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de	
	2020	2019
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación:		
Cobros procedentes de cartera de créditos	\$ 41.235.117	\$ 38.047.168
Captaciones procedentes de depósitos y exigibilidades	133.048.067	129.045.987
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos	82.163	458.586
Cobros procedentes por venta de bien en dación de pago	135.920	152.000
Cobros procedentes de cobertura Frech	1.784.295	1.088.514
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación:		
Colocación de cartera de créditos	(46.002.744)	(72.258.687)
Pagos procedentes de depósitos y exigibilidades	(114.156.426)	(68.802.544)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(2.455.671)	(2.859.924)
Pagos por arrendamientos de activos de bajo valor o corto plazo	(91.337)	(57.553)
Pagos por arrendamientos	(33.008)	(29.333)
Intereses pagados pasivo por arrendamiento	(24.594)	(32.655)
Gastos bancarios	(314.994)	(358.545)
Pagos de beneficios a empleados	(3.023.392)	(2.504.014)
Pagos por impuestos	(1.453.542)	(1.035.975)
Pagos pólizas de seguros cartera de créditos	(820.184)	(883.747)
Otros pagos por actividades de operación	(686.791)	(581.768)
Flujos de efectivo netos provistos por actividades de operación	\$ 7.222.879	\$ 19.387.510
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión		
Pagos por compra de activos fijos	\$ (237.279)	\$ (264.254)
Otros pagos por la compra de inversiones	(10.760.411)	(31.630.001)
Compra de intangibles	(102.464)	(66.889)
Intereses recibidos de inversiones	436.377	413.280
Otros cobros por retiros y vencimiento de inversiones de renta fija y títulos participativos	7.541.367	30.963.280
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	\$ (3.122.410)	\$ (584.584)
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación		
Importes procedentes de emisión de bonos	\$ 52.000.000	\$ -
Importes procedentes de préstamos	34.313.049	-
Intereses pagados sobre préstamos y bonos	(1.820.959)	(2.156.552)
Reembolsos de préstamos y bonos	(19.031.857)	(14.339.286)
Pago pasivo por arrendamientos	(161.818)	(150.581)
Flujos de efectivo netos provistos por (utilizados en) actividades de financiación	\$ 65.298.415	\$ (16.646.419)
Aumento neto de efectivo	\$ 69.398.884	\$ 2.156.507
Efectivo al principio del periodo	15.977.680	10.115.917
Efectivo al final del periodo	\$ 85.376.564	\$ 12.272.424

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros condensados.


Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)


Diana Margarita Aguirre Pinzón
Contadora
T.P. No. 179.908 - T
(Véase certificación adjunta)


Jizeth Katherine Ávila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 13 de noviembre de 2020)

NOTA 1 - Información corporativa

La emisión de los estados financieros de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. en adelante La Hipotecaria CF, corresponden al período de nueve meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2020.

La Hipotecaria CF es una sociedad anónima constituida como una entidad de carácter privado de acuerdo con arreglo a las leyes colombianas el 4 de junio de 2013 mediante escritura pública No. 3697 de la Notaría 9 del Circuito de Bogotá D.C., bajo el número 01739736 del Libro IX y debidamente registrada en Cámara de Comercio el 17 de junio de 2013, sometida al control y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia, y con un término de duración hasta el 4 de junio de 2113.

La Hipotecaria CF tiene su domicilio principal en la ciudad de Bogotá en donde opera con una sucursal ubicada en la carrera 13 No 93 - 40 oficina 210 y otra sucursal comercial en Soacha Cundinamarca en los locales 7 y 8 ubicados en el parque de ventas Amarillo en Ciudad Verde. Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 contaba con un total de 57 y 80 empleados respectivamente.

NOTA 2 – Hechos relevantes**2.1 Contexto social y normativo COVID – 19**

El Ministerio de Salud y Protección Social de Colombia mediante Resolución No. 385 del 12 de marzo de 2020, declaró la emergencia sanitaria en todo el territorio nacional por causa del coronavirus COVID-19, lo anterior en respuesta a lo anunciado por la OMS – Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020, al declarar a este virus como una pandemia.

De acuerdo con la OMS, el COVID-19 se transmite de persona a persona pudiendo traspasar fronteras geográficas; la sintomatología suele ser inespecífica, afectando sobre todo las vías respiratorias y ocasionando incluso la muerte.

El director de la OMS recomendó a los países tomar acciones extraordinarias, estrictas y urgentes que les permitan generar respuesta efectiva a esta situación de acuerdo con el escenario en el que se encuentre cada país, con el objetivo común de detener la transmisión y prevenir la propagación del virus, así como disponer de los recursos financieros, humanos y logísticos para enfrentar la pandemia.

El estado de emergencia sanitaria es uno de los estados de excepción contenido en el Art. 6 de La Constitución Política de Colombia de 1991, que le da la facultad extraordinaria al presidente de la República para afrontar situaciones extraordinarias que no podría enfrentar con sus funciones ordinarias. La más importante es que otorga al presidente la habilidad de expedir decretos con fuerza de Ley.

Desde la expedición de la Resolución No. 385, el Gobierno Nacional ha tomado innumerables medidas las cuales se han clasificado en tres fuentes principales:

- a) medidas sanitarias y de emergencia sanitaria,
- b) medidas de emergencia social, económica y ecológica, y
- c) medidas de orden público y otras de carácter ordinario.

Dentro de las medidas tomadas por las diferentes instituciones del gobierno, se destacan principalmente las declaratorias de aislamiento preventivo obligatorio y el aislamiento selectivo, las cuales se resumen a continuación:

Entidad	Decreto	Tiempo	Observación
Alcaldía Mayor de Bogotá	Decreto 090 del 19 de marzo de 2020	Entre el jueves 19 de marzo de 2020 a las 23:59 horas hasta el lunes 23 de marzo de 2020 a las 23:59 horas	Se limitó totalmente la libre circulación de vehículos y personas en el territorio del Distrito Capital de Bogotá, con algunas excepciones para sectores y actividades específicas.
Ministerio del Interior	Decreto 457 del 22 de marzo de 2020	Desde el martes 24 de marzo a las 23:59 horas, hasta el lunes 13 de abril a las 0:00 horas	Decretó el aislamiento preventivo obligatorio en todo el país con la aplicación de unas excepciones para algunos sectores o actividades específicas, principalmente para garantizar los servicios básicos a la población.
Ministerio del Interior	Decreto 531 del 08 de abril de 2020	Desde el lunes 13 de abril de 2020 a las 00:00 horas, hasta el lunes 27 de abril a las 0:00 horas	Por el cual se extiende el aislamiento preventivo obligatorio en todo el país, con la aplicación de las excepciones contenidas en el Decreto 457 del 22 de marzo de 2020 más otros sectores principalmente para garantizar los servicios y derechos básicos de la ciudadanía.

Ministerio del Interior	Decreto 593 del 08 de abril de 2020	Desde el lunes 27 de abril de 2020 a las 00:00 horas, hasta el lunes 11 de mayo a las 0:00 horas	Por el cual se extiende el aislamiento preventivo obligatorio en todo el país, con la aplicación de las excepciones contenidas en los Decretos 457 y 531 de 2020 más otros sectores entre los que se destacan la construcción y algunas manufacturas. Igualmente, este Decreto permite a partir de esta fecha, la realización de avalúos de bienes y estudios de títulos que tengan por objeto la constitución de garantías, ante las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia. También permite el desplazamiento a servicios notariales y de registro de instrumentos públicos.
Ministerio del Interior	Decreto 636 del 06 de mayo de 2020	Desde el lunes 11 de mayo de 2020 a las 00:00 horas, hasta el lunes 25 de mayo a las 0:00 horas	Por el cual se extiende el aislamiento preventivo obligatorio en todo el país, con la aplicación de las excepciones contenidas en los Decretos 457, 531 y 593 de 2020 más otros sectores para dinamizar la economía entre los que se destacan algunos sectores industriales.
Ministerio del Interior	Decreto 689 del 22 de mayo de 2020	Hasta las 12:00 pm del día 31 de mayo de 2020.	Por el cual se prorroga la vigencia del Decreto 636 del 06 de mayo de 2020
Ministerio del Interior	Decreto 749 del 28 de mayo de 2020	De las 00:00 horas del 01 de junio de 2020, hasta las 00:00 horas del día 01 de julio de 2020	Por el cual se ordena el aislamiento preventivo obligatorio en todo el país a partir, con la aplicación de las 43 excepciones contenidas en los decretos anteriores.
Ministerio del Interior	Decreto 878 del 25 de junio de 2020	Hasta las 12pm del día 15 de julio de 2020	Por el cual se prorroga la vigencia del Decreto 749 del 28 de mayo de 2020
Ministerio del Interior	Decreto 990 del 09 de julio de 2020	Hasta el 01 de agosto de 2020 a las 0:00 horas	Por el cual se prorroga la vigencia del Decreto 878 del 25 de junio de 2020
Ministerio del Interior	Decreto 1076 del 28 de julio de 2020	Hasta el 01 de septiembre de 2020 a las 0:00 horas	Por el cual se prorroga la vigencia del Decreto 990 del 09 de julio de 2020
Alcaldía mayor de Bogotá	Decreto 169 del 12 de julio de 2020	Hasta las once y cincuenta y nueve horas (11:59 p.m.) del día 31 de agosto de 2020	Por la cual se imparten instrucciones para dar cumplimiento a la medida de aislamiento preventivo obligatorio en Bogotá y restricción total de movilidad por localidades y sectorizado
Ministerio del Interior	Decreto 1168 del 25 de agosto de 2020	Hasta las cero horas (00:00 a.m.) del día 1 de octubre de 2020	Por el cual se regula la fase de aislamiento selectivo y distanciamiento individual responsable que regirá en la República de Colombia, en el marco de la emergencia sanitaria por causa del COVID 19.

Otras medidas tomadas por las diferentes instituciones al 30 de septiembre de 2020, con mayor impacto para La Hipotecaria CF son las siguientes:

- Circular 018 del 10 de marzo de 2020 - Ministerio de Trabajo: Determina las acciones que deben aplicar las empresas para la contención del COVID-19, entre las que se destacan medidas excepcionales y temporales como implementar el teletrabajo, adoptar horarios flexibles, disminuir el número de reuniones, evitar áreas o lugares con aglomeraciones, e implementar las acciones necesarias para cuidar la salud de los trabajadores.
- Circular Externa 007 de 2020 – Superintendencia Financiera de Colombia: Por la cual se dictan instrucciones prudenciales para mitigar los efectos derivados de la coyuntura de los mercados financieros y la situación de emergencia sanitaria declarada por el Gobierno Nacional, en los deudores del sistema financiero.
- Decreto 087 de 2020 – Alcaldía Mayor de Bogotá: Por el cual se declaró la calamidad pública en el territorio distrital con ocasión de la situación epidemiológica generada por el COVID-19, y se informa sobre el simulacro vital en Bogotá del 19 al 23 de marzo.
- Decreto 401 del 13 de marzo de 2020 – Ministerio de Hacienda y crédito público: Por la cual se modifican los plazos para la presentación de las declaraciones de impuestos.
- Decreto 493 del 29 de marzo de 2020 – Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio: Por el cual se menciona que los alivios establecidos en la Circular externa 007 de la Superintendencia Financiera, no se deben entender como causal de terminación anticipada de la cobertura a la tasa de interés de los créditos de vivienda y dicha circunstancia deberá ser informada al Banco de la República como administrador del Fondo de Reserva para la estabilización de la Cartera Hipotecaria – FRECH.

- Circular Externa 014 de 2020 – Superintendencia Financiera de Colombia: Por la cual se establecen los elementos mínimos de modificaciones a las condiciones de los créditos e información básica para una decisión informada de los consumidores financieros.
- Decreto Legislativo 562 del 15 de abril de 2020 – Ministerio de Hacienda y Crédito Público: Por la cual se crea una inversión obligatoria temporal en títulos de deuda pública interna denominados Títulos de Solidaridad – TDS, los cuales serán obligatorios para los establecimientos de crédito.
- Decreto 637 del 06 de mayo de 2020 – Ministerio del interior: Por el cual se declara el estado de emergencia económica, social, y ecológica en todo el territorio nacional por 30 días calendario desde la fecha de vigencia del presente decreto y hasta el 06 de junio de 2020.
- Decreto Legislativo 639 del 08 de mayo de 2020 – Ministerio de Hacienda y Crédito Público: Crear el programa de apoyo al empleo formal – PAEF como un programa social del Estado que otorgará al beneficiario de este un aporte monetario mensual de naturaleza estatal, y hasta por tres veces, con el objetivo de apoyar y proteger el empleo formal del país durante la pandemia de acuerdo con unas condiciones específicas.
- Circular Externa 017 de 2020- Superintendencia Financiera de Colombia: Por la cual se da la instrucción de aumentar la disponibilidad en la prestación de servicios financieros, adoptar protocolos de bioseguridad y realizar campañas para que los consumidores financieros tomen medidas de autocuidado al acudir a las oficinas y sucursales de las entidades financieras.
- Circular externa 022 del 30 de junio de 2020 (rige a partir del 01 de julio de 2020) – Superintendencia Financiera de Colombia, por la cual se imparten instrucciones para la definición del Programa de Acompañamiento a Deudores - PAD, e incorporación de medidas prudenciales complementarias en materia de riesgo de crédito y por la cual se extienden las medidas de la circular 007 y 014 de marzo de 2020 hasta el 31 de julio de 2020.
- Circular externa 026 del 24 de julio de 2020 – Superintendencia Financiera de Colombia, por la cual se imparten instrucciones para para el cálculo de la provisión general sobre Intereses causados no recaudados- ICNR, para el portafolio de cartera de vivienda.

2.2 Impactos y actividades desarrolladas por La Hipotecaria CF en el marco de la emergencia sanitaria

- ✓ La administración de La Hipotecaria CF al 30 de septiembre tomó diferentes medidas encaminadas a proteger la estabilidad financiera, continuar con el adecuado funcionamiento de la operación de la Compañía y cumplir con las normativas impartidas por los entes regulatorios, entre las cuales se destacan las siguientes:
 - Suspender las actividades laborales presenciales desde el 19 de marzo de 2020, acatando las recomendaciones del gobierno nacional y como medida preventiva para la salud de los colaboradores y clientes. Lo anterior implicó la implementación del trabajo desde casa para las diferentes áreas, la toma de periodos de vacaciones pendientes y en algunos casos anticipados para algunos colaboradores.
 - De forma anticipada y planeada, el área financiera adoptó medidas encaminadas a proteger la estabilidad financiera y continuar con el adecuado funcionamiento de la operación en el pago de obligaciones adquiridas, por ello se ajustaron los indicadores de medición en los escenarios revisados por SARL, con el objetivo estratégico de poder tener reacción ante una prolongación de las directrices emitidas por el Gobierno Nacional.
 - Se realizó la aplicación de las Circulares externas 007 y 014 de la Superfinanciera de Colombia del 17 y 30 de marzo de 2020 respectivamente, que permite la aplicación de alivios a los deudores de la cartera de créditos, que no puedan hacer el pago de las cuotas de sus préstamos por la emergencia presentada por el COVID-19.
 - En concordancia con lo indicado en la Circular Externa 014 de 2020 se informó a los clientes por medio de mensajes de texto, publicación en la página web, comunicación directa, entre otros medios, las condiciones específicas que se habían establecido para los alivios otorgados, para que los clientes estuvieran adecuadamente informados y pudieran tomar sus posiciones particulares respecto de estos
 - Se adquirieron nuevos créditos bancarios (ver nota 7.12) y se emitieron nuevos bonos de deuda (ver nota 7.14), para cubrir las necesidades de liquidez de La Hipotecaria CF en el curso de su operación mientras dure la emergencia sanitaria.
 -

- Se realizó la compra de los nuevos Títulos de solidaridad – TDS, el 28 de mayo de 2020 por \$1.707.600 y el 28 de julio de 2020 por \$426.900, en cumplimiento del Decreto Legislativo 562 de abril de 2020 (ver nota 7.2 (3)).
- Se dispuso la preparación de pagarés de créditos para un eventual caso de requerir apoyo transitorio de liquidez por parte del Banco de la Republica, como última instancia por \$33.000.000 como máximo fondeo ante una crisis sistémica.
- El 10 de junio de 2020 se estableció el protocolo de bioseguridad para la promoción y prevención del coronavirus (Covid-19) de acuerdo con lo solicitado por la normatividad correspondiente. El mismo tiene como objetivo establecer los lineamientos y medidas generales de bioseguridad para el retorno seguro de los colaboradores a los lugares de trabajo, garantizando la prevención del contagio, durante el desarrollo de todas las actividades en las diferentes áreas, sedes y proyectos de La Hipotecaria CF, igualmente para la atención al cliente.

Dicho protocolo se presentó el 13 de julio de 2020 ante la Alcaldía Mayor de Bogotá junto con la base con el registro de movilidad de los colaboradores.

- Durante el tercer trimestre de 2020, algunos trabajadores de áreas puntuales han retornado por turnos programados a sus actividades presenciales en las oficinas, en la medida que sus compromisos y asignaciones lo han exigido. La presencia física se realiza cumpliendo todas las medidas de distanciamiento social y las directrices señaladas en el protocolo de bioseguridad establecido y con aforos de personas controlados por el área de gestión humana.
- A mediados del mes de junio de 2020 se retornó a la atención física en las oficinas de La Hipotecaria CF, aplicando estrictamente el protocolo de bioseguridad y cumpliendo lo estipulado en la Circular Externa 017 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- La atención al cliente se está realizando de manera digital y presencial, aquellas solicitudes que se pueden canalizar por medios digitales son resueltas de esa manera y las otras solicitudes que requieren atención física se están realizando en las oficinas, principalmente para firmas de pagarés, radicación de ofertas vinculantes o algún otro tema puntual que los clientes requieran, garantizando siempre la atención oportuna y efectiva de las solicitudes de los clientes.
- Hasta el mes de mayo de 2020 el área comercial realizó su trabajo únicamente por telemercadeo y dando atención a los clientes y constructores aliados por medios digitales, a partir del mes de junio de 2020 se activaron nuevamente las visitas a las salas de venta, sobre todo los fines de semana.

Desde el mes de septiembre de 2020 el área comercial estableció la estrategia de que de lunes a miércoles se realizan labores de telemercadeo y de jueves a domingo se realiza presencia física de los ejecutivos y promotores en las salas de ventas, debido a que se ha identificado que en estos días de la semana las visitas por parte de los clientes a los proyectos han venido aumentando.

Los constructores implementaron protocolos de bioseguridad en sus salas de venta y en algunos lugares la atención se está realizando por medio de citas programadas o con aforos controlados.

En la oficina de Ciudad Verde se está realizando presencia física del equipo comercial todos los días de la semana, atendiendo a los clientes que van a hacer legalizaciones a las salas de ventas de las constructoras.

Se han continuado realizando estrategias con pautas activas por el canal digital, fortaleciendo la actividad comercial.

- La mayor presencia comercial en las salas y el fortalecimiento de la estrategia comercial digital ha permitido que en el tercer trimestre del año la cantidad de operaciones analizadas en crédito aumentaran en un 39% con respecto a las que se analizaron en el segundo trimestre de 2020, llegando a los volúmenes promedio de las operaciones que se analizaban en meses antes del Covid-19.
- A partir del mes de mayo de 2020 y con la apertura de atención física en las oficinas se normalizaron los procesos de firmas de pagarés y escrituración. Aunque los procesos de desembolsos no se detuvieron en ningún momento desde que inició este periodo de contingencia, en los primeros meses de la emergencia

sanitaria se tuvo una disminución en el volumen de estos, ya para el cierre del segundo trimestre del año se empezaron a estabilizar, y para el tercer trimestre del año se encuentran cercanos a los niveles que se venían manejando antes del inicio de la emergencia sanitaria, tal como lo muestra la siguiente tabla:

Mes	Total desembolsos
Abril 2020	\$ 1.647.425
Mayo 2020	1.467.030
Junio 2020	4.409.966
Julio 2020	5.029.684
Agosto 2020	5.038.424
Septiembre 2020	6.027.501
	\$ 23.620.030

- El fondeo por medio de CDT's, para el 30 de septiembre de 2020 aumenta el saldo en \$11.907.470 frente al mes anterior. Al 30 de septiembre de 2020 se tienen 412 títulos vigentes por un valor nominal de \$222.417.606, invertidos mayormente en el rango de 6 a 12 meses con 274 títulos y 65,38% del total de dinero

Se observa un aumento en el porcentaje de CDT's no renovados mensualmente, el 90% en julio de 2020, 66% en agosto de 2020 y 68% en septiembre de 2020.

- ✓ La Circular externa 022 de la Superfinanciera de Colombia impartió instrucciones referentes al riesgo de crédito y los modelos de provisiones para la cartera de créditos. A continuación, se resumen dichas instrucciones y el impacto de estas para La Hipotecaria CF:

- a) Se creó una nueva provisión general de intereses, esta provisión aplica sobre los intereses causados no recaudados ICNR, producto de los alivios otorgados durante los periodos de gracia o prórrogas. Esta provisión empezó a constituirse a partir del mes de julio 2020. A continuación, se resumen los valores reconocidos mes por mes

Mes	Provisión general ICNR
Julio 2020	318.613
Agosto 2020	11.767
Septiembre 2020	3.123
	\$ 333.503

- b) Se dio a las entidades la posibilidad de constituir provisiones adicionales, basadas en el análisis de deterioro de la cartera por la aplicación de los alivios. Esta provisión se podrá constituir durante 2020 y 2021 como un mecanismo de cobertura y debe ser aprobada por la Junta Directiva. Esta provisión podrá usarse para compensar el incremento neto de las provisiones que pueda tener la cartera por su aumento en el deterioro en los meses posteriores a su constitución. La Hipotecaria CF al 30 de septiembre de 2020 no ha constituido ninguna provisión adicional.

- c) Se da la posibilidad a las entidades de:

- Seguir en fase desacumulativa para consumo y sin constitución de provisión general adicional para vivienda.
- Seguir usando para los créditos de consumo el componente contracíclico, y para los créditos de vivienda la provisión general, para sufragar el aumento neto que puedan tener las provisiones por el deterioro de la cartera.
- Se da la instrucción de que el componente contracíclico que no se ha constituido durante la coyuntura, deberá reconstituirse a partir del 1 de julio de 2021 y por un periodo máximo de 2 años. Se debe emitir a la SFC en abril de 2021 un plan para la reconstitución de este componente, el cual debe ser aprobado por la Junta Directiva.

- d) Se indica que en ningún caso se permitirá el uso de estas provisiones con el fin único de mantener o generar utilidades; la desacumulación solo procederá para compensar el gasto asociado a las provisiones individuales de cartera.

Al 30 de septiembre de 2020 las instrucciones mencionadas en los literales c) y d) no tienen ningún impacto adicional para La Hipotecaria CF.

- ✓ De acuerdo con la implementación de la instrucción decimotercera de la Circular Externa 022 y atendiendo la solicitud realizada por la Dirección de Riesgo de Crédito de la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual indicó que no era procedente que se implementara la fase desacumulativa del modelo de provisiones para la

cartera de créditos, debido a que La Hipotecaria CF a la fecha está generando utilidades, en el mes de julio de 2020 se tuvo que llevar el modelo de referencia nuevamente a fase acumulativa.

A continuación, se detallan los impactos que esta modificación generó sobre las cifras del mes de julio de 2020:

- a) Se reconstruyó el componente contracíclico que no se constituyó de marzo a junio de 2020 para los créditos de consumo.
 - b) Se reconstituyó la provisión general sobre el capital de vivienda que no se había constituido desde el mes de marzo de 2020, lo cual significó un impacto de gasto neto de provisiones para el mes de julio de 2020 de \$71.665.
 - c) El impacto del modelo de provisiones significó para el mes de julio de 2020, un aumento neto del gasto de provisiones de \$557.021 de los cuales, \$318.613 correspondieron a la nueva provisión general de intereses, \$71.665 correspondieron a la constitución nuevamente de la provisión general de vivienda, \$69.355 correspondieron a la provisión por nuevos desembolsos y \$97.388 correspondieron a la actualización de las provisiones de la cartera por el modelo de referencia en fase acumulativa de acuerdo con las categorías de riesgo y las diferentes características de la cartera a la fecha de corte.
- ✓ El 01 de septiembre de 2020 la Superintendencia Financiera emitió una comunicación a La Hipotecaria CF, en el cumplimiento de su función de vigilancia y realizando un proceso de revisión y seguimiento a los mecanismos utilizados por las entidades para otorgar los alivios a la cartera de créditos, en el contexto de la aplicación de las Circulares externas 007, 014 y 022 de 2020; así como también, en respuesta a algunas consultas elevadas por La Hipotecaria CF en reuniones de trabajo y comunicaciones formales realizadas a la dirección de riesgo de crédito de esta entidad, en la implementación del mismo marco normativo.

A continuación, se resumen los principales aspectos de esta comunicación y los impactos para La Hipotecaria CF.

- a) La Superintendencia financiera solicitó definir formalmente el plan de recuperación de las cuentas por cobrar creadas, en la aplicación de los alivios otorgados a la cartera de créditos. Para esto, de acuerdo con la aprobación de la Junta Directiva, se definió que la recuperación se realizará a partir del 1 de febrero de 2021 y con un plazo de entre 24 y 60 meses, dependiendo del análisis de capacidad de pago que se realice a cada cliente.
- b) La Superintendencia Financiera considera que las cuentas por cobrar creadas a los clientes por la aplicación de los alivios se asimilan como un *pago por cuenta de cliente*, mediante el cual se “cancela” la cuota de los créditos (en todos sus componentes), incluidos los montos de capital de las cuotas, cuyo pago se aplaza en los términos de las Circulares Externas 007, 014 y 022 de 2020.

De acuerdo con lo anterior, esta entidad solicitó que las cuentas por cobrar por los alivios que hasta el mes de agosto de 2020 se encontraban reconocidos contablemente en la cuenta CUIF 1690, se reclasificaran a la cuenta CUIF 1636 y 1637 correspondiente, de acuerdo con el tipo de crédito.

Por esta razón, para el cierre del mes de septiembre de 2020 se realizó la reclasificación descrita anteriormente por un valor total de \$6.374.720 de los cuales \$3.905.868 corresponden al saldo a la fecha de corte, de las cuentas por cobrar por alivios aplicados a créditos de vivienda y \$2.468.851 de los alivios aplicados a créditos de consumo.

NOTA 3 - Información financiera Intermedia

1. Declaración de cumplimiento con las Normas de Contabilidad de Información Financiera Aceptadas en Colombia

La información financiera intermedia condensada ha sido preparada de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia, contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018 y 2270 de 2019. Las NCIF se basan en las Normas Internacionales de información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB, por sus siglas en inglés); las normas de base corresponden a las traducidas oficialmente al español y emitidas por el IASB en el 2018.

Estos estados financieros no incluyen toda la información y revelaciones requeridas para un estado financiero anual, por tal motivo deben ser leídos en conjunto con los estados financieros del 31 de diciembre de 2019.

Las cifras de los estados financieros al 30 de septiembre de 2020 fueron autorizadas por la Junta Directiva del 27 de octubre de 2020.

La Compañía aplica a los presentes estados financieros las siguientes excepciones contempladas en el Título 4 Regímenes especiales del Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015:

- La NIC 39 y la NIIF 9 respecto del tratamiento de la cartera y su deterioro y, la clasificación y la valoración de las inversiones, para estos casos continúa aplicando lo requerido en la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).

Adicionalmente, la Compañía aplica los siguientes lineamientos de acuerdo con leyes y otras normas vigentes en Colombia:

- Para la cartera de créditos de vivienda y consumo con todas sus mediciones y cálculos para intereses y deterioro, se realiza según la excepción del Título 4, capítulo 1 del decreto 2420 de 2015, y de acuerdo a las instrucciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia con la aplicación de lo señalado en la circular externa 038 de 2013, en la que indica que para las compañías pertenecientes al grupo 1, vigiladas por esta Superintendencia, se debe seguir empleando la normatividad aplicable a estos productos, detallada principalmente en el capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, hasta tanto esa Superintendencia no imparta nuevas instrucciones.

2. Políticas contables significativas

Las políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros condensados, son uniformes con aquellas utilizadas en la preparación de los estados financieros anuales de La Hipotecaria CF correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, excepto por la aplicación de las Circulares externas 007, 014 y 022 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia que imparten instrucciones transitorias para mitigar los efectos derivados de la coyuntura económica presentada por el COVID-19, en los deudores del sistema financiero.

2.1 Política aplicable a la cartera de créditos por coyuntura económica COVID-19 (transitoria). Aplicable del 1 de marzo de 2020 al 30 de junio de 2020

La Junta Directiva de La Hipotecaria CF en el acta No. 089 de 2020 aprobó para la cartera de créditos la aplicación de un alivio que consiste en otorgar un periodo de gracia de 120 días. Dicho periodo de gracia podrá ser tomado por los clientes que presenten dificultades en el cumplimiento del pago de sus cuotas y cumplan las siguientes condiciones:

- Para el mes de marzo de 2020: Que a 29 de febrero no tuviera mora mayor o igual a 30 días (incluidos modificados y/o reestructurados)
- Para los meses de abril a junio de 2020: Que a 29 de febrero no tuviera mora mayor o igual a 60 días (incluidos modificados y/o reestructurados)

El beneficio podrá ser tomado en cualquier momento desde el 1 de marzo de 2020 y con una fecha máxima del 30 de junio de 2020, de acuerdo con situación particular de cada cliente.

Durante el periodo de gracia La Hipotecaria CF continuará causando los intereses y demás conceptos propios generados por cada crédito, pero en vez de ejercer el cobro de las cuotas facturadas a los clientes, se les dará la opción de que puedan cumplir con el pago de estas una vez se termine la emergencia sanitaria y se restablezcan las condiciones normales de la economía.

Para esto, La Hipotecaria CF aplicará el alivio haciendo la cancelación de las cuotas facturadas con sus componentes de capital, intereses y seguros, contra una cuenta por cobrar a nombre de cada cliente, el pago de estas cuentas por cobrar se pactará particularmente con cada cliente, de acuerdo con los plazos y condiciones más convenientes. Estas cuentas por cobrar no generarán ningún concepto adicional como intereses corrientes, de mora, honorarios de cobro o cualquier otro tipo de concepto.

Por el periodo de gracia establecido, estos créditos conservarán la calificación que tenían al 29 de febrero de 2020, y sólo después del mismo se recalificarán de acuerdo con el análisis de riesgo de La Hipotecaria CF. Por lo tanto, durante la aplicación del alivio, la calificación en las centrales de riesgo se mantendrá inalterada.

Durante el periodo de gracia no se cobrarán intereses de mora, ni ingresos por administración y cobranza para los créditos que pueden acceder al alivio.

Con respecto a las provisiones de la cartera de créditos, se aplica lo siguiente a partir del mes de marzo de 2020, y durante 120 días calendario o hasta que la Superintendencia Financiera de Colombia imparta nuevas instrucciones:

- Cartera de consumo:
 - Se entra en fase desacumulativa del componente individual contracíclico. El saldo de la provisión contracíclica podrá sufragar el 100% del gasto en provisiones neto de recuperaciones que se genere.
 - El componente individual procíclico se calculará con base en la matriz A.
 - No se constituirá el componente individual contracíclico sobre la cartera
- Cartera de vivienda:
 - Se usa el saldo de la provisión general para sufragar el gasto en provisiones neto de recuperaciones.
 - No se constituye provisión general sobre la cartera.

Toda la aplicación de los alivios a la cartera de créditos por la emergencia sanitaria se realizará siguiendo las siguientes características:

- La tasa de interés de los créditos no se aumentará
- No se cobrarán intereses sobre intereses o sobre otros conceptos como seguros que hayan sido objeto de diferimiento.
- Para el caso de los créditos de consumo y vivienda, el plazo se puede ajustar de forma tal que el valor de la cuota del cliente no aumente salvo por conceptos asociados a seguros, entre otros, y por cambios derivados de tasas de interés indexadas, para los cuales solo podrán variar en función del índice respectivo.
- En los casos en los que la medida implique un incremento en el valor de la cuota del cliente y éste la acepte, el número de cuotas pendientes de pago frente al plazo del crédito solo se podrá extender en la misma proporción del periodo de gracia o prórroga otorgada, salvo en los casos en los que La Hipotecaria CF y el deudor acuerden un plazo diferente, según sus necesidades.

2.2 Política aplicable a la cartera de créditos por coyuntura económica COVID-19 (transitoria). Aplicable desde el 01 de julio de 2020 (vigente)

Teniendo en cuenta las instrucciones de la Circular Externa 022 de la Superfinanciera de Colombia, a partir del mes julio de 2020, inició una segunda fase de alivios, los cuales tienen como objetivo ayudar a regularizar los pagos de los clientes, con el fin de anticipar los efectos del Covid -19.

Para otorgar estos nuevos alivios, se documentó un nuevo manual de políticas y procedimientos para los Alivios Covid-19, el cual fue aprobado por la Junta Directiva en el acta No. 89 de julio de 2020. Dentro de dicho manual se hizo la clasificación de los clientes en diferentes categorías de acuerdo con sus condiciones económicas y laborales actuales frente a la emergencia sanitaria, para poderles ofrecer de forma individual las opciones más favorables de acuerdo con la afectación presentada as:

- a) Categorías de deudor ASALARIADO:
 - Suspensión de contrato o licencia sin ingresos
 - Disminución de jornada laboral e ingresos
 - Terminación involuntaria de contrato - desempleado
 - Enfermo de Covid-19 - incapacidad laboral con disminución de ingresos
- b) Categorías de deudor INDEPENDIENTE:
 - Independiente afectado con disminución notable de ingresos
 - Independiente actividad suspendida temporalmente por Decreto
 - Independiente enfermo Covid-19 - Sin ingresos
- c) Categorías de empresas para ASALARIADOS:
 - Mi empleador está abierto pero con operaciones reducidas.
 - Mi empleador está cerrado pero, hasta mi conocimiento, su cierre es temporal.
 - Mi empleador ha cerrado permanentemente.

La nueva fase de alivios se resume en las siguientes 3 medidas:

- a) Ampliación del plazo del crédito: Consiste en la ampliación de los plazos vigentes de los préstamos, a los plazos máximos permitidos por la Ley de Vivienda 546 y la política de La Hipotecaria CF de acuerdo con el sistema de amortización de cada crédito:

- Préstamos de vivienda en UVR: hasta 30 años
- Préstamos de vivienda en pesos: hasta 25 años

En este caso para los préstamos que al 29 de febrero de 2020 estuvieron en mora de 1 o 2 cuotas, se otorga periodo de gracia de 2 meses adicionales antes de realizar la ampliación del plazo, con el fin de normalizar los pagos.

Este alivio no aplica para los créditos con subsidio a la tasa debido a la reglamentación existente para este tipo de créditos.

- b) Hasta seis meses de periodo de gracia para intereses y seguros: En este caso el cliente recibe en el préstamo hasta seis meses de periodo de gracia de intereses y seguros, adicionales a los 4 meses inicialmente otorgados. Este alivio aplica para clientes sin ingresos, y para clientes con préstamos con subsidio de cobertura a la tasa, con disminución de ingresos.

Para los préstamos con cobertura a la tasa, máximo se pueden aplicar 6 meses de periodo de gracia en total, de acuerdo con la Resolución No. 0718 22 de abril 2020 y Resolución 1220 de 8 junio de 2020.

- c) Cambio en el sistema de amortización y/o ampliación del plazo: Consiste en el cambio del sistema de amortización vigente del préstamo de pesos a UVR, con el fin de disminuir el valor de la cuota. Aplica para clientes que presenten disminución de ingresos porque no reciben comisiones, por disminución de las horas laborales, eliminación de beneficios entre otros

En el caso de préstamos que tienen el subsidio de cobertura a la tasa, sólo se puede realizar el cambio de sistema de amortización, sin la ampliación de plazo.

Las cuentas por cobrar creadas por los alivios aplicados a la cartera de créditos y pendientes de pago por parte de los clientes se recuperarán a partir del 1 de febrero de 2021 y con un plazo de entre 24 y 60 meses, dependiendo del análisis de capacidad de pago que se realice a cada cliente. A cada deudor que se haya acogido o se acoja a los alivios, se le suministrará la proyección de pagos respectiva del monto de cuentas por cobrar adeudado.

3. Estacionalidad o carácter cíclico de las operaciones intermedias

La Hipotecaria CF presenta una estabilidad en el reconocimiento de sus resultados en cada trimestre, ya que en los diferentes periodos revelados no se evidencian estacionalidades o efectos cíclicos en sus resultados.

4. Usos de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NCIF requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas contables y los montos reconocidos en los estados financieros y el valor en libros de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones dentro del siguiente año fiscal. Los juicios y estimados son continuamente evaluados y son basados en la experiencia de la gerencia y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables en las circunstancias.

La gerencia también hace ciertos juicios aparte de aquellos que involucran estimaciones en el proceso de aplicar las políticas contables. Los juicios que tienen los efectos más importantes en los montos reconocidos en los estados financieros y los estimados que pueden causar un ajuste importante en el valor en libros de los activos y pasivos en el siguiente año incluyen los siguientes:

Impuesto sobre la renta diferido

La administración de La Hipotecaria CF, realizó el análisis de la proyección de sus utilidades por los próximos 3 años sobre las cuales efectuó la respectiva depuración fiscal, concluyendo el reconocimiento en el año 2016 de \$1.400.000 como impuesto diferido activo. Este monto es sobre el que se tiene certeza según la proyección, de que se puedan

generar suficientes ganancias gravables futuras que permitan su utilización. Para lo corrido del año 2020 no se realizó ninguna apropiación adicional del impuesto diferido teniendo en cuenta la solicitud de la Superintendencia Financiera de Colombia del 29 de diciembre de 2017, quien indicó que hasta cuando no se evidencie la ejecución financiera de la compañía está alineada razonablemente a las proyecciones, no se podrá reconocer impuesto diferido adicional.

La gerencia de La Hipotecaria CF estima revisar en el segundo semestre de 2020 la proyección realizada y así determinar si en algún momento se puede razonablemente reconocer alguna porción adicional del impuesto diferido.

Aunque el impuesto diferido activo no se reconoció en su totalidad, esto no significa que no pueda ser reconocido en periodos posteriores teniendo en cuenta que los créditos fiscales que tiene La Hipotecaria CF correspondientes a pérdidas fiscales no tienen vencimiento y los excesos de renta presuntiva tienen vigencia por 5 años.

NOTA 4 - Segmentos de Operación

La administración de La Hipotecaria CF ha realizado la revisión de su operación y ha determinado que la naturaleza y efecto económico de todas las actividades se centran en solo segmento que consiste en la colocación de cartera hipotecaria y de consumo. Esta actividad genera la mayor parte de los ingresos totales de la compañía y todos los gastos se generan por la ejecución de esta actividad. Por lo que los estados financieros de La Hipotecaria CF reflejan los activos, pasivos e ingresos de este segmento.

El análisis geográfico de los ingresos y activos de la Compañía se concentran en la zona andina, ver detalle de la cartera en la Nota 7.3 – Cartera de créditos, neta de provisión “detalle de cartera de créditos por zona geográfica”.

	30 de septiembre 2020	31 de diciembre 2019	Variación \$	Variación %
Activos				
Efectivo	\$ 85.376.564	\$ 15.977.680	\$ 69.398.884	434%
Inversiones	20.200.877	16.182.553	4.018.324	25%
Cartera de créditos	268.663.544	242.986.695	25.676.849	11%
Otras cuentas por cobrar	262.702	277.165	(14.463)	(5%)
Activos por impuestos corrientes	3.005.583	2.443.762	561.821	23%
Activos Materiales	1.404.009	1.609.789	(205.780)	(13%)
Impuesto diferido	1.400.000	1.400.000	-	0%
Otros activos	240.355	107.620	132.735	123%
Total Activos	\$ 380.553.634	\$ 280.985.264	\$ 99.568.370	35%
Pasivo				
Instrumentos financieros a costo amortizado	\$ 309.285.951	\$ 212.869.418	\$ 96.416.533	45%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	567.583	431.470	136.113	32%
Beneficios a empleados	281.107	257.456	23.651	9%
Otros pasivos	778.271	982.978	(204.707)	(21%)
Total pasivos	\$ 310.912.912	\$ 214.541.322	\$ 96.371.590	45%
Patrimonio	\$ 69.640.722	\$ 66.443.942	\$ 3.196.780	5%

La Hipotecaria CF dispuso los recursos al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 así:

Los activos de La Hipotecaria CF crecieron un 35% equivalente a \$99.568 pasando de \$280.985.264 en diciembre de 2020 a \$380.553.634 al 30 de septiembre de 2020, principalmente por el efectivo por los fondos recibidos por las líneas de crédito solicitadas a los bancos y a los fondos recibidos por la emisión de bonos realizada en el mes de junio de 2020, para garantizar la adecuada liquidez por la emergencia sanitaria. Igualmente se presenta un aumento de la colocación de la cartera de crédito, generada por el fortalecimiento de la estrategia comercial, la compra de las nuevas inversiones en títulos de solidaridad-TDS y la compra de nuevas inversiones en títulos de desarrollo agropecuario-TDA en cumplimiento de los montos obligatorios.

Los pasivos del segmento definido por La Hipotecaria CF pasaron de \$214.541.322 en diciembre de 2019 a \$310.912.912 en septiembre de 2020, con una variación de \$96.371.590 y un efecto porcentual del 45%. Esta variación se origina principalmente por la nueva emisión de los bonos al Banco Interamericano de Desarrollo – BID realizada por \$52.000.000 que con las amortizaciones de capital y pago de intereses genera un aumento neto de los bonos de

\$41.236.665, las líneas de crédito solicitadas a las diferentes entidades financieras (Ver nota 7.12), las cuales tuvieron un aumento neto de \$26.891.605 y el aumento en la captación de Certificados de Depósito a Término - CDT's por valor neto de \$28.288.263, para cubrir los requerimientos de liquidez de la operación de la Compañía.

El patrimonio a septiembre de 2020 fue de \$69.640.722 con un crecimiento del 5% frente a diciembre de 2019 por un valor de \$3.196.780.

La información por segmentos con corte al 30 de septiembre de 2020 y 2019:

	30 de septiembre 2020	30 de septiembre 2019	Variación \$	Variación %
Ingresos por intereses	\$ 21.769.408	\$ 17.180.609	\$ 4.588.799	27%
Ingresos actividades ordinarias	\$ 21.769.408	\$ 17.180.609	\$ 4.588.799	27%
Ingreso por comisiones y honorarios	793.165	346.514	446.651	129%
Gastos operacionales	(21.887.041)	(17.480.689)	(4.406.352)	25%
Resultado operacional	\$ 675.532	\$ 46.434	\$ 629.098	1.355%
Otros ingresos	2.994.121	1.969.193	1.024.928	52%
Otros gastos	(1.044.958)	(1.137.016)	92.058	(8%)
Utilidad antes de impuestos sobre la renta	\$ 2.624.695	\$ 878.611	\$ 1.746.084	199%
Gasto de impuesto de renta	(82.617)	-	(82.617)	100%
Resultados del periodo	\$ 2.542.078	\$ 878.611	\$ 1.663.467	189%

Para el tercer trimestre del año 2020 se generó un resultado acumulado de \$2.542.078 que frente al mismo periodo en 2019 presentó un crecimiento en el resultado operacional del 1.355% y en el resultado neto del 189% con una variación absoluta de \$1.663.467. El incremento es generado principalmente por el crecimiento de la cartera de créditos y las nuevas estrategias de ventas y administrativas instauradas por la administración de La Hipotecaria CF, igualmente los otros ingresos aumentaron en un 52% principalmente por la recuperación de provisiones de cartera de créditos, debido a que la morosidad se ha mantenido estable por los alivios otorgados a los clientes.

El gasto operacional también presenta un aumento del 25% equivalente a \$4.406.352 principalmente al costo de fondeo el cual aumentó en \$3.519.411 por el aumento de las colocaciones en CDT's, y en \$840.959 por las nuevas obligaciones financieras.

NOTA 5 - Valor razonable

Algunas de las políticas y revelaciones contables de La Hipotecaria CF requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

La Hipotecaria CF cuenta con un marco de control establecido documentado en el memorando técnico de análisis de jerarquía de valor razonable. En este memorando se define el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición

Una medición del valor razonable es para un activo o pasivo concreto. Por ello, al medir el valor razonable La Hipotecaria CF, tendrá en cuenta las características del activo o pasivo de la misma forma en que los participantes del mercado las tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable, la NIIF 13 establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de las técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable. La jerarquía del valor razonable otorga la mayor prioridad a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (datos de entrada de Nivel 1) y la menor prioridad a los datos de entrada no observables (datos de entrada de Nivel 3).

Jerarquía del valor razonable

La tabla a continuación analiza los activos y pasivos recurrentes registrados al valor razonable. Los distintos niveles se definen como:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que La Hipotecaria CF puede tener acceso en la fecha de medición.
 - Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
 - Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).
- ✓ A continuación, se detalla las clasificaciones contables y valor razonable de los activos y pasivos financieros al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019:

	30 de septiembre 2020		
	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados			
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)	\$ 6.383.092	\$ -	\$ 6.383.092
Fondos de inversión colectiva	126.497	-	126.497
	6.509.589	-	6.509.589
Activos financieros medidos a costo amortizado			
Cartera de créditos vivienda	211.070.100	-	203.864.175
Cartera de créditos consumo	58.882.438	-	56.163.452
	269.952.538	-	260.027.627
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI			
Títulos de tesorería (TES)	11.537.400	11.537.400	-
	11.537.400	11.537.400	-
Activos financieros	\$ 287.999.527	\$ 11.537.400	\$ 266.537.216
Pasivos financieros medidos a costo amortizado			
Certificados de depósito a término	224.304.764	-	228.930.721
Bonos ordinarios	55.571.258	-	57.349.411
Obligaciones financieras	29.409.929	-	29.396.239
	\$ 309.285.951	\$ -	\$ 315.676.371
	31 de diciembre 2019		
	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados			
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)	\$ 5.083.702	\$ -	\$ 5.083.702
Fondos de inversión colectiva	331.651	-	331.651
	5.415.353	-	5.415.353
Activos financieros medidos a costo amortizado			
Cartera de créditos vivienda	190.708.876	-	163.962.246
Cartera de créditos consumo	59.593.791	-	55.613.497
	250.302.667	-	219.575.743
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI			
Títulos de tesorería (TES)	10.767.200	10.767.200	-
	10.767.200	10.767.200	-
Activos financieros	\$ 266.485.220	\$ 10.767.200	\$ 224.991.096
Pasivos financieros medidos a costo amortizado			
Certificados de depósito a término	196.016.501	-	196.878.593
Bonos ordinarios	14.334.593	-	15.031.286
Obligaciones financieras	2.518.324	-	2.516.382
	\$ 212.869.418	\$ -	\$ 214.426.261

- ✓ A continuación, se detallan las técnicas de valuación usadas en la medición de los activos financieros:
- a) Para el portafolio de inversiones en títulos de deuda medidos a valor razonable, como son los Títulos de Desarrollo Agropecuario – TDA y los Títulos de Tesorería - TES, se tomó el precio de cotización en el mercado a la fecha de corte, para títulos de las mismas condiciones el cual es el precio más adecuado de medición por ser el valor real de intercambio o venta del instrumento.

El precio de cotización usado es el suministrado por Servivalores GNB Sudameris S.A. como administrador del portafolio, de acuerdo con la información que le es entregada por el proveedor de precios Precia S.A.
 - b) Para el portafolio de inversiones en títulos participativos medidos a valor razonable, como son los fondos de inversión colectiva, el valor razonable corresponde al valor de la unidad multiplicado por el número de unidades de participación encada fondo, informado por el correspondiente administrador.
 - c) Para efectos de la cartera de créditos el cálculo del valor razonable se realizó con la medición a valor presente de los flujos de los créditos descontados a la tasa promedio publicada por la Superintendencia Financiera de Colombia para la modalidad de crédito correspondiente a la fecha de corte del 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019. Si bien el valor razonable es inferior al valor en libros, no es una evidencia de deterioro ya que corresponde a que la tasa a la que fueron colocados los primeros créditos desembolsados por La Hipotecaria CF, fue menor a la tasa del mercado como parte de una estrategia comercial para poder entrar en el mercado. Posteriormente la tasa ha sido ajustada acercándose y manteniéndose alineada con la tasa del mercado.
 - d) Para el portafolio de inversiones en títulos de deuda medidos a costo amortizado por valor de \$2.153.888, correspondientes a los Títulos de Solidaridad – TDS, al 30 de septiembre de 2020 tienen un valor razonable de \$2.172.939 se clasifican en el nivel 2 de jerarquía. Su valor razonable esta dado por el precio de cotización en el mercado a la fecha de corte, para títulos de las mismas condiciones. Dicho precio es el informado por Servivalores GNB Sudameris S.A. como administrador del portafolio, de acuerdo con la información que le es entregada por el proveedor de precios Precia S.A.
- ✓ A continuación, se detallan las técnicas de valuación usadas en la medición de los pasivos financieros:
- a) Para los Certificados de Depósito a Término y los bonos ordinarios medidos a costo amortizado se tomó el precio sucio de cotización en el mercado a la fecha de corte.
 - b) Para las obligaciones financieras el cálculo del valor razonable se realizó con la medición a valor presente de los flujos de las obligaciones descontados a la tasa promedio publicada por la Superintendencia Financiera de Colombia para esta modalidad de créditos.

Durante lo corrido del año 2020 y el año 2019 no hubo transferencias de niveles de medición de jerarquía del valor razonable.

NOTA 6 - Administración y Gestión de Riesgos

Las políticas y principios de gestión del riesgo, así como los procedimientos y herramientas establecidos e implementados al 30 de septiembre de 2020, no difieren de los revelados en las notas anuales al 31 de diciembre de 2019.

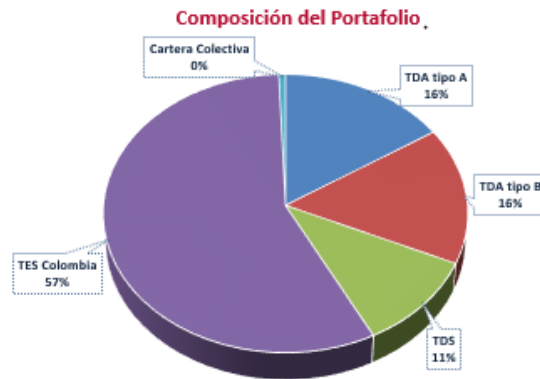
1. Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM)

• Evolución de la Relación de Solvencia

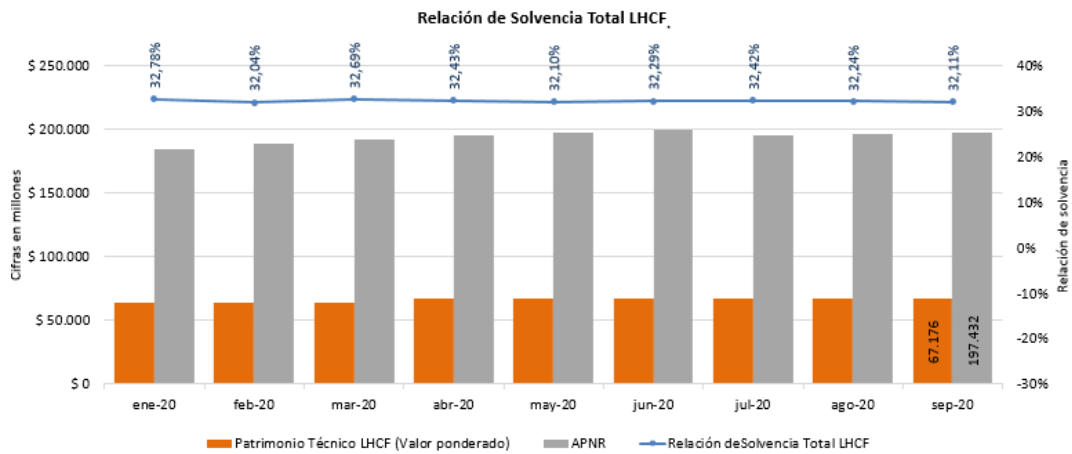
En septiembre de 2020, el mercado de Renta Fija se valorizó tras el anuncio de la colocación de los TES 2050 y las expectativas por las decisiones de calificación de deuda que puedan tomar las agencias hacia el final de año, lo que originó que los inversionistas locales mantuvieran demanda por los títulos colombianos.

Por lo anterior, se observó que el portafolio de inversiones de La Hipotecaria Colombia mejoró su valoración de \$20.053.049 a \$20.200.877, es decir, en \$147.828.

En el seguimiento de las dos referencias de TES en las que tiene posición La Hipotecaria no se observó variaciones diarias superiores a 50 pbs



La relación de solvencia de La Hipotecaria CF al 30 de septiembre 2020 es de 32,11%, que comparado con la última información pública por la Superfinanciera (julio 2020) es superior al promedio de los establecimientos de crédito. El límite de solvencia total no puede ser inferior al 9%, lo que nos indica que La Hipotecaria CF tiene buenos flujos financieros para hacer frente a las obligaciones.



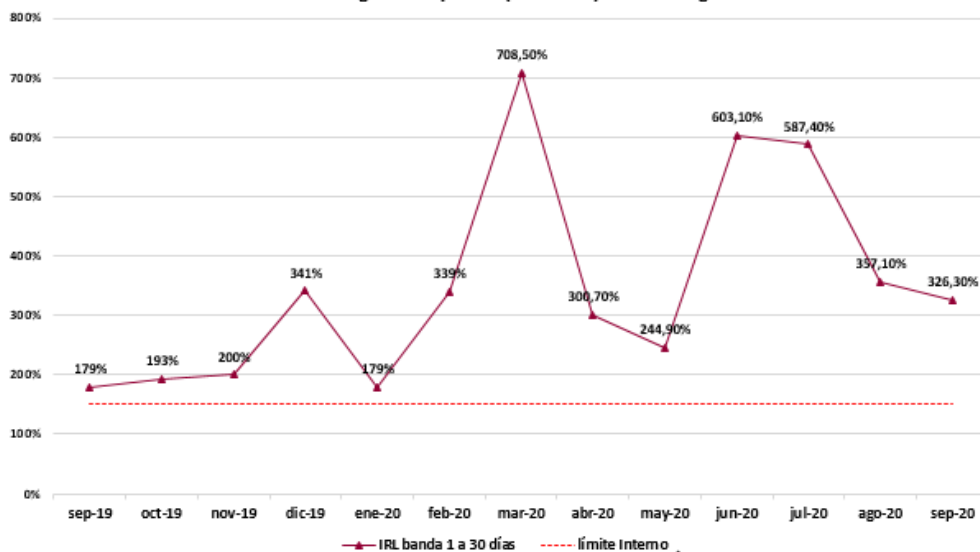
Indicadores	sep-19	jul-20	ago-20	sep-20	Promedio último año sin	Promedio último trimestre	Riesgo Crítico
Indicadores de riesgo de mercado							
VaR del portafolio (en millones)	\$ 848,75	\$ 1.015	\$ 1.073	\$ 1.057	\$ 958	\$ 1.048	Informativo
% VaR sobre el Patrimonio técnico	1,33%	1,51%	1,60%	1,57%	1,47%	1,56%	> 8%
VaR Estresado del portafolio (en millones)	\$ 874	\$ 1.023	\$ 1.114	\$ 1.063	\$ 973	\$ 1.067	Informativo
% VaR estresado sobre el Patrimonio técnico	1,37%	1,52%	1,66%	1,58%	1,49%	1,59%	> 8%
VaR calculado con modelo interno (usd)	N/A es trimestral	\$ 61.030	\$ 58.368	\$ 58.971	\$ 57.680	\$ 59.456	Informativo
Relación de solvencia total	\$ 0	32,42%	32,24%	32,11%	33,41%	32,26%	< 15%

Seguimiento Mensual	sep-19	jul-20	ago-20	sep-20	Promedio último año sin mes corriente	Promedio último trimestre	Riesgo Alto (límite)
Riesgo soberano							
Fitch	BBBNegativa	BBB-Negativa	BBB-Negativa	BBB-Negativa	N/A	N/A	Informativo
Moody's	Baa2Estable	Baa2 Estable	Baa2 Estable	Baa2 Estable	N/A	N/A	Informativo
S&P	BBB -Estable	BBB - Negativa	BBB - Negativa	BBB - Negativa	N/A	N/A	Informativo
Calificación de Riesgo Entidad							
Corto Plazo - Fitch & Ratios	F1+	F1+	F1+	F1+	N/A	N/A	Informativo
Largo Plazo - Fitch & Ratios	AA+	AA+	AA+	AA+	N/A	N/A	Informativo
Portafolio de Inversiones y Valor en Riesgo							
Portafolio de inversiones (en millones)	\$ 15.129	\$ 20.452	\$ 20.053	\$ 20.201	\$ 17.188	\$ 20.235	Informativo
Valoración contable TES Colombia	\$ 8.880	\$ 11.853	\$ 11.418	\$ 11.537	\$ 10.582	\$ 11.603	Informativo
TES Colombia							
TIR Tes 2025 Colombia	5,39%	4,09%	4,30%	4,15%	5,28%	4,18%	Informativo
TIR Tes 2026 Colombia	5,54%	4,49%	4,62%	4,51%	5,50%	4,54%	Informativo
Movimiento mensual de la TIR en Pbs	-0,60	-3,65	1,35	-1,15	-74,39%	-115,00%	> 50 Pbs

2. Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez (SARL)

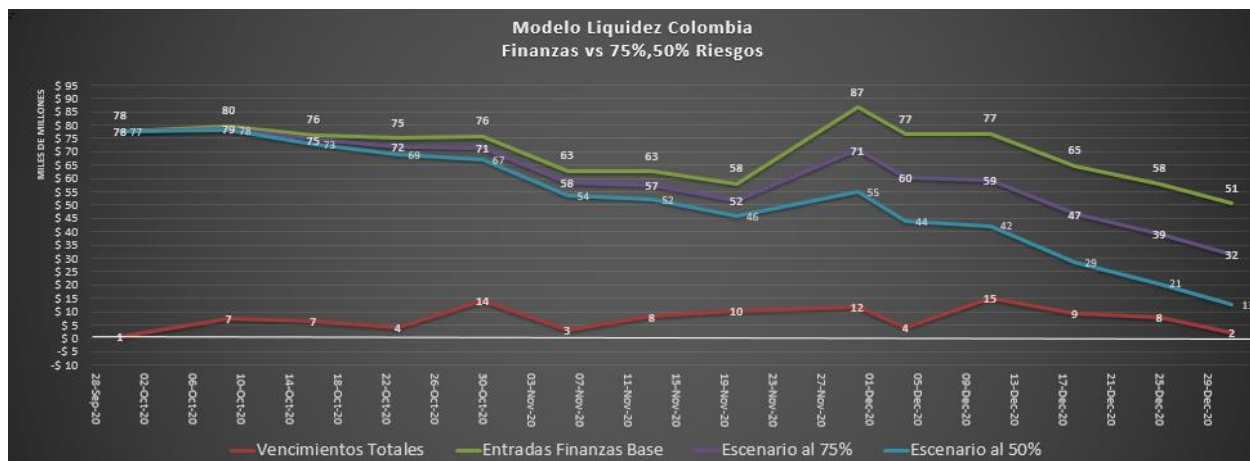
La Hipotecaria CF continua con un indicador de Riesgo de Liquidez mensual de más de tres veces el regulatorio, respaldado por el disponible lo que le permite asumir las obligaciones contractuales para cerrar el año adecuadamente, sin la percepción de tener que obtener endeudamiento a un costo elevado, como se observa a continuación:

Indicador Riesgo de Liquidez (Razón %) Banda Regulatoria



Al cierre de septiembre de 2020 continua el ajuste de los recaudos de cartera proyectados en (90%), de acuerdo con los alivios COVID-19 otorgados por la entidad basados en la normatividad vigente, y porcentajes de renovación para CDT's al 33%. No se han presentado alertas tempranas en ninguno de los escenarios de control de la liquidez, según el monitoreo realizado con el modelo de referencia de la Superfinanciera de Colombia, ni se ha requerido solicitud de contingencias para límites internos de liquidez.

Se continúa con el seguimiento semanal de la liquidez con el modelo interno, y para el mes de septiembre se ajustó la presentación en la gráfica que se remite a la Presidencia de La Hipotecaria CF, con los datos del área Finanzas y el resultado es el siguiente:



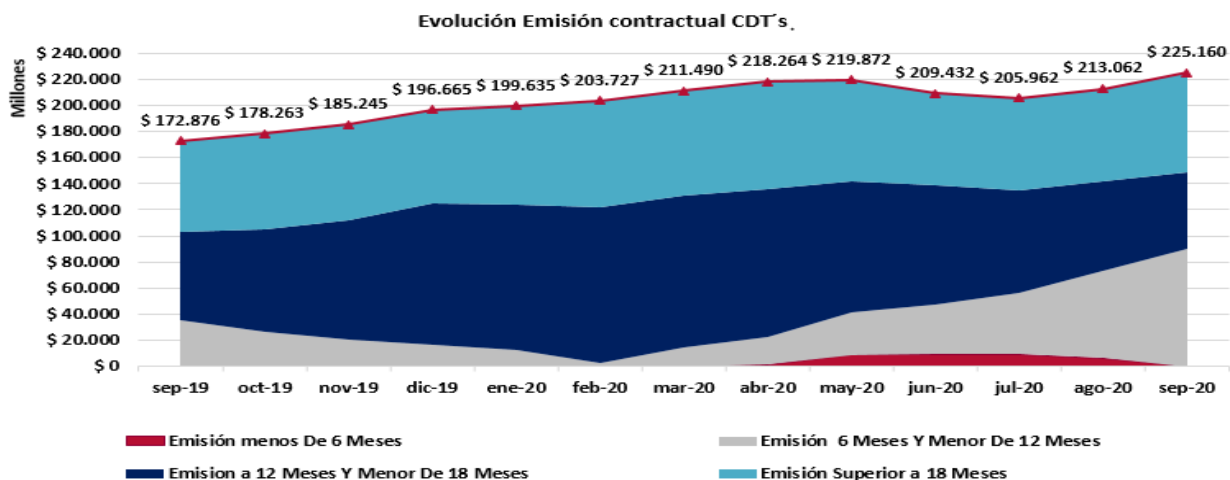
Con datos al 28 de septiembre de 2020 los resultados se resumen:

Escenario de Finanzas: Cubrimos vencimientos en todas las bandas proyectadas.

Escenario Tesorería con estrés al 75%: Cubrimos vencimientos en todas las bandas proyectadas.

Escenario Tesorería con estrés al 50%: Cubrimos vencimientos en todas las bandas proyectadas.

El fondeo por medio de CDT's, continúa con la tendencia creciente en \$12.097.000. Al corte se tienen 412 títulos vigentes por \$225.159.000, invertidos mayormente en el rango de 6 a 12 meses con 165 títulos representando el 39,84% del total de dinero. La concentración en comisionista de bolsa por número de certificados se encuentra en Valores Bancolombia con 156 títulos por \$41.977.000, mientras que la concentración en dinero la lidera Alianza Valores por \$70.125.000 con 81 títulos.



Indicadores	sep-19	jul-20	ago-20	sep-20	Promedio último año sin	Promedio último trimestre	Riesgo Crítico
Indicadores de riesgo de liquidez							
IRL banda 1 a 30 días	179,30%	587,40%	357,10%	326,30%	343,20%	423,60%	< 150%
IRL escenario de estrés	166,00%	559,40%	341,20%	307,10%	322,76%	402,57%	< 150%
Coficiente Fondeo Estable Neto (CFEN)	No aplica	985,23%	880,25%	846,55%	864,16%	904,01%	< 80 %
Encaje Banco de la República	\$ 6.821.760.750	\$ 6.181.463.627	\$ 6.173.702.052	\$ 6.248.517.487	\$ 7.015.414.877	\$ 6.201.227.722	Informativo
Contingencias reportadas F-458	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 3.923.076.923	\$ 0	Informativo

Seguimiento mensual	sep-19	jul-20	ago-20	sep-20	Promedio último año sin	Promedio último trimestre	Riesgo Alto (límite)
Evolución del disponible							
Total disponible sin encaje	\$ 5.448.662.970	\$ 71.799.781.315	\$ 77.344.799.800	\$ 79.126.046.851	\$ 29.382.232.744	\$ 76.090.209.322	Informativo
Disponible Banrep sin encaje	\$ 6.696.063.999	\$ 20.302.340.874	\$ 18.448.295.785	\$ 24.875.819.462	\$ 13.954.516.678	\$ 21.208.818.707	Informativo
Otros bancos	\$ 5.574.359.721	\$ 57.678.904.068	\$ 65.070.206.067	\$ 60.498.744.875	\$ 22.443.130.944	\$ 61.082.618.337	Informativo
Concentración principal Banco comercial	44,02%	21,77%	23,48%	19,57%	34,56%	21,61%	> 50%
Principal Banco	BBVA	Banco de Bogotá	Bancolombia	Banco de Bogotá	Informativo	Informativo	Informativo
Concentración tres mayores Bancos sin encaje	94,19%	63,09%	63,58%	55,58%	70,59%	60,75%	Informativo
Tres mayores bancos	BBVA Bancolombia Gnb Sudameris	Banco de Bogotá Banco de Occidente Bancolombia	Bancolombia Banco de Bogotá Banco de Occidente	Banco de Bogotá Banco de Occidente BBVA	Informativo	Informativo	Informativo
Instrumentos de fondeo - utilizado							
Total fondeo	\$ 264.023.843.842	\$ 368.528.469.006	\$ 375.227.461.436	\$ 380.285.955.790	\$ 309.405.563.312	\$ 374.680.628.744	Informativo
Mercado de Capitales	6,79%	16,15%	15,94%	14,61%	7,82%	15,57%	> 90% **
Captación de Depósitos	65,03%	55,71%	56,60%	58,98%	64,20%	57,10%	> 90% **
Líneas Bancarias	1,29%	8,87%	8,53%	7,73%	4,64%	8,38%	> 90% **
Capital	26,89%	19,27%	18,92%	18,67%	23,34%	18,95%	> 90% **
Líneas de crédito							
Total monto aprobado	\$ 94.007	\$ 88.007	\$ 88.007	\$ 88.007	\$ 92.007	\$ 88.007	Informativo
Total monto utilizado	\$ 3.375	\$ 32.489	\$ 31.718	\$ 29.323	\$ 15.643	\$ 31.177	Informativo
% Líneas disponibles	96,41%	62,52%	63,39%	66,12%	82,53%	64,01%	Informativo
Indicadores y Señales de alerta de Captación en CDT							
Saldo Total CDT's	\$ 172.876.478.789	\$ 205.961.940.807	\$ 213.062.406.927	\$ 225.159.730.097	\$ 197.883.102.915	\$ 214.728.025.944	Informativo
Vencimientos en próximos 60 días / Total CDT	9,89%	14,68%	20,99%	24,23%	11,95%	19,97%	> 45%
Vencimientos en próximos 180 días / Total CDT	32,84%	58,52%	59,92%	57,39%	41,00%	58,61%	Informativo
Concentración en principal cliente	13,39%	16,04%	13,86%	11,62%	13,74%	13,84%	> 50%
Concentración por proveedor de fondos o comisionista	27,92%	25,14%	25,67%	31,14%	25,77%	27,32%	> 70%
Concentración de CDT en persona natural	13,32%	15,28%	14,86%	15,33%	14,38%	15,16%	100%
Concentración de CDT en persona jurídica	86,68%	84,72%	85,14%	84,67%	85,62%	84,84%	100%

3. Sistema de Administración del Riesgo de Crédito – SARC

En cuanto al Riesgo de Crédito en La Hipotecaria CF, los resultados de los indicadores de mora presentaron un deterioro en comparación con el trimestre anterior; principalmente ocasionada porque a partir de julio de 2020 se finalizó la fase de alivios automáticos otorgada por las circulares externas 007 y 014 de la Superintendencia Financiera de Colombia; e inició la "Fase 2" del Programa de Alivio a Deudores regida por la circular externa 022 de la Superintendencia Financiera de Colombia, a partir de la cual ya no se dan alivios automáticos a toda la cartera, sino que se enfocan y ofrecen soluciones de periodos de gracia o modificaciones a las condiciones de los créditos de clientes que demuestren una afectación real en sus ingresos o capacidad de pago producto del COVID.

Vale la pena aclarar que durante los 4 meses de alivios automáticos entre marzo y junio de 2020, en aquellos créditos en donde el cliente no hubiese realizado el pago de la cuota normal dentro del mes, La Hipotecaria CF le aplicó al crédito el monto dejado de pagar en el mes contra una cuenta por cobrar, y así sostener el rango de mora y calificación de riesgo en que el cliente se encontraba en el mes anterior.

Entorno de Riesgo de Crédito

Se realiza una reagrupación en los indicadores de riesgo de crédito, buscando identificar el 20% de los indicadores que permiten tener el 80% de la visión general de La Hipotecaria en el País correspondiente.

Riesgo de Crédito	Sep-19	Jul-20	Aug-20	Sep-20	Promedio último año sin mes corriente	Prom. último trimestre	Límite
Saldo de cartera							
Saldo Total Cartera en libros (millones COP)	\$ 234,069	\$ 265,054	\$ 266,931	\$ 269,953	\$ 253,210	\$ 267,313	Inf.
Crecimiento							
Tasa de Crecimiento mensual cartera total	3.11%	0.68%	0.71%	1.13%	1.52%	0.84%	< 0%
Tasa de Crecimiento anual cartera total (mismo mes año anterior)	39.28%	20.75%	17.59%	15.33%	32.01%	17.89%	Inf.
Cancelaciones anticipadas de cartera							
Total capital recibido >90% / cartera mes anterior - Total Cartera	0.68%	0.51%	0.58%	0.49%	0.59%	0.53%	> 5%
Cartera vencida > 90 días							
Tota cartera	2.18%	2.56%	2.44%	2.70%	2.54%	2.57%	> 4,2%
Vivienda	1.94%	2.65%	2.57%	2.53%	2.28%	2.59%	> 3,72%
Consumo con Gtía Hipotecaria	1.47%	1.57%	1.58%	1.91%	1.61%	1.69%	> 3,84%
Personal	2.29%	2.15%	2.31%	2.35%	2.60%	2.27%	> 3,84%
Cartera total en el Sistema Financiero	3.27%	3.08%	3.08%	3.08%	3.24%	3.08%	Inf.
Vivienda en el Sistema Financiero	3.24%	3.83%	3.83%	3.83%	3.50%	3.83%	Inf.
Consumo en el Sistema Financiero	2.68%	2.03%	2.03%	2.03%	2.53%	2.03%	Inf.

Riesgo de Crédito	Sep-19	Jul-20	Aug-20	Sep-20	Promedio último año sin mes corriente	Prom. último trimestre	Límite
Provisiones							
Total provisiones locales de cartera (millones COP)	\$ 8,043	\$ 8,946	\$ 9,159	\$ 9,392	\$ 8,606	\$ 9,166	Inf.
% Provisión / total cartera bruta	3.44%	3.38%	3.43%	3.48%	3.40%	3.43%	> 4%
Garantías							
Mora Registral 181+ días posterior al desembolso / Patrimonio técnico	0.72%	3.00%	3.56%	2.63%	1.30%	3.06%	> 7%
LTV Promedio Original en Fecha de Desembolso	56.19%	51.99%	51.14%	51.08%	55.78%	51.40%	> 95%
Castigos - Reestructuraciones y adjudicaciones							
Cantidad de préstamos reestructurados en el mes	0	0	0	0	0.0	0.0	Inf.
Monto de préstamos reestructurados en el mes	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	Inf.
Cantidad de préstamos castigados (en pérdida) en el mes	0	6	0	0	1.2	2.0	Inf.
Monto de préstamos castigados (en pérdida) en el mes - En millones COP	\$ -	\$ 232.48	\$ -	\$ -	\$ 56.67	\$ 77.49	Inf.
Tota cartera castigada (en pérdida) al cierre de mes (millones COP)	\$ 1,299	\$ 1,894	\$ 1,880	\$ 1,876	\$ 1,562	\$ 1,883	Inf.
Cantidad Garantías Re poseídas no colocadas	1	1	1	1	1	1	Inf.
Seguimiento a excepciones de Política							
Cantidad de préstamos aprobados con excepción en el mes	12	32	31	16	38	26	Inf.
Indicador de aprobaciones por excepción en el mes	N/A	9.17%	8.36%	5.63%	12.29%	7.72%	> 15%

Entorno de Riesgo de Crédito

A continuación los demás indicadores de riesgo de crédito.

Riesgo de Crédito	Sep-19	Jul-20	Aug-20	Sep-20	Promedio último año sin mes corriente	Prom. último trimestre	Límite
Cartera Total Indicador tradicional (metodología Superfinanciera)							
Mercado Indicador de calidad de cartera tradicional	4.41%	3.88%	3.88%	3.88%	4.29%	3.88%	Inf.
LHCF Indicador de calidad de cartera tradicional	2.71%	2.71%	3.08%	3.30%	2.76%	3.03%	> 5,88%
Cartera total vigente - mora < 30 días							
LHCF Cartera total	94.21%	96.52%	95.19%	94.61%	95.07%	95.44%	< 76%
Cartera total morosa - Mora > a 30							
Mercado cartera total	4.41%	3.88%	3.88%	3.88%	4.29%	3.88%	Inf.
LHCF Cartera total	5.79%	3.48%	4.81%	5.39%	4.93%	4.56%	> 5,88%
Vivienda mora > 30							
Mercado vivienda	7.38%	4.95%	4.95%	4.95%	6.50%	4.95%	Inf.
LHCF Vivienda	5.99%	3.63%	4.79%	5.19%	5.12%	4.54%	> 8,76%
Consumo mora > 30							
Mercado consumo total	5.00%	3.06%	3.06%	3.06%	4.33%	3.06%	Inf.
Total Consumo (Personal + Consumo con Gtía)	5.17%	2.94%	4.89%	6.09%	4.31%	4.64%	> 7,08%
Consumo con Gtía Hipotecaria	3.91%	2.32%	4.02%	4.84%	3.04%	3.72%	> 7,08%
Personal	6.24%	3.37%	5.50%	6.93%	5.27%	5.27%	> 7,08%
Mora personales + castigos > 30 días	N/A	8.40%	10.36%	11.65%	8.98%	10.14%	> 7,08%
Cartera total morosa (entre 30 y 90 días)							
Cartera total	3.62%	0.91%	2.37%	2.69%	2.40%	1.99%	Inf.
Hipotecario	3.73%	0.88%	2.23%	2.35%	2.48%	1.82%	Inf.
Consumo con Gtía Hipotecaria	2.44%	0.74%	2.44%	2.93%	1.44%	2.04%	Inf.
Personal	3.95%	1.23%	3.19%	4.58%	2.67%	3.00%	Inf.

Riesgo de Crédito	Sep-19	Jul-20	Aug-20	Sep-20	Promedio último año sin mes corriente	Prom. último trimestre	Límite
Garantías							
Principal constructor expuesto vivienda nueva sin garantía / Pat Técnico	4.91%	3.11%	2.33%	2.63%	3.08%	2.69%	> 5%
Total expuesto vivienda nueva sin garantía / Pat Técnico	19.08%	15.63%	16.19%	17.59%	17.68%	16.47%	> 20%
Total expuesto en gestión vivienda nueva (Fase 1) / Pat Técnico	13.99%	9.30%	11.98%	13.75%	11.63%	11.68%	Inf.
Total expuesto en registro (Fase 2)/ Pat Técnico	5.09%	6.33%	4.21%	3.84%	6.05%	4.79%	Inf.
Garantías - Bienes recibidos en dación de pago							
Promedio Efectividad de Garantías (Acumulado)	100.00%	97.23%	97.23%	97.17%	N/A	97.21%	Inf.
Tiempo Promedio Acumulado de Colocación (Meses)	8	14	14	14	N/A	14	Inf.
Promedio de meses de la garantía sin colocar	1446.67%	9	10	9	14	9	Inf.
Principal cliente sobre Patrimonio técnico	1.02%	0.96%	0.96%	0.95%	0.99%	0.95%	> 10%
Seguimiento a créditos reestructurados							
Cantidad en mora mayor a 60 días / total reestructurados	27.27%	31.25%	31.25%	18.75%	26.70%	27.08%	Inf.
Seguimiento a castigos o cartera en pérdida							
Total monto recuperado a K acumulado en el mes	\$ 38.97	\$ 49.19	\$ 81.64	\$ 85.51	\$ 42.63	\$ 72.11	Inf.

NOTA 7 – Hechos y transacciones significativas

Los siguientes son los sucesos y transacciones más significativas para comprender los cambios en la situación financiera para el periodo terminado al 30 de septiembre de 2020 desde el final del periodo terminado al 31 de diciembre de 2019.

7.1 Efectivo

El siguiente es el detalle del efectivo:

	30 de septiembre 2020	31 de diciembre 2019
Efectivo		
Depósitos en bancos (1)	\$ 60.498.745	\$ 8.082.373
Depósitos en el Banco de la República (2)	24.875.819	7.893.307
Caja	2.000	2.000
Total efectivo	\$ 85.376.564	\$ 15.977.680

- (1) Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 existen 52 y 97 partidas conciliatorias pendientes de regularizar por \$343.312 y \$734.440 respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 existen 18 partidas por un valor de \$65.572 y 8 partidas por un valor de \$256.605 respectivamente, mayores a 30 días y las demás son partidas corrientes. Ninguna partida representa provisiones que deban ser reconocidas.

Los depósitos en bancos presentan un aumento de \$52.416.372 equivalente al 649%, el cual se genera por la solicitud de nuevas obligaciones financieras y la emisión de los bonos de deuda, con el objetivo de mantener los niveles de liquidez necesarias para garantizar el adecuado funcionamiento de la operación y atender los diferentes compromisos de la Compañía, en el marco de la emergencia sanitaria y también a los retiros realizados de los fondos de inversión colectiva

- (2) El aumento se origina principalmente por el mayor número de captaciones en CDT's realizadas, a 30 de septiembre de 2020 se tienen CDT's por un valor nominal de \$222.417.604 y al 31 de diciembre de 2019 el valor nominal era de \$194.580.215.

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no existen partidas bancarias que tengan una antigüedad superior a 90 días y hayan sido llevadas a una cuenta transitoria de acuerdo con la política.

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no existen cuentas de bancos en moneda extranjera y no existe ninguna restricción sobre el efectivo o los depósitos en bancos, salvo la disposición de los recursos para el cubrimiento del encaje que se controla con parte de los depósitos en la cuenta ante el Banco de la República para

atender los requerimientos de liquidez de las obligaciones de la Compañía según los requerimientos normativos de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el encaje que se debía mantener para cubrir los requerimientos normativos de la Superintendencia Financiera de Colombia era \$6.248.517y \$7.530.366 respectivamente.

De acuerdo con política de riesgo de La Hipotecaria CF al 30 de septiembre de 2020 todos los depósitos de sus cuentas se encuentran en bancos con calificación AAA.

7.2 Activos financieros de inversión

A continuación, se detallan los activos financieros de inversión de La Hipotecaria CF:

	30 de septiembre 2020	31 de diciembre 2019
Inversiones negociables		
Títulos participativos		
Fondo de inversión colectiva (1)	\$ 126.497	\$ 331.651
Títulos de deuda		
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA) (2)		
TDA-Clase A	3.184.155	2.525.689
TDA-Clase B	3.198.938	2.558.013
Total títulos negociables	6.509.590	5.415.353
Inversiones disponibles para la venta		
Títulos de deuda		
Títulos de tesorería (TES)	11.537.400	10.767.200
Total títulos disponibles para la venta	11.537.400	10.767.200
Inversiones para mantener hasta el vencimiento		
Títulos de deuda		
Títulos de solidaridad (TDS) (3)	2.153.887	-
Total títulos para mantener hasta el vencimiento	2.153.887	-
Total activos financieros de inversión	\$ 20.200.877	\$ 16.182.553

- (1) El valor razonable de los fondos de inversión colectiva está dado por el valor de la unidad por el número de unidades de participación, al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019. La Hipotecaria CF tiene los siguientes saldos en sus fondos de inversión colectiva:

	30 de septiembre 2020			31 de diciembre 2019		
	No. Unidades	Valor Unidad (*)	Total	No. Unidades	Valor Unidad (*)	Total
Servivalores GNB Sudameris S.A	2.910	4.071	\$ 11.846	37.954	3.939	\$ 149.516
Alianza Fiduciaria	743	154.308	114.651	1.225	148.615	182.135
	3.653	158.379	\$ 126.497	39.179	152.554	\$ 331.651

(*) Valor de la unidad en pesos

- Los movimientos de los Fondos de Inversión Colectiva son los siguientes:

	30 de septiembre 2020	31 de diciembre 2019
Saldo inicial	\$ 331.651	\$ 107.686
Aumentos provenientes de efectivo	6.250.000	36.151.994
Aumento por venta de otras inversiones	-	2.138.426
Retiros con destino a efectivo	(6.457.000)	(35.350.000)
Retiros para compra de otras inversiones	-	(2.772.685)
Rendimientos	1.983	59.975
Retenciones	(137)	(3.745)
	(205.154)	223.965
Saldo final	\$ 126.497	\$ 331.651

La disminución corresponde a los retiros que se realizaron con el objetivo de fortalecer la liquidez necesaria, junto con las otras medidas tomadas, para poder cubrir los montos de efectivo requeridos para garantizar el adecuado funcionamiento de la operación de La Hipotecaria CF durante la emergencia sanitaria, igualmente se realizaron los

retiros para mitigar el riesgo por la volatilidad de los precios de la unidad de los fondos, por efecto de la emergencia sanitaria.

- (2) El aumento corresponde a los nuevos mínimos de este tipo de inversiones requeridos como obligatorios según las disposiciones de la Superintendencia Financiera, los cuales tienen relación con el aumento de los depósitos recibidos de clientes en CDT's.
- (3) Corresponde a la compra de Títulos de solidaridad- TDS, de acuerdo con lo indicado por el Decreto 562 del 15 de abril de 2020 donde el gobierno colombiano dentro de las medidas adoptadas por el estado de emergencia generada por el Covid-19, indicó que las entidades financieras debían hacer una inversión obligatoria en títulos de deuda pública de forma temporal, la cual se realizó por el monto y el plazo establecido. La compra se realizó por los montos y en los plazos establecidos por la norma mencionada.

Estos títulos se deberán tener por un año a partir de su fecha de emisión, y se podrán prorrogar de forma total o parcial de forma automática por periodos iguales de acuerdo con la solicitud del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y hasta el año 2029. Estos títulos devengarán un rendimiento que refleja las condiciones del mercado de títulos de deuda pública interna de corto plazo.

El pago total del capital será pagado en la fecha de vencimiento del plazo, siempre y cuando no haya sido renovado. El pago de los intereses es anual.

A continuación, se detallan las condiciones de los títulos:

<u>Valor nominal</u>	<u>Fecha emisión</u>	<u>Fecha compra</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Tasa efectiva</u>
\$ 1.707.600	28/05/2020	28/05/2020	28/05/2021	3,05%
426.900	13/07/2020	28/07/2020	13/07/2021	2,52%
\$ 2.134.500				

- A continuación, se presenta un detalle de la calidad crediticia determinado por agentes calificadores de riesgo independientes al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre 2019:

Calificación	30 de septiembre 2020	31 de diciembre 2019
Emitidos y garantizados por la Nación y/o Banco Central	\$ 20.074.380	\$ 15.850.902
Grado de inversión	126.497	331.651
Total calificación	\$ 20.200.877	\$ 16.182.553

El portafolio de inversiones no tiene ninguna restricción, a excepción de las inversiones en Títulos de Desarrollo Agropecuario – TDA las cuales se mantienen como inversiones forzosas derivadas del movimiento de los Certificados de Depósito a Término – CDT's, según las instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia, y los Títulos de Solidaridad – TDS, las cuales se mantienen como inversiones obligatorias.

7.3 Cartera de créditos, neto de provisión

El siguiente es el detalle de cartera de créditos por modalidad al:

	30 de septiembre 2020	31 de diciembre 2019
Cartera de vivienda	\$ 211.070.100	\$ 190.708.876
Intereses y otros conceptos de cartera de vivienda	1.220.606	982.156
Cuentas por cobrar alivios covid-19 (1)	3.905.868	-
Cartera de consumo	58.882.438	59.593.791
Intereses y otros conceptos de cartera de consumo	507.190	436.788
Cuentas por cobrar alivios covid-19 (1)	2.468.851	-
Total cartera bruta	278.055.053	251.721.611
Menos: provisión (2)	(9.391.509)	(8.734.916)
Total cartera de crédito neta de provisión	\$ 268.663.544	\$ 242.986.695

- (1) El aumento por \$6.374.720, corresponde a las cuentas por cobrar creadas a los clientes, por la aplicación de los alivios para cubrir los pagos pendientes de los clientes que no pudieron pagar debido a la emergencia sanitaria por el Covid-19, de acuerdo con la política de la Compañía, para dar cumplimiento a lo estipulado en la Circular externa 007, 014 y 022 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

- (2) Al 30 de septiembre de 2020 La Hipotecaria CF ha efectuado el análisis de la cartera de créditos y ha decidido en el marco de la emergencia sanitaria, no constituir provisiones adicionales por los siguientes motivos:
- Al comparar el porcentaje promedio de provisión regulatoria sobre el total de la cartera, se obtenía una provisión de hasta 6 veces más a la provisión resultante al ejecutar el modelo interno bajo NIIF 9, adaptado a la medida y comportamiento histórico de la cartera.
 - El LTV (Loan to Value) promedio de la financiación de vivienda es del 56% lo cual representa que la cartera se encuentra ampliamente cubierta por el saldo remanente de la garantía, además de contemplar que hasta la fecha no se han presentado disminuciones en los precios de vivienda y en caso de presentarse por la disminución de la demanda, se tiene cobertura suficiente.
 - El nivel de cobertura de la provisión sobre la cartera vencida a más de 90 días, se mantiene estable y se conserva una provisión por encima del 100% de esta cartera vencida.
- ✓ A continuación, se detalla el saldo de las cuentas por cobrar por los alivios aplicados a la cartera de créditos al 30 de septiembre de 2020

Alivios de créditos de vivienda	Cuentas por cobrar capital	Cuentas por cobrar intereses	Cuentas por cobrar otros
Créditos de vivienda – A	\$ 1.010.026	\$ 2.579.651	\$ 220.703
Créditos de vivienda – B	20.334	70.250	4.659
Créditos de vivienda – C	107	138	-
	1.030.467	2.650.039	225.362
Alivios de créditos de consumo			
Créditos de consumo – A	712.959	1.420.271	84.872
Créditos de consumo – B	35.997	73.121	3.742
Créditos de consumo – C	55.044	57.915	3.060
Créditos de consumo – D	12.051	8.449	1.142
Créditos de consumo – E	127	102	-
	816.178	1.559.858	92.816
Total alivios cartera de créditos	\$ 1.846.645	\$ 4.209.897	\$ 318.178

- ✓ A continuación, se detallan los alivios aplicados sobre las cuotas de los créditos de marzo a septiembre de 2020:

Mes	Cantidad de préstamos	Capital	Intereses	Seguros	Total alivios aplicados
mar-20	796	\$ 179.754	\$ 355.259	\$ 24.153	\$ 559.166
abr-20	2632	604.837	1.226.709	86.890	1.918.436
may-20	2592	605.271	1.211.331	93.620	1.910.222
jun-20	2160	502.861	1.000.072	78.575	1.581.508
jul-20	360	21.609	172.440	13.458	207.507
ago-20	481	27.771	233.221	17.963	278.955
sep-20	448	24.637	210.311	16.599	251.547
Total		\$ 1.966.740	\$ 4.409.343	\$ 331.258	\$ 6.707.341

- ✓ Al 30 de septiembre de 2020 se han presentado recuperaciones de los alivios así:

Mes	Total recuperaciones alivios
abr-20	\$ 22.182
may-20	37.903
jun-20	89.676
jul-20	95.557
ago-20	44.214
sep-20	43.089
	\$ 332.621

Quando se recibe el pago de un cliente el cual tiene vigentes cuentas por cobrar por alivios, se confirma con el cliente si desea que dicho pago sea abonado a su cuota corriente del crédito o si desea que sea abonado a la cuenta por cobrar pendiente. Una vez el cliente confirma que desea abonar a su cuenta por cobrar de alivio, se procede a descargar la misma con la siguiente cascada: intereses, seguros y capital.

- ✓ A partir del 1 de julio de 2020 con el inicio de la aplicación de la segunda fase de alivios, se han realizado cambios de plazo a los clientes en atención al Programa de Acompañamiento a Deudores -PAD así :

Mes	Cantidad de préstamos	Saldo capital
ago-20	25	\$ 943.408
sep-20	21	1.344.766
Total	46	\$ 2.288.174

- ✓ Al 30 de septiembre de 2020 no existe ningún crédito al que le haya sido aplicado el alivio de cambio en el sistema de amortización.
- ✓ El siguiente es el detalle de cartera de créditos por calificación al:

30 de septiembre 2020			
	Capital	Intereses	Otros
Cartera de créditos de vivienda			
Créditos de vivienda – A	\$ 203.180.419	\$ 948.360	\$ 3.927.254
Créditos de vivienda – B	3.134.313	29.927	102.395
Créditos de vivienda – C	2.216.175	3.649	11.727
Créditos de vivienda – D	1.250.619	41.865	10.084
Créditos de vivienda – E	1.288.574	30.098	21.115
	211.070.100	1.053.899	4.072.575
Provisión	(5.101.116)	(134.853)	(245.244)
Cartera de créditos de vivienda – Neto	205.968.984	919.046	3.827.331
Cartera de créditos de consumo			
Créditos de consumo – A	54.046.639	378.869	2.254.199
Créditos de consumo – B	1.748.121	37.298	115.852
Créditos de consumo – C	1.726.645	20.417	118.665
Créditos de consumo – D	1.333.700	18.507	31.062
Créditos de consumo – E	27.333	748	424
	58.882.438	455.839	2.520.202
Provisión	(3.684.561)	(64.043)	(161.692)
Cartera de créditos de Consumo – Neto	55.197.877	391.796	2.358.510
Total cartera de créditos - Neto	\$ 261.166.861	\$ 1.310.842	\$ 6.185.841
31 de diciembre 2019			
	Capital	Intereses	Otros
Cartera de créditos de vivienda			
Créditos de vivienda – A	\$ 183.402.936	\$ 772.125	\$ 98.969
Créditos de vivienda – B	4.112.115	20.415	10.805
Créditos de vivienda – C	1.468.524	8.436	6.785
Créditos de vivienda – D	1.119.791	27.522	8.429
Créditos de vivienda – E	605.510	20.226	8.444
	190.708.876	848.724	133.432
Provisión	(4.425.169)	(93.862)	(41.594)
Cartera de créditos de vivienda – Neto	186.283.707	754.862	91.838
Cartera de créditos de consumo			
Créditos de consumo – A	55.715.877	336.469	31.970
Créditos de consumo – B	767.466	15.344	1.591
Créditos de consumo – C	1.409.225	8.698	2.305
Créditos de consumo – D	1.269.725	19.513	4.041
Créditos de consumo – E	431.498	13.171	3.686
	59.593.791	393.195	43.593
Provisión	(4.105.476)	(56.751)	(12.064)
Cartera de créditos de Consumo – Neto	55.488.315	336.444	31.529
Total cartera de créditos - Neto	\$ 241.772.022	\$ 1.091.306	\$ 123.367

- ✓ A continuación, se detallan las garantías de la cartera de créditos, neto al:

	30 de septiembre 2020	31 de diciembre 2019
Vivienda - NO VIS	\$ 291.530.303	\$ 285.611.517
Vivienda - VIS	164.858.450	122.651.522
Consumo	84.954.905	82.619.918
	\$ 541.343.658	\$ 490.882.957

- ✓ El siguiente es el detalle de cartera de créditos de acuerdo con su garantía al:

30 de septiembre 2020			
Cartera de créditos	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	Total
Vivienda	\$ 211.070.100	\$ -	\$ 211.070.100
Consumo	55.688.775	3.193.663	58.882.438
Total cartera neta	\$ 266.758.875	\$ 3.193.663	\$ 269.952.538

31 de diciembre 2019			
Cartera de créditos	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	Total
Vivienda	\$ 190.708.876	\$ -	\$ 190.708.876
Consumo	46.519.496	13.074.295	59.593.791
Total cartera neta	\$ 237.228.372	\$ 13.074.295	\$ 250.302.667

- ✓ El siguiente es el detalle de cartera de créditos por sector económico:

30 de septiembre 2020			
Sector económico	Vivienda	Consumo	Total
Asalariados	\$ 211.070.100	\$ 58.882.438	\$ 269.952.538
Total cartera neta	\$ 211.070.100	\$ 58.882.438	\$ 269.952.538

31 de diciembre 2019			
Sector económico	Vivienda	Consumo	Total
Asalariados	\$ 190.708.876	\$ 59.593.791	\$ 250.302.667
Total cartera neta	\$ 190.708.876	\$ 59.593.791	\$ 250.302.667

- ✓ El siguiente es el detalle de cartera de créditos por zona geográfica:

30 de septiembre 2020			
Zona Geográfica	Vivienda	Consumo	Total
Región Andina	\$ 211.070.100	\$ 58.882.438	\$ 269.952.538
Total cartera neta	\$ 211.070.100	\$ 58.882.438	\$ 269.952.538

31 de diciembre 2019			
Zona Geográfica	Vivienda	Consumo	Total
Región Andina	\$ 190.708.876	\$ 59.593.791	\$ 250.302.667
Total cartera neta	\$ 190.708.876	\$ 59.593.791	\$ 250.302.667

- ✓ El siguiente es el detalle de cartera de créditos por periodo maduración:

30 de septiembre 2020					
Cartera de créditos	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	Total
Vivienda	\$ 86.018.784	\$ 61.987.158	\$ 45.445.152	\$ 17.619.006	\$ 211.070.100
Consumo	29.765.835	25.693.102	1.382.353	2.041.148	58.882.438
Total cartera neta	\$ 115.784.619	\$ 87.680.260	\$ 46.827.505	\$ 19.660.154	\$ 269.952.538

31 de diciembre 2019

Cartera de créditos	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	Total
Vivienda	\$ 85.212.626	\$ 45.023.481	\$ 51.063.586	\$ 9.409.183	\$ 190.708.876
Consumo	43.712.122	12.480.661	1.206.012	2.194.996	59.593.791
Total cartera neta	\$ 128.924.748	\$ 57.504.142	\$ 52.269.598	\$ 11.604.179	\$ 250.302.667

✓ El siguiente es el movimiento de provisiones para el capital de la cartera de créditos:

Movimiento provisión cartera de créditos	Consumo	Vivienda	Total
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2018	\$ (2.576.199)	\$ (3.104.369)	\$ (5.680.568)
Recuperaciones	840.182	239.974	1.080.156
Castigos	848.448	-	848.448
Incrementos	(3.217.907)	(1.560.774)	(4.778.681)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2019	(4.105.476)	(4.425.169)	(8.530.645)
Recuperaciones (1)	1.133.799	297.660	1.431.459
Castigos	568.023	-	568.023
Incrementos	(1.280.907)	(973.607)	(2.254.514)
Saldo al final del periodo 30 de septiembre 2020	\$ (3.684.561)	\$ (5.101.116)	\$ (8.785.677)

(1) El incremento en las recuperaciones de provisiones de la cartera se presenta principalmente porque en los meses de marzo a junio de 2020 el modelo estuvo en fase desacumulativa por la interpretación que dio la entidad a las instrucciones dadas en la circular externa 007 de 2020 de la Superintendencia Financiera. (Ver nota 7.19).

✓ El siguiente es el movimiento de provisiones para intereses y otras cuentas por cobrar:

Movimiento provisiones otras cuentas por cobrar	Consumo	Vivienda	Total
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2018	\$ (46.820)	\$ (73.046)	\$ (119.866)
Recuperaciones	27.547	39.000	66.547
Castigos	33.707	-	33.707
Incrementos	(83.249)	(101.410)	(184.659)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2019	(68.815)	(135.456)	(204.271)
Recuperaciones	34.981	56.492	91.473
Castigos	16.151	-	16.151
Incrementos	(208.052)	(301.133)	(509.185)
Saldo al final del periodo 30 de septiembre 2020	\$ (225.735)	\$ (380.097)	\$ (605.832)

✓ El siguiente es el detalle de la cartera de créditos reestructurada por modalidad:

	30 de septiembre 2020					
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Vivienda	\$ 748.205	\$ 36.645	\$ 3.614	\$ 70.624	\$ 36.645	\$ 3.614
Consumo	115.924	746	56	20.160	746	56
	\$ 864.129	\$ 37.391	\$ 3.670	\$ 90.784	\$ 37.391	\$ 3.670

	31 de diciembre 2019					
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión Intereses	Provisión otros
Vivienda	\$ 957.677	\$ 24.530	\$ 2.067	\$ 76.456	\$ 24.530	\$ 2.067
Consumo	139.498	1.222	69	36.959	1.222	69
	\$ 1.097.175	\$ 25.752	\$ 2.136	\$ 113.415	\$ 25.752	\$ 2.136

✓ El siguiente es el detalle de la cartera de créditos reestructurada por calificación de riesgo:

30 de septiembre 2020							
	Número créditos	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Consumo							
Créditos de consumo – A	1	\$ 483	\$ -	\$ -	\$ 17	\$ -	\$ -
Créditos de consumo – B	1	42.335	585	49	5.092	585	49
Créditos de consumo – C	3	66.076	36	0	12.193	36	0
Créditos de consumo – E	1	7.030	125	7	2.858	125	7
	<u>6</u>	<u>115.924</u>	<u>746</u>	<u>56</u>	<u>20.160</u>	<u>746</u>	<u>56</u>
Vivienda							
Créditos de vivienda – A	4	384.304	1.364	246	7.687	1364	246
Créditos de vivienda – B	1	34.656	228	14	1.456	228	14
Créditos de vivienda – C	2	76.589	82	5	8.425	82	5
Créditos de vivienda – D	3	252.656	34.971	3349	53.058	34.971	3349
	<u>10</u>	<u>748.205</u>	<u>36.645</u>	<u>3.614</u>	<u>70.626</u>	<u>36.645</u>	<u>3.614</u>
	<u>16</u>	<u>\$ 864.129</u>	<u>\$ 37.391</u>	<u>\$ 3.670</u>	<u>\$ 90.786</u>	<u>\$ 37.391</u>	<u>\$ 3.670</u>

31 de diciembre 2019							
	Número créditos	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Consumo							
Créditos de consumo – A	1	\$ 619	\$ 8	\$ 1	\$ 28	\$ 8	\$ 1
Créditos de consumo – C	4	118.234	775	43	26.617	775	43
Créditos de consumo – D	2	12.352	124	10	6.026	124	10
Créditos de consumo – E	1	8.293	315	15	4.289	315	15
	<u>8</u>	<u>139.498</u>	<u>1.222</u>	<u>69</u>	<u>36.960</u>	<u>1.222</u>	<u>69</u>
Vivienda							
Créditos de vivienda – A	7	588.305	3.310	369	11.766	3.310	368
Créditos de vivienda – B	2	63.775	1.684	98	2.679	1.684	98
Créditos de vivienda – C	1	21.638	216	13	2.380	216	13
Créditos de vivienda – D	3	283.959	19.320	1.588	59.630	19.320	1.588
	<u>13</u>	<u>957.677</u>	<u>24.530</u>	<u>2.067</u>	<u>76.455</u>	<u>24.530</u>	<u>2.067</u>
	<u>21</u>	<u>\$ 1.097.175</u>	<u>\$ 25.752</u>	<u>\$ 2.136</u>	<u>\$ 113.415</u>	<u>\$ 25.752</u>	<u>\$ 2.136</u>

✓ El siguiente es el detalle de cartera de créditos reestructurada de acuerdo con su garantía:

30 de septiembre 2020			
Cartera de créditos	Garantía idónea	Otras garantías	Total
	Capital	Capital	
Vivienda	\$ 748.205	\$ -	\$ 748.205
Consumo	115.924	-	115.924
Total cartera neta	<u>\$ 864.129</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 864.129</u>
31 de diciembre 2019			
Cartera de créditos	Garantía idónea	Otras garantías	Total
	Capital	Capital	
Vivienda	\$ 957.677	\$ -	\$ 957.677
Consumo	139.498	-	139.498
Total cartera neta	<u>\$ 1.097.175</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1.097.175</u>

✓ El siguiente es el detalle de cartera de créditos reestructurada por sector económico:

30 de septiembre 2020			
Sector económico	Vivienda	Consumo	Total
Asalariados	\$ 748.205	\$ 115.924	\$ 864.129
Total cartera neta	<u>\$ 748.205</u>	<u>\$ 115.924</u>	<u>\$ 864.129</u>

Sector económico	31 de diciembre 2019		
	Vivienda	Consumo	Total
Asalariados	\$ 957.677	\$ 139.498	\$ 1.097.175
Total cartera neta	\$ 957.677	\$ 139.498	\$ 1.097.175

✓ El siguiente es el detalle de cartera de créditos reestructurada por zona geográfica:

Zona Geográfica	30 de septiembre 2020		
	Vivienda	Consumo	Total
Región Andina	\$ 748.205	\$ 115.924	\$ 864.129
Total cartera neta	\$ 748.205	\$ 115.924	\$ 864.129

Zona Geográfica	31 de diciembre 2019		
	Vivienda	Consumo	Total
Región Andina	\$ 957.677	\$ 139.498	\$ 1.097.175
Total cartera neta	\$ 957.677	\$ 139.498	\$ 1.097.175

✓ El siguiente es el detalle de la cartera de créditos castigada por modalidad:

	30 de septiembre 2020				Total Castigado
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Intereses Contingentes	
Consumo	\$ 1.875.520	\$ 47.508	\$ 10.421	\$ 174.513	\$ 2.107.962
	\$ 1.875.520	\$ 47.508	\$ 10.421	\$ 174.513	\$ 2.107.962

	31 de diciembre 2019				Total Castigado
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Intereses Contingentes	
Consumo	\$ 1.386.010	\$ 39.833	\$ 7.009	\$ 116.426	\$ 1.549.278
	\$ 1.386.010	\$ 39.833	\$ 7.009	\$ 116.426	\$ 1.549.278

7.4 Otras cuentas por cobrar

El siguiente es el saldo de otras cuentas por cobrar:

	30 de septiembre 2020	31 de diciembre 2019
Otras cuentas por cobrar (1)	\$ 249.576	\$ 200.913
Anticipos a proveedores (2)	8.024	\$ 75.080
Anticipos a empleados	5.102	\$ 1.172
	\$ 262.702	\$ 277.165

(1) El aumento corresponde principalmente a las cuentas por cobrar al Banco de la República por los intereses de los créditos con cobertura FRECH- Mi casa ya, que a la fecha de corte están pendientes de pago, ya que se cobran mes vencido.

(2) La disminución corresponde a la legalización de los anticipos que habían sido girados principalmente a proveedores por compras y servicios.

7.5 Otros activos no financieros

El siguiente es el saldo de otros activos no financieros:

	30 de septiembre 2020	31 de diciembre 2019
Anticipos de retención de industria y comercio	\$ 4.428	\$ 3.138
Anticipos de retención IVA – impuesto a las ventas retenido	11.430	9.408
Gastos pagados por anticipado (1)	82.514	-
	\$ 98.372	\$ 12.546

- (1) Están compuestos por diferentes gastos que son pagados de forma anticipada, pero corresponden a servicios que se reciben durante todo el año, por tanto se van amortizando a medida que se van consumiendo finalizando en el mes de diciembre de 2020.

Los principales valores pendientes por amortizar son por las horas de mantenimiento anuales de IT Consulting por \$11.625, el pago por sostenimiento anual de la Bolsa de Valores por las emisiones por \$12.120, la contribución semestral de la Superfinanciera por \$14.993, la bonificación anual por mera liberalidad de la gerencia por \$42.530 y las pólizas todo riesgo de los activos fijos de la Compañía por \$1.246.

7.6 Activos por impuestos corrientes

A continuación, se detalla el saldo de activos por impuestos corrientes:

	30 de septiembre 2020	31 de diciembre 2019
Saldo a favor renta (1)	\$ 3.005.583	\$ 2.443.762

- (1) Corresponde al saldo a favor del año 2019 por \$2.344.367 y el saldo a favor del año 2020 por \$661.216, el cual aumenta principalmente a las rentas exentas generadas por la vivienda de interés social que disminuyen la renta líquida gravable y las autorretenciones pagadas en el año generan el aumento del saldo a favor.

7.7 Activos mantenidos para la venta, neto

El siguiente es el movimiento de los activos mantenidos para la venta:

	Inmuebles destinados a vivienda
Costo	
Saldo inicial al 1 de enero de 2019	\$ 276.696
Adiciones	108.000
Venta	(137.946)
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	246.750
Venta (1)	(138.000)
Perdida en venta (1)	(750)
Saldo final al 30 de septiembre 2020	\$ 108.000
Provisión	
Saldo inicial al 1 de enero de 2019	\$ (20.772)
Aumento provisión	(44.325)
Disminución provisión por venta	6.897
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	(58.200)
Aumento provisión	(24.300)
Disminución provisión por venta	55.500
Saldo final al 30 de septiembre de 2020	\$ (27.000)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2019	\$ 188.550
Saldo neto al 30 de septiembre de 2020	\$ 81.000

- (1) Corresponde a la venta de la casa ubicada en el barrio Villa de los Alpes en la ciudad de Bogotá por la cual se tuvo una pérdida en la venta de \$750, ya que había sido recibida en la negociación inicial por \$138.750 y fue vendida por \$138.000

7.8 Propiedades y equipo, neto

El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo

	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipo cómputo</u>	<u>Mejoras en propiedad arrendada</u>	<u>Total</u>
Costo				
Saldo inicial al 01 de enero de 2019	\$ 138.793	\$ 765.510	\$ 89.405	\$ 993.708
Adiciones	11.945	317.585	-	329.530
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	<u>150.738</u>	<u>1.083.095</u>	<u>89.405</u>	<u>1.323.238</u>
Adiciones	5.356	231.923	0	237.279
Saldo final al 30 de septiembre de 2020	<u>\$ 156.094</u>	<u>\$ 1.315.018</u>	<u>\$ 89.405</u>	<u>\$ 1.560.517</u>
Depreciación				
Saldo inicial al 01 de enero de 2019	\$ (73.550)	\$ (276.187)	\$ (28.914)	\$ (378.651)
Depreciación	<u>(10.520)</u>	<u>(134.290)</u>	<u>(44.702)</u>	<u>(189.512)</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	<u>(84.070)</u>	<u>(410.477)</u>	<u>(73.616)</u>	<u>(568.163)</u>
Depreciación	(9.285)	(131.091)	(15.789)	(156.165)
Saldo final al 30 de septiembre de 2020	<u>\$ (93.355)</u>	<u>\$ (541.568)</u>	<u>\$ (89.405)</u>	<u>\$ (724.328)</u>
Saldo neto a 31 de diciembre de 2019	<u>\$ 66.668</u>	<u>\$ 672.618</u>	<u>\$ 15.789</u>	<u>\$ 755.075</u>
Saldo neto a 30 de septiembre de 2020	<u>\$ 62.739</u>	<u>\$ 773.450</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 836.189</u>

Las propiedades y equipo de La Hipotecaria CF se encuentran amparados contra riesgos dependiendo de su naturaleza y por valores que cubren razonablemente cualquier contingencia de pérdida en estos. No existe ninguna restricción sobre la propiedad y equipo.

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no existe ninguna evidencia de deterioro de la propiedad y equipo.

7.9 Activos por derecho de uso, neto

El siguiente es el movimiento de los derechos de uso

	<u>Arrendamientos</u>
Derechos de uso	
Saldo inicial al 1 de enero de 2019	\$ 947.970
Ajuste reconocimiento inicial	<u>(42.680)</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ 905.290</u>
Saldo final al 30 de septiembre de 2020	<u>\$ 905.290</u>
Depreciación	
Saldo inicial al 1 de enero de 2019	-
Depreciación con cargo a resultados	<u>(239.126)</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	<u>(239.126)</u>
Depreciación con cargo a resultados	<u>(179.344)</u>
Saldo final al 30 de septiembre de 2020	<u>\$ (418.470)</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	<u>666.164</u>
Saldo final al 30 de septiembre de 2020	<u>\$ 486.820</u>

7.10 Intangibles, neto

El siguiente es el movimiento de los intangibles:

	Estudios y proyectos
Costo	
Saldo inicial al 1 de enero de 2019	\$ 273.922
Adiciones	66.889
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	340.811
Adiciones (1)	102.464
Saldo final al 30 de septiembre de 2020	\$ 443.275
Amortización	
Saldo inicial al 1 de enero de 2019	\$ (197.724)
Amortización	(48.013)
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	(245.737)
Amortización	(55.555)
Saldo final al 30 de septiembre de 2020	\$ (301.292)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2019	\$ 95.074
Saldo neto al 30 de septiembre de 2020	\$ 141.983

- (1) Las adiciones corresponden a la implementación del software de crédito con Datascore por \$16.722, la licencia por 3 años del servidor virtual para la consulta de carpetas compartidas con Intelligence IT por \$11.456, los desarrollos del aplicativo de It consulting por un año por \$14.694, la implementación de una plataforma tecnológica para la prevención del riesgo de Qualita Corp por \$57.750 y otros de menor valor.

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no se tiene ningún indicio de deterioro sobre los intangibles.

7.11 Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias para el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2020 y 2019, se determinó por el sistema especial de renta presuntiva. La liquidación del impuesto de renta a 30 de septiembre es la siguiente:

	30 de septiembre 2020	30 de septiembre 2019
Patrimonio líquido año inmediatamente anterior	\$ 65.782.778	\$ 63.922.753
Renta presuntiva año 2020 (0,5%) y 2019 (1,5%)	328.914	958.841
Renta presuntiva	246.686	719.131
Rentas exentas	5.425.684	2.261.369
Ajuste de periodos anteriores	82.617	-
Tasa impositiva del periodo	32%	33%

Por los periodos terminados en 30 de septiembre de 2020 y 2019 La Hipotecaria CF no reconoce gasto de impuesto de renta dado que las rentas exentas de cartera VIS absorben el total de la renta líquida gravable.

Al 30 de septiembre de 2020 La Hipotecaria CF no tiene contingencias fiscales.

7.12 Obligaciones financieras a costo amortizado

Los siguientes son los saldos de las obligaciones financieras:

30 de septiembre 2020

Entidad	Tasa interés	Capital	Intereses	Costo amortizado	Total	Garantías otorgadas
Banco de Bogotá 2	IBR + 2,90%	\$ 4.000.000	\$ 8.005	\$ 4.265	\$ 4.012.270	Stand By de CAF
Banco de Bogotá 3	DTF + 3%	234.040	171	565	234.776	Stand By de CAF
Banco de Bogotá 4	DTF + 3%	315.234	322	582	316.138	Stand By de CAF
Banco de Bogotá 5	DTF + 2,3%	273.353	1.101	(13.122)	261.332	Stand By de CAF
Bancolombia 1	DTF + 2.50%	375.000	400	497	375.897	Fianza Solidaria
Bancolombia 2	IBR + 2,65%	7.500.000	16.040	11.163	7.527.203	Fianza Solidaria

Entidad	Tasa interés	Capital	Intereses	Costo amortizado	Total	Garantías otorgadas
Bancolombia 3	IBR + 3,00%	4.500.000	8.544	5.437	4.513.981	Fianza Solidaria
Bancolombia 4	IBR + 3,00%	1.875.000	2.545	2.450	1.879.995	Fianza Solidaria
Banco Itaú	8,21%	5.250.000	22.758	10.145	5.282.903	Fianza Solidaria
Banco de Occidente	IBR + 3,91%	5.000.000	2.347	3.087	5.005.434	Fianza Solidaria
		\$ 29.322.627	\$ 62.233	\$ 25.069	\$ 29.409.929	

31 de diciembre 2019

Entidad	Tasa interés	Capital	Intereses	Costo amortizado	Total	Garantías otorgadas
Banco de Bogotá 1	DTF + 2,00%	\$ 1.000.000	\$ 4.588	\$ 7.291	\$ 1.011.879	Stand By de CAF
Bancolombia 1	DTF + 2.50%	1.500.000	2.757	3.688	1.506.445	Fianza Solidaria.
		\$ 2.500.000	\$ 7.345	\$ 10.979	\$ 2.518.324	

- Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, las obligaciones financieras no generaron otros conceptos diferentes a los intereses a excepción de los préstamos de Banco de Bogotá No. 3, 4 y 5 que por corresponder a créditos para el pago de nómina pagaron una comisión al Fondo Nacional de Garantías correspondiente al 4,26% del valor del crédito. Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, los créditos no tienen ningún covenant asociado.
- Las obligaciones financieras presentan un aumento neto de \$26.891.605, debido a las nuevas líneas de crédito que se solicitaron para cubrir las necesidades de liquidez y garantizar la operación de La Hipotecaria CF durante la emergencia sanitaria.
- Durante lo corrido del año 2020 se realizaron pagos de capital de las obligaciones financieras así:

Entidad	Capital	Intereses	Total
Banco de Bogotá 1	\$ 1.000.000	\$ 30.457	\$ 1.030.457
Banco de Bogotá 2	-	125.549	125.549
Banco de Bogotá 3	-	5.167	5.167
Banco de Bogotá 4	-	5.078	5.078
Banco de Bogotá 5	-	1.270	1.270
Bancolombia 1	1.125.000	58.147	1.183.147
Bancolombia 2	2.500.000	256.736	2.756.736
Bancolombia 3	1.500.000	161.527	1.661.527
Bancolombia 4	625.000	67.433	692.433
Banco de Occidente	-	176.119	176.119
Banco ITAU	750.000	125.887	875.887
	\$ 7.500.000	\$ 1.013.370	\$ 8.513.370

- A continuación, se detallan las obligaciones financieras por maduración:

30 de septiembre 2020

Maduración	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 3 años	Total
Obligaciones financieras	\$ 799.956	\$ 3.958.075	\$ 4.382.614	\$ 12.833.324	\$ 7.435.960	\$ 29.409.929

31 de diciembre 2019

Maduración	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses	Total
Obligaciones financieras	\$ 2.757	\$ 879.589	\$ 375.000	\$ 1.260.978	\$ 2.518.324

7.13 Depósitos y exigibilidades a costo amortizado

30 de septiembre de 2020

Desmaterializados	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Emitidos entre 6-12 meses	145.413.488	2.068.309	(392.014)	(34.764)	147.055.019
Emitidos entre 12-18 meses	42.144.388	407.864	(50.036)	(137.762)	42.364.454
Emitidos superior a 18 meses	34.859.728	265.952	(156.590)	(83.799)	34.885.291
	\$ 222.417.604	\$ 2.742.125	\$ (598.640)	\$ (256.325)	\$ 224.304.764

31 de diciembre de 2019

Desmaterializados	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Emitidos menos de 6 meses	\$ 1.000.000	\$ 4.695	\$ (431)	\$ (1.692)	\$ 1.002.572
Emitidos entre 6-12 meses	114.554.596	1.380.246	(185.117)	(92.076)	115.657.649
Emitidos entre 12-18 meses	53.165.890	548.194	(123.610)	(97.041)	53.493.433
Emitidos superior a 18 meses	25.859.729	151.859	(115.652)	(33.089)	25.862.847
	\$ 194.580.215	\$ 2.084.994	\$ (424.810)	\$ (223.898)	\$ 196.016.501

Al 30 de septiembre de 2020 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde a 412 CDT's con una tasa efectiva anual que oscila entre el 5,4% y el 8,5%.

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde a 375 CDT's con una tasa efectiva anual que oscila entre el 6,1% y el 6,75%.

7.14 Bonos ordinarios a costo amortizado

Los otros pasivos financieros corresponden a los bonos ordinarios emitidos:

30 de septiembre de 2020

Bonos Ordinarios	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Prima/descuento	Costo amortizado	Total
Bonos IFC (1)	\$ 3.571.430	\$ 10.469	\$ (22.536)	\$ 1.958	\$ (48.834)	\$ 3.512.487
Bonos BID (2)	52.000.000	72.684	(247.016)	-	233.103	52.058.771
	\$ 55.571.430	\$ 83.153	\$ (269.552)	\$ 1.958	\$ 184.269	\$ 55.571.258

31 de diciembre de 2019

Bonos Ordinarios	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Prima/descuento	Costo amortizado	Total
Bonos IFC	\$ 14.285.714	\$ 73.282	\$ (76.612)	\$ 1.958	\$ 50.251	\$ 14.334.593
	\$ 14.285.714	\$ 73.282	\$ (76.612)	\$ 1.958	\$ 50.251	\$ 14.334.593

- (1) La emisión realizada en el año 2016 fue directa por un total de \$50.000.000, con una tasa efectiva de 10.4351% y están garantizados por una fianza solidaria y un fideicomiso de garantía constituido por el Banco la Hipotecaria en la República de Panamá.

El valor nominal de cada bono es de \$1.000, paga intereses vencidos con periodicidad trimestral, se realizarán amortizaciones de capital en 14 cuotas trimestrales de igual valor, iniciando el 10 de septiembre de 2017. Tienen un plazo de redención de 57 meses contados a partir de la fecha de su emisión y su vencimiento final es el 10 de diciembre de 2020.

Durante el año 2020 se ha hecho pago de capital por \$10.714.284 más un total de \$807.589 por los intereses pagados trimestralmente según las condiciones pactadas.

- (2) El 23 de junio de 2020 se hizo una emisión de bonos por \$52.000.000, los cuales fueron adquiridos por el Banco Interamericano de Desarrollo - BID, con una tasa nominal anual de 6,29%, los cuales están garantizados por una fianza solidaria y un fideicomiso de garantía constituido por el Banco La Hipotecaria en la República de Panamá.

El valor nominal de cada bono es de \$1.000, paga intereses vencidos con periodicidad trimestral, se realizarán amortizaciones de capital en 13 cuotas trimestrales de igual valor, iniciando el 26 de junio de 2022. Tienen un plazo de redención de 60 meses contados a partir de la fecha de su emisión y su vencimiento final es el 23 de junio de 2025.

Durante el año 2020 se han pagado \$817.700 por los intereses trimestrales según las condiciones pactadas.

Al 30 de septiembre de 2020 se han cumplido todos los covenants establecidos en la emisión, los cuales son:

- ✓ Coeficiente de exposición a un solo grupo económico
- ✓ Coeficiente de exposición a crédito abierto
- ✓ Coeficiente de exposición a un solo proyecto
- ✓ Adecuación de capital
- ✓ Coeficiente de cartera vencida a cartera total
- ✓ Indicador de cobertura de liquidez

7.15 Pasivos por derecho de uso

	<u>Arrendamientos</u>
Pasivos por arrendamientos	
Aplicación NIIF 16	\$ 947.970
Ajuste reconocimiento inicial	(42.680)
Saldo final ajustado al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ 905.290</u>
Saldo final al 30 de septiembre de 2020	<u>\$ 905.290</u>
Pago del pasivo por arrendamiento	
Pago del pasivo	(203.579)
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	(203.579)
Pago del pasivo	(161.818)
Saldo final al 30 de septiembre de 2020	<u>(365.397)</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	\$ 701.711
Saldo final al 30 de septiembre de 2020	\$ 539.893

Durante el año 2020, no se ha presentado ninguna modificación a los contratos de arrendamiento por la emergencia sanitaria por el Covid-19, los contratos tienen las mismas condiciones y características iniciales.

7.16 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

El siguiente es el saldo de las cuentas por pagar comerciales:

	<u>30 de septiembre 2020</u>	<u>31 de diciembre 2019</u>
Diversas (1)	\$ 13.605	\$ 5.669
Retenciones y aportes nómina	70.177	64.471
Seguros (2)	108.354	102.501
Cuentas por pagar a prestadores de servicios (3)	375.447	258.829
	<u>\$ 567.583</u>	<u>\$ 431.470</u>

- (1) Las cuentas por pagar diversas corresponden a los valores pendientes de pago a compañías vinculadas por el beneficio de compra de acciones, el aumento corresponde al reconocimiento de las provisiones de este beneficio durante el año 2020, las cuales se pagarán únicamente si se hace efectivo el beneficio.
- (2) Corresponde a los seguros corrientes de la cartera de créditos facturados a los clientes y pendientes de pago a las aseguradoras, los cuales incrementan en relación con el crecimiento de la cartera de créditos.
- (3) Corresponde a los proveedores que han prestado servicios en los meses corrientes y que a la fecha de corte quedaron pendientes de pago. El aumento se origina principalmente las comisiones pendientes de pago a los comisionistas de bolsa por la emisión de los nuevos CDT's, ya que aún no han sido facturadas para poder pagarlas.

7.17 Otros pasivos no financieros

El siguiente es el saldo de los otros pasivos no financieros:

	<u>30 de septiembre 2020</u>	<u>31 de diciembre 2019</u>
Pasivos no financieros		
Impuestos (1)	\$ 144.132	\$ 228.502
Diversos (2)	48.186	23.743
Intereses créditos reestructurados	37.391	20.353
Anticipos incrementos de capital	7	7
	<u>\$ 229.716</u>	<u>\$ 272.605</u>

(1) El siguiente es el saldo de los pasivos por impuestos corrientes:

	<u>30 de septiembre 2020</u>	<u>31 de diciembre 2019</u>
Autorretenciones por pagar	\$ 62.394	\$ 65.412
Retención en la fuente	27.866	47.013
Impuesto de industria y comercio	33.770	63.622
Retención de IVA e IVA generado	19.241	50.245
Retención de ICA	861	2.210
	<u>\$ 144.132</u>	<u>\$ 228.502</u>

(2) Corresponde a los abonos recibidos de los clientes como prepagos, los cuales se aplicarán a los créditos cuando se realice el siguiente corte de facturación.

7.18 Patrimonio

El siguiente es el saldo del patrimonio:

	<u>30 de septiembre 2020</u>	<u>31 de diciembre 2019</u>
Capital social		
Capital autorizado (1)	\$ 40.000.000	\$ 40.000.000
Capital por suscribir	(6.714.285)	(6.714.285)
Capital suscrito y pagado	<u>\$ 33.285.715</u>	<u>\$ 33.285.715</u>

(1) Las acciones autorizadas emitidas y en circulación de La Hipotecaria CF tienen un valor nominal de \$1.000 pesos cada una, al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

La siguiente es la participación patrimonial por accionistas:

	<u>30 de septiembre de 2020</u>				
	<u>No.Acciones</u>	<u>%</u>	<u>Capital</u>	<u>Prima</u>	<u>Total</u>
Banco La Hipotecaria S.A.	31.618.767	94,99%	\$ 31.618.767	\$ 35.825.562	\$ 67.444.329
La Hipotecaria Holding INC.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
Online Systems S.A.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
Securitization and Investment Advisors	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
La Hipotecaria S.A. de C.V.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
	<u>33.285.715</u>	<u>100%</u>	<u>\$ 33.285.715</u>	<u>\$ 37.714.290</u>	<u>\$ 71.000.005</u>

(*) Por el periodo comprendido del 31 de diciembre de 2019 al 30 de septiembre de 2020, no se presentó una variación en la composición accionaria.

Otros resultados integrales: El siguiente es el movimiento de Otros resultados integrales:

	ORI
Saldo inicial al 1 de enero de 2019	\$ 609
Realización a resultados por venta de instrumentos	(98.468)
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	425.059
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2019	\$ 327.200
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	654.702
Saldo al final del periodo 30 de septiembre de 2020	\$ 981.902

7.19 Ingresos

El siguiente es el detalle de los ingresos:

	Acumulado		Trimestre	
	30 de septiembre 2020	30 de septiembre 2019	jul-sep 2020	jul-sep 2019
Intereses cartera de créditos				
Créditos de vivienda	\$ 15.175.705	\$ 12.054.298	\$ 5.209.270	\$ 4.295.791
Créditos de consumo	6.540.994	5.055.571	2.149.483	1.889.322
	21.716.699	17.109.869	7.358.753	6.185.113
Intereses de mora cartera de créditos				
Créditos de vivienda	24.820	40.376	11.410	7.863
Créditos de consumo	27.889	30.364	13.339	7.159
	52.709	70.740	24.749	15.022
Total intereses cartera de créditos	21.769.408	17.180.609	7.383.502	6.200.135
Ingresos por comisiones y honorarios (1)	793.165	346.514	272.354	127.629
Valoración de inversiones	581.093	752.584	209.109	216.014
Recuperación de provisiones				
Recuperación de provisiones (2)	1.522.932	923.249	256.397	229.324
Recuperación cartera castigada	85.512	38.973	39.879	29.906
Total recuperación de provisiones	1.608.444	962.222	296.276	259.230
Otros ingresos				
Rendimientos financieros cuentas ahorro (3)	418.365	58.839	237.793	18.041
Recobros y recuperaciones	63.035	8.831	655	(21)
Ingresos por otros servicios	74.556	112.072	26.376	49.832
Reajuste de la unidad de valor real UVR (4)	247.665	71.549	(134.379)	36.270
Diversos	964	3.096	290	739
Total otros ingresos	804.585	254.387	130.735	104.861
Total Ingresos	\$ 25.556.695	\$ 19.496.316	\$ 8.291.976	\$ 6.907.869

(1) El aumento corresponde a que a partir de septiembre de 2019 se cambiaron las aseguradoras de las pólizas colectivas de la cartera y así mismo se cambió el contrato de los retornos que cobra La Hipotecaria CF por el servicio de recaudo de estas, anteriormente se cobraba un 25% sobre el valor cobrado por la aseguradora y con el nuevo acuerdo se estableció un monto de \$7,1 por transacción y no porcentaje fijo.

(2) El aumento en la recuperación corresponde principalmente la estabilidad de la mora por la aplicación de los alivios a la cartera de créditos. En el mes de marzo de 2020 se presentó la recuperación más alta debido a que el modelo de provisiones de la cartera de crédito de acuerdo a la interpretación que hizo la entidad a lo indicado en la circular externa 007 de 2020 se llevó a fase desacumulativa, y se mantuvo en esta fase hasta el mes de junio de 2020. A partir del mes de julio de 2020 se volvió a entrar en fase acumulativa de acuerdo a lo indicado por la Superintendencia Financiera. Durante lo corrido del año 2020 se han reconocido recuperaciones así:

Mes	Recuperación de provisiones
Enero 2020	\$ 201.431
Febrero 2020	281.715
Marzo 2020	469.750
Abril 2020	141.131
Mayo 2020	91.065
Junio 2020	81.442
Julio 2020	93.302
Agosto 2020	75.074
Septiembre 2020	88.022
	\$ 1.522.932

- (3) El aumento corresponde al incremento en los saldos promedio disponibles en las cuentas de ahorro de La Hipotecaria CF, lo que origina que los rendimientos pagados también aumenten. Al 30 de septiembre de 2020 el saldo de las cuentas de ahorro es de \$57.587.540 y al 30 de septiembre de 2019 era de \$3.122.931.
- (4) El incremento se origina por el aumento en la colocación de cartera de créditos en UVR, al 30 de septiembre de 2020 se tenían 467 créditos en UVR por un valor de capital de \$26.745.382 y a septiembre de 2019 se tenían 169 créditos por un valor de capital de \$9.906.841.

7.20 Gastos

El siguiente es el detalle de los gastos:

	Acumulado		Trimestre	
	30 de septiembre 2020	30 de septiembre 2019	jul-sep 2020	jul-sep 2019
Gastos por intereses y similares				
Intereses de bonos	\$ 1.769.180	\$ 1.787.658	\$ 907.172	\$ 507.248
Intereses depósitos y exigibilidades (1)	9.726.088	6.206.677	3.294.839	2.320.327
	11.495.268	7.994.335	4.202.011	2.827.575
Gastos por provisión de cartera de créditos				
Cartera de créditos – Consumo (2)	1.342.657	2.599.335	479.087	1.093.293
Cartera de créditos – Vivienda	1.087.537	1.324.541	445.846	501.277
	2.430.194	3.923.876	924.933	1.594.570
Provisión BRP	24.300	31.219	8.100	10.403
Costos financieros				
Intereses de obligaciones financieras (3)	1.083.554	242.595	447.167	63.487
Intereses pasivos por arrendamiento	24.594	32.655	7.486	6.700
	1.108.148	275.250	454.653	70.187
Arrendamientos				
Gasto capital arrendamientos	121.417	42.680	40.713	33.208
Gasto arrendamientos bajo valor	8.380	56.887	6.656	26.643
	129.797	99.567	47.369	59.851
Gastos de personal				
Sueldos (4)	1.446.369	1.266.867	445.045	444.867
Salario integral	520.582	495.882	174.038	156.922
Aportes por pensiones	256.025	256.455	89.747	88.191
Cesantías	133.648	116.091	38.773	40.615
Prima legal	133.675	115.437	38.773	40.480
Aportes CCF, ICBF	115.964	103.873	33.298	34.588
Vacaciones	93.149	104.373	26.776	35.027
Otros beneficios a empleados	74.792	87.791	20.869	33.661
Bonificaciones (5)	129.089	-	18.330	-
Horas extras	44.987	42.053	13.145	16.802

	Acumulado		Trimestre	
	30 de septiembre 2020	30 de septiembre 2019	jul-sep 2020	jul-sep 2019
Aportes de Salud	41.626	30.487	12.768	10.112
Indemnizaciones	54.385	-	-	-
Auxilio de transporte	22.018	13.908	7.060	5.437
Capacitación al personal	2.320	15.154	-	360
Intereses sobre cesantías	11.051	9.309	5.748	5.236
Incapacidades	1.167	10.505	-	4.343
Comisiones	1.030	-	-	-
	3.081.877	2.668.185	924.370	916.641
Gasto por amortización derechos de uso arrendamientos	179.345	179.344	59.782	39.854
Gastos por depreciación y amortización				
Equipo de cómputo	131.092	95.208	45.860	35.434
Programas y software	55.554	36.675	20.736	9.430
Mejoras en propiedad ajena	15.789	33.527	-	11.177
Equipo de oficina	9.285	6.285	2.430	2.216
	\$ 211.720	\$ 171.695	\$ 69.026	\$ 58.257

(1) El aumento corresponde principalmente al costo financiero por los intereses de los CDT's debido al aumento de la captación, ya que al 30 de septiembre de 2020 se tenían 412 CDT's por un valor nominal total de \$222.417.606 y al 30 de septiembre de 2019 se tenían 299 CDT's por un valor nominal total de \$170.323.075.

(2) La disminución se origina principalmente a que en el mes de marzo de 2020 y hasta junio de 2020 de acuerdo a la interpretación de la entidad a las instrucciones de la circular externa 007 de 2020 de la Superintendencia financiera, se entró en fase desacumulativa para la provisión de la cartera de créditos y no se constituyó componente contracíclico para las nuevas operaciones de consumo generadas a partir de la entrada en vigencia de esta circular. El modelo en fase descumulativa genera que el componente individual contracíclico de la cartera de consumo tenga un impacto menor para estos meses.

Si bien a partir de julio de 2020 se volvió a constituir el modelo de provisiones de consumo a fase acumulativa, de acuerdo a la solicitud de la Superintendencia Financiera, el cálculo del componente contracíclico considera el monto de la provisión teniendo en cuenta el mes inmediatamente anterior, lo que hace que el impacto de volver a esta fase sea menor, por encontrarse junio de 2020 en fase desacumulativa.

(3) El Incremento se presenta principalmente por las nuevas obligaciones adquiridas en 2020, con el objetivo de fortalecer la liquidez por la emergencia sanitaria (ver nota 7.12).

(4) El incremento se debe principalmente por los cambios internos presentados en la estructura de la organización, que han significado la apertura de nuevas posiciones, la contratación de nuevos colaboradores con perfiles más especializados y la reasignación y fortalecimiento de los departamentos actuales.

(5) El aumento corresponde a la provisión de la bonificación anual por resultados, que es otorgada a los colaboradores por mera liberalidad de la alta gerencia, sujeta al cumplimiento de presupuestos, resultados y evaluaciones de desempeño, en el año 2019 no se tenía una provisión mensual.

7.21 Transacciones con partes relacionadas

Hasta el 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 La Hipotecaria CF no tuvo operaciones con compañías vinculadas.

- Las remuneraciones al personal clave de la gerencia corresponden a los beneficios de corto plazo por prestaciones sociales. A continuación, se detalla el saldo:

	30 de septiembre 2020	31 de diciembre 2019
Beneficios a los empleados de corto plazo	\$ 74.694	\$ 44.231

- Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 se efectuaron pagos de honorarios a los miembros de Junta Directiva por \$20.551 y \$11.665 respectivamente.

NOTA 8 - COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Créditos aprobados no desembolsados

Según la normatividad local se revela que La Hipotecaria CF de acuerdo con sus políticas de aprobación y desembolso de préstamos ha aprobado los siguientes cupos de crédito:

	30 de septiembre 2020	31 de diciembre 2019
Créditos de vivienda	\$ 140.559.247	\$ 140.877.303
Créditos de consumo	37.463.231	32.221.573
	\$ 178.022.478	\$ 173.098.876

Cupos de créditos aprobados

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 La Hipotecaria CF cuenta con siete (7) cupos de créditos aprobados como se relaciona a continuación:

Entidad Bancaria	30 de septiembre 2020	31 de diciembre 2019
Banco GNB Sudameris S.A.	\$ 30.000.000	\$ 30.000.000
Bancolombia S.A.	4.979.167	18.500.000
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A.	8.007.000	12.007.000
Banco de Bogotá S.A.	3.450.725	9.000.000
Banco Davivienda S.A.	8.000.000	8.000.000
Banco de Occidente S.A.	3.000.000	8.000.000
Banco Itaú Corpbanca Colombia S.A.	750.000	6.000.000
	\$ 58.186.892	\$ 91.507.000

Contingencias

La Hipotecaria CF al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 no reconoce contingencias en sus estados financieros.

NOTA 8 – HECHOS POSTERIORES

En el contexto de la emergencia sanitaria que afronta el país, las diferentes instituciones del gobierno del orden nacional y distrital han tomado algunas de medidas después del después del 30 de septiembre de 2020, a continuación, detallamos las que tienen impacto para La Hipotecaria CF:

- Decreto 1408 del 30 de octubre de 2020 – Ministerio del interior: Por el cual se extiende Aislamiento Selectivo y Distanciamiento Individual Responsable en todo el país desde el 01 de noviembre de 2020 a las 00:00 horas, hasta el 01 de diciembre de 2020 a las 0:00 horas.

Producto de las normas emitidas después del 30 de septiembre 2020 y hasta la fecha, y a las diferentes situaciones presentadas en la operación de La Hipotecarias CF, a continuación, enumeramos los aspectos más importantes que deben ser considerados:

1) Provisiones sobre las cuentas por cobrar por alivios

De acuerdo a la comunicación recibida de la Superintendencia financiera el 01 de septiembre de 2020, que solicitó reclasificar las cuentas por cobrar de los alivios por covid-19 aplicados a la cartera de créditos a la cuenta CUIF 1636 y 1637 correspondiente, y teniendo en cuenta las instrucciones sobre la gestión del riesgo de crédito establecidas en la Circular externa 022 de 2020, para el cierre del mes de octubre de 2020 La Hipotecaria CF constituyó provisiones sobre el saldo de las cuentas por cobrar pos alivios a la fecha de corte así:

- a) La porción correspondiente a capital se provisionó como parte garantizada de acuerdo al modelo de referencia de vivienda.
- b) La porción correspondiente a los intereses causados no recaudados ICNR, seguirá manteniendo la provisión que para este rubro estableció la Circular externa 022 de 2020.
- c) La porción correspondiente a los seguros y otros de los alivios, se provisionó como parte no garantizada de acuerdo con el modelo de referencia de vivienda

La aplicación del modelo de provisiones de cartera para el mes de octubre de 2020, representó un impacto neto de \$456.475 los cuales se componen por:

Nuevos desembolsos octubre 2020	\$	84.400
Variación provisión general de vivienda		36.800
Provisión de cancelados		(38.200)
Provisión faltante de créditos castigados		50.500
Deterioro de préstamos existentes		267.710
Variación provisión general de ICNR		3.123
Provisión CE022 Capital y seguros Alivios (literales a y c)		52.142
	\$	456.475

2) Otros temas relevantes

- Se continua con la estabilización del proceso de desembolso de créditos y regularizando las operaciones. Para el mes de octubre de 2020 se realizaron desembolsos por \$6.029.002.

La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.

Estados Financieros
(En miles de pesos colombianos)

31 de diciembre de 2019 y 2018



KPMG S.A.S.
Calle 90 No. 19C - 74
Bogotá D.C. - Colombia

Teléfono 57 (1) 6188000
57 (1) 6188100
Fax 57 (1) 2185490
57 (1) 6233403
www.kpmg.com.co

INFORME DEL REVISOR FISCAL

Señores Accionistas
La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.:

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

He auditado los estados financieros de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. (la Compañía), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los estados de resultados y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha y sus respectivas notas, que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En mi opinión, los estados financieros que se mencionan, preparados de acuerdo con información tomada fielmente de los libros y adjuntos a este informe, presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia material, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2019, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, aplicadas de manera uniforme con el año anterior.

Bases para la opinión

Efectué mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia (NIAs). Mis responsabilidades de acuerdo con esas normas son descritas en la sección "Responsabilidades del revisor fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros" de mi informe. Soy independiente con respecto a la Compañía, de acuerdo con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA - *International Ethics Standards Board for Accountants*, por sus siglas en inglés) incluido en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia junto con los requerimientos éticos que son relevantes para mi auditoría de los estados financieros establecidos en Colombia y he cumplido con mis otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos y el Código IESBA mencionado. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión.

Asuntos clave de auditoría

Asuntos clave de auditoría son aquellos que, según mi juicio profesional, fueron de la mayor importancia en mi auditoría de los estados financieros del período corriente. Estos asuntos



fueron abordados en el contexto de mi auditoría de los estados financieros como un todo y al formarme mi opinión al respecto, y no proporciono una opinión separada sobre estos asuntos.

Asunto clave de Auditoría	Cómo fue abordado en la auditoría
<p>La cartera de créditos al 31 de diciembre de 2019 presenta un saldo de \$242.987 millones, el cual representa el 86 % del total del activo de la Compañía de Financiamiento. Durante el año 2019, se reconoció un efecto de \$24.022 millones con cargo a los resultados del período por concepto de la provisión por riesgo crediticio.</p> <p>La administración de la Compañía de Financiamiento establece la provisión por riesgo crediticio de conformidad con disposiciones incluidas en el Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual tiene por objeto regular la evaluación y clasificación de los activos de riesgo crediticio según la calidad de los deudores y garantías y exigir la constitución de provisiones mínimas para el riesgo de crédito de acuerdo con las pérdidas esperadas de los respectivos activos.</p>	<p>Mis procedimientos de auditoría para evaluar la suficiencia de la provisión por riesgo crediticio incluyeron, entre otros, los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">• Verificación de las políticas de la Compañía de Financiamiento, sobre la estimación y cuantificación de pérdidas esperadas, probabilidad de incumplimiento de los deudores, valor expuesto del activo, pérdida dado el incumplimiento, de acuerdo con las políticas de la Superintendencia Financiera de Colombia y su respectiva aplicación.• Evaluación del diseño, implementación y eficacia operativa de los controles clave establecidos por la Compañía de Financiamiento para la determinación y contabilización de la provisión para riesgo crediticio.• Realización de procedimientos analíticos sustantivos usando Técnicas de Auditoría Asistidas por Computadora (TAAC) para verificar el cálculo de las provisiones sobre la totalidad de cartera de acuerdo con la norma contable regulatoria aplicable.

Otros asuntos

Los estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 se presentan exclusivamente para fines de comparación, fueron auditados por mí y en mi informe de fecha 19 de febrero de 2019, expresé una opinión sin salvedades sobre los mismos.

Responsabilidad de la administración y de los encargados del gobierno corporativo de la Compañía en relación con los estados financieros

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno que



la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores de importancia material, bien sea por fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas, así como establecer los estimados contables razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable por la evaluación de la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, de revelar, según sea aplicable, asuntos relacionados con la continuidad de la misma y de usar la base contable de negocio en marcha a menos que la administración pretenda liquidar La Compañía o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que proceder de una de estas formas.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables por la supervisión del proceso de reportes de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del revisor fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros

Mis objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros considerados como un todo, están libres de errores de importancia material bien sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. Seguridad razonable significa un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía de que una auditoría efectuada de acuerdo con NIAs siempre detectará un error material, cuando este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en agregado, se podría razonablemente esperar que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de acuerdo con NIAs, ejerzo mi juicio profesional y mantengo escepticismo profesional durante la auditoría. También:

- Identifico y evalúo los riesgos de error material en los estados financieros, bien sea por fraude o error, diseño y realizo procedimientos de auditoría en respuesta a estos riesgos y obtengo evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que aquel que surge de un error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, representaciones engañosas o la anulación o sobrepaso del control interno.
- Obtengo un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el objetivo de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias.



- Evalúo lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables y de las revelaciones relacionadas, realizadas por la administración.
- Concluyo sobre lo adecuado del uso de la hipótesis de negocio en marcha por parte de la administración y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan indicar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre material, debo llamar la atención en mi informe a la revelación que describa esta situación en los estados financieros o, si esta revelación es inadecuada, debo modificar mi opinión. Mis conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe. No obstante, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de operar como un negocio en marcha.
- Evalúo la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros presentan las transacciones y eventos subyacentes para lograr una presentación razonable.

Comunico a los encargados del gobierno de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad para la auditoría, así como los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifique durante mi auditoría.

También proporciono a los encargados del gobierno corporativo la confirmación de que he cumplido con los requerimientos éticos relevantes de independencia y que les he comunicado todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente se pueda considerar que influyen en mi independencia y, cuando corresponda, las salvaguardas relacionadas.

A partir de los asuntos comunicados con los encargados del gobierno corporativo, determino los asuntos que fueron de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describo estos asuntos en mi informe del revisor fiscal a menos que la ley o regulación impida la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente excepcionales, determino que un asunto no debe ser comunicado en mi informe porque las consecuencias adversas de hacerlo serían razonablemente mayores que los beneficios al interés público de tal comunicación.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

1. Con base en el resultado de mis pruebas, en mi concepto durante 2019:
 - a) La contabilidad la Compañía ha sido llevada conforme a las normas legales y a la técnica contable.
 - b) Las operaciones registradas en los libros se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas.



- c) La correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de acciones se llevan y se conservan debidamente.
- d) Se ha dado cumplimiento a las normas e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia relacionadas con la adecuada administración y provisión de los bienes recibidos en pago y con la implementación e impacto en el estado de situación financiera y en el estado de resultados y otro resultado integral de los sistemas de administración de riesgos aplicables.
- e) Existe concordancia entre los estados financieros que se acompañan y el informe de gestión preparado por los administradores, el cual incluye la constancia por parte de la administración sobre la libre circulación de las facturas emitidas por los vendedores o proveedores.
- f) La información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al sistema de seguridad social integral, en particular la relativa a los afiliados y a sus ingresos base de cotización, ha sido tomada de los registros y soportes contables. La Compañía no se encuentra en mora por concepto de aportes al sistema de seguridad social integral.

Para dar cumplimiento a lo requerido en los artículos 1.2.1.2. y 1.2.1.5. del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, en desarrollo de las responsabilidades del Revisor Fiscal contenidas en los numerales 1º y 3º del artículo 209 del Código de Comercio, relacionadas con la evaluación de si los actos de los administradores de la Sociedad se ajustan a los estatutos y a las órdenes o instrucciones de la Asamblea de Accionistas y si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad o de terceros que estén en su poder, emití un informe separado de fecha 27 de febrero de 2020.

- 2. Efectúe seguimiento a las respuestas sobre las cartas de recomendaciones dirigidas a la administración de la Compañía y no hay asuntos de importancia material pendientes que puedan afectar mi opinión.



Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal de La Hipotecaria
Compañía de Financiamiento S.A
T.P.186718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.

27 de febrero de 2020



KPMG S.A.S.
Calle 90 No. 19C - 74
Bogotá D.C. - Colombia

Teléfono 57 (1) 6188000
57 (1) 6188100
Fax 57 (1) 2185490
57 (1) 6233403
www.kpmg.com.co

INFORME INDEPENDIENTE DEL REVISOR FISCAL SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LOS NUMERALES 1º Y 3º) DEL ARTÍCULO 209 DEL CÓDIGO DE COMERCIO

Señores Accionistas
La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.:

Descripción del Asunto Principal

Como parte de mis funciones como Revisor Fiscal y en cumplimiento de los artículos 1.2.1.2 y 1.2.1.5 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificados por los artículos 4 y 5 del Decreto 2496 de 2015, respectivamente, debo reportar sobre el cumplimiento de los numerales 1º) y 3º) del artículo 209 del Código de Comercio, detallados como sigue, por parte La Hipotecaria Compañía de Financiamiento en adelante "la Sociedad" al 31 de diciembre de 2019, en la forma de una conclusión de seguridad razonable independiente, acerca de que los actos de los administradores han dado cumplimiento a las disposiciones estatutarias y de la Asamblea de Accionistas y que existen adecuadas medidas de control interno, en todos los aspectos materiales, de acuerdo con los criterios indicados en el párrafo denominado Criterios de este informe:

- 1º) Si los actos de los administradores de la Sociedad se ajustan a los estatutos y a las ordenes o instrucciones de la Asamblea de Accionistas, y
- 3º) Si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad o de terceros que estén en su poder.

Responsabilidad de la administración

La administración de la Sociedad es responsable por el cumplimiento de los estatutos y de las decisiones de la Asamblea de Accionistas y por diseñar, implementar y mantener medidas adecuadas de control interno para la conservación y custodia de los bienes de la Sociedad y los de terceros que están en su poder, de acuerdo con lo requerido en la Parte 1, Título 1, Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Responsabilidad del revisor fiscal

Mi responsabilidad consiste en examinar si los actos de los administradores de la Sociedad se ajustan a los estatutos y a las órdenes o instrucciones de la Asamblea de Accionistas, y si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad o de terceros que estén en su poder y reportar al respecto en la forma de una conclusión de seguridad razonable independiente basado en la evidencia obtenida. Efectué mis procedimientos de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos para Atestiguar 3000 aceptada en Colombia (International Standard on Assurance Engagements – ISAE 3000, por sus siglas en inglés, traducida al español y emitida a abril de 2009 por el Consejo de Normas



Internacionales de Auditoría y Aseguramiento - International Auditing and Assurance Standard Board – IAASB, por sus siglas en inglés). Tal norma requiere que planifique y efectúe los procedimientos que considere necesarios para obtener una seguridad razonable acerca de si los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas y sobre si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad y los de terceros que están en su poder, de acuerdo con lo requerido en la Parte 1, Título 1, Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, en todos los aspectos materiales.

La Firma de contadores a la cual pertenezco y que me designó como revisor fiscal de la Sociedad, aplica el Estándar Internacional de Control de Calidad No. 1 y, en consecuencia, mantiene un sistema comprensivo de control de calidad que incluye políticas y procedimientos documentados sobre el cumplimiento de los requisitos éticos, las normas profesionales legales y reglamentarias aplicables.

He cumplido con los requerimientos de independencia y ética del Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por la Junta de Normas Internacionales de Ética para Contadores – IESBA, por sus siglas en inglés, que se basa en principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia profesional y debido cuidado, confidencialidad y comportamiento profesional.

Los procedimientos seleccionados dependen de mi juicio profesional, incluyendo la evaluación del riesgo de que los actos de los administradores no se ajusten a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas y que las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad y los de terceros que están en su poder no estén adecuadamente diseñadas e implementadas, de acuerdo con lo requerido en la Parte 1, Título 1, Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Este trabajo de aseguramiento razonable incluye la obtención de evidencia al 31 de diciembre de 2019. Los procedimientos incluyen:

- Obtención de una representación escrita de la Administración sobre si los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas y sobre si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad y los de terceros que están en su poder, de acuerdo con lo requerido en la Parte 1, Título 1, Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Lectura y verificación del cumplimiento de los estatutos de la Sociedad.
- Obtención de una certificación de la Administración sobre las reuniones de la Asamblea de Accionistas documentadas en las actas.
- Obtención de una certificación sobre las decisiones tomadas por la Junta Directiva de la Casa Matriz en relación con la Sucursal.



- Lectura de las actas de la Asamblea de Accionistas y los estatutos y verificación de si los actos de los administradores se ajustan a los mismos.
- Indagaciones con la Administración sobre cambios o proyectos de modificación a los estatutos de la Sociedad durante el período cubierto y validación de su implementación.
- Evaluación de si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad y los de terceros que están en su poder, de acuerdo con lo requerido en la Parte 1, Título 1, Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, lo cual incluye:
 - Evaluación del diseño, implementación y eficacia operativa de los controles relevantes, manuales y automáticos, de los procesos clave del negocio relacionados con las cuentas significativas de los estados financieros.
 - Verificación del apropiado cumplimiento de las normas e instructivos sobre los Sistemas de Administración de Riesgos y Atención al Consumidor aplicables a la Sociedad: SARLAFT, SAC, SARM, SARL y SARO.

Limitaciones inherentes

Debido a las limitaciones inherentes a cualquier estructura de control interno, es posible que existan controles efectivos a la fecha de mi examen que cambien esa condición en futuros periodos, debido a que mi informe se basa en pruebas selectivas y porque la evaluación del control interno tiene riesgo de volverse inadecuada por cambios en las condiciones o porque el grado de cumplimiento con las políticas y procedimientos puede deteriorarse. Por otra parte, las limitaciones inherentes al control interno incluyen el error humano, fallas por colusión de dos o más personas o, inapropiado sobrepaso de los controles por parte de la administración.

Criterios

Los criterios considerados para la evaluación de los asuntos mencionados en el párrafo Descripción del Asunto principal comprenden: a) los estatutos sociales y las actas de la Asamblea de Accionistas y, b) los componentes del control interno implementados por la Sociedad, tales como el ambiente de control, los procedimientos de evaluación de riesgos, sus sistemas de información y comunicaciones y el monitoreo de los controles por parte de la administración y de los encargados del gobierno corporativo, los cuales están basados en lo establecido en la Parte 1, Título 1, Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Conclusión

Mi conclusión se fundamenta con base en la evidencia obtenida sobre los asuntos descritos, y está sujeta a las limitaciones inherentes planteadas en este informe. Considero que la evidencia



obtenida proporciona una base de aseguramiento razonable para fundamentar la conclusión que expreso a continuación:

En mi opinión, los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad o de terceros que están en su poder, en todos los aspectos materiales, de acuerdo con lo requerido en la Parte 1, Título 1, Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.



Elizabeth Katherine Ávila Peña
Revisor Fiscal de La Hipotecaria
Compañía de Financiamiento S.A
T.P.186718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.

27 de febrero de 2020



CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

27 de febrero de 2020

A los señores KPMG S.A.S
A los socios de La Hipotecaria compañía de financiamiento S.A.

Los suscritos Representante Legal y Contador Público bajo cuya responsabilidad se prepararon los estados financieros, certificamos:

Que para la emisión de los estados financieros al 31 de diciembre 2019 y 2018 y los estados de resultados, otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en 31 de diciembre de 2019 y 2018 y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas (en adelante, los estados financieros), que conforme al reglamento se ponen a disposición de los accionistas y de terceros, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras tomadas fielmente de los libros.

Dichas afirmaciones, explícitas e implícitas, son las siguientes:

Existencia: Los activos y pasivos de LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A. existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante lo corrido del 2019.

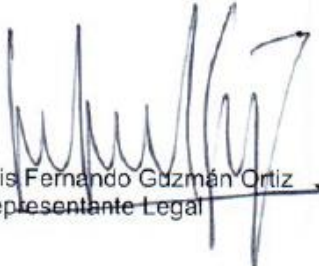
Integridad: Todos los hechos económicos realizados han sido reconocidos.

Derechos y obligaciones: Los activos representan probables beneficios económicos futuros y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros, obtenidos o a cargo de LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A. en la fecha de corte.

Valuación: Todos los elementos han sido reconocidos por importes apropiados.

Presentación y revelación: Los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados.

Las representaciones están limitadas para cada una de las partes que firman la presente certificación a las funciones que son de su competencia. Acorde con lo anterior para el caso de la confirmación suscrita por el contador, funcionario de PricewaterhouseCoopers Asesores Gerenciales Ltda. (PwC AG), dicha certificación está limitada exclusivamente a los asuntos contables y sujeta a la información que es de su conocimiento teniendo en cuenta la información que le fue suministrada por LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A. a PwC AG para el desarrollo de sus funciones de Outsourcing Contable.



Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal



Nancy Fuduen Tocarruncho
Contadora
Vinculada a PricewaterhouseCoopers
Asesores Gerenciales Ltda.
T.P. No. 75520 - T

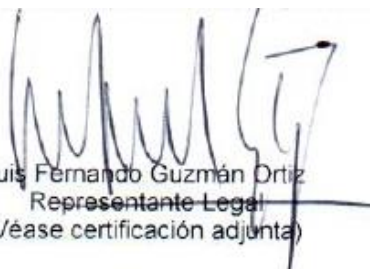



LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Notas	Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Activo			
Efectivo	10	\$ 15.977.680	\$ 10.115.917
Activos financieros de inversión	11	16.182.553	13.396.038
Inversiones negociables		5.415.353	3.011.188
Inversiones disponibles para la venta		10.767.200	10.384.850
Cartera de créditos, neto de provisión	12	242.986.695	178.731.260
Cartera de vivienda		191.691.032	143.797.108
Cartera de consumo		60.030.579	40.734.586
Menos: provisión		(8.734.916)	(5.800.434)
Otras cuentas por cobrar	13	277.165	124.618
Otros activos no financieros	14	12.546	3.955
Activos por impuestos corrientes	15	2.443.762	1.714.540
Activos por impuestos diferidos	20	1.400.000	1.400.000
Activos mantenidos para la venta	16	188.550	255.924
Propiedades y equipo, neto	17	755.075	615.057
Activos por derecho de uso, neto	18	666.164	-
Intangibles, neto	19	95.074	76.198
Total del activo		\$ 280.985.264	\$ 206.433.507
Pasivo y patrimonio			
Obligaciones financieras a costo amortizado	21	\$ 2.518.324	\$ 7.051.878
Depósitos y exigibilidades a costo amortizado	22	196.016.501	105.589.513
Bonos ordinarios a costo amortizado	23	14.334.593	28.702.913
Pasivos por derecho de uso	24	701.711	-
Beneficios a empleados	25	257.456	211.668
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	26	431.470	181.939
Provisiones	27	8.662	8.662
Otros pasivos no financieros	28	272.605	197.619
Total del pasivo		\$ 214.541.322	\$ 141.944.192
Capital y reservas atribuibles a los accionistas	29		
Capital pagado		33.285.715	33.285.715
Prima en colocación de acciones		37.714.290	37.714.290
Otros resultados integrales		327.200	609
Resultados del periodo		1.628.036	477.776
Resultados acumulados		(6.511.299)	(6.989.075)
Total del patrimonio		66.443.942	64.489.315
Total pasivo y patrimonio		\$ 280.985.264	\$ 206.433.507

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

- (1) Véase la nota 8-11, la compañía aplicó inicialmente la NIIF 16 el 1 de enero de 2019 utilizando el enfoque retrospectivo modificado, bajo este enfoque la información comparativa no se reexpresa y el efecto acumulativo de aplicar NIIF 16 no se reconoce.


Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)


Nancy Fuquen Tocarruncho
Contadora
Vinculada a PricewaterhouseCoopers
Asesores Gerenciales Ltda.
T.R. No. 75520 - T
(Véase certificación adjunta)


Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal
T.R. 186.718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 27 de febrero de 2020)



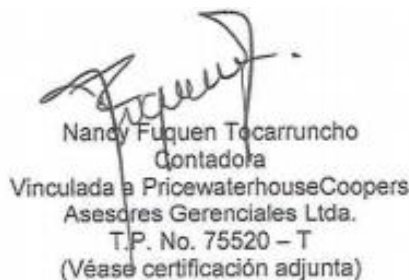
LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS
(Cifras en miles de pesos colombianos)

Años terminados el 31 de diciembre de:	Notas	2019	2018
Ingreso por intereses			
Intereses de cartera de créditos	30	\$ 24.021.916	\$ 17.748.845
Total ingreso por intereses		24.021.916	17.748.845
Gastos por intereses y similares	31		
Certificados de depósito a término		(9.027.254)	(5.272.813)
Bonos ordinarios		(2.191.214)	(3.807.539)
Total gasto por intereses y similares		(11.218.468)	(9.080.352)
Ingreso neto de intereses		12.803.448	8.668.493
Gasto provisión cartera de créditos	31	(4.963.340)	(3.242.465)
Ingresos netos de intereses después de deterioro de activos financieros		7.840.108	5.426.028
Ingreso por comisiones y honorarios	30	587.385	377.075
Otros ingresos	30		
Recuperación de provisiones		1.201.962	1.175.427
Otros		401.057	416.406
Valoración de instrumentos financieros – Inversiones		970.152	997.171
		2.573.171	2.589.004
Costos financieros	31		
Intereses por arrendamientos		(42.200)	-
Obligaciones financieras		(289.896)	(180.505)
		(332.096)	(180.505)
Otros egresos	31		
Gastos de personal		(3.774.648)	(3.835.107)
Gastos generales de administración		(3.119.735)	(2.686.725)
Gastos por depreciación derechos de uso arrendamientos		(239.126)	-
Gastos por depreciación y amortización		(237.525)	(167.209)
Otros		(1.669.498)	(927.331)
		(9.040.532)	(7.616.372)
Utilidad antes de impuestos sobre la renta		1.628.036	595.230
Total (gasto) de impuesto de renta	20	-	(117.454)
Resultados del periodo		\$ 1.628.036	\$ 477.776

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

- (1) Véase la nota 8-11, la compañía aplicó inicialmente la NIIF 16 el 1 de enero de 2019 utilizando el enfoque retrospectivo modificado, bajo este enfoque la información comparativa no se reexpresa y el efecto acumulativo de aplicar NIIF 16 no se reconoce.


Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)


Nandy Fuquen Tocarruncho
Gontadora
Vinculada a PricewaterhouseCoopers
Asesores Gerenciales Ltda.
T.P. No. 75520 – T
(Véase certificación adjunta)

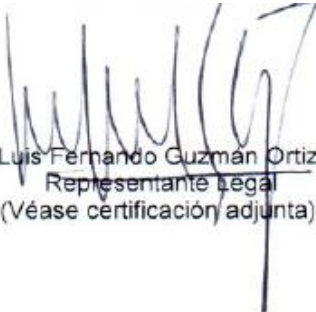

Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186.718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 27 de febrero de 2020)




LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
OTRO RESULTADO INTEGRAL
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Resultados del periodo		\$ 1.628.036	\$ 477.776
Otros resultados integrales que se reclasificarán a los resultados			
Realización por venta de instrumentos medidos al valor razonable con cambios en ORI		(98.468)	(249.324)
Resultados procedentes de inversiones en instrumentos medidos al valor razonable con cambios en el ORI	29	425.059	138.409
Total resultados del ejercicio y otros resultados integrales		<u>\$ 1.954.627</u>	<u>\$ 366.861</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.



Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)



Nandy Fúquen Todarruncho
Contadora
Vinculada a PricewaterhouseCoopers
Asesores Gerenciales Ltda.
T.P. No. 75520 - T
(Véase certificación adjunta)



Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186.718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase m/ informe del 27 de febrero de 2020)



**LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

(Cifras en miles de pesos colombianos)

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018	Capital pagado	Prima en colocación de acciones	Otros resultados integrales	Resultados del periodo	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldo al 01 de enero de 2018	\$ 33.285.715	37.714.290	111.524	512.264	(7.501.339)	64.122.454
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	-	(512.264)	512.264	-
Valoración de instrumentos financieros al valor razonable con cambios en ORI	-	-	138.409	-	-	138.409
Realización por venta de instrumentos medidos al valor razonable con cambios en ORI	-	-	(249.324)	-	-	(249.324)
Resultados del periodo	-	-	-	477.776	-	477.776
Saldo al 31 de diciembre de 2018	\$ 33.285.715	37.714.290	609	477.776	(6.989.075)	64.489.315
Saldo al 01 de enero de 2019	33.285.715	37.714.290	609	477.776	(6.989.075)	64.489.315
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	-	(477.776)	477.776	-
Valoración de instrumentos financieros al valor razonable con cambios en ORI	-	-	425.059	-	-	425.059
Realización por venta de instrumentos medidos al valor razonable con cambios en ORI	-	-	(98.468)	-	-	(98.468)
Resultados del periodo	-	-	-	1.628.036	-	1.628.036
Saldo al 31 de diciembre de 2019	\$ 33.285.715	\$ 37.714.290	\$ 327.200	\$ 1.628.036	\$ (6.511.299)	\$ 66.443.942

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.


Luis Fernando Guzman Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)


Nancy Fuquen Tocarruncho
Contadora
Vinculada a PricewaterhouseCoopers
Asesores Gerenciales Ltda.
T.P. No. 75520 – T
(Véase certificación adjunta)


Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal
T.R. 186718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 27 de febrero de 2020)

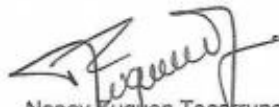


LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Cifras en miles de pesos colombianos)

Años terminados el 31 de diciembre de:	2019	2018
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación:		
Cobros procedentes de cartera de créditos	\$ 54.711.685	\$ 47.430.531
Captaciones procedentes de depósitos y exigibilidades	184.038.895	131.977.772
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos	174.303	377.075
Cobros procedentes por venta de bien en dación de pago	152.000	387.564
Cobros procedentes de cobertura Frech	1.568.106	783.012
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación:		
Colocación de cartera de créditos	(98.298.605)	(67.705.775)
Pagos procedentes de depósitos y exigibilidades	(101.705.280)	(89.756.489)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(3.178.795)	(3.864.113)
Pagos por arrendamientos de activos de bajo valor o corto plazo	(85.311)	-
Pagos por arrendamientos	(37.504)	-
Intereses pagados sobre préstamos y bonos	(2.656.485)	(4.047.086)
Intereses pagados pasivo por arrendamiento	(42.200)	-
Gastos bancarios	(513.356)	(360.783)
Pagos de beneficios a empleados	(3.567.669)	(3.637.396)
Pagos por impuestos	(1.385.707)	(1.139.492)
Pagos pólizas de seguros cartera de créditos	(1.100.982)	(889.625)
Otros pagos por actividades de operación	(639.073)	(1.494.692)
Flujos de efectivo netos provistos por actividades de operación	\$ 27.434.022	\$ 8.060.503
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión		
Pagos por compra de activos fijos	\$ (329.530)	(553.968)
Pagos por la compra de inversiones	(38.830.000)	(133.179.954)
Pagos por compra de intangibles	(66.889)	(27.224)
Intereses recibidos de inversiones	741.950	735.985
Cobros por retiros de inversiones de títulos participativos y de deuda	35.901.503	136.302.196
Flujos de efectivo netos (utilizados en) provistos por actividades de inversión	\$ (2.582.966)	\$ 3.277.035
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación		
Importes procedentes de préstamos	\$ -	7.000.000
Pagos de préstamos y bonos	(18.785.714)	(22.552.381)
Pago pasivo por arrendamientos	(203.579)	-
Flujos de efectivo netos (utilizados en) actividades de financiación	\$ (18.989.293)	\$ (15.552.381)
Aumento (disminución) neto de efectivo	5.861.763	(4.214.843)
Efectivo al principio del periodo	\$ 10.115.917	\$ 14.330.760
Efectivo al final del periodo	\$ 15.977.680	\$ 10.115.917

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.


Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)


Nancy Fuquen Toca runcho
Contadora
Vinculada a PricewaterhouseCoopers
Asesores Gerenciales Ltda.
T.P. No. 75520 - T
(Véase certificación adjunta)


Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186.718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 27 de febrero de 2020)

**TABLA DE CONTENIDO**

1. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	18	NOTA 24 - Pasivos por derecho de uso	53
NOTA 1 - Información corporativa	18	NOTA 25 - Beneficios a empleados	53
NOTA 2 - Marco técnico normativo	18	NOTA 26 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	54
NOTA 3 - Moneda funcional y moneda de presentación	19	NOTA 27 - Provisiones	54
NOTA 4 - Usos de estimaciones y juicios	19	NOTA 28 - Otros pasivos no financieros	54
NOTA 5 - Cambios en políticas contables significativas	20	NOTA 29 - Patrimonio	55
NOTA 6 - Segmentos de Operación	21	5. RESULTADOS DEL AÑO.....	55
2. POLITICAS CONTABLES	22	NOTA 30 - Ingresos	55
NOTA 7 - Bases de medición	22	NOTA 31 - Gastos	56
NOTA 8 - Resumen de principales políticas contables	22	6. OTRA INFORMACIÓN.....	58
NOTA 9 - Normas emitidas no efectivas	38	NOTA 32 - Administración y gestión de riesgos	58
3. ACTIVOS	38	NOTA 33 - Transacciones con partes relacionadas	83
NOTA 10 - Efectivo	38	NOTA 34 - Compromisos y contingencias	83
NOTA 11 - Activos financieros de inversión	39	NOTA 35 - Hechos posteriores	83
NOTA 12 - Cartera de créditos, neta de provisión	41		
NOTA 13 - Otras cuentas por cobrar	45		
NOTA 14 - Otros activos no financieros	45		
NOTA 15 - Activos por impuestos corrientes	46		
NOTA 16 - Activos mantenidos para la venta, neto	46		
NOTA 17 - Propiedades y equipo, neto	46		
NOTA 18 - Activos por derecho de uso, neto	47		
NOTA 19 - Intangibles, neto	48		
NOTA 20 - Impuesto a las ganancias	48		
4. PASIVOS	51		
NOTA 21 - Obligaciones financieras a costo amortizado	51		
NOTA 22 - Depósitos y exigibilidades a costo amortizado	52		
NOTA 23 - Bonos ordinarios a costo amortizado	53		



LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles de pesos colombianos)

BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1 - Información corporativa

La emisión de los estados financieros de período anual de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. en adelante La Hipotecaria CF, corresponden al período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

La Hipotecaria CF es una sociedad anónima constituida como una entidad de carácter privado de acuerdo con arreglo a las leyes colombianas el 4 de junio de 2013 mediante escritura pública No. 3697 de la Notaría 9 del Circuito de Bogotá D.C., bajo el número 01739736 del Libro IX y debidamente registrada en Cámara de Comercio el 17 de junio de 2013, sometida al control y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia, y con un término de duración hasta el 4 de junio de 2113.

El objeto principal de La Hipotecaria CF está enmarcado exclusivamente en las operaciones autorizadas por la Ley y las reglamentaciones de la Superintendencia Financiera de Colombia para las compañías de financiamiento, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y de las normas que lo adicionen, modifiquen, sustituyan y deroguen.

El 12 de febrero de 2014 se recibió por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia la Resolución No. 0229 mediante la cual se emitió el certificado de autorización y permiso de funcionamiento para la compañía. A partir de ésta fecha la compañía empezó a realizar las actividades permitidas a las compañías de financiamiento de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero en Colombia, entre las cuales se encuentran otorgar y administrar préstamos hipotecarios residenciales y de consumo.

La Hipotecaria CF tiene su domicilio principal en la ciudad de Bogotá en donde opera con una sucursal ubicada en la carrera 13 No 93 - 40 oficina 210 y otra sucursal comercial en Soacha Cundinamarca en los locales 7 y 8 ubicados en el parque de ventas Amarillo en Ciudad Verde. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 contaba con un total de 80 y 55 empleados respectivamente.

La Hipotecaria CF pertenece al Banco La Hipotecaria, S.A., un banco domiciliado en la República de Panamá y regulado por la Superintendencia de Bancos de Panamá. Banco La Hipotecaria, S.A. posee un 94.99% de La Hipotecaria, C.F. Banco La Hipotecaria, S.A. pertenece a La Hipotecaria (Holding) Inc., una empresa tenedora con domicilio en las Islas Vírgenes Británicas, que posee 100% de sus acciones. La Hipotecaria (Holding) Inc. pertenece a Grupo ASSA, S.A., un conglomerado financiero domiciliado en la República de Panamá que posee el 69.02% de sus acciones." Grupo ASSA, S.A. es una empresa cuyas acciones se cotizan en la Bolsa de Valores de Panamá. Como emisor de valores capta recursos mediante la expedición de certificados de depósito a término y bonos ordinarios, la compañía efectúa cualquier otro acto o contrato que le autorice las normas legales e instruyan las autoridades competentes.

NOTA 2 - Marco técnico normativo

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016 y 2170 de 2017, 2483 de 2018 y 2270 de 2019. Las NCIF se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB, por sus siglas en inglés); las normas de base corresponden a las traducidas oficialmente al español y emitidas por el IASB al segundo semestre de 2017.

Los estados financieros y las notas que se acompañan fueron autorizados por la Junta Directiva y el representante legal en el acta No. 82 del 27 de febrero de 2020 para su presentación y aprobación por parte de la Asamblea General de Accionistas, fecha en la cual este organismo de dirección aprobará los estados financieros.

Este es el primer conjunto de estados financieros anuales en los que se ha aplicado la NIIF 16 – Arrendamientos. (Ver Nota 5).

La Compañía aplica a los presentes estados financieros las siguientes excepciones contempladas en el Título 4 Regímenes especiales del Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015:



- La NIC 39 y la NIIF 9 respecto del tratamiento de la cartera y su deterioro y, la clasificación y la valoración de las inversiones, para estos casos continúa aplicando lo requerido en la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).

Adicionalmente, la Compañía aplica los siguientes lineamientos de acuerdo con leyes y otras normas vigentes en Colombia:

- Para la cartera de créditos de vivienda y consumo con todas sus mediciones y cálculos para intereses y deterioro, se realiza según la excepción del Título 4, capítulo 1 del decreto 2420 de 2015, y de acuerdo a las instrucciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia con la aplicación de lo señalado en la circular externa 038 de 2013, en la que indica que para las compañías pertenecientes al grupo 1, vigiladas por esta Superintendencia, se debe seguir empleando la normatividad aplicable a estos productos, detallada principalmente en el capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, hasta tanto esa Superintendencia no imparta nuevas instrucciones.

NOTA 3 - Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros anuales de La Hipotecaria CF, se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional).

Debido a lo anterior, la gerencia de la Hipotecaria CF considera que el peso colombiano es su moneda funcional (COP), teniendo en cuenta que es la moneda que representa con mayor fidelidad los efectos económicos de las transacciones, eventos y condiciones subyacentes a La Hipotecaria CF.

La Hipotecaria CF no realiza operaciones en moneda extranjera.

Toda la información es presentada en miles de pesos y redondeada a la unidad más cercana.

NOTA 4 - Usos de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NCIF requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas contables y los montos reconocidos en los estados financieros y el valor en libros de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Los juicios y estimados son continuamente evaluados y son basados en la experiencia de la gerencia y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables en las circunstancias.

La gerencia también hace ciertos juicios aparte de aquellos que involucran estimaciones en el proceso de aplicar las políticas contables. Los juicios que tienen los efectos más importantes en los montos reconocidos en los estados financieros y los estimados que pueden causar un ajuste importante en el valor en libros de los activos y pasivos en el siguiente año incluyen los siguientes:

Provisión para deterioro de préstamos

La Hipotecaria CF de acuerdo con las normas de la Superintendencia Financiera de Colombia revisa regularmente su portafolio de préstamos para evaluar su deterioro en la determinación de si un deterioro debe ser registrado con cargo a los resultados del año, siguiendo las pautas establecidas en el Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera.

Impuesto sobre la renta diferido

La administración de La Hipotecaria CF, realizó el análisis de la proyección de sus utilidades por los próximos 3 años sobre las cuales efectuó la respectiva depuración fiscal, concluyendo el reconocimiento en el año 2016 de \$1.400.000 como impuesto diferido activo. Este monto es sobre el que se tiene certeza según la proyección, de que se puedan generar suficientes ganancias gravables futuras que permitan su utilización. Para el año 2019 no se realizó ninguna apropiación adicional del impuesto diferido teniendo en cuenta la solicitud de la Superintendencia Financiera de Colombia, quien indicó que hasta cuando no se evidencie que las proyecciones financieras propuestas se cumplen, no se podrá reconocer impuesto diferido adicional.

La gerencia de La Hipotecaria CF estima actualizar y revisar constantemente la proyección realizada y así determinar si en algún momento se puede razonablemente reconocer alguna porción adicional del impuesto diferido.

Aunque el impuesto diferido activo no se reconoció en su totalidad, esto no significa que no pueda ser reconocido en periodos posteriores teniendo en cuenta que los créditos fiscales que tiene La Hipotecaria CF correspondientes a pérdidas fiscales no tienen vencimiento y los excesos de renta presuntiva tienen vigencia por 5 años.

**NOTA 5 - Cambios en políticas contables significativas**

A excepción de los cambios mencionados a continuación, La Hipotecaria CF ha aplicado consistentemente las políticas contables para todos los periodos presentados en estos estados financieros

La Hipotecaria CF aplicó la NIIF 16 a partir del 1 de enero de 2019.

La Hipotecaria CF aplicó al NIIF 16 utilizando el enfoque retrospectivo modificado, bajo el cual el efecto acumulativo de la aplicación inicial no se reconoce. En consecuencia, la información comparativa presentada para 2018 no se re-expresa, es decir, se presenta, como se informó anteriormente, bajo la NIC 17 e interpretaciones relacionadas. Los detalles de los cambios en las políticas contables se revelan a continuación. Además, los requisitos de revelación de la NIIF 16 por lo general, no han sido aplicados a la información comparativa

A) Definición de un arrendamiento:

Anteriormente, La Hipotecaria CF determinaba al inicio del contrato si un acuerdo era o contenía un arrendamiento según la CINIIF 4 – “Determinación de si un acuerdo es o contiene un arrendamiento”. La Hipotecaria CF ahora evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento basado en la definición de un arrendamiento, como se explica en la Nota 8-11.

En la transición a la NIIF 16, La Hipotecaria CF eligió aplicar la solución práctica para no realizar la evaluación de qué transacciones corresponden a arrendamientos. La Hipotecaria CF aplicó la NIIF 16 solo a los contratos previamente identificados como arrendamientos. La NIIF 16 se aplicó desde el 1 de enero de 2019.

B) Como arrendatario:

Como arrendatario, La Hipotecaria CF arrienda principalmente inmuebles para el desarrollo de su operación. Anteriormente, en su calidad de arrendatario, La Hipotecaria CF clasificaba los arrendamientos como operativos. Bajo la NIIF 16, La Hipotecaria CF reconoce activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento para la mayoría de los arrendamientos; es decir, estos arrendamientos se encuentran registrados contablemente en el balance.

Sin embargo, para arrendamientos de propiedades, La Hipotecaria CF ha elegido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar el arrendamiento y los componentes asociados que no son de arrendamiento como un componente de arrendamiento único.

- Arrendamientos clasificados como arrendamiento operativo bajo la NIC 17.

Anteriormente, La Hipotecaria CF clasificaba los arrendamientos de propiedades como arrendamientos operativos según la NIC 17. En la transición, para estos arrendamientos, los pasivos de arrendamiento se midieron al valor presente de los pagos de arrendamiento restantes, descontados usando la tasa incremental por préstamos de La Hipotecaria CF al 1 de enero de 2019 (ver Nota 7-11). Los activos por derecho de uso son medidos:

- Por su importe en libros como si la NIIF 16 se hubiera aplicado desde la fecha de inicio, descontada utilizando la tasa incremental por préstamos de La Hipotecaria CF en la fecha de la aplicación inicial: La Hipotecaria CF aplicó este enfoque a sus arrendamientos de propiedades más grandes; o
- Por su importe igual al pasivo por arrendamiento, ajustado por el importe de cualquier pago de arrendamiento pagado por anticipado o acumulado: La Hipotecaria CF aplicó este enfoque a todos los demás arrendamientos.

La Hipotecaria CF ha probado sus activos por derecho de uso por deterioro en la fecha de transición y ha concluido que no hay indicios de que los activos por derecho de uso estén deteriorados.

La Hipotecaria CF utilizó varias soluciones prácticas al aplicar la NIIF 16 a arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la NIC 17. En particular, La Hipotecaria CF:

- No reconoció los activos por derecho de uso y pasivos para arrendamientos cuyo plazo de arrendamiento finaliza dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de aplicación inicial;
- No reconoció los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos para activos de bajo valor ya que son inferiores a US\$5.000 (Cinco mil dólares);
- Excluyó los costos directos iniciales de la medición del activo por derecho de uso en la fecha de la aplicación inicial; y
- Utilizó retrospección al determinar el plazo del arrendamiento.



C) Impacto en los estados financieros

- Arrendamientos clasificados como arrendamiento financiero según la NIC 17

En la transición a la NIIF 16, La Hipotecaria CF reconoció activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento adicionales. El impacto en la transición se resume a continuación.

<i>En miles de pesos</i>	1 enero de 2019
Activos por derecho de uso – propiedades, planta y equipo	\$ 905.290
Pasivos por arrendamiento	905.290

Al medir los pasivos por arrendamientos para los arrendamientos que fueron clasificados como arrendamientos operativos, La Hipotecaria CF descontó los pagos de arrendamiento utilizando su tasa incremental por préstamos al 1 de enero de 2019.

La tasa fue calculada bajo el enfoque que toma como base la curva construida por los bonos soberanos del gobierno Colombiano emitidos en dólares y colocados en el mercado internacional, más un incremento por el spread de riesgo de crédito de La Hipotecaria CF, así como el promedio ponderado de financiación de cada país. La suma de todos estos criterios nos da como resultado la siguiente tasa de descuento:

Años	DxV	TD_Base	Spread	TAR	Rec	AA	Ajuste	TD_Arrendamiento
4	1,440	3,878%	1,303%	5,181%	63,740%	0,036%	0,006%	5,180%

NOTA 6 - Segmentos de Operación

La administración de La Hipotecaria CF ha realizado la revisión de su operación y ha determinado que la naturaleza y efecto económico de todas las actividades se centran en solo segmento que consiste en la colocación de cartera hipotecaria y de consumo. Esta actividad genera alrededor del 95% de los ingresos totales de la compañía y todos los gastos se generan por la ejecución de esta actividad. Por lo que los estados financieros de La Hipotecaria CF reflejan los activos, pasivos e ingresos de este segmento.

El análisis geográfico de los ingresos y activos de la compañía se concentran en la zona Andina, ver detalle de la cartera en la Nota 12 – Cartera de créditos, neta de provisión “detalle de cartera de créditos por zona geográfica”.

La Hipotecaria CF dispuso los recursos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 así:

	2019	2018	Variación \$	Variación %
Activos				
Efectivo	\$ 15.977.680	\$ 10.115.917	\$ 5.861.763	58%
Inversiones	16.182.553	13.396.038	2.786.515	21%
Cartera de créditos	242.986.695	178.731.260	64.255.435	36%
Otras cuentas por cobrar	277.165	124.618	152.547	122%
Activos por impuestos corrientes	2.443.762	1.714.540	729.222	43%
Activos Materiales	1.609.789	870.981	738.808	85%
Impuesto diferido	1.400.000	1.400.000	0	0%
Otros activos	107.620	80.163	27.457	34%
Total Activos	\$ 280.985.264	\$ 206.433.517	\$ 74.551.747	36%
Pasivo				
Instrumentos financieros a costo amortizado	\$ 212.869.418	\$ 141.344.304	\$ 71.525.114	51%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	431.470	181.939	249.531	137%
Beneficios a empleados	257.456	211.668	45.788	22%
Otros pasivos	982.978	206.281	776.697	377%
Total pasivos	\$ 214.541.322	\$ 141.944.192	\$ 72.597.130	51%
Patrimonio	\$ 66.443.942	\$ 64.489.325	\$ 1.954.617	3%

Los activos de La Hipotecaria CF al 31 de diciembre de 2019 crecieron un 36% con respecto al año 2018 pasando de \$206.433.517 a \$280.985.264. El incremento se origina principalmente por el aumento de la colocación de la cartera de



crédito, generada por el fortalecimiento de la estrategia comercial, y la ampliación de la cobertura en otras ciudades de la misma región del país, como Medellín e Ibagué entre otras.

Los pasivos del segmento definido por La Hipotecaria CF pasaron de \$141.944.192 en diciembre de 2018 a \$214.541.322 en diciembre de 2019, con una variación de \$72.597.130 y un efecto porcentual del 51%. Esta variación se origina principalmente por el aumento en la captación de Certificados de Depósito a término - CDT's, como la principal fuente de financiación de la compañía, para cubrir los requerimientos de liquidez para la colocación de la cartera de créditos.

El patrimonio a diciembre de 2019 fue de \$66.443.942 con un crecimiento del 3% frente a diciembre de 2018 por un valor de \$1.954.617.

La información por segmentos con corte al 31 de diciembre de 2019 y 2018

	2019	2018	Variación \$	Variación %
Ingresos por intereses	\$ 24.021.916	\$ 17.748.845	\$ 6.273.071	35%
Ingresos actividades ordinarias	<u>\$ 24.021.916</u>	<u>\$ 17.748.845</u>	<u>\$ 6.273.071</u>	<u>35%</u>
Ingreso por comisiones y honorarios	587.385	377.075	210.310	56%
Gastos operacionales	(16.181.808)	(12.322.817)	(3.858.991)	31%
Resultado operacional	<u>\$ 8.427.493</u>	<u>\$ 5.803.103</u>	<u>\$ 2.624.390</u>	<u>45%</u>
Otros ingresos	2.573.171	2.589.004	(15.833)	-1%
Otros gastos	(9.372.628)	(7.796.877)	(1.575.751)	20%
Utilidad antes de impuestos sobre la renta	<u>\$ 1.628.036</u>	<u>\$ 595.230</u>	<u>\$ 1.032.806</u>	<u>174%</u>
Impuesto de renta	-	(117.454)	117.454	-100%
Resultados del periodo	<u>\$ 1.628.036</u>	<u>\$ 477.776</u>	<u>\$ 1.150.260</u>	<u>241%</u>

En el año 2019 se generó un resultado de \$1.628.036 que frente al mismo periodo en 2018 presentó un crecimiento en el resultado operacional del 45% y en el resultado neto del 241% con una variación absoluta de \$1.150.260. El incremento es generado principalmente por el crecimiento de la cartera de créditos y las nuevas estrategias de ventas y administrativas instauradas por la administración de La Hipotecaria CF.

POLITICAS CONTABLES

NOTA 7 - Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de las siguientes partidas importantes incluidas en el estado de situación financiera:

La NIIC 39 y la NIIF 9 respecto del tratamiento de la cartera y su deterioro, y la clasificación y valoración de las inversiones, para estos casos, continúa aplicando lo requerido en la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia.

NOTA 8 - Resumen de principales políticas contables

Las políticas contables y las bases establecidas a continuación han sido aplicadas consistentemente en la preparación de los estados financieros, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), a menos que se indique lo contrario (ver nota 5).

1. Efectivo

El efectivo incluye el efectivo disponible, depósitos de libre disponibilidad en bancos siempre y cuando correspondan a recursos que puedan ser retirados en cualquier momento sin previo aviso.

Por otra parte, para que un recurso sea considerado como un equivalente en efectivo, no sólo debe ser fácilmente convertible y tener un vencimiento a corto plazo, sino que también debe ser considerado por La Hipotecaria CF como un medio para la cancelación de pasivos y no como una inversión o para cualquier otro propósito. De acuerdo con esto



no todas las inversiones a corto plazo que respondan a la definición de equivalentes de efectivo deben ser tratados como tales.

Las partidas conciliatorias pendientes de regularizar que cumplan 90 días en la conciliación y que no hayan sido identificadas serán enviadas a una cuenta transitoria en el pasivo y si después de estar ahí por otros 90 días no son identificadas se llevarán al aprovechamiento.

La Hipotecaria CF presentará su flujo de efectivo por método directo, donde se informan las principales categorías de cobros y pagos de las actividades de operación por su monto bruto. Estos flujos brutos se suman para generar el flujo de caja neto de las actividades de operación de la Hipotecaria CF. Igualmente en las actividades de inversión y financiación se presentan las partidas por sus valores brutos.

2. Instrumentos financieros

2.1 Activos financieros de inversión

Incluye las inversiones adquiridas por La Hipotecaria CF con la finalidad de beneficiarse de la variación del precio de mercado y optimizar los recursos administrados.

La Hipotecaria CF valora sus inversiones de acuerdo con la información recibida por Servivalores GNB Sudameris S.A. como administrador del portafolio, de acuerdo con la información que le es entregada por el proveedor de precios Precia S.A.

El proveedor de precios Precia S.A suministra insumos para la valoración de las inversiones (precios, tasas, curvas, márgenes, etc.), y cuenta con metodologías de valoración de inversiones aprobadas de acuerdo con lo previsto en el Decreto 2555 de 2010, así como las instrucciones previstas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

A continuación, se indica la forma en que se clasifican, valoran y contabilizan los diferentes tipos de inversión de acuerdo con el modelo de negocio definido por La Hipotecaria CF:

Inversiones negociables		
Características	Valoración	Contabilización
Se clasifican como inversiones negociables todo valor o título y, en general, cualquier tipo de inversión que ha sido adquirida con el propósito principal de obtener utilidades por las fluctuaciones a corto plazo del precio.	Las inversiones clasificadas como negociables se deberán valorar de acuerdo con el precio suministrado por el proveedor de precios para valoración. Las participaciones en fondos de inversión colectiva se deberán valorar teniendo en cuenta el valor de la unidad calculado por la sociedad administradora al día inmediatamente anterior al de la fecha de valoración.	La contabilización de estas inversiones se debe realizar en las respectivas cuentas de "Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados", del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión "CUIF". La diferencia que se presente entre el valor razonable actual y el inmediatamente anterior se registra como mayor o menor valor de la inversión afectando los resultados del periodo. Este procedimiento se realiza diariamente.
Inversiones para mantener hasta el vencimiento		
Características	Valoración	Contabilización
Se clasifican como inversiones para mantener hasta el vencimiento, los valores o títulos y, en general, cualquier tipo de inversión respecto de las cuales se tiene el propósito y la capacidad legal, contractual, financiera y operativa de mantenerlas hasta el vencimiento de su plazo de maduración o redención.	En forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno calculada en el momento de la compra, sobre la base de un año de 365 días.	La contabilización de estas inversiones debe efectuarse en las respectivas cuentas de "Inversiones a Costo Amortizado", del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión (CUIF). El valor presente se contabiliza como un mayor valor de la inversión afectando los resultados del periodo. Los rendimientos exigibles pendientes de recaudo se registran como un mayor valor de la inversión. En consecuencia, el recaudo de dichos rendimientos se debe contabilizar como un menor valor de la inversión. Este procedimiento se realiza diariamente.



Inversiones disponibles para la venta		
Características	Valoración	Contabilización
Son inversiones disponibles para la venta los valores o títulos y, en general, cualquier tipo de inversión, que no se clasifiquen como inversiones negociables o como inversiones para mantener hasta el vencimiento.	Los valores de deuda clasificados como inversiones disponibles para la venta se deberán valorar de acuerdo con el precio suministrado por el proveedor de precios para valoración. Para los casos excepcionales en que no exista, para el día de valoración, valor razonable determinado, tales títulos o valores se valoran en forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno.	La contabilización de estas inversiones debe efectuarse en las respectivas cuentas de "Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Otros Resultados Integrales - ORI", del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión. La diferencia entre el valor presente del día de valoración y el inmediatamente anterior (calculados a partir de la Tasa Interna de Retorno calculada en el momento de la compra, sobre la base de un año de 365 días), se debe registrar como un mayor valor de la inversión con abono a las cuentas de otros resultados integrales. La diferencia entre el valor razonable y el valor presente calculado según el parágrafo anterior, se debe registrar en la respectiva cuenta de Ganancias o Pérdidas no Realizadas (ORI). Este procedimiento se realiza diariamente.

Reclasificación de inversiones:

Se reclasificarán las inversiones únicamente de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo 1-1 de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia.

a) Reclasificación de las inversiones para mantener hasta el vencimiento a inversiones negociables cuando:

- Deterioro significativo en las condiciones del emisor, de su matriz, de sus subordinadas o de sus vinculadas.
- Cambios en la regulación que impidan el mantenimiento de la inversión.
- Procesos de fusión o reorganización institucional que conlleven la reclasificación o la realización de la inversión, con el propósito de mantener la posición previa de riesgo de tasas de interés o de ajustarse a la política de riesgo crediticio, previamente establecida por la entidad resultante.
- En los demás casos en que la SFC haya otorgado su autorización previa y expresa.

b) Reclasificación de las inversiones disponibles para la venta a inversiones negociables o a inversiones para mantener hasta el vencimiento cuando:

- Se redefina la composición de las actividades significativas del negocio, derivada de circunstancias tales como, variaciones en el ciclo económico o del nicho de mercado en el cual está actuando la entidad vigilada o en su apetito de riesgo.
- Se materialicen los supuestos de ajuste en la gestión de las inversiones que el modelo de negocio haya definido previamente.
- El inversionista pierda su calidad de matriz o controlante, y dicha circunstancia implique igualmente la decisión de enajenar la inversión en el corto plazo a partir de esa fecha, o
- Se presente alguna de las circunstancias previstas en el literal a) de este punto.

Si se efectúa una reclasificación con base en lo dispuesto en los dos primeros literales presente numeral se deberá informar este hecho por escrito a la Superintendencia Financiera de Colombia, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la reclasificación, con destino a la delegatura institucional correspondiente.

Deterioro (provisión) instrumentos financieros de inversión:

Se registrará deterioro (provisión) de los instrumentos financieros de inversión de acuerdo a las condiciones establecidas en el Capítulo 1-1 de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia.

El deterioro (provisión) de las inversiones se debe reconocer con fundamento en:

- La calificación del emisor y/o del título de que se trate cuando quiera que ésta exista.



- La evidencia objetiva de que se ha incurrido o se podría incurrir en una pérdida por deterioro del valor en estos activos. Este criterio es aplicable incluso para registrar un deterioro mayor del que resulta tomando simplemente la calificación del emisor y/o del título, si así se requiere con base en la evidencia.

El importe de la pérdida por deterioro se reconocerá en el resultado del periodo con independencia de que la respectiva inversión tenga registrado algún monto en Otros Resultados Integrales ORI.

No estarán sujetos a deterioro (provisión) los títulos y/o valores de deuda pública interna o externa emitidos o avalados por la Nación, los emitidos por el Banco de la República y los emitidos o garantizados por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras – FOGAFIN.

2.2 Cartera de créditos

Los registros de la cartera de crédito de vivienda y consumo con todas sus mediciones y cálculos de intereses y deterioro, se realiza según la excepción del Título 4, Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015, y de acuerdo con las instrucciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia con la aplicación de lo señalado en la Circular Externa 038 de 2013, en la que indica que para las compañías pertenecientes al Grupo 1, vigilados por esta Superintendencia, se debe seguir empleando la normatividad aplicable a estos productos, detallada principalmente en el capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, hasta tanto esa Superintendencia no imparta nuevas instrucciones.

Los recursos utilizados en el otorgamiento de los créditos provienen de recursos propios, captación del público a través de CDTs desmaterializados y emisión de bonos.

Por lo anterior, la política aplicable por La Hipotecaria CF a la cartera de créditos según las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia es como se describe a continuación:

✓ Modalidades de crédito

La estructura de la cartera de créditos contempla las siguientes modalidades de créditos:

a) Consumo

Registra, independientemente de su monto los créditos otorgados a personas naturales cuyo objeto sea financiar la adquisición de bienes de consumo o el pago de servicios para fines no comerciales o empresariales, distintos a los otorgados bajo la modalidad de microcrédito.

b) Vivienda

Registra independientemente de su monto, los créditos otorgados a personas naturales, destinados a la adquisición de vivienda nueva o usada, o a la construcción de vivienda individual. De acuerdo con la Ley 546 de 1999, los créditos otorgados tienen las siguientes características:

- Están pactados en moneda legal, amparados con garantía hipotecaria en primer grado, constituida sobre la vivienda financiada.
- El plazo de amortización debe estar entre cinco (5) años como mínimo y veinte (20) como máximo.
- El monto del crédito podrá ser hasta del setenta por ciento (70%) del valor comercial del inmueble. Dicho valor será el del precio de compra o el de un avalúo técnicamente practicado dentro de los seis (6) meses anteriores al otorgamiento del crédito. En los créditos destinados a financiar vivienda de interés social, el monto del préstamo podrá ser hasta del ochenta por ciento (80%) del valor del inmueble.
- La primera cuota del crédito no podrá representar más del treinta por ciento (30%) de los ingresos familiares, los cuales están constituidos por los recursos que puedan acreditar los solicitantes del crédito, siempre que exista entre ellos relación de parentesco o se trate de cónyuges o compañeros permanentes. Tratándose de parientes deberán serlo hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil.
- Los créditos podrán prepagarse total o parcialmente en cualquier momento sin penalidad alguna. En caso de prepagos parciales, el deudor tendrá derecho a elegir si el monto abonado disminuye el valor de la cuota o el plazo de las obligaciones.
- Los inmuebles financiados deben estar asegurados contra los riesgos de incendio, terremoto y vida.

La actividad principal de La Hipotecaria CF, es la colocación de créditos para la adquisición vivienda y créditos de consumo para los hogares que se les apruebe crédito para la adquisición de vivienda, siendo su principal exposición el riesgo de crédito, es por esto que basados en el Capítulo II, de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, de la Superintendencia Financiera de Colombia – SFC, se implementó un Sistema de Administración de Riesgo Crediticio - SARC, aprobado por la Junta Directiva de La Hipotecaria CF, que incluye los lineamientos de la operación crediticia en materia de políticas, procesos y metodología, bajo los cuales debe operar La Hipotecaria CF al momento de otorgar préstamos, aceptar y administrar las garantías, hacer seguimiento, control, recuperar la cartera y para el cálculo de sus provisiones.

**✓ Esquema general de provisiones:**

Para la aplicación del esquema general de provisiones, se adoptaron las definiciones de La Superintendencia Financiera de Colombia en el Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, en el cual se establece que el esquema general de provisiones (deterioro) individuales de cartera de créditos bajo los modelos de referencia está comprendido por la suma de dos componentes individuales, definidos de la siguiente forma:

- Componente individual procíclico (en adelante CIP): Corresponde a la porción de la provisión (deterioro) individual de la cartera de créditos que refleja el riesgo de crédito de cada deudor, en el presente.
- Componente individual contracíclico (en adelante CIC): Corresponde a la porción de la provisión (deterioro) individual de la cartera de créditos que refleja los posibles cambios en el riesgo de crédito de los deudores en momentos en los cuales el deterioro de dichos activos se incrementa.

Esta porción se constituye con el fin de reducir el impacto en el estado de resultados cuando tal situación se presente.

En ningún caso, el componente individual contracíclico de cada obligación podrá ser inferior a cero y tampoco podrá superar el valor de la pérdida esperada calculada con la matriz B; así mismo la suma de estos dos componentes no podrá superar el valor de la exposición.

Adicionalmente, en el numeral 1.3.4.2 del Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera, se establece el método de provisión general, el cual corresponde como mínimo al uno por ciento (1%) sobre el total de la cartera de créditos bruta; dicha provisión debe mantenerse obligatoriamente respecto de portafolios cuyo modelo no incorpore componentes contracíclicos.

La constitución de provisiones (deterioros) generales adicionales, requerirá la aprobación de la Asamblea General de Accionistas, con una mayoría decisoria superior al 85% y deberá fundamentarse técnicamente.

Con la entrada en vigencia de la Circular Externa 047 de 2016 y Circular Externa 026 de 2017, La Hipotecaria CF realizó los desarrollos y adecuaciones necesarias que le permitan calcular y administrar las provisiones bajo los cumplimientos de estas nuevas normas y no podrá reversar las provisiones constituidas sobre los créditos reestructurados que a la fecha de entrada en vigencia de la Circular Externa 026 cumplan con los requisitos establecidos en el numeral 1.3.2.3.3.1.2 del Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera.

Igualmente, con base en las regulaciones de la Superintendencia Financiera de Colombia, La Hipotecaria CF debe realizar una revisión, evaluación y recalificación completa de su cartera de créditos y cuentas por cobrar durante los meses de mayo y noviembre de cada año y la actualizarlas mensualmente. Las provisiones (deterioros) resultantes de dichas revisiones deben ser contabilizadas al cierre del mes siguiente. La Hipotecaria CF actualiza mensualmente su evaluación de cartera, y si los resultados de las actualizaciones dieran lugar a provisiones (deterioro), éstas se hacen de manera inmediata.

Existe una regla especial de provisión (deterioro) de cuentas por cobrar (intereses y otros conceptos), de acuerdo con lo establecido en el Capítulo II de la Circular Externa No. 100 de 1995 y el Catálogo Único de Información Financiera, en la cual La Hipotecaria CF suspende la causación de rendimientos, e ingresos por otros conceptos, y provisiona (deteriora) la totalidad de lo causado y no recaudado correspondiente a tales conceptos.

Debido a que La Hipotecaria CF implementó el modelo de referencia establecido por la Superintendencia, no puede constituir provisiones (deterioros) que superen el cien por ciento (100%) del valor de esas cuentas. La Hipotecaria CF en el cálculo de las provisiones (deterioros) utiliza la metodología Fase Acumulativa, y mantiene en todo momento provisiones no inferiores a los porcentajes que se indican a continuación sobre el saldo pendiente de pago:

Categoría	% de Capital garantizado	% de Capital no garantizado	% de Intereses y otros conceptos
A- Normal	1	1	1
B- Aceptable	3.2	100	100
C- Apreciable	10	100	100
D- Significativo	20	100	100
E- Incobrable	30	100	100

Para la cartera de vivienda, si durante dos (2) años consecutivos, el crédito permanece en la categoría “E”, el porcentaje de provisión sobre la parte garantizada se eleva al sesenta punto cero por ciento (60.0%). Si transcurre un (1) año adicional en estas condiciones, el porcentaje de provisión sobre la parte garantizada se eleva al ciento por ciento (100%).

**✓ Garantías**

Idoneidad: según definición legal, para el caso de las garantías aceptadas por La Hipotecaria CF, se consideran para efectos de la evaluación de riesgo crediticio como garantías idóneas de la respectiva operación las fuentes de pago adicionales, que de manera incondicional atiendan suficientemente el crédito por el simple requerimiento de la entidad acreedora. Lo anterior, de acuerdo a lo establecido en la Circular Externa 032 de 2015 de la Superintendencia Financiera de Colombia incorporado en el Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera.

Legalidad: documento debidamente perfeccionado que ofrezca respaldo jurídico que facilite la gestión del recaudo de las obligaciones otorgadas.

Valor: establecido con base en criterios técnicos y objetivos.

Posibilidad de realización: posibilidad razonablemente adecuada para hacer efectivas la garantía.

La legalización de la garantía es muy importante para La Hipotecaria CF, ya que de su correcta elaboración dependen las seguridades y protección que tiene La Hipotecaria CF en la eventualidad de que el deudor incumpla con la obligación adquirida.

Las garantías que respaldan las operaciones son un elemento necesario para el cálculo de las pérdidas esperadas en el evento de impago, pero no son ni deben ser elemento primordial en la determinación de la decisión de otorgamiento.

En todos los casos las garantías aceptadas por tipo de productos son:

- Préstamos para la adquisición de vivienda:
 - ✓ Hipoteca en primer grado a favor de La Hipotecaria CF sobre el inmueble a adquirir.
- Préstamos de Consumo o Personales:
 - ✓ Firma personal de los solicitantes del préstamo.
 - ✓ Hipoteca en primer grado a favor de La Hipotecaria CF sobre el inmueble a adquirir, para el caso de los créditos personales con garantía hipotecaria.

✓ Garantías admisibles

Las garantías serán consideradas como admisibles para cualquier operación que realice La Hipotecaria CF, en los términos como se encuentran definidas en el Artículo 2.1.2.1.3 del Decreto 2555 de 2010 y su idoneidad determinada atendiendo los parámetros del Literal (d) del Numeral 1.3.2.3.1 del Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera.

Se considerarán garantías o seguridades admisibles para garantizar obligaciones, aquellas que cumplan las siguientes condiciones:

- Que la garantía o seguridad constituida tenga un valor, establecido con base en criterios técnicos y objetivos, que sea suficiente para cubrir el monto de la obligación; y
- Que la garantía o seguridad ofrezca un respaldo jurídicamente eficaz al pago de la obligación garantizada al otorgar al acreedor una preferencia o mejor derecho para obtener el pago de la obligación.

Siempre se deberá optar por garantías que tengan la característica de fácil acceso y alta comerciabilidad preferiblemente, en la etapa de iniciación de operaciones en la ciudad de Bogotá y en los municipios aledaños. Las garantías aceptadas y las restricciones a las garantías, se detallan en el capítulo de “Garantías” de la Política de Crédito.

✓ Valoración de las garantías

La valoración de las garantías se realiza atendiendo a las instrucciones contenidas en el Ordinal iii) de la Letra d. del Numeral 1.3.2.3.1 del Capítulo II de la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia:

Los avalúos se realizan por profesionales de amplia trayectoria en el mercado y que hayan sido previamente evaluados y aceptados por el comité de crédito, de acuerdo con lo establecido y detallado en la política de crédito.

Se considera como avalúo técnico aquél que atienda, como mínimo, los criterios y contenidos establecidos en los Artículos 1 y 2 del Decreto 422 de 2000 y demás normas que lo modifiquen o sustituyan.

Solamente se reciben las garantías admisibles señaladas en el Decreto 2555 de 2010, Título 2, o sea aquellas seguridades debidamente perfeccionadas que tengan un valor establecido con base en criterios técnicos y objetivos, que



ofrezcan un respaldo jurídicamente eficaz al pago de la obligación garantizada y cuya posibilidad de realización sea razonablemente adecuada.

El valor de las garantías constituidas sobre bienes inmuebles destinados a vivienda se actualiza anualmente. La actualización se realiza con base en el Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural (IVIUR) en el caso de bienes inmuebles destinados a vivienda ubicados en Bogotá D.C. y con el Índice Total Nacional del Índice de Valoración Predial (IVP) para los inmuebles destinados a vivienda ubicados fuera de Bogotá D.C. Al 31 de diciembre de 2019 La Hipotecaria CF sólo posee inmuebles como garantías en Bogotá D.C. y municipios aledaños como Funza, Mosquera, Soacha, La Calera, entre otros y en la ciudad de Medellín y su área metropolitana.

✓ **Castigo de cartera**

Agotados los diferentes trámites, diligencias judiciales y gestiones de arreglos formales con los deudores de los préstamos, haciendo uso de las garantías otorgadas, si se concluye la poca posibilidad de recuperación de la cartera y otras cuentas por cobrar, se procederá a provisionar la totalidad de capital y sus cuentas anexas.

Son sujetos de castigo los créditos:

- En los cuales a pesar de haber agotado las etapas previstas en el proceso de recuperación persiste la baja probabilidad de pago.
- Los créditos irrecuperables, que ya hayan alcanzado provisiones del 100% del total adeudado, incluyendo el capital, los intereses causados corrientes y de mora, comisiones, seguros, cuotas de manejo o administración, gastos de abogados y cualquier otro gasto por ese concepto.
- De igual manera, son sujetos de castigo los bienes recibidos en dación de pago con baja probabilidad de venta o recuperación.

Adicional a los anteriores criterios para castigar una obligación, se consideran también hechos como: la insolvencia del o los deudores, la inexistencia de bienes o fuentes de ingresos que permitan recuperar la o las obligaciones.

Los criterios de castigo por tipo de cartera, son:

- Vivienda: mora superior o igual a 36 meses.
- Préstamo Personal: mora superior o igual a seis 6 meses.

Solamente la Junta Directiva puede autorizar los castigos de cartera y de bienes recibidos en dación de pago, de acuerdo a la propuesta que le presente el Comité de Cartera.

Los créditos castigados se registran en las cuentas de orden y a pesar de ello se continúa con la labor de cobro jurídico, por lo general, buscando la recuperación de la cartera. Lo anterior significa que no obstante a estar castigada la cartera se continúa con el cobro para lograr recuperar la obligación total o parte de ella. En caso de lograrse una recuperación se registrará un ingreso por recuperación de cartera castigada.

Durante el año 2019 La Hipotecaria CF realizó el castigo de 30 créditos de consumo por un total de \$948.654 y en el año 2018 se realizó el castigo de 20 créditos de consumo por un total de \$453.728.

✓ **Procesos de modificación y reestructuración**

Las modificaciones y reestructuraciones, son mecanismos que La Hipotecaria CF puede utilizar para normalizar el pago de los préstamos o modificar las condiciones originalmente pactadas con el fin de permitirle al deudor la atención adecuada de su obligación ante el real o potencial deterioro de su capacidad de pago, cuando se han presentado situaciones adversas que le impiden a los clientes atender sus obligaciones y que dentro del proceso de seguimiento en el área de cobros se identifique que el cliente cumple con las políticas y la condiciones definidas en el Manual SARC y en la circular externa 026 de 2017 o sus modificaciones, incorporadas en el Capítulo II de la CBCF de la Superintendencia Financiera de Colombia para ayudarlo a normalizar los pagos.

Toda modificación o reestructuración debe ser un recurso excepcional para regularizar el comportamiento de la cartera de créditos, y no puede convertirse en una práctica generalizada y debe tener en cuenta los lineamientos definidos por la Superintendencia Financiera de Colombia, del Manual de Administrar la Cobranza y los lineamientos del comité de cartera.



La Hipotecaria CF realizó todas las adecuaciones requeridas a nivel de su CORE y de las diferentes herramientas que le permiten hacer control, seguimiento y monitoreo de los créditos modificados y reestructurados.

✓ **Calificación de los préstamos modificados y reestructurados**

La calificación de los préstamos modificados y reestructurados se realiza de acuerdo con lo definido en la circular externa 026 del 2017 o sus modificaciones, incorporadas en el Capítulo II de la Circular básica contable y financiera.

Durante el año 2019 y 2018 no se realizó modificación a ningún préstamo. En el año 2019 se realizó la reestructuración de 2 créditos de vivienda por \$251.891 y 2 créditos de consumo por \$74.013. En el año 2018 se realizó la reestructuración de 4 créditos de vivienda y 3 créditos de consumo.

3. Activos no corrientes mantenidos para la venta

La Hipotecaria CF clasificará a un activo no corriente como mantenido para la venta, si su importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de su uso continuado.

Para reconocer un activo como no corriente mantenido para la venta, el activo debe estar disponible, en sus condiciones actuales, para su venta inmediata, sujeto exclusivamente a los términos usuales y habituales para la venta de estos activos, y su venta debe ser altamente probable.

Para que la venta sea altamente probable, el nivel apropiado de la gerencia, debe estar comprometido con un plan para vender el activo, y debe haberse iniciado de forma activa un programa para encontrar un comprador y completar dicho plan. Además, la venta del activo debe negociarse activamente a un precio razonable, en relación con su valor razonable actual

La Hipotecaria CF reconoce como activos no corrientes mantenidos para la venta, los inmuebles recibidos de clientes como dación en pago de sus créditos BRDPS, y realiza su medición al menor entre de su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta.

Cuando se espere que la venta de estos activos se produzca más allá del periodo de un año, la compañía medirá los costos de venta por su valor actual. Cualquier incremento en el valor actual de esos costos de venta, que surja por el transcurso del tiempo, se presentará en el estado de resultados como un costo financiero.

La provisión de los BRDPS se debe constituir en alícuotas mensuales dentro del año siguiente a la recepción del bien, la provisión debe ser equivalente al 30% del costo de adquisición (valor de recepción), la cual debe incrementarse en alícuotas mensuales dentro del segundo año en un 30% adicional hasta alcanzar el 60% del costo de la adquisición del BRDPS. Una vez vencido el término leal para la venta sin que se haya autorizado prórroga, la provisión debe ser del 80% del costo de adquisición del BRDP. En caso de concederse prórroga el 20% restante de la provisión podrá constituirse dentro del término de la misma.

Cuando el costo de adquisición del inmueble sea inferior al valor de la deuda registrada en el balance, la diferencia se debe reconocer de manera inmediata en el estado de resultados.

Cuando el valor comercial del inmueble sea inferior al valor en libros de los BRDPS se debe contabilizar una provisión por la diferencia.

La Hipotecaria CF debe establecer criterios uniformes y sustentados para efectos de registrar montos por conceptos de mejoras o gastos de mantenimiento, de manera que el registro contable se efectúe reconociendo la realidad económica de la erogación, y en ese caso, asigne a los activos el incremento real por producto de mejoras y reconozca con cargo a resultados los conceptos por gasto de mantenimiento.

Igualmente los ingresos generados por el activo en el tiempo que esté bajo la administración de La Hipotecaria CF serán reconocidos con cargo a resultados.

4. Propiedades y equipo

Las propiedades, y equipo que posee La Hipotecaria CF están representados en muebles, enseres y equipos de cómputo y mejoras en propiedad arrendada. Las propiedades, y equipo se expresan a su costo histórico menos la depreciación y, si procede, las pérdidas estimadas que resultan de comparar el valor neto contable de cada partida con su correspondiente valor recuperable. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición o montaje de los elementos.



✓ **Reconocimiento inicial y medición de los costos de propiedad y equipo**

- Costo inicial: El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo comprende:
 - El precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables menos los descuentos comerciales y las rebajas.
 - Los costos directamente atribuibles a poner el activo en el lugar y condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la dirección.
- Medición posterior al reconocimiento inicial: con posterioridad al reconocimiento inicial La Hipotecaria CF aplica el modelo del costo para medir todas sus propiedades y equipo.

El modelo del costo requiere que, después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo deben ser valuados a su costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro.

Los gastos de conservación y mantenimiento de las propiedades y equipo se reconocen como gasto en el ejercicio en que se incurren y se registran en la partida "Gastos de administración".

✓ **Vida útil, método de depreciación**

A continuación se detalla la vida útil de la propiedad y equipo por tipo de activo. El método de depreciación es línea recta y comienza cuando el bien está disponible para su uso de la forma prevista por La Hipotecaria CF

<u>Activo</u>	<u>Vida útil</u>
Enseres y accesorios	10 Años
Equipo informático	6 Años
Tecnología	15 Años
Mejoras en propiedad arrendada	2 Años

✓ **Baja en cuentas**

El importe en libros de un elemento de propiedad, plana y equipo se dará de baja en cuentas:

- Por su disposición
- Cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición

La pérdida o ganancia surgida de dar de baja un elemento de propiedades, planta y equipo se incluirá en el resultado del periodo cuando la partida sea dada de baja en cuentas. Las ganancias no se clasificarán como ingresos de actividades ordinarias.

5. Intangibles

La Hipotecaria CF reconoce como activos intangibles los activos que cumplen con los siguientes criterios:

- Es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la entidad.
- El costo del activo se puede medir con confiabilidad.
- El activo se puede identificar y separar.
- El activo surge de derechos contractuales o legales.

Si un elemento no cumpliera la definición de activo intangible, el importe derivado de su adquisición o de su generación interna por parte de la entidad, se reconocerá como un gasto del periodo en el que se haya incurrido.

Los activos intangibles que actualmente tiene La Hipotecaria CF corresponden a las licencias que se tienen por los módulos de IT SARC y IT Report, los cuales se amortizan durante 5 años, y a la implementación de un nuevo software llamado Credisistem, para realizar un pre análisis de crédito y manejo de imágenes dentro del proceso de crédito el cual se amortizará durante 3 años.

- Medición inicial: Un activo intangible es inicialmente medido al costo.
- Medición posterior al reconocimiento inicial: se realiza por el modelo del costo, el cual consiste en que el activo intangible se contabiliza por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.



6. Pasivos financieros

Un pasivo financiero es cualquier obligación contractual que tiene La Hipotecaria CF de entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad o persona, o para intercambiar activos financieros o pasivos financieros en condiciones que sean potencialmente desfavorables para La Hipotecaria CF, o un contrato que será o podrá ser liquidado utilizando instrumentos de patrimonio propios de la entidad.

Dichos pasivos financieros se reconocen y se miden al costo amortizado. Para los pasivos financieros correspondiente a certificados a término CDT y bonos ordinarios, se reconocen como una deducción del pasivo los costos de transacción asociados a su obtención que clasifican como costos incrementales y se recalcula la tasa de interés efectiva, con base en la cual se reconocen los gastos financieros correspondientes en los resultados del período.

Actualmente La Hipotecaria CF cuenta con pasivos financieros así:

- Certificados de depósito a término (CDT).
- Obligaciones con entidades financieras.
- Bonos ordinarios

7. Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de los negocios. Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son a corto plazo y son medidas a costo de transacción.

8. Pasivos y provisiones

La Hipotecaria CF debe reconocer una provisión si, y sólo si, se cumplen las siguientes condiciones:

- Se tenga una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un hecho pasado.
- Es probable que exista desprendimiento de recursos, que impliquen beneficios económicos para liquidar tal obligación.
- Se pueda efectuar una estimación fiable del monto de la obligación.

Al no cumplir estos tres requisitos indicados, no se registrará la provisión.

La estimación fiable del monto de la obligación es esencial en la preparación de los estados financieros, por lo tanto, La Hipotecaria CF, efectuará una determinación del monto de manera cierta y en los casos extremadamente excepcionales se realizará por el conjunto de desenlaces posibles de la situación incierta para ser determinado su monto y proceder a su reconocimiento.

Sin embargo, si no es posible su determinación, La Hipotecaria CF efectuará su revelación en notas a los estados financieros (NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes, P 25-27).

Cada provisión deberá ser utilizada sólo para afrontar los desembolsos para los cuales fue originalmente reconocida, cumpliendo con los requerimientos establecidos en esta política para su reconocimiento.

9. Beneficios a empleados

La Hipotecaria CF tiene beneficios a los empleados de acuerdo con la legislación laboral colombiana, los cuales corresponden a beneficios de corto plazo tales como: salarios, vacaciones, primas legales y extralegales, cesantías e intereses de cesantías con régimen laboral Ley 50 de 1990.

10. Impuestos

El gasto o ingreso por impuestos comprende el impuesto sobre la renta y complementarios corriente y diferido.

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto y se incluyen en el resultado, excepto cuando se relacionan con partidas en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, caso en el cual, el impuesto corriente o diferido también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, respectivamente.

a) Impuestos corrientes

El impuesto corriente es la cantidad a pagar o a recuperar por el impuesto de renta corriente, se calcula sobre la base de las leyes tributarias promulgadas a la fecha del estado de situación financiera. La administración evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuestos, respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación y, en caso necesario, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

Para determinar la provisión de impuesto de renta y complementarios, La Hipotecaria CF hace su cálculo a partir del mayor valor entre la utilidad gravable o la renta presuntiva (rentabilidad mínima sobre el patrimonio líquido del año anterior que la ley presume para establecer el impuesto sobre las ganancias).

La Hipotecaria CF solo compensa los activos y pasivos por impuestos a las ganancias corrientes, si existe un derecho legal frente a las autoridades fiscales y tiene la intención de liquidar las deudas que resulten por su importe neto, o bien, realizar los activos y liquidar las deudas simultáneamente.

b) Impuesto diferido

El impuesto diferido se reconoce utilizando el método del pasivo, determinado sobre las diferencias temporarias entre las bases fiscales y el importe en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros.

Los pasivos por impuesto diferido son los importes a pagar en el futuro en concepto de impuesto a las ganancias relacionadas con las diferencias temporarias imponibles, mientras que los activos por impuesto diferido son los importes a recuperar por concepto de impuesto a las ganancias debido a la existencia de diferencias temporarias deducibles, bases imponibles negativas compensables o deducciones pendientes de aplicación. Se entiende por diferencia temporaria la existente entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal.

El impuesto diferido reconocido en el año 2016 por \$1.400.000 se mantiene sin modificaciones para el año 2018 y 2019, debido a la instrucción dada por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual mencionó que hasta tanto el crecimiento real de la cartera no sea consecuente con el crecimiento de cartera mostrado en las proyecciones financieras preparadas por la administración en 2016, realizadas para la constitución del impuesto diferido y se pueda soportar fielmente su recuperabilidad no se podrá reconocer ningún monto adicional por este impuesto.

Al 31 de diciembre de 2019 las utilidades netas reales han sido inferiores a las indicadas en las proyecciones financieras del 2016, razón por la que no se ha reconocido ningún monto adicional.

(i) Reconocimiento de diferencias temporarias imponibles

Los pasivos por impuesto diferido derivados de diferencias temporarias imponibles se reconocen en todos los casos, excepto que:

- Surjan del reconocimiento inicial de la plusvalía o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y la fecha de la transacción no afecta el resultado contable ni la base imponible fiscal;

(ii) Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles

Los activos por impuesto diferido derivados de diferencias temporarias deducibles se reconocen siempre que:

- Resulte probable que existan ganancias fiscales futuras suficientes para su compensación, excepto en aquellos casos en las que las diferencias surjan del reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y en fecha de la transacción no afecta el resultado contable ni la base imponible fiscal;
- Los activos por impuestos diferidos que no cumplen con las condiciones anteriores no son reconocidos en el estado de situación financiera individual. La Hipotecaria CF reconsidera al cierre del ejercicio, si se cumplen con las condiciones para reconocer los activos por impuestos diferidos que previamente no habían sido reconocidos. Las oportunidades de planificación fiscal, solo se consideran en la evaluación de la recuperación de los activos por impuestos diferidos, si se tiene la intención de adoptarlas o es probable que las vaya a adoptar.

(iii) Medición

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que apliquen en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa aprobada y una vez consideradas las



consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que La Hipotecaria CF espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.

La Hipotecaria CF revisa en la fecha de cierre del ejercicio, el importe en libros de los activos por impuestos diferidos, con el objeto de reducir dicho valor, en la medida en que no es probable que vayan a existir suficientes bases imponibles positivas futuras para compensarlos.

(iv) Compensación y clasificación

La Hipotecaria CF solo compensa los activos y pasivos por impuesto a las ganancias diferidos, si existe un derecho legal de compensación frente a las autoridades fiscales y dichos activos y pasivos corresponden a la misma autoridad fiscal, y al mismo sujeto pasivo, o bien, a diferentes sujetos pasivos que pretenden liquidar o realizar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto o realizar los activos y liquidar los pasivos simultáneamente, en cada uno de los ejercicios futuros en los que se espera liquidar o recuperar importes significativos de activos o pasivos por impuestos diferidos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en el estado de situación financiera individual como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

Los impuestos diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe un derecho legalmente exigible de compensar activos tributarios corrientes contra los pasivos tributarios corrientes y cuando los impuestos diferidos activos y pasivos de ingresos se refieren a los impuestos sobre la renta correspondientes a la misma autoridad fiscal.

11. Arrendamientos

La Hipotecaria CF ha aplicado la NIIF 16 utilizando el enfoque retrospectivo modificado y, por lo tanto, la información comparativa no se ha re-expresado y sigue siendo reportada bajo la NIC 17 y la CINIIF 4. Los detalles de las políticas contables bajo la NIC 17 y la CINIIF 4 se revelan por separado.

✓ Política aplicable a partir del 01 de enero de 2019 – Aplicación NIIF 16

Al inicio de un contrato, La Hipotecaria CF evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, La Hipotecaria CF utiliza la definición de arrendamiento en la NIIF 16.

La Hipotecaria CF reconoce activos y pasivos por arrendamientos, por el derecho de uso de las oficinas donde desarrolla su actividad ubicadas en la Cra. 13 # 93-40 en la ciudad de Bogotá y los locales 7 y 8 ubicados en el parque de ventas Amarillo en Ciudad Verde en Soacha, en las cuales actúa como arrendatario.

- **Activo por derecho de uso:** Se mide inicialmente por el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, más los costos directos iniciales incurridos y el costo de desmantelamiento para restituir el activo a sus condiciones iniciales tal como lo detalla el contrato.

Su medición posterior se realizará al costo, esto es, menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro de valor. La amortización se realizará en línea recta por el tiempo en que se haya analizado el reconocimiento del activo.

- **Pasivo por derecho de uso:** Se mide inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que se realizarán sobre el activo arrendado. Estos pagos se descontarán usando la tasa incremental por préstamos del arrendatario. Los pagos por arrendamiento incluyen los pagos fijos y variables correspondientes según lo estipulado en el contrato.

Su medición posterior se realizará reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamientos realizados.

El interés del pasivo por arrendamiento en cada periodo durante el plazo del arrendamiento será el importe que produce la tasa incremental aplicada.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se vuelve a medir cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que surgen de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de La Hipotecaria CF del monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si La Hipotecaria CF cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación o si hay un pago de arrendamiento fijo revisado en esencia.



Cuando el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir de esta manera, se realiza el ajuste correspondiente al valor en libros del activo por derecho de uso, o se registra en resultados si el valor en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

- **Tasa incremental:** La determinación de la tasa incremental usada para la medición inicial y posterior del pasivo financiero, fue realizada por el asesor externo Deloitte, quien analizó seis factores clave para la determinación de la misma, los cuales se definen en: características de la entidad arrendataria, tipo de moneda, entorno económico del país, término de los contratos, tipo de activo a arrendar y el nivel de endeudamiento de La Hipotecaria CF.

Estos seis factores fueron determinados mediante la consideración de tres componentes clave: ajuste específico del arrendamiento, ajuste de la distribución de la financiación y tasa de referencia. Al finalizar todo el estudio financiero de estos factores, la administración de La Hipotecaria CF decidió tomar como base el enfoque que considera las emisiones soberanas de cada país más un incremento por el spread de riesgo de crédito de La Hipotecaria CF, así como el promedio ponderado de financiación. La suma de todos estos criterios nos da como resultado para un periodo promedio de 4 años una tasa de descuento de 5,18%.

- **Arrendamientos de activos de bajo valor:** Dentro de la aplicación de la NIIF 16 se identificaron algunos arrendamientos que se consideran por fuera del alcance de esta norma por corresponder a arrendamientos de bajo valor ya que son inferiores a US\$5.000 (Cinco mil dólares). Estos arrendamientos están conformados por el contrato de OasisCom por el alquiler de la infraestructura para el sistema contable, el contrato con DBNET por el alquiler de la infraestructura para la generación de los informes XBRL y el contrato con Assojurídica por el arrendamiento de la oficina que se tiene para el manejo de procesos críticos y operación de contingencia.

Durante el año 2019 el activo por derecho de uso se ha depreciado por \$239.126. El pasivo financiero se ha amortizado por \$203.579 y se han reconocido intereses por la financiación del mismo por \$42.200.

✓ **Política aplicable antes del 01 de enero de 2019**

Para los contratos celebrados antes del 1 de enero de 2019, La Hipotecaria CF determinó si el acuerdo era o contenía un arrendamiento con base en la evaluación de si:

- El cumplimiento del acuerdo dependía del uso de un activo o activos específicos; y
- El acuerdo había conllevado un derecho para utilizar el activo. Un acuerdo conllevaba el derecho a usar el activo si se cumplía una de las siguientes condiciones:
 - a) El comprador tenía la capacidad o el derecho de operar el activo obteniendo o controlando una cantidad más que insignificante de la producción;
 - b) El comprador tenía la capacidad o el derecho de controlar el acceso físico al activo obteniendo o controlando una cantidad más que insignificante de la producción; o
 - c) Los hechos y circunstancias indicaban que era una posibilidad remota que otras partes obtuvieran una cantidad más que insignificante de la producción, y el precio por unidad no era fijo por unidad de producción ni tampoco era igual al precio de mercado actual por unidad de producción.

En el período comparativo, como arrendatario, La Hipotecaria CF clasificó los contratos de arrendamiento como operativos y no se reconocían en el estado de situación financiera de La Hipotecaria CF. Los pagos realizados bajo arrendamientos operativos se reconocieron en resultados en forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los incentivos de arrendamiento recibidos eran reconocidos como parte integral del gasto total de arrendamiento, durante el plazo del arrendamiento.

12. Partes relacionadas

La Hipotecaria CF reconoce como parte relacionada a una persona o entidad si dicha parte:

- a) Directa, o indirectamente a través de uno o más intermediarios:
 - Controla a, es controlada por, o está bajo control común con, La Hipotecaria CF (esto incluye controladoras, subsidiarias y otras subsidiarias de la misma controladora);
 - Tiene una participación en La Hipotecaria CF que le otorga influencia significativa sobre la misma; o
 - Tiene control conjunto sobre La Hipotecaria CF;
- b) Es una asociada (según se define en la NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos) de La Hipotecaria CF
- c) Es personal clave de la gerencia de La Hipotecaria CF o de su controladora.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se han tenido transacciones con partes relacionadas, únicamente las operaciones con personal clave de la gerencia (véase Nota 33).

**13. Reconocimiento de ingresos**

La Hipotecaria CF reconoce ingresos de actividades ordinarias al valor razonable por los intereses de financiación de créditos de acuerdo a las condiciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia y a las tasas de interés pactadas. Igualmente reconoce ingresos por las comisiones de los retornos de las pólizas de seguros mensuales, ingresos por estudios de crédito y comisiones varias.

También se reconocen ingresos por la valoración diaria positiva que pueda presentar cada uno de los títulos de inversión de acuerdo a su clasificación.

14. Reconocimiento de gastos

La Hipotecaria CF reconoce gastos al valor razonable por los costos de financiación de los instrumentos financieros pasivos, por los honorarios, comisiones, servicios prestados por terceros, así como también por los gastos de personal, arrendamientos, impuestos, provisiones de cartera de créditos, seguros, y otros de menor cuantía todos necesarios para el desarrollo de su objeto social.

15. Reserva legal

De acuerdo con disposiciones legales vigentes el 10% de la ganancia neta de cada ejercicio debe apropiarse como reserva legal, hasta que el saldo de esta reserva sea equivalente por lo menos al 50% del capital suscrito.

La reserva legal no podrá ser reducida a menos del porcentaje indicado, salvo para enjugar pérdidas acumuladas que excedan del monto total de las utilidades obtenidas en el correspondiente ejercicio y de las no distribuidas de ejercicios anteriores, o cuando el valor liberado se destine a capitalizar la entidad mediante la distribución de dividendo en acciones; sin embargo, cualquier suma apropiada voluntariamente en exceso del 50% del capital suscrito puede considerarse de libre disponibilidad por parte de la Asamblea de Accionistas.

16. Capital social

Acciones comunes: Las acciones comunes son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones comunes son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto fiscal.

La Hipotecaria CF debe mantener niveles adecuados de capital de buena calidad que le permitan absorber pérdidas inesperadas procedentes de la materialización de los riesgos a los cuales están expuestos.

Para el año 2019 La Hipotecaria CF posee un capital de \$33.285.715 en acciones ordinarias.

17. Gestión de capital

La gestión de capital de La Hipotecaria CF se encuentra fundamentada en la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia y en el Decreto 2555 de 2010 relacionado con la medición y cálculo del patrimonio adecuado y relaciones mínimas de solvencia.

La relación de solvencia total se define como el valor del patrimonio técnico calculado en los términos del Decreto 2555 de 2010, dividido por el valor de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio y de mercado. Esta relación se expresa en términos porcentuales. La relación de solvencia total mínima de La Hipotecaria CF será del nueve por ciento (9%).

La relación de solvencia básica se define como el valor del patrimonio básico ordinario neto de deducciones, calculado en los términos del Decreto 2555 de 2010, dividido por el valor de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio y de mercado. Esta relación se expresa en términos porcentuales. La relación de solvencia básica mínima de La Hipotecaria CF será de cuatro puntos cinco por ciento (4.5%).

El cumplimiento de la relación de solvencia total se efectuará con base en el patrimonio técnico que refleje La Hipotecaria CF, calculado mediante la suma del patrimonio básico ordinario neto de deducciones, el patrimonio básico adicional y el patrimonio adicional, de acuerdo con las reglas contenidas en el Decreto 2555 de 2010.

De acuerdo con lo establecido en el Título 1 del Libro 1 de la Parte 2 del Decreto 2555 de 2010, el patrimonio técnico total de los establecimientos de crédito se define como la suma del patrimonio básico ordinario (PBO), el patrimonio básico adicional (PBA) y el patrimonio adicional (PA), menos las deducciones al patrimonio técnico de las que trata el Literal h) del Artículo 2.1.1.3.4 del mismo Decreto. De la misma manera establece el mencionado Decreto que dichos establecimientos, deben cumplir con dos (2) relaciones mínimas de solvencia a saber:



Relación de Solvencia Total: La cual establece que el patrimonio técnico total dividido por el valor de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio y de mercado, no puede ser inferior al 9%.

Relación de Solvencia Básica: La cual establece que el patrimonio básico ordinario dividido por el valor de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio y de mercado, no puede ser inferior al 4.5%.

En tal sentido, La Hipotecaria CF realiza el cálculo de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio y de mercado aplicando la metodología establecida en el Capítulo XIII-13 de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular 100 de 1995), emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia. A continuación se detallan los cálculos del patrimonio técnico y relaciones de solvencia al 31 de diciembre de:

CONCEPTO	2019	2018
	Vlr Ponderado (*)	Vlr Ponderado (*)
Activos categoría I	\$ -	\$ -
Activos categoría II	(1.017)	(581)
Activos categoría III	92.775	69.732
Activos categoría IV y otros	87.909	57.212
Total activos ponderados por nivel de riesgo	179.667	126.363
Patrimonio básico ordinario	62.003	62.022
Patrimonio básico adicional	-	-
Patrimonio adicional	2.071	1.431
Patrimonio técnico sin deducciones	64.074	63.453
Deducciones al patrimonio técnico	-	-
Patrimonio técnico	64.074	63.453
Riesgo de mercado	\$ 10.910	\$ 11.358
Relación de solvencia básica	33%	45%
Relación de solvencia total	34%	46%

(*) Millones de Pesos

La relación de solvencia total cerró con 34% al 31 de diciembre de 2019.

La relación de solvencia total y la relación de solvencia básica se mantuvieron por encima de los límites establecidos por la Superintendencia financiera de Colombia.

18. Determinación de valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de La Hipotecaria CF requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

La Hipotecaria CF cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye al departamento de finanzas que tiene la responsabilidad general por la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables del nivel 3.

Jerarquía del valor razonable

La tabla a continuación analiza los activos y pasivos recurrentes registrados al valor razonable. Los distintos niveles se definen como:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivo idénticos a los que La Hipotecaria CF puede tener acceso en la fecha de medición.
 - Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios)
 - Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).
- A continuación se detalla las clasificaciones contables y valor razonable de los activos financieros al 31 de diciembre de

	31 de diciembre 2019		
	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados			
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)	\$ 5.083.702	-	5.083.702
Fondos de inversión colectiva	331.651	-	331.651
	5.415.353	-	5.415.353



	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros medidos a costo amortizado			
Cartera de créditos vivienda	190.708.876	-	163.962.246
Cartera de créditos consumo	59.593.791	-	55.613.497
	250.302.667	-	219.575.743
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI			
Títulos de tesorería (TES)	10.767.200	10.767.200	-
	10.767.200	10.767.200	-
Activos financieros	\$ 266.485.220	10.767.200	224.991.096
Pasivos financieros medidos a costo amortizado			
Certificados de depósito a término	196.016.501	-	196.878.593
Bonos ordinarios	14.334.593	-	15.031.286
Obligaciones financieras	2.518.324	-	2.516.382
	\$ 212.869.418	-	214.426.261
31 de diciembre 2018			
	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados			
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)	\$ 2.903.502	-	2.903.502
Fondos de inversión colectiva	107.686	-	107.686
	3.011.188	-	3.011.188
Activos financieros medidos a costo amortizado			
Cartera de créditos vivienda	143.068.273	-	128.378.832
Cartera de créditos consumo	40.439.206	-	37.167.692
	183.507.479	-	165.546.524
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI			
Títulos de tesorería (TES)	10.384.850	10.384.850	-
	10.384.850	10.384.850	-
Activos financieros	\$ 196.903.517	10.384.850	168.557.712
Pasivos financieros medidos a costo amortizado			
Certificados de depósito a término	105.589.513	-	105.950.423
Bonos ordinarios	28.702.913	-	30.490.571
Obligaciones financieras	7.051.878	-	7.045.538
	\$ 141.344.304	-	143.486.532

- A continuación, se detallan las técnicas de valuación usadas en la medición de los activos financieros:
 - a) Para el portafolio de inversiones medidos a valor razonable, como son el fondo de inversión colectiva, los certificados de depósito a término - CDT's y los Títulos de desarrollo agropecuario – TDA se tomó el precio de cotización en el mercado a la fecha de corte, para títulos de las mismas condiciones el cual es el precio más adecuado de medición por ser el valor real de intercambio o venta del instrumento.

El precio de cotización usado es el suministrado por Servivalores GNB Sudameris S.A. como administrador del portafolio, de acuerdo con la información que le es entregada por el proveedor de precios Precia S.A..
 - b) Para efectos de la cartera de créditos el cálculo del valor razonable se realizó con la medición a valor presente de los flujos de los créditos descontados a la tasa promedio publicada por la Superintendencia Financiera de Colombia para la modalidad de crédito correspondiente a la fecha de corte del 31 de diciembre de 2019 y 2018. Si bien el valor razonable es inferior al valor en libros, no es una evidencia de deterioro ya que corresponde a que la tasa a la que fueron colocados los primeros créditos desembolsados por La Hipotecaria CF, fue menor a la tasa del mercado como parte de una estrategia comercial para poder entrar en el mercado. Posteriormente la tasa ha sido ajustada acercándose y manteniéndose alineada con la tasa del mercado.
- A continuación, se detallan las técnicas de valuación usadas en la medición de los pasivos financieros:
 - a) Para los certificados de depósito a término y los bonos ordinarios medidos a costo amortizado se tomó el precio sucio de cotización en el mercado a la fecha de corte.
 - b) Para las obligaciones financieras el cálculo del valor razonable se realizó con la medición a valor presente de los flujos de las obligaciones descontados a la tasa promedio publicada por la Superintendencia Financiera de Colombia para esta modalidad de créditos.

Durante el año 2019 y 2018 no hubo transferencias de niveles de medición de jerarquía del valor razonable.

**NOTA 9 - Normas emitidas no efectivas****a) Normas y enmiendas aplicables a partir del 1 de enero de 2020**

De acuerdo con lo indicado en el Decreto 2270 de 2019, se relacionan a continuación las enmiendas e interpretaciones emitidas por el IASB durante el año 2018, aplicables a partir del 1 de enero de 2020. El impacto de estas enmiendas está en proceso de evaluación por parte de la administración de La Hipotecaria CF; no obstante, la administración de La Hipotecaria CF, no espera un impacto significativo sobre los estados financieros:

Norma de información financiera	Tema de la norma o enmienda	Detalle
Marco conceptual para la información financiera – Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en las normas NIIF.	Modificación completa al marco conceptual anterior	Se establece un nuevo marco conceptual para las entidades que aplican las NIIF Plenas (Grupo 1) para la elaboración de información financiera de propósito general. El nuevo marco conceptual se encuentra muchos más alineado con las NIIF vigentes e incorpora conceptos no establecidos en el marco anterior, tales como los objetivos y principios de la información a revelar, la unidad de cuenta, la baja en cuentas, los contratos pendientes de ejecución, entre otros. En las modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF se actualizan algunas de dichas referencias y citas que forma que hacen referencia al Marco Conceptual de 2018 y se realizan otras modificaciones para aclarar a qué versión del Marco Conceptual se hace referencia.
NIC 19 – Beneficios a los empleados.	Se realizan modificaciones relacionadas con los beneficios post-empleo, planes de beneficios definidos - Modificación, Reducción o Liquidación del Plan.	La modificación requiere que una entidad use suposiciones actuariales actualizadas para determinar el costo de los servicios del periodo presente y el interés neto para el resto del periodo anual sobre el que se informa después de la modificación, reducción o liquidación del plan cuando la entidad mide nuevamente su pasivo (activo) por beneficios definidos neto.
NIIF 3 – Combinaciones de negocios.	Definición de negocio.	Modifica la definición de negocio establecida en la NIIF 3, concepto que es fundamental para determinar si se debe aplicar el método de la compra o adquisición en una combinación de negocios.
NIC 1 – Presentación de estados financieros. NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores.	Se modifica la definición de materialidad e importancia relativa.	La modificación consiste en proporcionar guías para ayudar a las entidades a realizar juicios sobre materialidad o importancia relativa, en lugar de realizar cambios sustantivos en la definición de material o con importancia relativa. Por consiguiente, en septiembre de 2017, IASB emitió el Documento de Práctica N° 2 "Realización de Juicios sobre Materialidad o Importancia Relativa".
CINIIF 23 – La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.	Aclaración de la aplicación de requisitos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando hay incertidumbre sobre los tratamientos fiscales.	Estos requisitos de reconocimiento y medición se aplican a la determinación de la ganancia o pérdida fiscal, bases tributarias, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas de impuestos, cuando hay incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos según la NIC 12.

ACTIVOS**NOTA 10 - Efectivo**

El siguiente es el detalle del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo		
Depósitos en bancos (1)	\$ 8.082.373	\$ 4.461.763
Depósitos en el Banco de la República	7.893.307	5.652.554
Caja	2.000	1.600
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 15.977.680</u>	<u>\$ 10.115.917</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 existen 97 y 93 partidas conciliatorias pendientes de regularizar por valor de \$734.440 y \$240.031, respectivamente y ninguna representa provisiones que deban ser reconocidas.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen partidas bancarias que tengan una antigüedad superior a 90 días y hayan sido llevadas a una cuenta transitoria de acuerdo a la política.

Al 31 de diciembre de 2019 no existen cuentas de bancos en moneda extranjera y no existe ninguna restricción sobre el efectivo o los depósitos en bancos, salvo la disposición de los recursos para el cubrimiento del encaje que se controla



con parte de los depósitos en la cuenta ante el Banco de la República para atender los requerimientos de liquidez de las obligaciones de la compañía según los requerimientos normativos de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el valor del encaje a cubrir por el periodo disponible fue de \$7.530.366 y \$4.480.614, respectivamente.

De acuerdo a la política de riesgo de La Hipotecaria CF todos los depósitos de sus cuentas se encuentran en bancos con calificación AAA.

NOTA 11 - Activos financieros de inversión

- Se detallan los activos financieros de inversión de la compañía al 31 de diciembre de:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Inversiones negociables		
Títulos participativos		
Fondo de inversión colectiva (1)	\$ 331.651	\$ 107.686
Títulos de deuda		
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA) (2)		
TDA-Clase A	2.525.689	1.442.704
TDA-Clase B	2.558.013	1.460.798
Total títulos negociables	5.415.353	3.011.188
Inversiones disponibles para la venta		
Títulos de deuda		
Títulos de tesorería (TES) (3)	10.767.200	10.384.850
Total títulos disponibles para la venta	10.767.200	10.384.850
Total activos financieros de inversión	\$ 16.182.553	\$ 13.396.038

- (1) El valor razonable de los fondos de inversión colectiva está dado por el valor de la unidad por el número de unidades de participación, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 La Hipotecaria CF tiene los siguientes saldos en sus fondos de inversión colectiva:

	<u>2019</u>			<u>2018</u>		
	No. Unidades	Valor Unidad (*)	Total	No. Unidades	Valor Unidad (*)	Total
Servivalores GNB Sudameris S.A	37.954	3.939	\$ 149.516	11.430	3.793	\$ 43.360
Alianza Fiduciaria	1.225	148.615	182.135	452	142.348	64.326
	39.179	152.554	\$ 331.651	11.882	146.141	\$ 107.686

(*) Valor de la unidad en pesos

- Los movimientos de los Fondos de Inversión Colectiva son los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	\$ 107.686	\$ 34.307
Aumento provenientes de efectivo	36.151.994	83.550.000
Aumento por venta de otras inversiones	2.138.426	27.559.940
Retiros con destino a efectivo	(35.350.000)	(87.775.000)
Retiros para compra de otras inversiones	(2.772.685)	(23.441.897)
Rendimientos	59.975	190.634
Retenciones	(3.745)	(10.298)
	223.965	73.379
Saldo final	\$ 331.651	\$ 107.686

El aumento corresponde a los movimientos de la gestión de tesorería de La Hipotecaria CF, ya que existían excesos de efectivo que fueron trasladados a la cartera colectiva para optimizar la rentabilidad de los fondos mientras existe necesidad de disponible, para volver a ser trasladados a los bancos.



- Los fondos de inversión colectiva tienen las siguientes condiciones:
 - Fondos de Inversión Colectiva con calificación AAA/1, lo que indica que existe una altísima seguridad debido a que el fondo cuenta con muy alta capacidad de conservar el capital y existe igualmente alta capacidad de limitar la exposición al riesgo crediticio.
 - Alta conservación del capital y excelente rentabilidad.
- (2) El aumento corresponde a los nuevos mínimos de este tipo de inversiones requeridos como obligatorios según las disposiciones de la Superintendencia Financiera, los cuales tienen relación con el aumento de los depósitos recibidos de clientes en CDT's.
- (3) El 27 de junio de 2019 se vendieron TES por un nominal de \$2.000.000. Esta venta se realizó por un precio total de \$2.138.426 lo que significó el reconocimiento en resultado de \$98.468 de ingreso por lo reconocido previamente como no realizada por valoración de mercado que se encontraba acumulada en el ORI para estos títulos.

El 12 de noviembre de 2019 se compraron TES por un nominal de \$2.000.000 y un precio de compra de \$2.178.006, estos TES tienen vencimiento el 26 de noviembre de 2025 y pagan intereses anuales a una tasa del 6,25%.

- A continuación se presenta un detalle de la calidad crediticia determinado por agentes calificadoros de riesgo independientes al 31 de diciembre:

Calificación	2019	2018
Emitidos y garantizados por la Nación y/o Banco Central	\$ 15.850.902	\$ 13.288.352
Grado de inversión	331.651	107.686
Total calificación	\$ 16.182.553	\$ 13.396.038

- El siguiente es el resumen de los activos financieros de inversión por bandas de tiempo al 31 de diciembre de:

Activos financieros de Inversión	2019				Total
	Menos de tres meses	Más de tres meses y no más de un año		Más de un año	
		Más de tres meses y no más de seis meses	Más de seis meses y no más de un año	Más de cinco años	
Inversiones negociables	\$ 1.177.009	\$ 1.230.320	\$ 3.008.024	\$ -	\$ 5.415.353
Inversiones disponibles para la venta	-	-	-	10.767.200	10.767.200
	\$ 1.177.009	\$ 1.230.320	\$ 3.008.024	\$ 10.767.200	\$ 16.182.553

Activos financieros de Inversión	2018				Total
	Menos de tres meses	Más de tres meses y no más de un año		Más de un año	
		Más de tres meses y no más de seis meses	Más de seis meses y no más de un año	menos de cinco años	
Inversiones negociables	\$ 600.790	\$ 631.311	\$ 1.779.087	\$ -	\$ 3.011.188
Inversiones disponibles para la venta	-	-	-	10.384.850	10.384.850
	\$ 600.790	\$ 631.311	\$ 1.779.087	\$ 10.384.850	\$ 13.396.038

Durante el periodo que se informa no se registró deterioro (provisión) sobre las inversiones ya que para el caso de los Títulos de Tesorería TES y los Títulos de Desarrollo Agropecuario TDA son garantizados por la Nación, y para el caso de la cartera colectiva y el CDT la calificación del emisor es AAA.

El portafolio de inversiones no tiene ninguna restricción, a excepción de las inversiones en Títulos de Desarrollo Agropecuario – TDA las cuales se mantienen como inversiones forzosas derivadas del movimiento de los Certificados de Depósito a Término – CDT's, según las instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.

**NOTA 12 - Cartera de créditos, neta de provisión**

- El siguiente es el detalle de cartera de créditos por modalidad al 31 de diciembre:

	2019	2018
Cartera de vivienda	\$ 190.708.876	\$ 143.068.273
Intereses y otros conceptos de cartera de vivienda	982.156	728.835
Cartera de consumo	59.593.791	40.439.206
Intereses y otros conceptos de cartera de consumo	436.788	295.380
Total cartera bruta	251.721.611	184.531.694
Menos: provisión	(8.734.916)	(5.800.434)
Total cartera de crédito neta de provisión	\$ 242.986.695	\$ 178.731.260

- El siguiente es el detalle de cartera de créditos por calificación al 31 de diciembre:

	2019		
	Capital	Intereses	Otros
Cartera de créditos de vivienda			
Créditos de vivienda – A	\$ 183.402.936	\$ 772.125	\$ 98.969
Créditos de vivienda – B	4.112.115	20.415	10.805
Créditos de vivienda – C	1.468.524	8.436	6.785
Créditos de vivienda – D	1.119.791	27.522	8.429
Créditos de vivienda – E	605.510	20.226	8.444
	190.708.876	848.724	133.432
Provisión	(4.425.169)	(93.862)	(41.594)
Cartera de créditos de vivienda – Neto	186.283.707	754.862	91.838

	2019		
	Capital	Intereses	Otros
Cartera de créditos de consumo			
Créditos de consumo – A	55.715.877	336.469	31.970
Créditos de consumo – B	767.466	15.344	1.591
Créditos de consumo – C	1.409.225	8.698	2.305
Créditos de consumo – D	1.269.725	19.513	4.041
Créditos de consumo – E	431.498	13.171	3.686
	59.593.791	393.195	43.593
Provisión	(4.105.476)	(56.751)	(12.064)
Cartera de créditos de Consumo – Neto	55.488.315	336.444	31.529
Total cartera de créditos - Neto	\$ 241.772.022	\$ 1.091.306	\$ 123.367

	2018		
	Capital	Intereses	Otros
Cartera de créditos de vivienda			
Créditos de vivienda – A	\$ 138.783.733	\$ 606.508	\$ 67.915
Créditos de vivienda – B	2.720.212	16.482	5.279
Créditos de vivienda – C	1.232.089	15.422	4.836
Créditos de vivienda – D	240.782	5.935	2.143
Créditos de vivienda – E	91.457	3.032	1.283
	143.068.273	647.379	81.456
Provisión	(3.104.369)	(55.004)	(18.042)
Cartera de créditos de vivienda – Neto	139.963.904	592.375	63.414

	2018		
	Capital	Intereses	Otros
Cartera de créditos de consumo			
Créditos de consumo – A	38.206.084	230.794	20.098
Créditos de consumo – B	217.953	4.959	256
Créditos de consumo – C	1.198.777	14.410	1.727
Créditos de consumo – D	721.482	16.805	2.021
Créditos de consumo – E	94.910	3.721	589
	40.439.206	270.689	24.691
Provisión	(2.576.199)	(41.693)	(5.127)
Cartera de créditos de Consumo – Neto	37.863.007	228.996	19.564
Total cartera de créditos - Neto	\$ 177.826.911	\$ 821.371	\$ 82.978



- A continuación se detallan las garantías de la cartera de créditos, neto al 31 de diciembre:

	2019	2018
Vivienda - NO VIS	\$ 285.611.517	\$ 255.554.720
Vivienda - VIS	122.651.522	73.761.915
Libre Inversión con garantía	82.619.918	63.593.812
	<u>\$ 490.882.957</u>	<u>\$ 392.910.447</u>

- El siguiente es el detalle de cartera de créditos de acuerdo a su garantía al 31 de diciembre:

Cartera de créditos	2019		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 190.708.876	\$ -	\$ 190.708.876
Consumo	46.519.496	13.074.295	59.593.791
Total cartera neta	<u>\$ 237.228.372</u>	<u>\$ 13.074.295</u>	<u>\$ 250.302.667</u>

Cartera de créditos	2018		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 143.068.273	\$ -	\$ 143.068.273
Consumo	38.133.784	2.305.422	40.439.206
Total cartera neta	<u>\$ 181.202.057</u>	<u>\$ 2.305.422</u>	<u>\$ 183.507.479</u>

- El siguiente es el detalle de cartera de créditos por sector económico al 31 de diciembre:

Sector económico	2019		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 190.708.876	\$ 59.593.791	\$ 250.302.667
Total cartera neta	<u>\$ 190.708.876</u>	<u>\$ 59.593.791</u>	<u>\$ 250.302.667</u>

Sector económico	2018		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 143.068.273	\$ 40.439.206	\$ 183.507.479
Total cartera neta	<u>\$ 143.068.273</u>	<u>\$ 40.439.206</u>	<u>\$ 183.507.479</u>

- El siguiente es el detalle de cartera de créditos por zona geográfica al 31 de diciembre:

Zona Geográfica	2019		Total
	Vivienda	Consumo	
Región Andina	\$ 190.708.876	\$ 59.593.791	\$ 250.302.667
Total cartera neta	<u>\$ 190.708.876</u>	<u>\$ 59.593.791</u>	<u>\$ 250.302.667</u>

Zona Geográfica	2018		Total
	Vivienda	Consumo	
Región Andina	\$ 143.068.273	\$ 40.439.206	\$ 183.507.479
Total cartera neta	<u>\$ 143.068.273</u>	<u>\$ 40.439.206</u>	<u>\$ 183.507.479</u>

- El siguiente es el detalle de cartera de créditos por periodo maduración al 31 de diciembre de:

Cartera de créditos	2019					Total
	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años		
Vivienda	85.212.626	45.023.481	51.063.586	9.409.183	\$ 190.708.876	
Consumo	43.712.122	12.480.661	1.206.012	2.194.996	59.593.791	
Total cartera neta	<u>128.924.748</u>	<u>57.504.142</u>	<u>52.269.598</u>	<u>11.604.179</u>	<u>\$ 250.302.667</u>	



2018

Cartera de créditos	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	Total
Vivienda	38.328.477	48.013.669	48.904.169	7.821.958	\$ 143.068.273
Consumo	26.338.595	10.307.435	930.119	2.863.057	40.439.206
Total cartera neta	64.667.072	58.321.104	49.834.288	10.685.015	\$ 183.507.479

- El siguiente es el movimiento de provisiones para el capital de la cartera de créditos:

Movimiento provisión cartera de créditos	Consumo	Vivienda	Total
Saldo inicial del periodo al 01 de enero de 2018	\$ (1.430.808)	\$ (2.587.625)	\$ (4.018.433)
Recuperaciones	717.043	331.332	1.048.375
Castigos	410.599	2.942	413.541
Incrementos	(2.273.033)	(851.018)	(3.124.051)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2018	(2.576.199)	(3.104.369)	(5.680.568)
Recuperaciones	840.182	239.974	1.080.156
Castigos	848.448	-	848.448
Incrementos	(3.217.907)	(1.560.774)	(4.778.681)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2019	\$ (4.105.476)	\$ (4.425.169)	\$ (8.530.645)

- El siguiente es el movimiento de provisiones para intereses y otras cuentas por cobrar:

Movimiento provisiones otras cuentas por cobrar	Consumo	Vivienda	Total
Saldo inicial del periodo al 01 de enero de 2018	\$ (16.509)	\$ (54.240)	\$ (70.749)
Recuperaciones	12.474	45.100	57.574
Castigos	11.723	-	11.723
Incrementos	(54.508)	(63.906)	(118.414)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2018	(46.820)	(73.046)	(119.866)
Recuperaciones	27.547	39.000	66.547
Castigos	33.707	-	33.707
Incrementos	(83.249)	(101.410)	(184.659)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2019	\$ (68.815)	\$ (135.456)	\$ (204.271)

- El siguiente es el detalle de la cartera de créditos reestructurada por modalidad al 31 de diciembre:

	2019					
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Vivienda	\$ 880.066	\$ 19.229	\$ 1.757	\$ 60.158	\$ 19.229	\$ 1.757
Consumo	137.179	1.124	68	36.314	1.124	68
	\$ 1.017.245	\$ 20.353	\$ 1.825	\$ 96.472	\$ 20.353	\$ 1.825
	2018					
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Vivienda	\$ 730.643	\$ 6.312	\$ 412	\$ 27.614	\$ 6.092	\$ 371
Consumo	204.824	5.074	242	71.403	3.115	161
	\$ 935.467	\$ 11.386	\$ 654	\$ 99.017	\$ 9.207	\$ 532



- El siguiente es el detalle de la cartera de créditos reestructurada por calificación de riesgo al 31 de diciembre:

	Número créditos	2019					
		Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Consumo							
Créditos de consumo – A	1	\$ 619	\$ 8	\$ 1	\$ 28	\$ 8	\$ 1
Créditos de consumo – C	4	118.234	775	43	26.617	775	43
Créditos de consumo – D	2	12.352	124	10	6.026	124	10
Créditos de consumo – E	1	8.293	315	15	4.289	315	15
	<u>8</u>	<u>139.498</u>	<u>1.222</u>	<u>69</u>	<u>36.960</u>	<u>1.222</u>	<u>69</u>
Vivienda							
Créditos de vivienda – A	7	588.305	3.310	369	11.766	3.310	368
Créditos de vivienda – B	2	63.775	1.684	98	2.679	1.684	98
Créditos de vivienda – C	1	21.638	216	13	2.380	216	13
Créditos de vivienda – D	3	283.959	19.320	1.588	59.631	19.320	1.588
	<u>13</u>	<u>957.677</u>	<u>24.530</u>	<u>2.067</u>	<u>76.456</u>	<u>24.530</u>	<u>2.067</u>
	<u>21</u>	<u>\$ 1.097.175</u>	<u>\$ 25.752</u>	<u>\$ 2.136</u>	<u>\$ 113.416</u>	<u>\$ 25.752</u>	<u>\$ 2.136</u>

	Número créditos	2018					
		Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Consumo							
Créditos de consumo – A	4	\$ 218.875	\$ 221	\$ 41	\$ 2.189	\$ 2	\$ -
Créditos de consumo – B	4	409.078	2.028	110	13.091	2.028	110
Créditos de consumo – C	2	82.033	1.934	72	8.203	1.934	72
Créditos de consumo – D	1	20.657	2.129	189	4.131	2.128	189
	<u>11</u>	<u>730.643</u>	<u>6.312</u>	<u>412</u>	<u>27.614</u>	<u>6.092</u>	<u>371</u>
Vivienda							
Créditos de vivienda – A	5	137.865	2.026	86	36.532	449	19
Créditos de vivienda – D	3	57.484	2.853	150	30.010	2.586	140
Créditos de vivienda – E	1	9.475	195	6	4.861	80	2
	<u>9</u>	<u>204.824</u>	<u>5.074</u>	<u>242</u>	<u>71.403</u>	<u>3.115</u>	<u>161</u>
	<u>20</u>	<u>\$ 935.467</u>	<u>\$ 11.386</u>	<u>\$ 654</u>	<u>\$ 99.017</u>	<u>\$ 9.207</u>	<u>\$ 532</u>

- El siguiente es el detalle de cartera de créditos reestructurada de acuerdo a su garantía al 31 de diciembre de:

Cartera de créditos	2019		
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	Total
Vivienda	\$ 957.677	\$ -	\$ 957.677
Consumo	139.499	-	139.499
Total cartera neta	\$ 1.097.176	\$ -	\$ 1.097.176

Cartera de créditos	2018		
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	Total
Vivienda	\$ 730.643	\$ -	\$ 730.643
Consumo	204.824	-	204.824
Total cartera neta	\$ 935.467	\$ -	\$ 935.467

- El siguiente es el detalle de cartera de créditos reestructurada por sector económico al 31 de diciembre de:

Sector económico	2019		
	Vivienda	Consumo	Total
Asalariados	\$ 957.677	\$ 139.498	\$ 1.097.175
Total cartera neta	\$ 957.677	\$ 139.498	\$ 1.097.175



Sector económico	2018		
	Vivienda	Consumo	Total
Asalariados	\$ 204.824	\$ 730.643	\$ 935.467
Total cartera neta	\$ 204.824	\$ 730.643	\$ 935.467

- El siguiente es el detalle de cartera de créditos reestructurada por zona geográfica al 31 de diciembre de:

Zona Geográfica	2019		
	Vivienda	Consumo	Total
Región Andina	\$ 957.677	\$ 139.498	\$ 1.097.175
Total cartera neta	\$ 957.677	\$ 139.498	\$ 1.097.175

Zona Geográfica	2018		
	Vivienda	Consumo	Total
Región Andina	\$ 204.824	\$ 730.643	\$ 935.467
Total cartera neta	\$ 204.824	\$ 730.643	\$ 935.467

- El siguiente es el detalle de la cartera de créditos castigada por modalidad al 31 de diciembre:

	2019				Total Castigado
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Intereses Contingentes	
Consumo	\$ 1.386.010	\$ 39.833	\$ 7.009	\$ 116.426	\$ 1.549.278
	\$ 1.386.010	\$ 39.833	\$ 7.009	\$ 116.426	\$ 1.549.278

	2018				Total Castigado
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Intereses Contingentes	
Consumo	\$ 591.295	\$ 19.513	\$ 3.152	\$ 42.023	\$ 655.983
	\$ 591.295	\$ 19.513	\$ 3.152	\$ 42.023	\$ 655.983

NOTA 13 - Otras cuentas por cobrar

El siguiente es el saldo de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de:

	2019	2018
Otras cuentas por cobrar (1)	\$ 200.913	\$ 123.556
Anticipos a proveedores	75.080	1.062
Anticipos a empleados	1.172	-
	\$ 277.165	\$ 124.618

- (1) La variación corresponde principalmente al aumento de las cuentas por cobrar al Banco de la República correspondientes a los intereses de los créditos con cobertura Frech, debido al aumento de la cartera hipotecaria, son cuentas por cobrar corrientes y no existe ninguna evidencia de deterioro.

NOTA 14 - Otros activos no financieros

El siguiente es el saldo de otros activos no financieros al 31 de diciembre de:

	2019	2018
Anticipos de retención de industria y comercio	\$ 3.138	\$ 703
Anticipos de retención IVA – impuesto a las ventas retenido	9.408	3.252
	\$ 12.546	\$ 3.955

**NOTA 15 - Activos por impuestos corrientes**

A continuación se detalla el saldo de activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo a favor renta (1)	\$ 2.443.762	\$ 1.714.540

- (1) El aumento corresponde principalmente a las rentas exentas generadas por la vivienda de interés social que disminuyen la renta líquida gravable y las autorretenciones pagadas en el año generan el aumento del saldo a favor.

NOTA 16 - Activos mantenidos para la venta, neto

El siguiente es el movimiento de los activos mantenidos para la venta:

	<u>Inmuebles destinados a vivienda</u>
Costo	
Saldo inicial al 01 de enero de 2018	\$ -
Adiciones	276.696
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	276.696
Adiciones (1)	108.000
Venta (2)	(137.946)
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ 246.750</u>
Provisión	
Saldo inicial al 01 de enero de 2018	\$ -
Aumento provisión	(20.772)
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	(20.772)
Aumento provisión	(44.325)
Disminución provisión por venta	6.897
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ (58.200)</u>
Saldo neto al 31 de diciembre de 2018	<u>\$ 255.924</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ 188.550</u>

- (1) En el mes de diciembre de 2019 se recibió un inmueble en dación de pago por \$108.000, el cual se encuentra ubicado en Santafé del Tintal en la ciudad de Bogotá.
- (2) En el mes de junio de 2019 se realizó la venta de un bien recibido en dación de pago correspondiente a la Casa ubicada en el barrio Engativá en la ciudad de Bogotá, el inmueble había sido recibido por un valor de \$137.946. La venta fue realizada de acuerdo a la gestión de la administración siguiendo las instrucciones de la Superintendencia Financiera de vender estos activos en un tiempo no mayor a 2 años a partir de su fecha de recepción.

El inmueble fue vendido por un precio de \$152.000, durante su tenencia se incurrieron en gastos por \$11.416 obteniendo una utilidad en la venta de \$2.638.

NOTA 17 - Propiedades y equipo, neto

El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo

	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipo cómputo</u>	<u>Mejoras en propiedad arrendada</u>	<u>Total</u>
Costo				
Saldo inicial al 01 de enero de 2018	\$ 94.306	\$ 345.434	\$ -	\$ 439.740
Adiciones	44.487	420.076	89.405	553.968
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	138.793	765.510	89.405	993.708
Adiciones	11.945	317.585	-	329.530
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ 150.738</u>	<u>\$ 1.083.095</u>	<u>\$ 89.405</u>	<u>\$ 1.323.238</u>



	Muebles y enseres	Equipo cómputo	Mejoras en propiedad arrendada	Total
Depreciación				
Saldo inicial al 01 de enero de 2018	\$ (60.915)	\$ (202.758)	\$ -	\$ (263.673)
Depreciación	(12.635)	(73.429)	(28.914)	(114.978)
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	(73.550)	(276.187)	(28.914)	(378.651)
Depreciación	(10.520)	(134.290)	(44.702)	(189.512)
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	\$ (84.070)	\$ (410.477)	\$ (73.616)	\$ (568.163)
Saldo neto a 31 de diciembre de 2018	\$ 65.243	\$ 489.323	\$ 60.491	\$ 615.057
Saldo neto a 31 de diciembre de 2019	\$ 66.668	\$ 672.618	\$ 15.789	\$ 755.075

Las propiedades y equipo de La Hipotecaria CF se encuentran debidamente amparados contra riesgos dependiendo de su naturaleza y por valores que cubren razonablemente cualquier contingencia de pérdida de los mismos. No existe ninguna restricción sobre la propiedad y equipo.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existe ninguna evidencia de deterioro de la propiedad y equipo.

NOTA 18 - Activos por derecho de uso, neto

El siguiente es el movimiento de los derechos de uso

	Arrendamientos
Derechos de uso	
Reconocimiento inicial NIIF 16	947.970
Saldo al 01 de enero de 2019	947.970
Ajuste reconocimiento inicial (1)	(42.680)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	\$ 905.290
Depreciación	
Depreciación con cargo a resultados	(239.126)
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	\$ (239.126)
Saldo al 01 de enero de 2019	947.970
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	\$ 666.164

(1) Corresponde a recálculos sobre las mediciones iniciales de reconocimiento de la NIIF 16, sobre los cuales se efectuaron los ajustes correspondientes.

El siguiente es el detalle de los importes reconocidos en resultados

	Arrendamientos
2019 – Arrendamientos bajo NIIF 16	
Intereses sobre pasivos por arrendamiento	\$ 42.200
Gastos relacionados con arrendamientos a corto plazo	12.741
Gastos relacionados con arrendamientos de activos de bajo valor	60.398
	\$ 115.339
2018 – Arrendamiento operativo bajo NIC 17	
Gastos de arrendamientos	\$ 352.293

El siguiente es el detalle de los importes reconocidos en el estado de flujos de efectivo

	2019
Total de salida de efectivo para arrendamientos	\$ 368.594

**NOTA 19 - Intangibles, neto**

El siguiente es el movimiento de los intangibles:

	Estudios y proyectos
Costo	
Saldo inicial al 01 de enero de 2018	\$ 287.598
Adiciones	27.224
Ajuste intangibles	(40.900)
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	273.922
Adiciones (1)	66.889
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	\$ 340.811
Amortización	
Saldo inicial al 01 de enero de 2018	\$ (158.444)
Amortización	(52.231)
Ajuste amortización años anteriores	12.951
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	(197.724)
Amortización	(48.013)
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	\$ (245.737)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2018	\$ 76.198
Saldo neto al 31 de diciembre de 2019	\$ 95.074

- (1) Corresponde a la implementación de un nuevo software del cual se adquirió la licencia, para realizar un pre análisis de crédito y manejo de imágenes dentro del proceso de crédito.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se tiene ningún indicio de deterioro sobre los intangibles.

NOTA 20 - Impuesto a las ganancias**a) Componentes del gasto por impuesto a las ganancias:**

El siguiente es el detalle del gasto por impuesto de renta por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 comprende lo siguiente:

	2019	2018
Impuesto sobre la renta años anteriores	\$ -	\$ 117.454
Total impuesto a las ganancias	\$ -	\$ 117.454

b) Reconciliación de la tasa de impuestos de acuerdo con las disposiciones tributarias y la tasa efectiva:

Las disposiciones fiscales vigentes aplicables a La Hipotecaria CF estipulan que en Colombia:

- La tarifa de impuesto sobre la renta para el año 2019 es del 33%. Con la Sentencia de la Corte Constitucional C-510 de octubre de 2019 se declara inexecutable la aplicación de los puntos porcentuales adicionales al impuesto de renta aplicables a las entidades financieras); por el año 2018 la tasa de impuesto de renta es del 33% más 4 puntos adicionales sobre la tarifa general.
- De acuerdo con la Ley de Crecimiento Económico 2010 de 2019, la tarifa de impuesto sobre la renta para los años 2020, 2021, 2022 y siguientes es del 32%, 31% y 30%, respectivamente. Para las instituciones financieras que obtengan en el periodo una renta gravable igual o superior a 120.000 UVT aplican unos puntos porcentuales adicionales de impuesto de renta del 4% para el año 2020 y del 3% para los años 2021 y 2022.
- Para el año 2019 la renta presuntiva es el 1,5% del patrimonio líquido en el último día del ejercicio gravable inmediatamente anterior, mientras que para el año 2018 fue el 3,5%.
- La Ley de Crecimiento Económico 2010 de 2019 reduce la renta presuntiva al 0,5% del patrimonio líquido del último día del ejercicio gravable inmediatamente anterior para el año 2020, y al 0% a partir del año 2021 y siguientes.



- La Ley de Crecimiento Económico 2010 de 2019 mantiene la posibilidad de tomar como descuento tributario en el impuesto de renta el 50% del impuesto de industria y comercio avisos y tableros efectivamente pagado en el año o período gravable, el cual a partir del año 2022 será del 100%. Para el año 2018 este impuesto tiene el tratamiento de deducción en el impuesto de renta.
- Con la Ley de Crecimiento Económico 2010 de 2019, para los años gravables 2020 y 2021 se extiende el beneficio de auditoría para los contribuyentes que incrementen su impuesto neto de renta del año gravable en relación con el impuesto neto de renta del año inmediatamente anterior por lo menos en un 30% o 20%, con lo cual la declaración de renta quedará en firme dentro los 6 o 12 meses siguientes a la fecha de su presentación, respectivamente.
- Con la Ley de Crecimiento Económico 2010 de 2019, el término de firmeza de la declaración del impuesto de renta y complementarios de los contribuyentes que determinen o compensen pérdidas fiscales o estén sujetos al régimen de precios de transferencia, será de 5 años.
- El impuesto por ganancia ocasional está gravado a la tarifa del 10%.

De acuerdo con el literal (c) del párrafo 81 de la NIC 12 el siguiente es el detalle de la conciliación entre el total de gasto de impuesto a las ganancias de La Hipotecaria CF calculado a las tarifas tributarias vigentes y el gasto de impuesto efectivamente registrado en el resultado del período terminado el 31 de diciembre de 2019.

	<u>2019</u>
Utilidad antes de impuestos sobre la renta	\$ 1.628.036
Gasto de impuesto teórico: a la tarifa del 33% (2019)	537.252
Más o (menos) impuestos que aumentan (disminuyen) el impuesto teórico:	
Gastos no deducibles	50.052
Rentas exentas	(587.304)
Total gasto por impuesto a las ganancias del período	<u>\$ -</u>

Para el período terminado a 31 de diciembre de 2018, no se genera reconciliación, debido a que el impuesto corriente se determinó por el sistema de renta presuntiva.

c) Impuesto diferido por tipo de diferencia temporaria:

Las diferencias entre las bases de los activos y pasivos para propósitos de NCIF y las bases de los mismos para efectos fiscales dan lugar a diferencias temporarias que generan impuestos diferidos calculados y registrados por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	<u>Saldo al 31 de diciembre 2018</u>	<u>Efecto en estado de resultados</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre 2019</u>
Movimiento año 2019			
Impuestos diferidos activos			
Inversiones	\$ 15.109	\$ (15.109)	\$ -
Cuentas por cobrar	254.551	(14.363)	240.188
Activos intangibles	42.595	(38.962)	3.633
Pasivos financieros y cuentas por pagar	-	235.728	235.728
Créditos fiscales	1.106.949	20.145	1.127.094
Subtotal	<u>\$ 1.419.204</u>	<u>\$ 187.439</u>	<u>\$ 1.606.643</u>
Impuestos diferidos pasivo			
Propiedad planta y equipo	3.871	202.772	206.643
Pasivos financieros y cuentas por pagar	15.333	(15.333)	-
Subtotal	<u>\$ 19.204</u>	<u>\$ 187.439</u>	<u>\$ 206.643</u>
Total neto	<u>\$ 1.400.000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1.400.000</u>



	Saldo al 31 de diciembre 2017	Efecto en estado de resultados	Saldo al 31 de diciembre 2018
Movimiento año 2018			
Impuestos diferidos activos			
Inversiones	\$ -	\$ (15.109)	\$ 15.109
Cuentas por cobrar	-	(254.551)	254.551
Activos intangibles	-	(42.595)	42.595
Propiedad planta y equipo	30.535	30.535	-
Créditos fiscales	1.539.764	432.815	1.106.949
Subtotal	\$ 1.570.299	\$ 151.095	\$ 1.419.204
Impuestos diferidos pasivo			
Cuentas por cobrar	77.622	(77.622)	-
Propiedad planta y equipo	-	3.871	3.871
Activos intangibles	66.219	(66.219)	-
Pasivos financieros y cuentas por pagar	26.458	(11.125)	15.333
Subtotal	\$ 170.299	\$ (151.095)	\$ 19.204
Total neto	\$ 1.400.000	\$ -	\$ 1.400.000

Para efectos de presentación en el Estado de Situación Financiera, La Hipotecaria CF realizó la compensación de los impuestos diferidos activos y pasivos conforme con lo dispuesto en el párrafo 74 de la NIC 12, considerando la aplicación de las disposiciones tributarias vigentes en Colombia sobre el derecho legal de compensar activos y pasivos por impuestos corrientes.

d) Impuesto diferido activo no reconocido

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que sea probable la realización de este a través de beneficios fiscales futuros. Al 31 de diciembre de 2019 La Hipotecaria CF no ha reconocido impuesto diferido activo adicional sobre las siguientes partidas por no tener evidencia suficiente para demostrar su posibilidad de recuperación con beneficios fiscales futuros:

- Pérdidas fiscales
- Excesos de renta presuntiva

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el siguiente es el detalle de las pérdidas fiscales y excesos de renta presuntiva que no han sido utilizadas y sobre las cuales La Hipotecaria CF tampoco tiene registrado impuestos diferidos activos debido a la incertidumbre existente para su recuperación.

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Pérdidas fiscales expirando en:		
Sin fecha de expiración	\$ 6.749.360	\$ 5.130.759
Subtotal pérdidas fiscales	\$ 6.749.360	\$ 5.130.759
Excesos de renta presuntiva expirando en:		
31 de diciembre de 2023	\$ -	\$ 1.573.727
Subtotal excesos de renta presuntiva	\$ -	\$ 1.573.727
Total créditos fiscales sin impuesto diferido	\$ 6.749.360	\$ 6.704.486

e) Pérdidas fiscales

El siguiente es un detalle de las pérdidas fiscales por compensar en el impuesto sobre la renta las cuales no tienen vencimiento:

	31 de Diciembre de 2019	31 de Diciembre de 2018
Total pérdidas fiscales por compensar	\$ 6.818.996	\$ 6.818.996



Las pérdidas fiscales acumuladas hasta el año 2016, se podrán compensar con las rentas líquidas ordinarias futuras del impuesto sobre la renta, en cualquier tiempo, sin ningún tipo de limitación porcentual.

f) Excesos de renta presuntiva

El siguiente es un detalle de los excesos de la renta presuntiva sobre la ordinaria por compensar, en el impuesto sobre la renta al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Expirando en	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
2019	\$ 651.499	\$ 651.499
2020	790.187	790.187
2021	120.937	120.937
2022	4.871	4.871
2023	1.778.307	1.573.727
	\$ 3.345.801	\$ 3.141.221

Los excesos de la renta presuntiva sobre la renta ordinaria se podrán compensar con las rentas ordinarias obtenidas dentro de los cinco años siguientes al de su ocurrencia.

g) Incertidumbres fiscales

La Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no presenta incertidumbres fiscales que le generen una provisión por dicho concepto, teniendo en cuenta que el proceso de impuestos de renta y complementarios se encuentra regulado bajo el marco tributario actual. Por consiguiente, no existen riesgos que puedan implicar una obligación fiscal adicional.

h) Realización de impuestos diferidos activos

En periodos futuros se espera continuar generando rentas líquidas gravables contra las cuales poder recuperar los valores reconocidos como impuestos diferidos activos. La estimación de los resultados fiscales futuros están basados fundamentalmente en la proyección de la operación de La Hipotecaria CF, cuya tendencia positiva se espera que continúe.

Las estimaciones de estas proyecciones financieras son la base para la recuperación de impuestos diferidos activos sobre créditos fiscales, originados en pérdidas fiscales y excesos de renta presuntiva por compensar en resultados fiscales futuros.

i) Precios de transferencia

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 La Hipotecaria CF no realizó ninguna operación sujeta a precios de transferencia.

PASIVOS

NOTA 21 - Obligaciones financieras a costo amortizado

Los siguientes son los saldos de las obligaciones financieras al 31 de diciembre de:

Entidad	Tasa interés	Capital	2019			Total	Garantías otorgadas
			Intereses	Costo amortizado			
Banco de Bogotá	DTF + 2,00%	\$ 1.000.000	\$ 4.588	\$ 7.291	\$ 1.011.879	Stand By de CAF Fianza Solidaria.	
Bancolombia	DTF + 2.50%	1.500.000	2.757	3.688	1.506.445		
		\$ 2.500.000	\$ 7.345	\$ 10.979	\$ 2.518.324		
Entidad	Tasa interés	Capital	2018			Total	Garantías otorgadas
			Intereses	Costo amortizado			
Banco de Bogotá	DTF + 2,00%	\$ 2.000.000	\$ 9.178	\$ 13.567	\$ 2.022.745	Stand By de CAF Fianza Solidaria.	
Bancolombia	DTF + 1.50%	2.000.000	1.959	8.300	2.010.259		
Bancolombia	DTF + 2.50%	3.000.000	5.727	13.147	3.018.874		
		\$ 7.000.000	\$ 16.864	\$ 35.014	\$ 7.051.878		



- Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las obligaciones financieras no generaron otros conceptos diferentes a los intereses.
- A continuación se detallan los vencimientos del capital por año:

Año	2019	2018
2019	\$ -	\$ 3.500.000
2020	2.500.000	3.500.000
	\$ 2.500.000	\$ 7.000.000

- A continuación se detallan las obligaciones financieras por maduración al 31 de diciembre de:

2019						
Maduración	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses	Total	
Obligaciones financieras	\$ 2.757	\$ 879.589	\$ 375.000	\$ 1.260.978	\$ 2.518.324	

2018						
Maduración	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 3 años	Total
Obligaciones financieras	\$ 251.960	\$ 889.904	\$ 875.000	\$ 1.500.000	\$ 3.535.014	\$ 7.051.878

NOTA 22 - Depósitos y exigibilidades a costo amortizado

Los siguientes son los saldos de los depósitos y exigibilidades al 31 de diciembre de:

2019					
Desmaterializados	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Emitidos menos de 6 meses	\$ 1.000.000	\$ 4.695	\$ (431)	\$ (1.692)	\$ 1.002.572
Emitidos entre 6-12 meses	114.554.596	1.380.246	(185.117)	(92.076)	115.657.649
Emitidos entre 12-18 meses	53.165.890	548.194	(123.610)	(97.041)	53.493.433
Emitidos superior a 18 meses	25.859.729	151.859	(115.652)	(33.089)	25.862.847
	\$ 194.580.215	\$ 2.084.994	\$ (424.810)	\$ (223.898)	\$ 196.016.501

2018					
Desmaterializados	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Emitidos menos de 6 meses	\$ 5.500.000	\$ 20.283	\$ (10.195)	\$ 23.638	\$ 5.533.726
Emitidos entre 6-12 meses	70.414.301	907.260	(108.967)	(145.460)	71.067.134
Emitidos entre 12-18 meses	22.984.331	202.881	(52.394)	15.622	23.150.440
Emitidos superior a 18 meses	5.800.000	25.254	(24.011)	36.970	5.838.213
	\$ 104.698.632	\$ 1.155.678	\$ (195.567)	\$ (69.230)	\$ 105.589.513

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde a 375 CDT's con una tasa efectiva anual que oscila entre el 6,1% y el 6,75%.

Al 31 de diciembre de 2018 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde a 171 CDT's con una tasa efectiva anual que oscila entre el 5,5% y el 9,75%.

**NOTA 23 - Bonos ordinarios a costo amortizado**

Los siguientes son los saldos de los bonos ordinarios al 31 de diciembre de:

Bonos Ordinarios	2019					
	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Prima/ descuento	Costo amortizado	Total
Bonos igual o superior a 18 meses	\$ 14.285.714	\$ 73.282	\$ (76.612)	\$ 1.958	\$ 50.251	\$ 14.334.593
	\$ 14.285.714	\$ 73.282	\$ (76.612)	\$ 1.958	\$ 50.251	\$ 14.334.593

Bonos Ordinarios	2018					
	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Prima/ descuento	Costo amortizado	Total
Bonos igual o superior a 18 meses	\$ 28.571.429	\$ 157.031	\$ (135.828)	\$ 1.958	\$ 108.323	\$ 28.702.913
	\$ 28.571.429	\$ 157.031	\$ (135.828)	\$ 1.958	\$ 108.323	\$ 28.702.913

La emisión realizada en el año 2016 fue directa por un total de \$50.000.000, con una tasa efectiva de 10.4351% y están garantizados por una fianza solidaria y un fideicomiso de garantía constituido por el Banco la Hipotecaria en la República de Panamá.

El valor nominal de cada bono es de \$1.000, paga intereses vencidos con periodicidad trimestral, se realizarán amortizaciones de capital en 14 cuotas trimestrales de igual valor, iniciando el 10 de septiembre de 2017. Tienen un plazo de redención de 57 meses contados a partir de la fecha de su emisión y su vencimiento final es el 10 de diciembre de 2020.

NOTA 24 - Pasivos por derecho de uso

	Arrendamientos
Pasivos por arrendamientos	
Aplicación NIIF 16	\$ 947.970
Ajuste reconocimiento inicial (1)	(42.680)
Saldo final ajustado al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ 905.290</u>
Pago del pasivo por arrendamiento	(203.579)
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ 701.711</u>

- (1) Corresponde a recálculos sobre las mediciones iniciales de reconocimiento de la NIIF 16 sobre los cuales se hicieron los ajustes correspondientes.

NOTA 25 - Beneficios a empleados

El siguiente es el saldo de las cuentas por pagar por beneficios a empleados al 31 de diciembre de:

	2019	2018
Cesantías	\$ 142.831	\$ 119.381
Vacaciones	98.761	78.712
Intereses de cesantías	15.864	13.575
	<u>\$ 257.456</u>	<u>\$ 211.668</u>

De acuerdo con la legislación laboral colombiana, los empleados de La Hipotecaria CF tienen derecho a beneficios a corto plazo tales como: salarios, vacaciones, primas legales y extralegales, cesantías e intereses de cesantías con régimen laboral Ley 50 de 1990. No hay beneficios a largo plazo.

**NOTA 26 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

El siguiente es el saldo de las cuentas por pagar comerciales al 31 de diciembre de:

	2019	2018
Diversas (1)	\$ 5.669	\$ 5.826
Retenciones y aportes nómina	64.471	470
Seguros (2)	102.501	49.507
Cuentas por pagar a prestadores de servicios (3)	258.829	126.136
	\$ 431.470	\$ 181.939

- (1) Las cuentas por pagar diversas corresponden a los valores pendientes de pago a terceros por cuenta de clientes por concepto de levantamientos de hipoteca y gastos de administración y cobranza, igualmente cuentas por pagar a proveedores varios y otros de menor cuantía.
- (2) Corresponde a los seguros corrientes de la cartera de créditos facturados a los clientes y pendientes de pago a las aseguradoras, los cuales aumentan en relación al aumento de la cartera de créditos.
- (3) El aumento corresponde a los proveedores que han prestado servicios en los meses corrientes y está pendiente la facturación para poder realizar el pago y proveedores que a la fecha de corte quedaron pendientes de pago.

NOTA 27 - Provisiones

El siguiente es el saldo de las provisiones al 31 de diciembre de:

	Provisión desmantelamiento
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	\$ 7.415
Aumento provisión	1.247
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	8.662
Aumento provisión	-
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	\$ 8.662

Se reconoce esta provisión por la obligación generada en los contratos de arrendamiento de las oficinas ocupadas por La Hipotecaria CF, en los cuales existe el compromiso de dejar los lugares en las condiciones iniciales entregadas por el arrendador, y corresponde a lo que costaría desmontar y adecuar las oficinas.

NOTA 28 - Otros pasivos no financieros

El siguiente es el saldo de los otros pasivos no financieros al 31 de diciembre de:

	2019	2018
Pasivos no financieros		
Impuestos (1)	\$ 228.502	\$ 147.837
Diversos (2)	23.743	38.389
Intereses créditos reestructurados	20.353	11.386
Anticipos incrementos de capital	7	7
	\$ 272.605	\$ 197.619

- (1) El siguiente es el saldo de los otros pasivos por impuestos al 31 de diciembre de:

	2019	2018
Autorretenciones por pagar	\$ 65.412	\$ 54.259
Retención en la fuente	47.013	33.372
Impuesto de industria y comercio	63.622	45.417
Retención de IVA e IVA generado	50.245	12.694
Retención de ICA	2.210	2.095
	\$ 228.502	\$ 147.837

- (2) Al 31 de diciembre de 2019 corresponde a los abonos para aplicar a obligaciones al cobro por prepagos por valor de \$23.743. Para el año 2018 correspondían a prepagos por valor de \$34.024 y otros pagos por cuenta de clientes por \$4.365.

**NOTA 29 - Patrimonio**

El siguiente es el saldo del patrimonio al 31 de diciembre de:

	2019	2018
Capital social		
Capital autorizado (1)	\$ 40.000.000	\$ 40.000.000
Capital por suscribir	(6.714.285)	(6.714.285)
Capital suscrito y pagado (2)	\$ 33.285.715	\$ 33.285.715

(1) Las acciones autorizadas emitidas y en circulación de La Hipotecaria CF tienen un valor nominal de \$ 1,000 pesos cada una, al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

- La siguiente es la participación patrimonial por accionistas al 31 de diciembre de:

	2019				
	No.Acciones	%	Capital	Prima	Total
Banco La Hipotecaria S.A.	31.618.767	94,99%	\$ 31.618.767	\$ 35.825.562	\$ 67.444.329
La Hipotecaria Holding INC.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
Online Systems S.A.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
Securitization and Investment Advisors	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
La Hipotecaria S.A. de C.V.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
	33.285.715	100%	\$ 33.285.715	\$ 37.714.290	\$ 71.000.005
	2018				
	No.Acciones	%	Capital	Prima	Total
Banco La Hipotecaria S.A.	31.618.767	94,99%	\$ 31.618.767	\$ 35.825.562	\$ 67.444.329
La Hipotecaria Holding INC.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
Online Systems S.A.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
Securitization and Investment Advisors	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
La Hipotecaria S.A. de C.V.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
	33.285.715	100%	\$ 33.285.715	\$ 37.714.290	\$ 71.000.005

Prima en colocación de acciones: En el año 2019 y 2018 no hubo colocación de acciones. El saldo de la prima en colocación de acciones al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue de \$37.714.290.

Otros resultados integrales: El siguiente es el movimiento de Otros resultados integrales:

	ORI
Saldo inicial al 01 de enero de 2018	\$ 111.524
Realización a resultados por venta de instrumentos	(249.324)
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	138.409
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2018	\$ 609
Realización a resultados por venta de instrumentos	(98.468)
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	425.059
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2019	\$ 327.200

RESULTADOS DEL AÑO**NOTA 30 - Ingresos**

El siguiente es el detalle de los ingresos por los años terminados al 31 de diciembre de:

	2019	2018
Intereses cartera de créditos		
Créditos de vivienda	\$ 16.796.793	\$ 13.494.581
Créditos de consumo	7.137.630	4.137.863
	23.934.423	17.632.444



	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Créditos de vivienda	48.444	63.804
Créditos de consumo	39.049	52.597
	87.493	116.401
Total intereses cartera de créditos	24.021.916	17.748.845
Ingresos por comisiones (1)	587.385	377.075
Ingresos netos en inversiones	970.152	997.171
Recuperación de provisiones		
Reintegro de provisiones (2)	1.146.703	1.105.949
Recuperación cartera castigada	55.259	69.478
Total recuperación de provisiones	1.201.962	1.175.427
Otros ingresos		
Rendimientos financieros cuentas ahorro	79.591	173.507
Recobros y recuperaciones	11.647	17.827
Ingresos por otros servicios	162.554	214.057
Reajuste de la unidad de valor real UVR (3)	136.743	2.606
Diversos (4)	10.522	8.409
Total otros ingresos	401.057	416.406
Total Ingresos	\$ 27.182.472	\$ 20.714.924

- (1) El aumento se origina principalmente por el crecimiento de la cartera de créditos y también porque desde el mes de septiembre de 2019 se cambiaron las aseguradoras de las pólizas colectivas de la cartera y así mismo se cambió el contrato de los retornos que cobra La Hipotecaria CF por el servicio de recaudo de las mismas, anteriormente se cobraba un 25% sobre el valor cobrado por la aseguradora y con el nuevo acuerdo se estableció un monto por transacción y no porcentaje fijo.
- (2) La Hipotecaria CF presentó un movimiento por reintegro por provisiones como se evidencia a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Recuperación cartera de créditos	\$ 1.080.156	\$ 1.048.375
Recuperación provisión otras cuentas por cobrar	66.547	57.574
	\$ 1.146.703	\$ 1.105.949

- (3) El aumento se origina por el crecimiento de la cartera en UVR por la cual se reconoce el ajuste.
- (4) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los ingresos diversos de la compañía están compuestos por:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos de ejercicios anteriores	\$ 7.035	\$ 6.370
Utilidad en venta de bien en dación de pago	2.638	-
Otros ingresos diversos	457	1.931
Descuentos comerciales	392	108
	\$ 10.522	\$ 8.409

NOTA 31 - Gastos

El siguiente es el detalle de los gastos por los años terminados al 31 de diciembre de:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gastos por intereses y similares		
Intereses depósitos y exigibilidades	\$ 9.034.128	\$ 5.400.850
Costo amortizado depósitos y exigibilidades	(6.874)	(128.037)
Intereses bonos ordinarios	2.249.286	3.685.000
Costo amortizado bonos ordinarios	(58.072)	120.153
Rendimientos operaciones simultaneas	-	2.386
	\$ 11.218.468	\$ 9.080.352

**Gasto provisión cartera de créditos**

Cartera de créditos - Consumo	\$ 1.662.184	\$ 2.327.541
Cartera de créditos - Vivienda	3.301.156	914.924
	\$ 4.963.340	\$ 3.242.465

Costos financieros

Intereses de obligaciones financieras	\$ 313.932	\$ 215.271
Intereses por arrendamientos	42.200	-
Costo amortizado obligaciones financieras	(24.036)	(34.766)
	\$ 332.096	\$ 180.505

Gastos de personal

Sueldos	\$ 1.738.861	\$ 1.806.461
Salario integral	652.447	579.743
Aportes por pensiones	350.142	314.784
Cesantías	161.182	161.101
Prima legal	158.807	161.002
Aportes CCF, ICBF	143.801	138.720
Vacaciones	134.559	151.865
Otros beneficios a empleados	128.740	105.348
Bonificaciones	110.551	178.916
Horas extras	61.647	26.965
Aportes de Salud	44.391	45.513
Indemnizaciones	20.584	102.388
Auxilio de transporte	20.555	8.183
Capacitación al personal	20.279	26.782
Intereses sobre cesantías	16.872	16.914
Incapacidades	11.230	10.422
	\$ 3.774.648	\$ 3.835.107

Gastos generales de administración

Impuestos y tasas	\$ 1.141.062	\$ 934.838
Comisiones (1)	784.233	500.781
Honorarios	552.002	581.491
Seguros	335.225	196.573
Contribuciones y afiliaciones	163.877	106.908
Arrendamientos	128.916	352.293
Mantenimiento y reparaciones	6.205	3.773
Adecuación e instalación	4.768	4.607
Legales	3.447	5.461
	\$ 3.119.735	\$ 2.686.725

Gastos por depreciación derechos de uso arrendamientos

	\$ 239.126	\$ -
--	-------------------	-------------

Depreciación y Amortización

Equipo de cómputo	\$ 134.290	\$ 73.429
Programas y software	48.013	52.231
Mejoras en propiedad arrendada	44.702	28.914
Muebles y enseres	10.520	12.635
	\$ 237.525	\$ 167.209

Diversos

Servicios técnicos	\$ 450.943	\$ 322.817
Publicidad y propaganda (2)	371.485	51.969
Gasto por valoración de inversiones (3)	193.030	-
Servicios públicos	146.917	129.407
Gastos de representación	104.373	41.987
Gastos de viaje (4)	66.757	-
Servicios de mensajería	51.882	84.542
Gastos diversos	48.577	36.969



Útiles y papelería	47.431	68.467
Provisión bienes recibidos en pago	44.325	20.772
Servicio de aseo y vigilancia	40.917	39.086
Transporte	35.096	14.561
Gastos médicos	22.001	15.480
Servicio de restaurante	21.949	18.215
Otros servicios	13.716	78.589
Donaciones	4.861	-
Riesgo operativo	4.178	2.818
Impuestos asumidos	1.060	1.620
Relaciones públicas	-	32
	\$ 1.669.498	\$ 927.331
	\$ 25.554.436	\$ 20.119.694

- (1) El aumento corresponde principalmente al incremento de las comisiones pagadas a las comisionistas de bolsa por la colocación de CDT's en relación al aumento de las captaciones.
- (2) El aumento de los gastos de publicidad corresponden al cambio en la estrategia de ventas que se efectuó durante el año 2019, donde se ha fortalecido la presencia en las diferentes salas de venta en Bogotá y municipios aledaños y se ha empezado a realizar presencia en otras ciudades.
- (3) Corresponde a la variación negativa de los precios de mercado de los TDA que se presentó en el año 2019. Para el año 2018 los TDA no tuvieron variación negativa por precios de mercado porque se encontraban clasificados como inversiones hasta el vencimiento.
- (4) Corresponde a los gastos por alojamiento, alimentación, transporte y demás gastos de viaje en los que ha incurrido el personal comercial para hacer presencia en ciudades como Medellín e Ibagué en las que a partir del año 2019 se empezó a operar para la generación de créditos.

OTRA INFORMACIÓN

NOTA 32 - Administración y gestión de riesgos

La Hipotecaria CF administra integralmente los riesgos basada en los principios definidos en la normatividad nacional y la estrategia corporativa, desarrollando su identificación, medición, análisis, control, monitoreo y tratamiento para preservar la efectividad de su gestión, así como la salvaguarda de los recursos que se administran.

La estructura que permite administrar los riesgos está conformada por capital humano y tecnológico especializado, cuya finalidad es gestionar íntegra y eficientemente los riesgos, orientada a crear una ventaja competitiva sostenible pues permite la toma de decisiones oportunas.

1. Sistema de Administración de Riesgo Operativo (SARO)

Información cualitativa

Para la administración del Sistema se ha desarrollado la Matriz SARO para cada uno de los procesos de La Hipotecaria CF; esta Matriz consolida las definiciones de las metodologías que se describen en los siguientes numerales y es administrada por Departamento de Riesgos. La Matriz cuenta con las siguientes características:

1. Estructurada con base en el Mapa de Procesos vigente.
 2. Controles de acceso por responsable de cada Macroproceso y Proceso.
 3. Ubicada en un servidor con sistema de respaldo.
 4. Diseñada para facilitar el registro, medición y control de riesgos.
- Metodología de identificación del riesgo:

Esta etapa permite determinar todos los eventos de riesgo que pueden afectar el cumplimiento de los objetivos estratégicos o de la operación, estén o no bajo el control de la entidad. La identificación de los riesgos se realiza partiendo del entendimiento de los objetivos estratégicos de la Organización, así como de los objetivos de cada uno de los procesos para determinar a través de "sesiones de autoevaluación" todos los hechos o situaciones que puedan suceder que afecten el logro de los objetivos. Las sesiones de autoevaluación son realizadas conjuntamente



entre el área de Riesgos y los dueños de cada uno de los procesos definidos en la cadena de valor y son documentados en las matrices de riesgos. En la identificación de los riesgos se tienen en cuenta el riesgo de acuerdo con el evento de pérdida, la fuente que lo genera, el detalle de las causas y el factor que lo genera.

A continuación, se detallan las actividades que se realizan en el diligenciamiento de las matrices de Riesgo Operativo por cada uno de los macroprocesos de La Hipotecaria CF:

1. Ubicar el riesgo en el Mapa de Procesos de acuerdo con el Macroproceso, el Proceso y el Procedimiento que se va a analizar.
2. Describir el riesgo de acuerdo con el evento de pérdida, la fuente que lo genera, el detalle de las causas y el factor que lo genera.
 - a) Evento de pérdida: Clasificar entre demanda o litigio, pérdida de clientes, pérdida de conocimiento, pérdida de información, pérdida de reputación o imagen, pérdidas económicas y sanción legal.
 - b) Clasificar el riesgo seleccionando: Clasificación entre fraude interno, fraude externo, relaciones laborales, clientes, daños a activos físicos, fallas tecnológicas, Falla en la ejecución y administración del proceso.
 - c) Descripción de las causas que generan el riesgo.
 - d) Determinación del factor de riesgo de acuerdo con factores externos, infraestructura, procesos, recurso humano y tecnología.

Adicionalmente, la identificación de riesgo contempla la actualización constante y permanente de los mismos a través de: análisis de nuevos productos, procesos y servicios, informes resultados de revisiones de entes de control a cada uno de los procesos de la entidad, actualización anual general de todas las matrices de riesgos, conciliación de eventos de Riesgo Operativo materializados Vs Base total de riesgos identificados; entre otros.

- Metodología de medición del riesgo

Medir los riesgos o eventos de riesgo permite identificar cómo estos incidentes o acontecimientos pueden impactar la consecución de los objetivos estratégicos y de los procesos, para esto es asignada una calificación a cada riesgo identificado.

Las siguientes técnicas serán utilizadas para la evaluación:

1. Evaluación Estadística: se utiliza para aquellos eventos de riesgo que cuentan con una base histórica de eventos que permite determinar el posible impacto y frecuencia.
2. Evaluación no estadística: se utiliza para aquellos eventos de riesgos que no cuentan con una base estadística, por lo tanto, se aplican hipótesis o criterios para estimar el impacto y frecuencia de los eventos. Se puede basar en datos históricos o en la simulación de eventos futuros. La evaluación se realizará en el “taller de riesgos” descrita anteriormente.

La calificación se asigna a cada riesgo en forma individual y al final se consolida para determinar el perfil de riesgo inherente de la entidad.

- Metodología del control del riesgo

El control del riesgo operativo permite la detección de ese riesgo y su reducción o mitigación. En La Hipotecaria CF los responsables de los controles del riesgo operativo son los responsables de los procesos.

Al igual que en los demás riesgos, el control del riesgo operativo hace parte del sistema de control interno de la Entidad y se lleva a cabo de forma semiautomática, esto es en algunas etapas el control es automático y en otras es manual, sobre documentos que sirven posteriormente como soporte.

Las medidas de control de riesgo operativo tomadas son monitoreadas para asegurar que las circunstancias cambiantes no alteren la priorización de los riesgos. Los factores de riesgo operativo son cambiantes y por lo tanto la probabilidad de ocurrencia se puede afectar, así como también el impacto del riesgo, por lo que es fundamental la revisión continua y permanente al SARO.

Los controles del riesgo operativo según su funcionalidad se implementan para:

- ✓ Prevenir el riesgo: con el fin de reducir su probabilidad de ocurrencia.
- ✓ Detectar el riesgo: actuando y creando señales de alerta.
- ✓ Corregir: las desviaciones y prevenir que se vuelvan a repetir los errores.

Como parte del control del riesgo operativo se establece el tratamiento a dar a los riesgos detectados, buscando reducir las consecuencias y probabilidades por lo que se pueden considerar como parte del sistema de control del riesgo.



Las opciones de tratamiento de riesgos usadas son:

- a) Evitar el riesgo: Buscando eliminar la probabilidad de ocurrencia y su impacto, para eliminar el impacto se requiere blindar el proceso.
 - b) Prevenir el riesgo: Reduciendo la probabilidad de ocurrencia a través de diferentes mecanismos.
 - c) Proteger el riesgo: Reducir el impacto o las consecuencias.
 - d) Transferir los riesgos: Implica que otra parte soporte o comparta el riesgo.
 - e) Retención del riesgo: Puede presentarse cuando se reduce o transfiere el riesgo, ya que podrían presentarse riesgos residuales que siguen presentándose.
- Límites de riesgo: Los límites que La hipotecaria CF tiene definidos son:
 - a) Límite por Riesgo Operativo Inherente
Cuando al calificar el riesgo operativo en la Matriz de Riesgo Operativo Inherente el resultado sea la diagonal conformada desde Probabilidad 5 (Casi Certeza) con Impacto 1 (Insignificante), hasta Probabilidad 1 (Rara) con Impacto 5 (Grave), esto significa que el riesgo operativo se puede presentar con una alta probabilidad o casi certeza y con un impacto que varía desde insignificante hasta grave y que es necesario por ende tomar las medidas necesarias para su mitigación.
 - b) Límite por Riesgo Operativo Residual
En este caso el límite se establece para calificaciones de la Matriz Final de Riesgo Operativo en Alta Probabilidad y Bajo Impacto, por lo cual es necesario: prevenir, transferir o retener este riesgo.
 - Monitoreo del riesgo operativo
El monitoreo se hace necesario debido a los cambios permanentes que pueden ocurrir en los factores de riesgo, modificando las probabilidades de ocurrencia y el impacto, así como también, la evaluación de la opción de tratamiento escogida y por lo tanto obligando a repetir las etapas en la administración del riesgo operativo.

Las medidas de control de riesgo operativo tomadas son monitoreadas para asegurar que las circunstancias cambiantes no alteren la priorización de los riesgos. Los factores de riesgo operativo son cambiantes y por lo tanto la probabilidad de ocurrencia se puede afectar, así como también el impacto del riesgo, por lo que es fundamental la revisión continua y permanente al SARO.

- Seguimiento
Para determinar las deficiencias del SARO La Hipotecaria CF realizará un seguimiento de su funcionalidad con periodicidad semestral o antes dependiendo de los riesgos que se manifiesten o se realicen cambios operativos significativos.
- Indicadores
Los indicadores de riesgo buscan monitorear cambios en el perfil de riesgo permitiendo así generar un entendimiento continuo de la evolución del riesgo.

La Hipotecaria CF evalúa la necesidad de definir indicadores de riesgo que permitan mantener un seguimiento continuo del riesgo, ya sea de su materialización o de los controles o acciones de mitigación claves que aseguran su nivel residual. Los indicadores de riesgo se calculan con base en variables que entregan información para entender o estimar el comportamiento de los eventos de riesgo, y de esta manera realizar su seguimiento.

Información cuantitativa

- Metodología Cuantitativa de Medición de Riesgo Operativo
Considerando que para un adecuado análisis cuantitativo se requiere como mínimo de una base de datos histórica robusta; y tomando en cuenta que La Hipotecaria CF se encuentra en etapas muy tempranas en la generación y recopilación de esta información, la Junta Directiva ha aprobado el uso de la metodología cualitativa acompañada de una metodología de cálculo del posible capital económico. Aclarando en todo caso que el impacto en patrimonio y adecuación de capital no es una exigencia regulatoria en Colombia.

La valoración de los riesgos Operativos de La Hipotecaria CF se realiza teniendo en cuenta la metodología de identificación y medición de los riesgos operativos que reposan en la matriz de riesgo de cada macroproceso. El cálculo para afrontar pérdidas futuras se obtiene a partir de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$1/n * (\sum \text{Pérdida } i * \text{Frecuencia } i)$$

Pérdida: Es el resultado de los valores registrados en la matriz de riesgo en la calificación de riesgo inherente del impacto económico. Es la pérdida que asumiría la entidad en el caso en que se materialice el riesgo. El impacto económico asociado a una pérdida es del 0.7% del total del patrimonio registrado en los estados financieros al 31 de diciembre de cada ejercicio contable y se distribuye uniformemente en los niveles definidos, esta cifra será



actualizada anualmente. Este monto corresponde a la determinación del Límite de Tolerancia por Riesgo Operativo definido por la Junta Directiva.

Para hallar este valor se toma la información a partir de la siguiente tabla:

Valor Asociado	Impacto económico	
	Mínimo	Máximo
1	0	25%
2	>25%	50%
3	>50%	75%
4	>75%	100%
5	>100%	En adelante

A partir de los rangos de la tabla anterior mostrados se busca el punto medio entre el valor máximo y el valor mínimo para cada asociado quedando la siguiente tabla

Valor Asociado	Impacto económico
	Promedio
1	12.5%
2	37.5%
3	62.5%
4	87.5%
5	100%

Frecuencia: Este valor se obtiene de los valores registrados en la matriz de Riesgo en la calificación de riesgo residual. Para hallar el valor correspondiente se toma la información de la siguiente tabla asociada con frecuencia y probabilidad:

Valor Asociado Probabilidad o frecuencia	Frecuencia	Probabilidad
1	Rara	10%
2	Baja	30%
3	Media	50%
4	Alta	70%
5	Casi certeza	90%

En la fórmula $1/n * (\sum \text{Pérdida } i * \text{Frecuencia } i)$, corresponde al valor de la posible pérdida, en donde n es el número de riesgos. La sumatoria del producto de la pérdida y frecuencia de cada uno de los riesgos se usará como base para establecer el límite del posible capital a comprometer por riesgo.

Durante el segundo semestre del 2019 se finalizó el monitoreo y seguimiento del perfil de riesgo de cada una de las matrices de riesgo operativo de La Hipotecaria CF. A la fecha se cuenta con un grado de avance del 100% sobre el grado de actualización de las matrices de riesgos para la vigencia 2019, lo cual ocasiona que se presenten cambios respecto al perfil de riesgo presentado el semestre anterior.

De acuerdo con lo aprobado por la Junta Directiva el apetito de riesgo tolerable de La Hipotecaria CF, se define como la medición de riesgo residual por debajo del nivel "Alto o Extremo", aceptando dentro del apetito de riesgo de la entidad aquellos riesgos residuales que se encuentren en niveles "Bajo", "Medio" y "Medio Alto".

Para la vigencia 2019 el Apetito de Riesgo definido corresponde al 0,7% del total del patrimonio registrado en los estados financieros al cierre del año inmediatamente anterior, equivalente a \$465.100 por cada uno de los riesgos identificados que pudiesen generar una pérdida equivalente en la medición del impacto financiero.

Con el grado de avance actual de actualización de las matrices de riesgos con sus correspondientes planes de acción, el siguiente es el resultado al cierre de diciembre de 2019.



PERFIL DE RIESGO CONSOLIDADO DIC 2019	LA HIPOTECARIA - R. Inherente		
	RIESGO INHERENTE		
	Bajo	6	3,45%
	Medio	53	30,46%
	Alto	30	17,24%
	Extremo	38	21,84%
	TOTAL	127	72,99%
	LA HIPOTECARIA - R. Residual		
	RIESGO RESIDUAL		
	Bajo	41	23,56%
	Medio	70	40,23%
	Alto	16	9,20%
	Extremo	0	0,00%
	TOTAL	127	72,99%

- **Eventos de Riesgo Operacional**

Durante el 2019 se presentaron eventos de riesgo operativo que han afectado el estado de resultados de la compañía por \$4.178; los cuales se encuentran debidamente registrados en las cuentas contables para tal efecto. En total, durante el año se presentaron 180 eventos de riesgo operativo.

Durante el 2019 se trabajó en la implementación de la cultura de Riesgo Operativo, medido de la siguiente manera el 100% de las capacitaciones fueron aprobadas por la totalidad de funcionarios, entre capacitaciones y capsulas se realizaron 33 sesiones.

2. **Sistema de Administración de Riesgo de mercado (SARM)**

La Hipotecaria CF calcula su valor en riesgo de mercado debido a que cuenta con inversiones negociables como es el caso de la cartera colectiva y títulos de Desarrollo Agropecuarios (TDA) y con inversiones disponibles para la venta para el caso de los Títulos de Tesorería TES.

Información Cualitativa

La Hipotecaria CF ha definido la siguiente metodología para manejar sus inversiones:

- **Identificación del riesgo de mercado**

La Hipotecaria CF es un establecimiento de crédito y como tal su principal actividad es la intermediación, esto es, la captación de recursos y su colocación a través de operaciones activas de crédito, a través de operaciones de tesorería y de cualquier otra operación autorizada, razón por la cual puede estar expuesta al riesgo de mercado y a todos sus factores de riesgo, así: tasa de interés y las inversiones en carteras colectivas. Por la operación y modelo de Políticas de Riesgo de Mercado de La Hipotecaria CF, no se encuentra expuesto a factor de riesgo de precio de acciones, así como tampoco ninguna posición se encuentra medida en moneda extranjera.

Estos factores se manifiestan por la conformación de un portafolio de inversiones en instrumentos de mediano y largo plazo y por la realización de operaciones de tesorería de corto plazo.

Para identificar los factores de riesgo de mercado, además de los aspectos mencionados, la entidad ha establecido mecanismos de alerta como por ejemplo la presentación de mayor volatilidad en las tasas y precios a los cuales están indexados los instrumentos de su portafolio de inversiones, el comportamiento de las calificaciones de los emisores de los títulos que conforman el portafolio y la duración de los mismos.

Para sus inversiones, operaciones, así como para la participación de la entidad en nuevos mercados se determina el perfil de sus riesgos y se cuantifica su impacto sobre el nivel de riesgo de la entidad, en su patrimonio y en el nivel de utilidades.

- **Medición del riesgo de mercado**

En la medición del riesgo de mercado la entidad adopta el modelo estándar establecido por la SFC y por lo tanto calcula el Valor a Riesgo – VaR, acorde con la metodología establecida en el Capítulo XXI de la Circular Básica Financiera y Contable 100 de 1995, de la SFC. El cual es usado para realizar el cálculo del índice de solvencia de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 2º del decreto 1720 de 2001, incorporado al Decreto 2555 de 2010, para el requerimiento de capital que establece este organismo de control.



- **Control y monitoreo del riesgo de mercado**
El control del riesgo de mercado en La Hipotecaria CF tiene en cuenta la complejidad y volumen de las operaciones que en cada momento esté efectuando la entidad, así como las condiciones de los mercados en los cuales está transando.

Este control hace parte del sistema de control interno en la entidad dando un especial énfasis al control de límites generales por riesgo de mercado, como a límites especiales. Así, se controlan los límites por operador, por tipo de instrumento o inversión y por factor o módulo de riesgo.

El seguimiento se enfoca en los mecanismos de alerta señalados en párrafos anteriores, además se deja adecuadamente documentado de forma tal que en él conste el seguimiento a los niveles de exposición en los que la entidad incurre por riesgo de mercado y a los límites establecidos.

- **Cumplimiento de políticas**
El control del cumplimiento de políticas sobre riesgo de mercado es función y deber de todas las áreas involucradas en el Front, Middle y Back office la operación de Mercado de La Hipotecaria CF. En Colombia, el seguimiento y monitoreo al cumplimiento de límites y política del SARM es realizado por el área de Riesgos, y sus resultados son presentados a las áreas encargadas, Comité de Activos, Pasivos y Riesgos y a la Junta Directiva.

En caso de incumplimiento de límites, el Área de Finanzas en Casa Matriz, en coordinación con el Área de Riesgos en Colombia, efectúa la operación que mitigue de la mejor manera posible la pérdida por dicha exposición, informan del hecho al Comité de Activos, Pasivos y Riesgos y proponen a éste las medidas que deben ser implementadas para prevenir que este tipo de situaciones se vuelvan a presentar, no sin que se hayan tomado las medidas disciplinarias correspondientes. Si la situación no es ocasional sino repetitiva, además de tomar las medidas disciplinarias, se evalúa la situación y si es del caso proponen al Comité de Riesgos la modificación o ajuste de los límites, para la aprobación de la Junta Directiva.

El Auditor Interno es quien se encarga de verificar el cumplimiento de dichos parámetros y de documentar sus hallazgos, presenta el informe correspondiente y coloca los requerimientos y recomendaciones que considere pertinentes, para posteriormente efectuar el respectivo seguimiento a éstos.

Cuando se efectúa el control del cumplimiento de políticas, incluidas las de control de límites, se soporta el proceso en documentos, señalando las áreas y funcionarios involucrados en el seguimiento efectuado.

- **Desarrollo e implementación de nuevos productos y mercados:**
Para el desarrollo y la implementación de nuevos productos, independientemente de que se trate de productos que ya existen en el mercado pero son nuevos para La Hipotecaria CF o de nuevos productos para La Hipotecaria CF y para el mercado, se siguen las siguientes etapas, las cuales incluyen la evaluación y análisis de los riesgos financieros potenciales:

- a) **Generación del producto o servicio y características de la participación de la entidad en los nuevos mercados:**
En el primer caso se especifica detalladamente las características del nuevo producto, los riesgos potenciales en que se incurrirá y los mecanismos para su identificación, medición, monitoreo y control, la ventaja competitiva que tendrá y que lo hará necesario para el cliente, el tipo de cliente al que se pretende llegar, la tecnología que necesita, la estrategia de comercialización, entre los principales aspectos; en el segundo caso, se detallan los objetivos de participación perseguidos, los requisitos legales, financieros y operativos de acceso y mantenimiento, los riesgos financieros que asumirá la entidad, las necesidades de personal, la administración de la información y sus reporte interno y externo, principalmente.

En ambos casos, se realiza el análisis y evaluación de las cifras financieras, en diferentes escenarios económicos y de mercado.

- b) **Implementación técnica y análisis de riesgos** – En esta etapa se levantan los procesos y procedimientos necesarios para la implementación de los nuevos productos o servicios y la participación de la entidad en nuevos mercados. En cada uno de estos procesos se identifican los riesgos financieros, establecen las metodologías para su cuantificación, los procedimientos para su monitoreo y control, los indicadores que se utilizarán en la gestión y los informes que sobre los mismos deben producirse.

Por tratarse de productos de tesorería los principales riesgos a tener en cuenta, además del riesgo de mercado, son los de liquidez y operativos y en este último caso, la incidencia de la tecnología requerida es un aspecto fundamental que se considera.

- c) **Prueba** - antes de empezar la comercialización del producto o de entrar a operar en el nuevo mercado, se lleva a cabo una etapa de prueba con personal de ella misma, en el caso de los productos y en procesos paralelos,



cuando se trata de operar en nuevos mercados. En esta etapa se espera, principalmente, prevenir a tiempo cualquier inconveniente que pudiera presentarse.

- d) Comercialización - uno de los aspectos más críticos es el momento de entrar con el nuevo producto, para lo cual es absolutamente necesario que el producto este completamente desarrollado, en especial si se trata de un producto nuevo para la entidad y para el mercado.

Los otros aspectos importantes son dónde lanzarlo primero, la región geográfica que se espera genere la mayor aceptación y a qué grupos específicos en esas regiones, aspectos todos éstos que hacen parte integral del plan de mercadeo y posicionamiento del producto, que la entidad ha establecido.

- e) Seguimiento - En esta etapa no solamente se evalúan los aspectos financieros, de posicionamiento en el mercado, de monitoreo y control de riesgos, sino también, la auditoría interna y externa con sus correspondientes reportes e informes, sobre el seguimiento efectuado a todas las etapas señaladas.

El Área de Finanzas en Casa Matriz establece los parámetros a tener en cuenta en la implementación de todos los medios de comunicación a través de los cuales se acuerden operaciones de negociación, que permitan el correspondiente registro y monitoreo de las condiciones y términos de negociación.

Cualquier ente de control podrá verificar el cumplimiento de esos parámetros y requisitos, documentar los hallazgos, elaborar y presentar los informes correspondientes, con los requerimientos y recomendaciones que se deben seguir, que posteriormente pueda efectuar el correspondiente seguimiento.

Las operaciones se registran de acuerdo con los requerimientos legales y técnicos de los sistemas utilizados teniendo cuidado en todos los casos que se documenten las condiciones de la operación, esto es, la contraparte, el beneficiario de la operación, el tipo de operación efectuada, el valor de la operación, la moneda, la fecha y hora en que se efectúa, el precio o tasa, la fecha en que se debe liquidar y cumplir y en el caso de los títulos además, el emisor y las condiciones específicas del título.

Finalmente, cualquier modificación o anulación de operaciones sigue los parámetros establecidos en las políticas de negociación que ha definido la entidad.

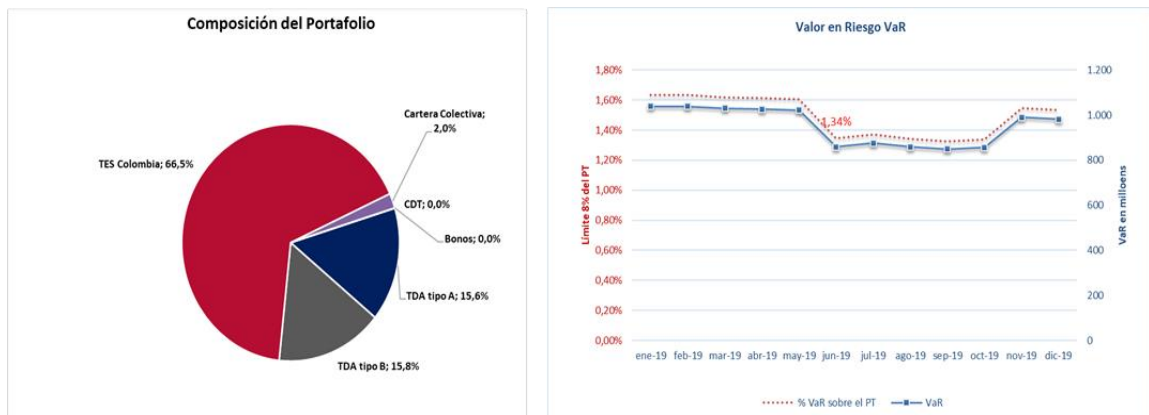
Información Cuantitativa

- **Composición del portafolio**

Al cierre de diciembre de 2019, la composición del portafolio de La Hipotecaria se encuentra medida por su valor en libros, es decir, incluye el valor nominal y la rentabilidad obtenida en cada uno de los rubros. Siendo el valor total de las inversiones \$16.182.552.

- **Valor de Riesgo de Mercado (VaR)**

Se presenta un resumen de los principales límites y señales de alerta, los cuales sustentan el nivel de cumplimiento de los requerimientos de liquidez y evidencian el control y monitoreo.



El VaR al 31 de diciembre de 2019 cerró en \$982.027 lo que representa un 1,53% del Patrimonio Técnico, cumpliendo con el límite interno establecido por la Junta Directiva.

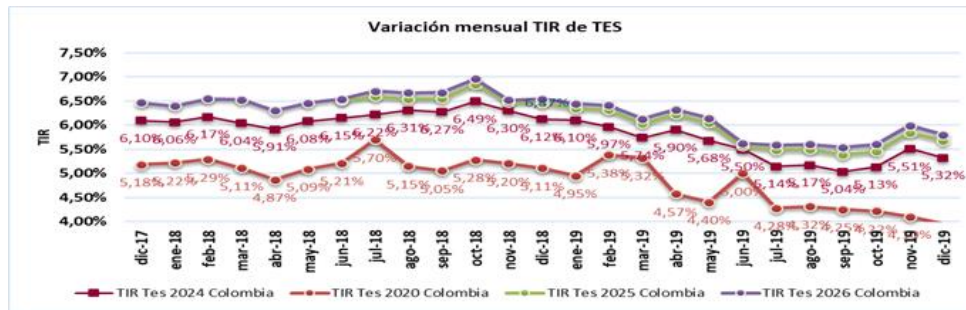


El resultado de las pruebas de estrés para el mes de diciembre refleja que aun estresando las variables el Valor en Riesgo de Mercado el VaR se encuentra alejado del límite establecido por la Junta Directiva, cerrando en \$983.545 lo que representa un 1,54% del Patrimonio Técnico.

Cumplimiento de límites internos

Durante el cierre de diciembre se cumplieron a cabalidad con los límites de cupos, montos y atribuciones de las operaciones realizadas sobre el portafolio de inversiones.

Así mismo, luego de un monitoreo constante a los TES Colombia que administra La Hipotecaria CF, se cumplió con el límite interno establecido de movimientos diarios de la tasa interna de retorno calculada con los precios de valoración de mercado, la cual no superó el límite de movimiento diario de 50 Puntos básicos.



Análisis de Sensibilidad y métodos utilizados

La Hipotecaria realiza dos análisis de sensibilidad al riesgo de mercado, uno de carácter mensual y otro trimestral denominado VAR estresado y Var Paramétrico respectivamente. En el primer método las inversiones que marcan VAR se someten a un escenario en el cual se toma el factor de riesgo y el precio más alto registrado desde que LH realiza el cálculo de este, sometiendo el portafolio a un estrés real que permite medir el comportamiento de las inversiones en un escenario que es histórico y por lo tanto puede volver a presentarse. En el Var Paramétrico se calcula el valor en riesgo del portafolio de inversiones, tanto a nivel individual como a nivel correlacionado, teniendo en cuenta las variaciones de los precios de las inversiones y la volatilidad que registran cada uno de los instrumentos que componen el portafolio. Sobre un portafolio de \$16.182.552 con corte al 31 de diciembre de 2019 el cálculo de estos dos métodos presenta los siguientes resultados.

VaR	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19
VaR	\$ 875,44	\$ 858,28	\$ 848,75	\$ 855,88	\$ 990,29	\$ 981,90
Patrimonio técnico (en millones)	\$ 63.927,12	\$ 63.982,42	\$ 63.987,53	\$ 64.036,78	\$ 63.982,36	\$ 64.074,28
% VaR sobre el PT	1,37%	1,34%	1,33%	1,34%	1,55%	1,53%
VaR Estresado						
VaR Estresado del portafolio (en millones)	\$ 886,66	\$ 891,84	\$ 874,42	\$ 873,50	\$ 1.012,62	\$ 983,54
% VaR estresado sobre el PT	1,39%	1,39%	1,37%	1,38%	1,58%	1,54%

Durante el transcurso del año 2019 no se presentaron cambios en los métodos e hipótesis utilizados en los análisis de sensibilidad realizados por La Hipotecaria CF.

3. Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez (SARL)

Información Cualitativa

El Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez – SARL de LHCF sigue las pautas y requerimientos señalados por la Superintendencia Financiera de Colombia – SFC, en el capítulo VI y en los anexos respectivos de la Circular Básica Financiera y Contable 100 de 1995, con sus correspondientes actualizaciones y cuenta con los elementos básicos señalados a continuación:

- a) Políticas de administración del riesgo de liquidez
- b) Procedimientos en la administración del riesgo de liquidez
- c) Estructura organizacional – responsabilidades
- d) Órganos de control
- e) Infraestructura tecnológica
- f) Modelo de referencia para el cálculo del Indicador de Riesgo de Liquidez IRL
- g) Documentación y divulgación de la información



- **Identificación del riesgo de liquidez**
Teniendo en cuenta que LHCF es un establecimiento de crédito, su principal actividad es la intermediación de recursos, esto es, la captación de recursos y su colocación a través de operaciones activas de crédito, a través de operaciones de tesorería y de cualquier otra operación autorizada, razón por la cual su exposición al riesgo de liquidez se produce por el descalce de sus posiciones activas y pasivas.

Este descalce se presenta principalmente por los plazos diferentes que pueden conformar el pasivo y el activo de la Entidad. Por ser el crédito hipotecario para vivienda su principal operación activa, las colocaciones se realizan a largo plazo, pudiendo generar de forma natural un descalce con el plazo promedio de las captaciones. Por lo tanto, para disminuir esa brecha la Entidad como parte de su SARL ha previsto la política de mantener posiciones pasivas no solamente de corto y mediano plazo sino también de largo a través de emisiones de bonos y de la consecución de cupos de crédito con otras entidades financieras, con sus accionistas o la posibilidad de gestionar líneas de redescuento de largo plazo con los organismos que las ofrecen.

Adicionalmente, la política establece en el largo plazo, la titularización de la cartera de crédito como mecanismo que eventualmente ayudará a la disponibilidad de liquidez de La Hipotecaria CF.

Otro de los descalces que se puede presentar por la naturaleza del negocio del producto principal es el de tasas y precios. Las captaciones se encuentran principalmente en tasa variable más un margen, mientras que las colocaciones de créditos a tasa fija, por lo que el riesgo de tasa de interés tiene un impacto alto en el riesgo de liquidez para LHCF. Por lo anterior, el SARL es consistente con el Sistema de Administración de Riesgo de Mercado – SARM y éste último con él. Para el manejo de este riesgo por lo tanto, es fundamental la conformación de un portafolio de inversiones en condiciones de tasas que se ajusten a la situación particular de los descalces mencionados.

Otro aspecto que debe tenerse en cuenta en la identificación del riesgo de liquidez es el flujo de pagos de las colocaciones en créditos y el volumen de desembolsos de los mismos. Por la estrategia implementada por la Entidad, los flujos de ingresos por concepto de amortización de capital e intereses por los créditos se controlan de manera que puedan ser previstos más oportunamente.

Para identificar el riesgo de liquidez además de los aspectos mencionados, se establecen mecanismos de alerta como por ejemplo la presentación de mayor volatilidad en el nivel de depósitos de la Entidad, el comportamiento de pagos de los deudores y su impacto en las colocaciones de la Entidad, los problemas que pueden presentarse en la colocación de recursos, como los principales.

La concentración de captaciones y colocaciones en pocos proveedores de fondos y en pocos segmentos de mercado se convierten en un riesgo potencial que puede afectar la liquidez, luego como mecanismos de seguimiento permanente, la Entidad evalúa los vencimientos de los depósitos a término y su renovación o cancelación por parte de los clientes, revisa el volumen de captaciones y las colocaciones en cartera y/o inversiones, las tasas de captación y colocación que rigen en los mercados, el flujo de caja diario (normal y en un escenario estresado) y los cálculos de las brechas o descalces para diferentes bandas de tiempo. En el seguimiento de todos estos aspectos, la Entidad identifica las posibles exposiciones por riesgo de liquidez y procede a su gestión y control.

Finalmente, el riesgo de liquidez en los nuevos productos, operaciones y mercados se puede identificar de manera previa a su implementación puesto que la Entidad estableció un procedimiento mediante el cual es imposible lanzar un nuevo producto sin haber definido su perfil de riesgos, su operación y funcionamiento, así como los sistemas de control para su adecuado seguimiento.

- **Medición del riesgo de liquidez**
En materia de medición del riesgo de liquidez se adopta el modelo de referencia establecido por la SFC, calculando semanalmente el Indicador de Riesgo de Liquidez – IRL, acorde con la metodología establecida por ésta. El IRL acumulado para siete (7) días calendario debe ser igual o superior a cero (0). No obstante, La Hipotecaria CF realiza adicionalmente la medición del Riesgo de Liquidez a través de un modelo interno.

Se presenta exposición significativa al riesgo de liquidez cuando el IRL de la semana anterior sea negativo, caso en el cual el Representante Legal de La Hipotecaria CF informa a la Superintendencia Financiera de Colombia las principales razones por las cuales se disminuye el IRL por debajo del límite, el carácter coyuntural o duradero de la situación y las medidas que ha implementado para restablecer dicho IRL en la segunda semana subsiguiente a la del reporte negativo.

Para el cálculo del IRL la Entidad determina el Flujo Neto de Vencimientos Contractuales – FNVC, acorde con la metodología establecida por la SFC en el Anexo 1 del Capítulo II, de la Circular Básica Financiera y Contable 100 de 1995. A continuación la Entidad calcula el Flujo Neto de Vencimientos No Contractuales – FNVNC, también acorde con la metodología establecida por la Superintendencia financiera de Colombia.



Una vez se han calculado los flujos, se determinan los activos líquidos ajustados por liquidez de mercado, riesgo cambiario y encaje requerido, o ALM, de la misma manera siguiendo la metodología establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Con la información anterior se calcula el IRL para una semana, siguiendo lo establecido en la norma mencionada. El procedimiento establecido para la medición del riesgo de liquidez se puede observar en el documento “procedimiento para la medición del riesgo de liquidez”.

Se elaboran escenarios de estrés en materia de liquidez, los cuales incluyen el cálculo de un IRL estresado. Los escenarios tenidos en cuenta para realizar las pruebas de estrés se relacionan a continuación:

- ✓ Aumento en la morosidad de la cartera.
- ✓ Pagos de cuentas por pagar y compromisos en los treinta (30) primeros días.
- ✓ Recaudos de cuentas por cobrar hasta la tercera banda de la metodología de IRL.
- ✓ Aumento de las tasas de interés y su consecuente impacto en las captaciones y colocaciones de la Entidad.
- ✓ Cristalización de litigios o procesos en contra.
- ✓ Descuento en las ventas de inversiones.

Las pruebas de estrés se realizarán mensualmente y los resultados son presentados mensualmente al Comité de Activos, Pasivos y Riesgos y a la Junta Directiva de La Hipotecaria CF.

- Control y monitoreo del riesgo de liquidez

El control y monitoreo tiene en cuenta las posiciones del libro bancario y del libro de tesorería, se encuentren dentro o fuera del balance. Para el control se tiene en cuenta la complejidad y volumen de las operaciones que esté efectuando el área del Front Office.

El control se lleva a cabo de forma semiautomática, esto es en algunas etapas del proceso de gestión de riesgo de liquidez el control es manual, sobre documentos soporte, en otras es automática. De todas maneras, dicho control hace parte del sistema de control interno de la Entidad y tiene en cuenta entre otros aspectos el negocio de la compañía, su estrategia, los procedimientos para realizar las operaciones y las condiciones imperantes en los mercados.

El seguimiento se deja adecuadamente documentado de forma tal que en él consta el seguimiento a los niveles de exposición del riesgo de liquidez y a los límites establecidos.

Para la ejecución de la etapa de Monitoreo, La Hipotecaria CF realiza los siguientes procesos, a cargo del área de Riesgos de la entidad:

- a) Informe mensual de monitoreo al SARL dirigido y presentado a la Junta Directiva
- b) Informe mensual de monitoreo del SARL dirigido y presentado al Comité de Activos, Pasivos y Riesgos
- c) Informe diario de Riesgos, que incluye el monitoreo al SARL, dirigido a los miembros del comité de Riesgos, Representantes Legales y Gerentes y responsables de las áreas directamente implicadas en la administración de la liquidez de la entidad.

El contenido de los informes anteriores podrá variar, garantizando en todo caso que cumplen con:

- a) Guardan correspondencia con el volumen y complejidad de las operaciones desarrolladas por la entidad.
- b) Permiten el seguimiento de los niveles de exposición al riesgo de liquidez y de los límites generales y especiales establecidos por la entidad, según su estructura, características y operaciones autorizadas.
- c) Permiten la elaboración de reportes gerenciales y de monitoreo del riesgo de liquidez que evalúen los resultados de las estrategias de la entidad e incluyan el resumen de las posiciones que contribuyen significativamente a dicho riesgo

- Señales de alerta

Como parte del seguimiento al riesgo de liquidez, se han establecido una serie de indicadores o señales de alerta cuantitativa, basadas en la información financiera propia y del grupo de comparación que ésta ha definido.

- Cumplimiento de políticas

En caso de incumplimiento de límites, el Área de Finanzas en Casa Matriz en coordinación con el Área de Riesgos en Colombia, efectúa la operación u operaciones que mitigue de la mejor manera posible la pérdida por dicha exposición, informa del hecho al Comité de Riesgos y propone a éste las medidas que deben ser implementadas para prevenir que este tipo de situaciones se vuelvan a presentar, no sin antes haber tomado las medidas disciplinarias correspondientes. Si la situación no es ocasional sino repetitiva, además de tomar las medidas disciplinarias, el Área de Riesgos en Colombia evalúa la situación y si es el caso propone al Comité de Riesgos la modificación o ajuste de los límites, para la aprobación por parte de la Junta Directiva.



- Procedimientos en materia de liquidez para nuevos productos
Desde el punto de vista de riesgo de liquidez la persona encargada de su administración, en la Gerencia de Riesgos o el encargado en Colombia, tiene en cuenta, como mínimo, los siguientes procedimientos:
 - a) Análisis y evaluación del nuevo de mercado en el cual se desarrollará el nuevo producto, esto es su entorno económico y sus características.
 - b) Evaluación de las condiciones actuales del mercado y de las tendencias que puedan impactar los flujos de caja de la Entidad.
 - c) Evaluación de los análisis financieros y de las proyecciones que el área comercial ha elaborado para los nuevos productos.
 - d) Identificación de los factores de riesgo de liquidez de los nuevos productos y de su impacto en la liquidez global de la Entidad.
 - e) Evaluación del impacto en el IRL o en el modelo propio.
 - f) Evaluación de los cambios y ajustes que deben hacerse a los formatos de reporte externo sobre liquidez y a los informes y reportes internos en la materia.
 - g) Generación del IRL o del modelo propio, con el nuevo producto, en diferentes escenarios.
 - h) Evaluación de los posibles ajustes a las políticas y límites en materia de liquidez.
 - i) Impacto de los nuevos productos en los indicadores de riesgo de liquidez.
 - j) Evaluación de los ajustes que pueden requerirse en las plataformas tecnológicas y sistemas de la Entidad.
- Registro de operaciones
Las áreas de Crédito y Cartera, Banca Privada y Finanzas deben velar por el correcto registro de las operaciones relacionadas con la administración de la liquidez de la Entidad.

De la misma manera, el área de Contabilidad vela porque los registros contables reflejen la realidad de las operaciones efectuadas por la Entidad. Los aspectos relacionados con los registros contables se detallan en el Manual de procedimientos contables.

Información Cuantitativa

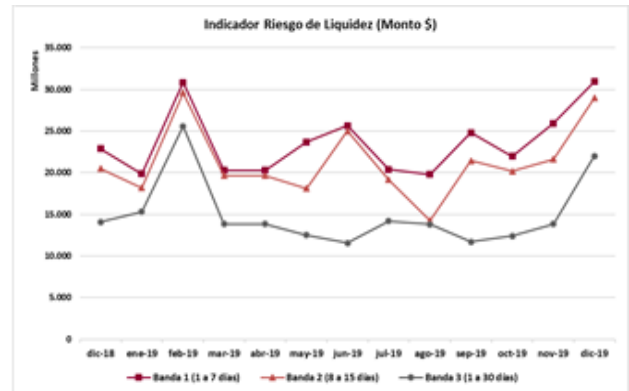
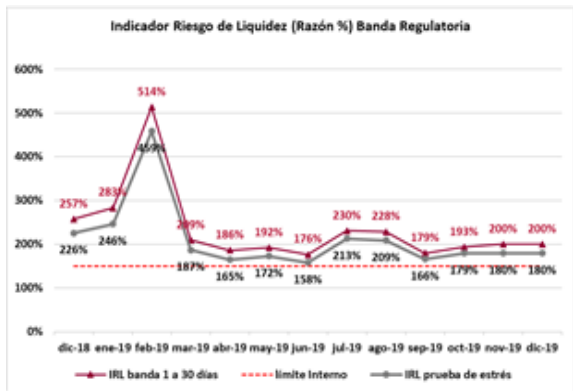
• **IRL – Indicador de riesgo de Liquidez**

El resultado de la evolución del IRL mantuvo el indicador diario, semanal y mensual dentro de los niveles aceptados por política, así como por encima de los límites de cumplimiento establecidos por la Superfinanciera. El siguiente es el resultado al cierre de diciembre de 2019 y el resultado con la prueba de estrés al mismo periodo:

	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19
IRL banda 1 a 30 días	230%	228%	179%	193%	200%	200%
límite Interno	150,00%	150,00%	150,00%	150,00%	150,00%	150,00%
	VERDE	VERDE	AMARILLO	VERDE	VERDE	VERDE

Banda 1 (1 a 7 días)	20.388.099	19.805.988,80	24.810.660,70	21.947.672,30	25.940.362,90	30.950.298,80
Banda 2 (8 a 15 días)	19.171.494	14.270.503,20	21.434.636,30	20.193.013,50	21.626.296,20	28.957.966,50
Banda 3 (1 a 30 días)	14.188.864	13.789.853,90	11.694.111,20	12.400.709,90	13.828.408,20	22.011.644,90
Banda 4 (31 a 90 días)	-8.221.646	-15.575.596,90	-33.386.607,80	-16.536.362,40	-21.150.369,00	-19.205.532,50

IRL prueba de estrés	212,60%	208,70%	166,00%	179,10%	179,60%	179,60%
% descuento de estrés	-8%	-9%	-7%	-7%	-10%	-10%





En la gráfica se puede observar el comportamiento del IRL (Indicador de Riesgo de Liquidez) por monto en el mes de diciembre el cual presenta comportamientos por encima de los límites internos y regulatorios para la medición del Riesgo de Liquidez de La Hipotecaria CF. El IRL por razón mantiene el cumplimiento sobre los límites en las bandas de tiempo. El indicador fluctúa de acuerdo a los requerimientos de liquidez que se presenten.

En el caso de que los escenarios definidos en las pruebas de estrés se llegasen a presentar, no se observa la activación de alertas de riesgo de las Bandas.

En cuanto a la concentración del saldo del disponible, para el mes de diciembre ninguna entidad bancaria superó el límite establecido por política de Riesgo de Liquidez. No obstante, en caso de incumplimiento del límite anterior del cincuenta (50%), dependiendo de la rentabilidad, administración de liquidez y beneficios para la entidad, los recursos podrán permanecer en un límite superior a esta concentración hasta por noventa (90) días calendario adicionales.

Respecto a las señales de alerta sobre el fondeo de La Hipotecaria CF; al cierre de diciembre, La Hipotecaria administra \$94.007.000 en cupos aprobados, de los cuales al cierre de diciembre ha utilizado el 2,7%, dejando un total de \$91.507.000 como monto disponible para futuras utilidades. Ninguna de las entidades Bancarias administradas como fuentes de fondeo supera los límites internos de concentración.

- **Vencimiento Pasivos Financieros**

Mensualmente se realiza el análisis de la concentración de los pasivos financieros no derivados en la cual se revisa sus vencimientos contractuales en plazo, monto y la concentración por cliente.

- **Certificados de Depósito a Término Fijo**

Vencimientos	dic-19	Concentración por tipo de persona	dic-19
1 a 15 días	\$ 553.487.079,57	Persona Natural	\$ 31.121.651.417,66
16 a 30 días	\$ 4.176.843.068,16	Persona Jurídica	\$ 165.543.558.183,22
31 a 60 días	\$ 16.845.650.056,53	Total	\$ 196.665.209.600,88
61 a 90 días	\$ 4.845.563.468,92		
91 a 180 días	\$ 36.174.522.086,41	Porcentaje	dic-19
181 a 360 días	\$ 97.173.636.053,57	Persona Natural	15,82%
más de 1 año	\$ 36.895.507.787,72	Persona Jurídica	84,18%
		Total	100,00%

(*) Cifras en pesos

Los vencimientos entre 1 y 90 días representan el 13% del total captado en CDT; lo cual se aprecia en la disminución y estrés del indicador de riesgo de liquidez, producto de los recursos en activos líquidos a mantener disponibles para cubrir en más del 150% con estos vencimientos

- **Bonos:**

Al corte del 31 de diciembre de 2019, el saldo de los Bonos Emitidos es \$14.334.592 cuyo vencimiento final es el 10 de diciembre de 2020, pagando intereses con periodicidad trimestral.

4. Sistema de Administración del Riesgo de Crédito – SARC

Información Cualitativa

- **Medición del riesgo crediticio y sistema de provisiones**

La medición del riesgo de crédito de la cartera de modalidad de vivienda, se acogerá a lo previsto y señalado en el anexo 1 del Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, de la Superintendencia Financiera de Colombia.

En el caso de los créditos de consumo, préstamos personales, que otorgue La Hipotecaria CF, para el cálculo de la pérdida esperada y por lo tanto para determinar el nivel de provisiones a constituir, se aplica el modelo de referencia, señalado en el anexo 5 del Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, de la Superintendencia Financiera de Colombia, en lo referente para el segmento definido como CFC – Otros, con base en ellos se calculan las pérdidas esperadas y las provisiones que se registran en los estados financieros.

La calificación definitiva se realiza con la intervención del comité de cartera y el modelo definido para este proceso, llevando cada uno de los préstamos a la categoría de mayor riesgo y se realiza la provisión definitiva.

- **Calificación del Riesgo Crediticio**

La Hipotecaria CF, califica las operaciones de crédito de vivienda y las clasifica en una de las siguientes categorías de riesgo crediticio:



a) Categoría Vivienda

Categoría	Tipo de Riesgo	Mora por tipo de riesgo
"A"	Riesgo Normal	Créditos al día o mora hasta 2 meses
"B"	Riesgo Aceptable	Créditos con mora superior a 2 meses y hasta 5 meses
"C"	Riesgo Apreciable	Créditos con mora superior a 5 meses y hasta 12 meses
"D"	Riesgo Significativo	Créditos con mora superior a 12 meses y hasta 18 meses
"E"	Riesgo Incobrabilidad	Créditos con mora superior a 18 meses

b) Categoría Consumo

La cartera de consumo se clasifica y califica en las respectivas categorías de riesgo, teniendo en cuenta las siguientes condiciones objetivas mínimas:

Categoría	Otorgamiento	Cartera otorgada consumo
AA	Los créditos nuevos cuya calificación asignada en el momento de otorgamiento sea "AA"	Los créditos cuya calificación obtenida por la aplicación de la metodología de calificación del MRCO establecida por la norma, sea igual a "AA".
A	Los créditos nuevos cuya calificación asignada en el momento de otorgamiento sea "A"	Los créditos cuya calificación obtenida por la aplicación de la metodología de calificación del MRCO establecida por la norma, sea igual a "A".
BB	Los créditos nuevos cuya calificación asignada en el momento de otorgamiento sea "BB"	Los créditos cuya calificación obtenida por la aplicación de la metodología de calificación del MRCO establecida por la norma, sea igual a "BB".
B	Los créditos nuevos cuya calificación asignada en el momento de otorgamiento sea "B"	Los créditos cuya calificación obtenida por la aplicación de la metodología de calificación del MRCO establecida por la norma, sea igual a "B".
CC	Los créditos nuevos cuya calificación asignada en el momento de otorgamiento sea "CC"	Los créditos cuya calificación obtenida por la aplicación de la metodología de calificación del MRCO establecida por la norma, sea igual a "CC".
Incumplimiento	-	Créditos de consumo que se encuentren en mora mayor a 90 días

Para efectos de homologar las calificaciones de riesgo en los reportes de endeudamiento y en el registro en los estados financieros de La Hipotecaria CF, aplica la siguiente tabla:

Categoría agrupada	Categorías de reporte
	Consumo
A	AA
	A con mora actual entre 0-30 días
B	A con mora actual mayor a 30 días
	BB
C	B
	CC
D	Incumplimiento - D
E	Incumplimiento - E

Cuando en virtud de la implementación del modelo de referencia adoptado por la Superintendencia Financiera de Colombia La Hipotecaria CF califique a sus clientes como incumplidos éstos deberán ser homologados de la siguiente manera:

Categoría agrupada E = Aquellos clientes incumplidos cuya PDI asignada sea igual al cien por ciento (100%).
Categoría agrupada D = Los demás clientes calificados como incumplidos.

Para efectos de la homologación en la cartera de consumo, la mora actual a la que se refiere la tabla anterior, debe entenderse como la máxima que registra el deudor en los productos alineados.

Componentes del Modelo de Referencia para Cartera de Consumo – MRCO

La estimación de la pérdida esperada en el marco del MRCO resulta de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\text{PÉRDIDA ESPERADA} = [\text{Probabilidad de incumplimiento}] \times [\text{Exposición del activo en el momento del incumplimiento}] \times [\text{Pérdida dado el incumplimiento}] \times [\text{Ajuste por Plazo}]$$

El modelo de referencia de cartera de consumo permite determinar los componentes de la pérdida esperada de acuerdo con los siguientes parámetros:



La probabilidad de incumplimiento: Corresponde a la probabilidad de que en un lapso de doce (12) meses los deudores de un determinado segmento y calificación de cartera de consumo incurran en incumplimiento.

La probabilidad de incumplimiento se define de acuerdo con las instrucciones establecidas en la normatividad que para tal efecto ha expedido la Superintendencia Financiera de Colombia.

De esta manera, para cada deudor-segmento de cartera de consumo se obtiene la probabilidad de migrar entre su calificación vigente y la calificación de incumplimiento en los próximos 12 meses de acuerdo con el ciclo del comportamiento general del riesgo de crédito.

La pérdida dada el incumplimiento (PDI) Se define como el deterioro económico en que incurriría la entidad en caso de que se materialice alguna de las situaciones de incumplimiento. La PDI para deudores calificados en la categoría incumplimiento sufrirá un aumento paulatino de acuerdo con los días transcurridos después de la clasificación en dicha categoría.

El valor expuesto del activo dentro del MRCO, se entiende por valor expuesto del activo al saldo vigente de capital, intereses, cuentas por cobrar de intereses y otras cuentas por cobrar, de las obligaciones de la cartera de consumo.

El ajuste por plazo del MRCO, corresponde en términos generales a la razón entre el número de meses restantes frente al plazo pactado del crédito a la fecha del cálculo de la pérdida esperar, sobre 72 meses establecido como plazo de referencia por el modelo de Referencia de la Superintendencia Financiera de Colombia.

El SARC de La Hipotecaria CF tiene en cuenta los siguientes componentes básicos:

- a) Políticas de administración del riesgo de crediticio
- b) Procesos de administración del riesgo crediticio
- c) Sistema de provisiones para cubrir el riesgo crediticio
- d) Procesos de control interno
- e) Modelo para la estimación o contingencias de pérdidas esperadas

Y opera bajo los siguientes lineamientos:

- a) La Hipotecaria CF adopta para el caso de los préstamos de vivienda el Régimen General de Evaluación, Calificación y Provisionamiento de Cartera de Crédito y para el caso de la cartera de consumo, el Modelo de Referencia MRCO. Lo anterior de acuerdo con el anexo 1 y 5, respectivamente, del capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995. No obstante, internamente se cuenta con lineamientos, políticas y herramientas que permiten apoyar la evaluación para el otorgamiento, seguimiento y control de la cartera.
- b) La segregación de funciones y la definición de perfiles, constituye un elemento primordial en el ambiente de control y en el manejo de la información de los clientes, por lo tanto las responsabilidades se encuentran distribuidas así: el área comercial es la encargada de la venta de los productos, el área de crédito es responsable por el análisis y aprobación de las operaciones, el área de operaciones y cartera efectúa el desembolso de los créditos y administración de la cartera, incluyendo la cobranza.
- c) Adicional a los límites legales existentes según lo dispuesto en el Decreto 2555 de junio de 2010, La Hipotecaria CF, en la medida en que lo estime conveniente, establece límites internos orientados al control del nivel de riesgo, de tal forma que el incumplimiento de un deudor o un grupo de deudores no ponga en peligro la solvencia de la compañía. Al 31 de diciembre de 2019 la compañía tiene definidos los siguientes límites internos:
- d) El préstamo se otorga teniendo en cuenta la capacidad de pago del deudor y el nivel de endeudamiento del mismo, dentro de los límites señalados en la normatividad vigente y en las políticas internas que para tal fin tiene establecido compañía. Sin embargo, a pesar de la capacidad de pago del deudor, define como cuantías máximas a otorgar en los diferentes tipos de préstamos:
 - ❖ Bogotá y municipios del Departamento de Cundinamarca:
 - ✓ Préstamos para adquisición de vivienda: hasta 500 millones de pesos, manejando una excepción la cual indica que para vivienda No VIS en la modalidad de UVR el monto máximo de financiación será de hasta \$200.000.
 - ✓ Préstamos personales: hasta \$160.000.
 - ❖ Medellín y municipios aledaños descritos en la Política:
 - ✓ Préstamos para adquisición de vivienda: hasta \$400.000, manejando una excepción la cual indica que para vivienda No VIS en la modalidad de UVR el monto máximo de financiación será de hasta \$200.000.
 - ✓ Préstamos personales: hasta \$110.000.



- ❖ Ibagué y municipios aledaños descritos en la Política
 - ✓ Préstamos para adquisición de vivienda: hasta \$350.000, manejando una excepción la cual indica que para vivienda No VIS en la modalidad de UVR el monto máximo de financiación será de hasta \$200.000.
 - ✓ Préstamos personales: hasta \$95.000.

Valor que es revisado anualmente de acuerdo con las variaciones del mercado, de las estrategias definidas por la compañía y el análisis de rentabilidad.

- e) Con el fin de mantener la concentración de la cartera vigente, se establece un límite del 30% máximo de exposición en empresa por sector CIU para los créditos que sean descontados por libranza.
 - f) Concentración de la cartera por producto: préstamos para compra de vivienda puede llegar a ser hasta el 100% de la cartera, los préstamos personales máximo pueden participar en un 50% de la cartera.
 - g) La decisión de aprobación en todos los préstamos es colegiada, independiente del nivel de endeudamiento solicitado.
 - h) El seguimiento a los parámetros de otorgamiento, al score/acierta y política son revisados dos veces al año, de acuerdo con los resultados de la aplicación de los mismos, y se van acomodando a la estructura del negocio, los cambios internos de La Hipotecaria CF y cambios económicos.
- Calificación de riesgo de crédito en seguimiento

Las metodologías de calificación en el seguimiento, está enmarcada en los modelos de establecidos en los anexos 1 y 5 del capítulo II de la Circular externa 100 de 1995.

Durante cada mes, se realiza la recalificación de los préstamos, si se considera necesario, atendiendo a los parámetros objetivos mínimos establecidos para la calificación del riesgo de crédito de cada préstamo y en cualquier momento cuando los créditos incurran en mora después de haber sido reestructurados o cuando se tenga conocimiento que el deudor se encuentra en un proceso concursal o cualquier clase de proceso administrativo que pueda afectar su capacidad de pago - cobertura, cuando se tenga nueva información que pueda llegar a modificar la calificación.

Del resultado del seguimiento y control de los préstamos activos depende en alto grado el cobro y/o recuperación de la cartera.

Tanto el cálculo de la provisión como parte del proceso de calificación de cartera se realiza de acuerdo con la norma vigente con la ayuda de una herramienta contratada con un Proveedor, la cual se denomina IT SARC®.

IT SARC® es una herramienta informática desarrollada para automatizar el proceso de calificación de cartera y el cálculo de las pérdidas esperadas mediante la aplicación de los modelos tanto para los préstamos hipotecarios como de consumo, cumpliendo con la normatividad vigente exigida por la SFC para el cálculo de las provisiones.

Para el cálculo la compañía suministra información de nuestro Core APPX, con el cual generamos interfaces, IT SARC® procesa la información y adapta los archivos de entrada, generando un cargue de la información (operaciones, cuotas, pagos, causaciones, saldos, clientes, transacciones, reestructurados, calificaciones anteriores, provisiones entre otros), esta información es procesada y realiza:

- a. Calificación objetiva de acuerdo con cada modelo.
- b. Calificación de arrastre
- c. Cargue de provisión
- d. Cálculo de la provisión

En el proceso de calificación de cartera semestral se involucra como herramienta de análisis la ejecución diseñado para el seguimiento como parte de la evaluación manual a los clientes seleccionados para este proceso.

Así mismo, en el seguimiento, se evalúa la situación económica y patrimonial del deudor, revisando el reporte en las centrales de información financiera, el incremento del endeudamiento, las demandas judiciales que pudieran aparecer, entre otras novedades, revisión que se realiza a través del proceso de calificación de cartera.

Para que el seguimiento sea efectivo se tienen como premisas:

- a) Mantener la base de datos del deudor actualizada, en la cual se evidencia claramente su historial de pagos, la situación de las garantías, los saldos pendientes de pago, las condiciones del crédito o de los créditos que tiene



vigentes y con otras del sector financiero, la documentación de las decisiones tomadas en el crédito por parte de las instancias correspondientes, como los principales aspectos.

- b) Seguimiento al cliente, que permita la calificación continua de la deuda, a los productos contratados y a la gestión realizada a la cartera. Adicionalmente, el proceso de seguimiento implementado brinda elementos de juicio para poder efectuar una revisión continua al proceso de otorgamiento.
- c) Efectuar seguimiento a las condiciones del entorno en el cual se desenvuelve el deudor, para todo tipo de préstamo, y de las empresas empleadoras de los clientes. Este seguimiento involucra aspectos como la necesidad de mantener actualizada la evaluación de la empresa en la que están empleados los deudores.

- Infraestructura tecnológica - Core – appx

Para la originación, otorgamiento, desembolso, administración y contabilización de los préstamos, se cuenta con APPX, aplicativo que soporta el proceso desde su originación hasta la contabilización, gestión de cobro y recuperación.

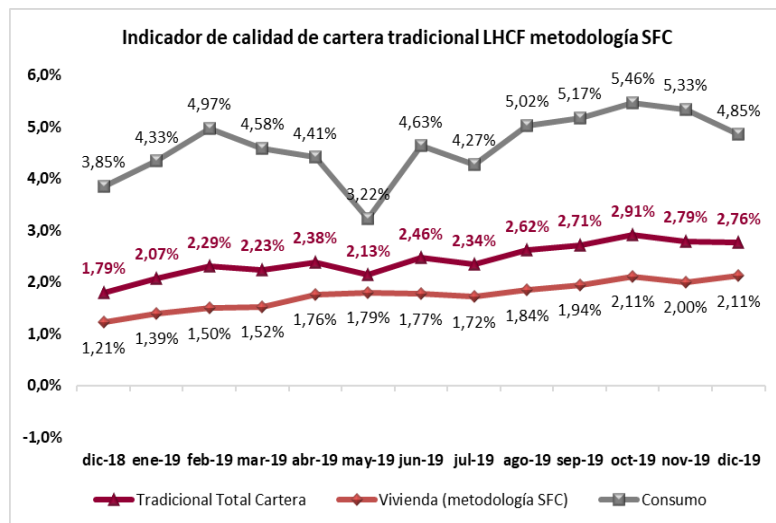
APPX está creado bajo los siguientes principios:

- a) Permite la parametrización de las políticas y procesos.
- b) Permite definir perfiles por usuarios, los usuarios sólo pueden acceder al módulo que le corresponde al área a la que pertenece cada uno.
- c) Cada transacción y modificación realizada, queda debidamente identificada por usuario, señalando la hora y la fecha de la transacción.
- d) Posee mecanismos de seguridad que permite que cada usuario posea usuario de consulta o modificación en los módulos que permiten que acceda a la información de los clientes en modo de consulta o de edición.
- e) Suministra reportes para realizar la gestión en cada uno de los Departamentos que intervienen a la largo del proceso del SARC

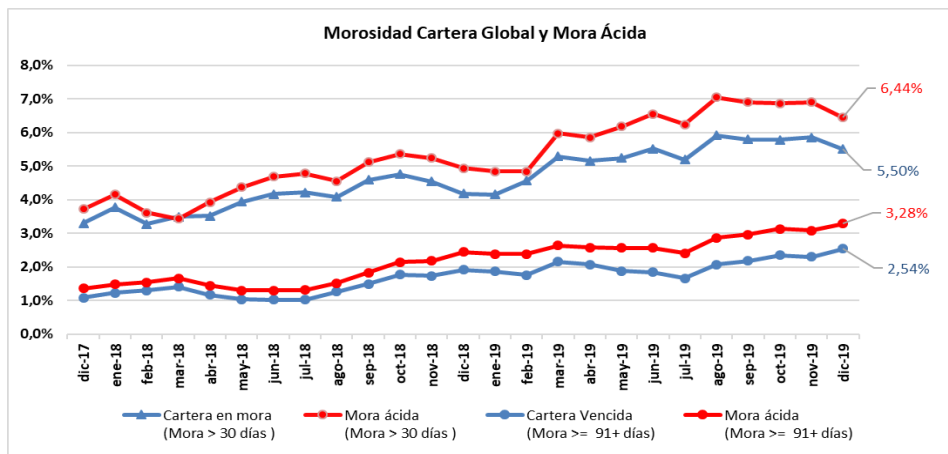
Información Cuantitativa

- **Indicadores de calidad de cartera**

El mantenimiento del indicador tradicional de calidad de cartera por línea de crédito en el mes de diciembre de 2019 es el reflejo del seguimiento y la gestión por parte del área de cobros de La Hipotecaria CF, así como a la permanencia de las estrategias de colocación ajustadas a las políticas de Riesgo de Créditos establecidas por la Junta Directiva. Se presenta igualmente a nivel información el indicador de la cartera global de La Hipotecaria CF calculado bajo la metodología de la Superintendencia Financiera de Colombia, es decir, para los créditos hipotecarios con mora entre 1 y 120 días, únicamente se considera vencido el saldo de la cuota y no el saldo del total del préstamo:



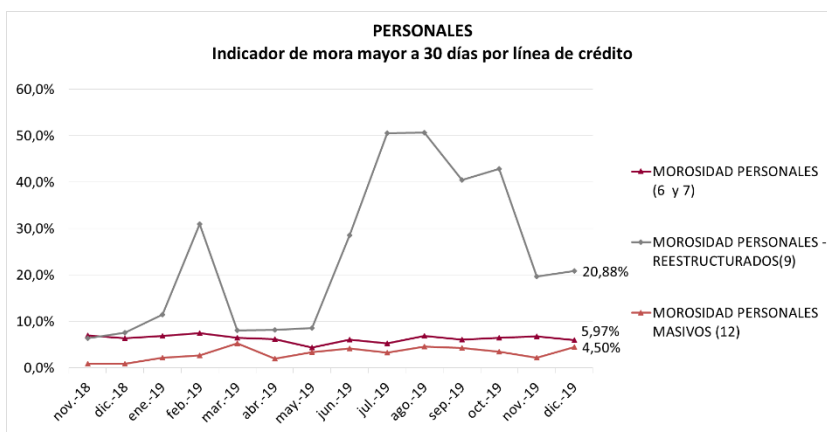
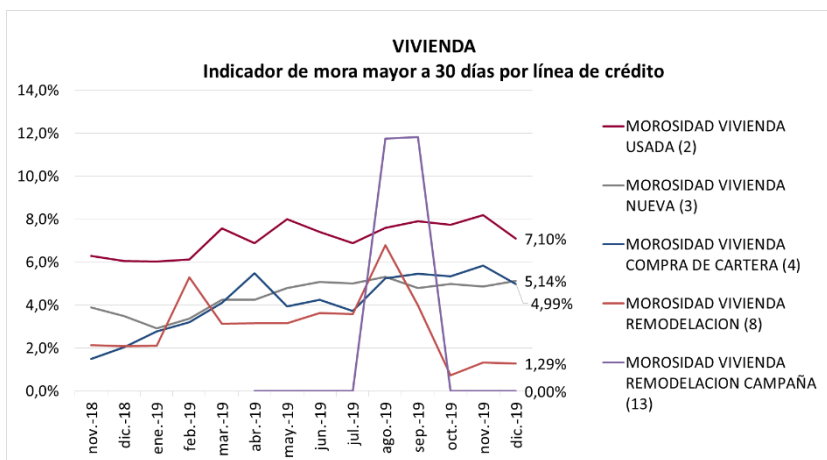
Se presenta el indicador de mora global mayor a 30 días, e indicador de mora ácida, en este último se excluyen los préstamos desembolsados de los últimos dos meses y se incluye la cartera castigada.

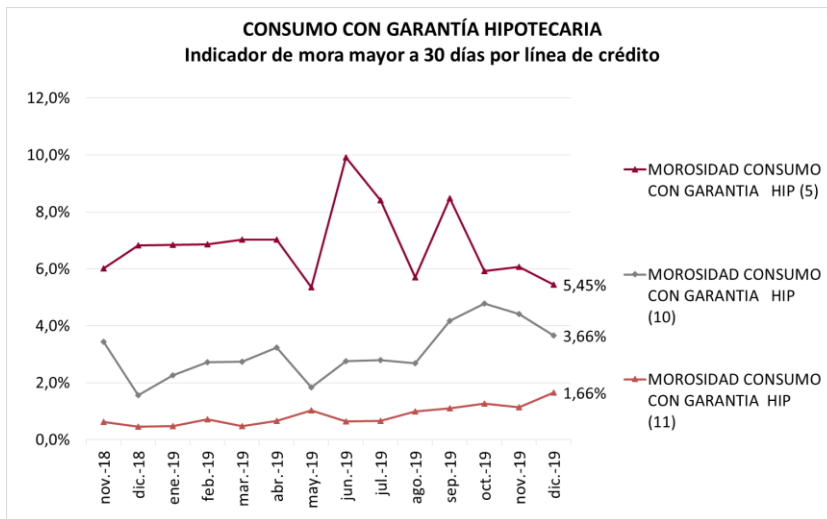


Si bien durante diciembre se presenta una disminución natural en el indicador de mora > 30 días, producto de los abonos extraordinarios de clientes y utilización de primas laborales para lograr el pago de cuotas vencidas de sus préstamos; Posterior a este rango, es decir, el indicador de mora mayor a 90 días, presenta un deterioro producto de la permanente de clientes en este rango de morosidad tanto en préstamos personales, como en hipotecarios.

- Morosidad por línea de crédito**

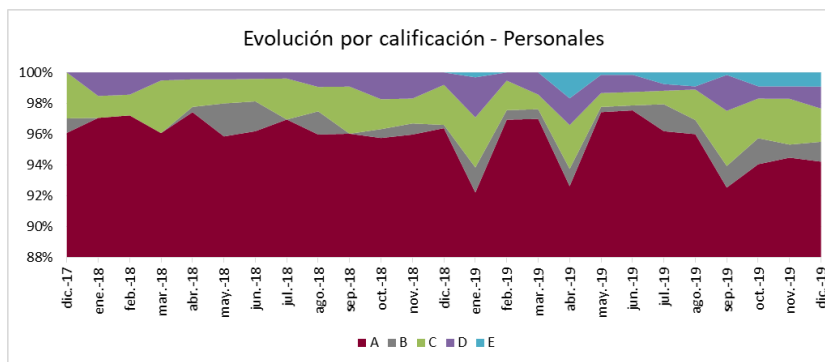
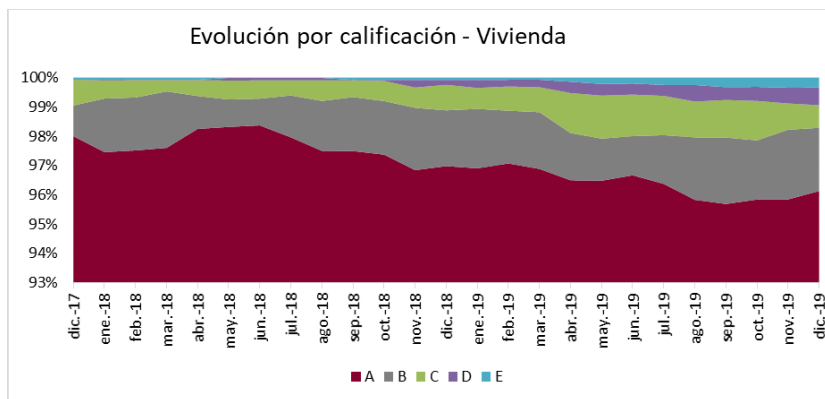
Durante el último año se inició la labor de cálculo de indicador de morosidad mayor a 30 días por línea de crédito, con el objetivo especial de identificar el comportamiento de la cartera otorgada a través de estrategias masivas. Si bien las siguientes gráficas no cuentan con una historia amplia de resultados, al cierre de diciembre el indicador de morosidad por estrategias masivas es el mejor de todos los productos otorgados por La Hipotecaria CF.

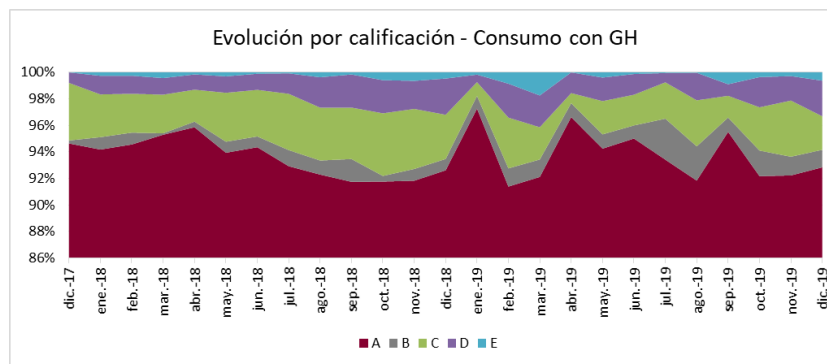




• Provisiones

Al cierre de diciembre los clientes con mejor calificación “A” continuaron en niveles superiores al 96% para créditos hipotecarios, 92% para consumos de libre inversión y 94% para créditos personales; demostrando así la mejora en las gestiones de cobranza de los clientes.





En el siguiente cuadro se registra el detalle de las provisiones el valor de las provisiones individuales por categoría de riesgo y línea de crédito:

PROVISIONES TOTAL (En Millones de Pesos)		dic-19	
PROVISIÓN GENERAL (Sobre Capital de los créditos hipotecarios)			
Préstamos Hipotecarios			
Provisión Individual	A	P. Hipotecarios	3.692
		Consumo Personales	1.109
		Consumo con Garantía	1.353
	B	P. Hipotecarios	204
		Consumo Personales	46
		Consumo con Garantía	66
	C	P. Hipotecarios	177
		Consumo Personales	212
		Consumo con Garantía	221
	D	P. Hipotecarios	271
		Consumo Personales	512
		Consumo con Garantía	339
	E	P. Hipotecarios	216
		Consumo Personales	112
		Consumo con Garantía	205
TOTAL PROVISIÓN		8.735	

Los límites de concentración por 20 principales clientes (3,72% sobre el total de la cartera), 10 principales clientes deudores (2,01% del total de la cartera), límite de endeudamiento por cliente de máximo el 10% del patrimonio técnico de la entidad, concentración por empleadores y modalidades de pago, entre otros; se encuentran dentro de los límites internos y regulatorios establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia y la Junta Directiva de La Hipotecaria CF.

5. Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (SARLAFT)

Información Cualitativa

La Hipotecaria CF en la continua labor de prevención y cumplimiento del marco legal, ha mantenido el propósito de evitar ser utilizada para dar apariencia de legalidad a activos provenientes de actividades delictivas o para la canalización de recursos con objetivos terroristas, por lo cual la entidad adoptó e implementó un Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo basado en etapas, elementos e instrumentos difundidos a través de políticas y procedimientos orientados a la prevención, detección y reporte de operaciones y que contempla el cumplimiento de lo establecido el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero Colombiano "E.O.S.F.", (Decreto 663 de 1.993) y demás normas emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Las políticas, controles y procedimientos implementados dentro de un concepto de administración del riesgo, son acciones que buscan la debida diligencia para prevenir el uso de nuestra institución por elementos criminales para propósitos ilícitos. Dichas acciones incluyen entre otros aspectos, el conocimiento del cliente y de sus operaciones con nuestra entidad, definición de segmentos de mercado por nosotros atendidos, segmentación de los clientes, productos, canales de distribución y jurisdicciones, monitoreo de transacciones, capacitación al personal y reportes de operaciones sospechosas a las autoridades competentes.

Las operaciones y negocios desarrollados por La Hipotecaria CF se tramitan dentro de estándares éticos y de control anteponiendo las sanas prácticas y de prevención de lavado de activos y de la financiación del terrorismo al logro



de las metas comerciales. Los procedimientos y reglas de conducta sobre la aplicación de todos los mecanismos e instrumentos de control del SARLAFT, están contemplados en el Manual del SARLAFT y en el Código de Conducta aprobados por la Junta Directiva de la entidad, los cuales son de obligatorio cumplimiento por todos los funcionarios de la misma.

- **Conocimiento del cliente**

Nuestra política de conocimiento del cliente busca que todos los clientes sean identificados adecuadamente y que se pueda establecer su perfil financiero.

La información de los clientes se verifica y además se realiza la diligencia para mantener actualizada la información de dichos clientes. La información de los clientes es conservada por los términos señalados en la ley y está a disposición de las autoridades para efectos de sus investigaciones.

- **Sistema de Monitoreo**

La Hipotecaria CF monitorea los comportamientos transaccionales de los clientes, productos, canales y jurisdicciones, cuyo propósito es el de identificar operaciones inusuales, a partir de las señales de alerta establecidas.

Para lograr que los controles se apliquen efectivamente, el SARLAFT establecido por La Hipotecaria CF cuenta con elementos e instrumentos, como son las señales de alerta, la segmentación de los factores de riesgo en relación al mercado, monitoreo de operaciones, consolidación electrónica de operaciones, infraestructura tecnológica para el análisis de las operaciones, capacitación a todos los funcionarios de La Hipotecaria CF, divulgación de la información, órganos de control y responsabilidades de la estructura organizacional de La Hipotecaria CF.

En desarrollo de las políticas de conocimiento del cliente, cuando del análisis se determina que las operaciones son sospechosas se reportan a las autoridades competentes, en la forma establecida por las regulaciones. Dentro de las políticas de La Hipotecaria CF, se estableció un apoyo y colaboración con las autoridades a fin de suministrarles de acuerdo con las formalidades legales, la información que requieran para el buen éxito de sus investigaciones.

- **Capacitación de los funcionarios**

La alta dirección de La Hipotecaria CF reconoce la importancia de la capacitación y entiende que los colaboradores son personas fundamentales en la lucha contra el lavado de activos. En general, son capacitados en la prevención del lavado de activos y de la financiación del terrorismo. Adicionalmente, aquellos colaboradores con contacto directo con los clientes, así como los que administran las relaciones con clientes definidos de mayor riesgo reciben capacitación especializada en esta materia.

- **Oficial de cumplimiento:**

Para el desarrollo de las funciones establecidas por las normas legales y conscientes del compromiso que tienen, la Junta Directiva de La Hipotecaria CF., designó un Oficial de Cumplimiento y su suplente. Al cierre del 31 de diciembre de 2019 el Oficial de Cumplimiento Principal se encuentra adelantando el trámite de posesión ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

- **Metodología de identificación del riesgo:**

En la identificación La Hipotecaria CF ha decidido utilizar como referencia normas internacionales, la experiencia de sus funcionarios y las características del negocio.

La identificación de los riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo, así como de sus factores de riesgo es responsabilidad de todos los funcionarios de la Hipotecaria CF.

En la etapa se identifican los factores de riesgo y los riesgos asociados a los cuales se ve expuesta la entidad en relación al riesgo de LA/FT en función de sus actividades.

Mínimo semestralmente se realizará una actualización de los riesgos identificados con el fin de mantener actualizado el perfil de riesgo al que se encuentra expuesta la entidad. Esta actualización la realizará conjuntamente el área de Riesgo y Cumplimiento con los responsables de los procesos en donde se identificaron los riesgos.

Esta etapa debe realizarse previamente al lanzamiento de cualquier producto, la modificación de sus características, la incursión en un nuevo mercado, la apertura de operaciones en nuevas jurisdicciones y el lanzamiento o modificación de los canales de distribución.

La Hipotecaria CF segmenta cada uno de los factores de riesgo de acuerdo con las características particulares de cada uno de ellos, garantizando homogeneidad al interior de los segmentos y heterogeneidad entre ellos.



La Segmentación es diseñada por La Hipotecaria CF como uno de los instrumentos del SARLAFT; el cual permite identificar riesgos de LA/FT así como la identificación de operaciones inusuales. La segmentación es una de las etapas de SARLAFT más importantes de la Identificación de operaciones inusuales y sospechosas.

El objetivo de la Segmentación de La Hipotecaria CF es conocer el cliente, conocer el mercado en el que opera, con el fin de identificar operaciones inusuales de riesgo de LA/FT. La Segmentación permite generar señales de alerta como un instrumento de identificación de este tipo de riesgo.

En cumplimiento de la normatividad de la Superfinanciera, el modelo de segmentación está diseñado para cumplir los aspectos regulatorios de la siguiente manera:

- a) La segmentación está diseñada de manera individual para cada uno de los factores de Riesgos, y así mismo, el resultado y monitoreo de la misma permite la identificación de Riesgo de LA/FT asociado a cada uno de los mismos.
- b) A través de la segmentación La Hipotecaria CF determina las características usuales de las transacciones que se desarrollan en cada segmento, y resultado de esto se compara con aquellas realizadas efectivamente por los clientes. Las desviaciones de operaciones de clientes respecto al segmento, son consideradas como operaciones inusuales.
- c) Los cambios entre rangos o segmentos entre los clientes son considerados igualmente como operaciones inusuales.
- d) A través de la segmentación mensual realizada por el Oficial de Cumplimiento de La Hipotecaria CF, la entidad garantiza el continuo monitoreo del sistema y constante funcionamiento del instrumento que permite la identificación de Riesgo de LA/FT

- **Metodología de medición y control del riesgo de LA/FT**

Con base en reconocidas metodologías en el conocimiento de los funcionarios, La Hipotecaria CF usa tres matrices, la primera que integra la probabilidad y la frecuencia, la segunda es la de impacto que es analizado desde la perspectiva de cuatro factores y la tercera para ver el perfil de riesgo inherente.

Esta calificación se asigna a cada riesgo en forma individual y al final consolida para determinar el perfil de riesgo. La metodología para la evaluación del Riesgo de SARLAFT a través de una matriz de riesgos y mapa de calor, es la vigente en el Manual del Sistema de Administración de Riesgo Operativo SARO, con la diferencia que en la matriz de Riesgos del SARLAFT se documentan los riesgos propios de prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, y en la matriz de Riesgo Operativo de Gestión del Riesgo subproceso SARLAFT, se documentan los riesgos operativos a los cuales se ve expuesta La Hipotecaria CF en desarrollo del Sistema.

- **Monitoreo**

El monitoreo se lleva a cabo con el fin de hacer seguimiento semestral al perfil de riesgo de LA/FT, al SARLAFT y a la detección de operaciones inusuales o sospechosas.

La Entidad compara los perfiles de riesgo inherente y residual por LA/FT y su evolución en el tiempo, incluyendo los cambios organizacionales y estratégicos de la Entidad, la efectividad de los controles que ya han sido establecidos y los niveles de riesgo observados con la dinámica del negocio.

Se evalúa e informa al Gerente General y a la Junta Directiva. De igual manera, como parte de la evaluación del Auditor Interno, éste debe incluir en sus reportes las conclusiones respecto del monitoreo observado al SARLAFT.

Información Cuantitativa

A continuación, la medición de los indicadores del SARLAFT al cierre del ejercicio 2019

- **Capacitaciones**

Durante el trimestre se impartieron las siguientes sesiones de capacitaciones dirigidas a diferentes colaboradores, dentro de las cuales se incluyen inducciones, cápsulas y noticias, en donde se comparte material sobre fuentes de lavado de activos y financiación del terrorismo utilizada por organizaciones delincuenciales que buscan ingresar al sector financiero

Durante el IV trimestre se ejecutó el refuerzo anual de capacitaciones 2019; en cuanto a obtener constancia anual de la lectura de los Manual SARLAFT a todos los colaboradores en Colombia.

Se realizó la verificación de los 10 nuevos clientes con mayor saldo desembolsado en todos los productos en el trimestre. Como control de la matriz de riesgos de SARLAFT, la revisión es realizada por el Oficial de Cumplimiento y dentro de las revisiones se contempla la firma de los Ejecutivos Comerciales y de los Analistas del área de Crédito



de manera dual en el formulario de vinculación en señal de verificación y cumplimiento del procedimiento vigente para vinculación de clientes. Adicionalmente, se verifica que en todos los clientes se encuentra la toma de la firma y huella en el formulario de vinculación, como soporte de la entrevista presencial que se les realiza a todos los potenciales clientes, previo a su vinculación.

Durante el periodo se cumplió con la consulta en listas restrictivas del 100% de los clientes, empleados, constructoras y proveedores de La Hipotecaria CF. Esta consulta es realizada a través de la herramienta WorldCheck. En cuanto a constructoras también se incluye la consulta de los beneficiarios finales de esta.

Mensualmente se realizó la consulta de todos los clientes vinculados vs listas restrictivas. Se incluye en la consulta la totalidad de clientes, independientemente de la fecha de vinculación con La Hipotecaria CF. Como resultado, ninguno de los clientes vigentes presentó alertas de LA/FT.

Se cumplió con la debida diligencia de las operaciones inusuales reportadas en el periodo. Por ej. Cancelaciones extraordinarias y abonos extraordinarios de créditos y la indagación acerca del origen de los recursos.

Durante lo corrido del año 2019 se presentaron 1046 alertas de monitoreo; de las cuales al cierre del 31 de diciembre 7 se encuentran en proceso de investigación. Así mismo, del total de las 1039 alertas restantes, ninguna fue considerada como operación sospechosa sujeta de reporte a la UIAF por tanto todas fueron finalizadas o desestimadas.

En cuanto al cumplimiento con el envío de reportes del SARLAFT a la UIAF, el 100% de los mismos se realizó atendiendo las instrucciones de cada ente de control:

6. Sistema de Atención al Consumidor (SAC)

Información Cualitativa

Para La Hipotecaria CF es muy importante que los clientes estén satisfechos con la atención prestada, es por esto y con el fin de mantener una prestación del servicio acorde con los principios establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia, La Hipotecaria CF estableció políticas generales y responsables del Sistema de Atención al consumidor Financiero.

Dicho sistema permite brindar una correcta atención y protección al consumidor financiero, así como brindar una adecuada información sobre nuestros productos y servicios y atender oportunamente cualquier petición, queja o reclamo que nos permita brindar un mejor servicio al consumidor e incorporar planes de acción e identificar oportunidades de mejora.

Es responsabilidad de todos los colaboradores propender que las políticas, procedimientos y principios se cumplan, con el fin de administrar la atención de requerimientos a través de los canales previstos por La Hipotecaria CF como los son:

- Línea de Atención al Cliente 3286000.
- Correo Electrónico: atencionalcliente_col@lahipotecaria.com
- Carta física.
- Defensor del Consumidor Financiero.
- Superintendencia Financiera de Colombia www.superfinanciera.gov.co.
- Centrales de Riesgo (Datacrédito y CIFIN).
- Oficina de La Hipotecaria CF
- Derechos de petición

A continuación, se establecen las políticas en cuanto al SAC:

a) Establecer las siguientes políticas de atención y protección del consumidor financiero:

- Atender y proteger a los consumidores financieros cumpliendo con los objetivos previstos en el literal a. del art. 8 de la Ley 1328 de 2009. En este sentido las políticas que adopten las entidades deben cumplir con los siguientes requisitos mínimos:
- Procurar la debida atención y protección del consumidor financiero.
- Propiciar un ambiente de atención y respeto por el consumidor financiero.
- Impulsar a nivel institucional la cultura en materia de protección al consumidor financiero.
- Establecer el deber de los órganos de administración, de control y de sus demás funcionarios, de asegurar el cumplimiento de las normas internas y externas relacionadas con la protección al consumidor financiero.
- Permitir la prevención y resolución de conflictos de interés en el marco del SAC.



- b) Asegurar la administración y funcionamiento del SAC, de manera que cada uno de los elementos y etapas del sistema cuenten con políticas claras y efectivamente aplicables y conduzcan a un adecuado funcionamiento del mismo.
- c) Proveer los recursos humanos, físicos y tecnológicos necesarios para el adecuado funcionamiento del SAC.
- d) Establecer los mecanismos y controles necesarios para asegurar el cumplimiento estricto de dichas políticas y de las normas que le son aplicables al SAC.
- e) Aprobación del Manual del SAC y sus actualizaciones por las instancias requeridas en la normatividad vigente.
- f) Pronunciarse respecto de cada uno de los aspectos que contengan los informes periódicos que rinda el representante legal respecto del SAC, así como sobre las evaluaciones periódicas que efectúen los órganos de control.

- Políticas del Defensor Del Consumidor Financiero

Los siguientes son los Defensores vigentes de La Hipotecaria CF.

Defensor del Consumido Principal	Defensor del Consumidor Suplente
Dario Laguado Monsalve Calle 70 A N°. 11-83 Quinta Camacho Teléfonos: 543 9850, 235 1604, 211 0354 Fax: 543 9855 Página Web: www.defensorialg.com.co Correo electrónico: reclamaciones@defensorialg.com.co	Cecilia Martínez de Muños Calle 70 A N°. 11-83 Quinta Camacho Teléfonos: 543 9850, 235 1604, 211 0354 Fax: 543 9855 Página Web: www.defensorialg.com.co Correo electrónico: reclamaciones@defensorialg.com.co

- Etapas de sistema de atención del consumidor financiero

La Hipotecaria CF ha implementado un sistema estadístico de seguimiento de los requerimientos puestos ante la entidad por los consumidores financieros, con el fin de identificar los eventos relevantes que afecten la buena atención y protección a los consumidores financieros, las etapas del sistema serán las siguientes:

Identificación: Para establecer todo aquello que pueda afectar la buena atención y la protección de los Consumidores financieros en La Hipotecaria CF se utilizarán métodos cualitativos y cuantitativos. Para esta etapa se tienen en cuenta los requerimientos interpuestos ante la entidad por parte del Consumidor financiero a través de los diferentes canales asignados y las encuestas del Indicador Neto de Promociones (INP).

Medición: Se tendrán los siguientes indicadores para medir la probabilidad y posibilidad de ocurrencia de los eventos que afecten la debida atención y protección a los consumidores financieros y su impacto en caso de materializarse:

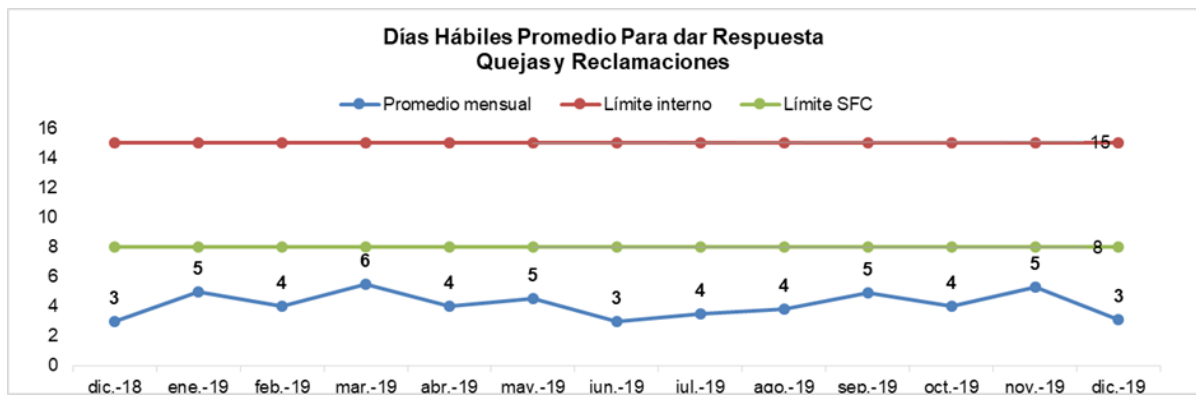
- a) Requerimientos interpuestos por los Consumidores a la entidad, a través de la Defensoría y la Superintendencia Financiera.
- b) Requerimientos presentados por los Consumidores Financieros clasificados por los ítems definidos por la entidad.

Control: Teniendo en cuenta la medición realizada, se determinarán los eventos de mayor probabilidad e impacto con el fin de disminuir su ocurrencia e implementar acciones de mejora y mitigar los impactos que afecten la debida diligencia y protección a los Consumidores Financieros.

Monitoreo: Trimestralmente se realizara una evaluación de los planes de acción definidos en donde se facilite la detención y corrección del SAC, en esta evaluación se contemplaran los indicadores descriptivos y prospectivos que evidencien los potenciales hechos o situaciones que puedan afectar la debida atención y protección al consumidor. Adicionalmente para asegurar el monitoreo oportuno, el área responsable del SAC remite mensualmente al equipo de gerentes un informe mensual que recopile la gestión de atención de PQR en el mes inmediatamente anterior, así como el comportamiento histórico que considere necesario.

Información Cuantitativa

Dentro de los indicadores que se monitorean en la entidad, se resalta el cumplimiento de los límites sobre indicador de quejas sobre hogares de La Hipotecaria CF y resultados de tiempos de respuesta de las peticiones, quejas y reclamos dentro de los límites internos y establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia, como se muestra en la siguiente gráfica.



7. Sistema de Control Interno (SCI)

El sistema de Control Interno permite proporcionar las directrices que garanticen las condiciones de seguridad, transparencia, eficiencia y eficacia, para que sean aplicadas, ordenadas y vigiladas en los diferentes procesos de La Hipotecaria CF, como mecanismo para:

- a) Alcanzar los objetivos y las metas propuestas mediante el uso racional y eficiente de los recursos.
- b) Gestionar adecuadamente los riesgos propios del negocio.
- c) Brindar confiabilidad y oportunidad en la información generada.
- d) Cumplir con la normatividad y leyes vigentes.

Lineamientos generales

La Hipotecaria CF cuenta con un Sistema de Control Interno (en adelante SCI), integrado por principios, políticas, normas y procesos encaminados a proporcionar transparencia y seguridad en todas sus operaciones a los diferentes grupos de interés.

Principios del Sistema de Control Interno

La adopción y cumplimiento del SCI por parte de La Hipotecaria CF se desarrolla siguiendo los principios de autocontrol, autorregulación y autogestión, de acuerdo con las siguientes definiciones:

Autocontrol

Es la capacidad de todos y cada uno de los empleados de La Hipotecaria CF, independientemente de su nivel jerárquico, para evaluar y controlar su trabajo, detectar desviaciones y efectuar correctivos en el ejercicio y cumplimiento de sus funciones, así como para mejorar sus tareas y responsabilidades. Así mismo, se refiere al deber de los empleados de procurar el cumplimiento de los objetivos trazados por la dirección, siempre sujetos a los límites por ella establecidos.

Autorregulación

Es la capacidad de La Hipotecaria CF para aplicar métodos, normas y procedimientos que permitan el desarrollo, implementación y mejoramiento del SCI, dentro del marco de las disposiciones legales que le son aplicables.

Autogestión

Es la capacidad de La Hipotecaria CF para interpretar, coordinar, ejecutar y evaluar de manera efectiva, eficiente y eficaz su funcionamiento.

Elementos del sistema de control interno

Ambiente de Control

El ambiente de control hace referencia a la conciencia de los integrantes de La Hipotecaria CF y a los grupos de interés, acerca de la existencia y funcionamiento del sistema de control como parte de la cultura organizacional.

La alta dirección ha identificado la trascendencia del control interno y la incidencia del mismo sobre los resultados de la gestión, considerándolo como un conjunto de actividades integradas a la Cadena de Valor, a los procesos estratégicos y a los procesos de apoyo de la entidad, los cuales se consolidan a través del Código de Ética y Conducta, del Código de Gobierno Corporativo, la Planeación Estratégica, la Planeación Financiera, Gestión de Riesgo y el Control de Gestión.



- **Gestión de Riesgos**

Es la identificación, análisis y administración de los riesgos relevantes que corre La Hipotecaria CF para el logro de sus objetivos.

A través de la administración de riesgos La Hipotecaria CF identifica, mide, analiza, trata, comunica y monitorea los riesgos del negocio, con el objetivo de preservar la eficacia y eficiencia de su gestión y la capacidad operativa, así como la salvaguarda de los recursos que se administran.

Para lograr dicho objetivo, La Hipotecaria CF cuenta con un sistema de administración de riesgos que responde a la regulación existente sobre esta materia.

- **Actividades de Control**

La Alta Dirección establece una metodología de gestión de procesos con el fin de describir y aplicar políticas y procedimientos que tienden al cumplimiento de las instrucciones orientadas hacia la prevención y neutralización de los riesgos, por medio del cumplimiento de los controles establecidos.

El SCI de La Hipotecaria CF contempla en todos sus niveles, la existencia de responsabilidades de control por medio del establecimiento de procedimientos dirigidos a que los empleados conozcan individualmente las actividades que están a su cargo, con el fin de controlar al interior de sus áreas las operaciones y procesos, considerando la relación costo/beneficio y su potencial efectividad para mitigar los riesgos que afecten el logro de los objetivos institucionales.

- **Información y Comunicación**

Es lo que soporta la base para identificar, capturar e intercambiar información en una forma y período de tiempo que permita al personal cumplir con sus responsabilidades.

- a) **Información**

El componente de información facilita la sistematización de la información institucional, su conservación, seguridad, confiabilidad y disponibilidad con el fin de apoyar la oportuna toma de decisiones, atendiendo las políticas establecidas frente al manejo y divulgación de información

- b) **Comunicación**

El componente de comunicación, soportado en los sistemas de información adoptados, permite gestionar estratégicamente la información institucional con el propósito de mantener informados y motivados a todos los colaboradores para que contribuyan con su trabajo al logro de los objetivos corporativos.

- c) **Monitoreo**

Es el proceso para verificar la calidad de desempeño del control interno a través del tiempo y se realiza a través de actividades de monitoreo continuo y evaluaciones separadas para monitoreo de riesgos y eficacia de los procedimientos, que ejecutan los responsables de procesos como parte habitual de su responsabilidad frente al control interno (Vicepresidentes, Gerentes, Oficiales y Coordinadores) y frente a la competencia

- d) **Evaluaciones independientes**

La Hipotecaria CF efectúa evaluaciones independientes sobre la efectividad del SCI, con el objetivo de adoptar medidas correctivas y de mejoramiento e independizar el control que se realiza al interior de la organización.

- **Áreas especiales dentro del sistema de control interno**

El SCI abarca todas las áreas de la organización, aplicando para cada una de ellas los objetivos, principios, elementos y actividades de control, información, comunicación y otros fundamentos del sistema tratados en los numerales anteriores de este manual. No obstante, por su particular importancia, es pertinente especificar algunos aspectos relacionados con las áreas contable y tecnológica.

- a) **Control Interno en la gestión contable**

La información financiera y contable de La Hipotecaria CF, se constituye en una herramienta fundamental para que la alta dirección pueda adoptar sus decisiones en forma oportuna y contando con suficientes elementos de juicio; es por ello, que la organización se asegura de que todos los estados financieros, informes de gestión y demás reportes que suministra son confiables.

- b) **Control Interno para la gestión de tecnología**

La tecnología es imprescindible para el cumplimiento de los objetivos y la prestación de servicios de La Hipotecaria CF, en condiciones de seguridad, calidad y cumplimiento. Por lo tanto, la gestión de la tecnología debe responder a las políticas, necesidades y expectativas de La Hipotecaria CF; así como a las exigencias normativas sobre la materia. De otra parte, el SCI en la gestión de tecnología debe ser objeto de evaluación y del mejoramiento continuo, con el propósito de contribuir al logro de los objetivos institucionales y a la prestación de los servicios en las condiciones señaladas.



- **Órganos de control del Sistema de Control Interno**

Aunque La Hipotecaria CF cuenta con órganos encargados de velar por el correcto funcionamiento del SCI, la responsabilidad por su adecuada implementación y funcionamiento recae en primera instancia en todos los colaboradores de cada nivel de la Organización.

Partiendo de lo anterior, La Hipotecaria CF cuenta con órganos internos y externos de control del SCI. Dentro de los órganos internos se encuentran: la Junta Directiva, el Comité de Auditoría, el Representante Legal de la Compañía, el Gerente de Riesgo y Cumplimiento o el encargado, y en los casos en que sea aplicable la Auditoría Interna. Dentro de los órganos externos se encuentra el Revisor Fiscal.

NOTA 33 - Transacciones con partes relacionadas

Durante el año 2019 y 2018 La Hipotecaria CF no tuvo operaciones con compañías vinculadas.

- Las remuneraciones al personal clave de la gerencia corresponden a los beneficios de corto plazo por prestaciones sociales. A continuación, se detalla el saldo al 31 de diciembre de:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Beneficios a los empleados de corto plazo	\$ 44.231	\$ 24.676

- A continuación se detalla el valor cargado al gasto por los diferentes conceptos pagados al personal clave de la gerencia por los años terminados al 31 de diciembre de:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Beneficios a los empleados de corto plazo	\$ 759.559	\$ 733.984

- Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se efectuaron pagos de honorarios a los miembros de Junta Directiva por \$19.817 y \$27.589 respectivamente.

NOTA 34 - Compromisos y contingencias

Créditos aprobados no desembolsados

De acuerdo con la normatividad local se revela que La Hipotecaria CF de acuerdo a sus políticas de aprobación y desembolso de préstamos ha aprobado los siguientes cupos de crédito al 31 de diciembre de:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Créditos de vivienda	\$ 140.877.303	\$ 86.453.429
Créditos de consumo	32.221.573	19.161.489
	\$ 173.098.876	\$ 105.614.918

Cupos de créditos aprobados

Al 31 de diciembre de 2019 La Hipotecaria CF cuenta con siete (7) cupos de créditos aprobados por valor de \$91.507.000, y al 31 de diciembre de 2018 tenía cinco (7) cupos de crédito aprobados por valor de \$87.007.000 como se relaciona a continuación:

Entidad Bancaria	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Gnb Sudameris S.A.	\$ 30.000.000	\$ 30.000.000
Bancolombia S.A.	18.500.000	15.000.000
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A.	12.007.000	12.007.000
Banco de Bogotá S.A.	9.000.000	8.000.000
Banco Davivienda S.A.	8.000.000	8.000.000
Banco de Occidente S.A.	8.000.000	8.000.000
Banco Itau Corpbanca Colombia S.A.	6.000.000	6.000.000
	\$ 91.507.000	\$ 87.007.000

Contingencias

La Hipotecaria CF al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no tiene contingencias en sus Estados Financieros.

NOTA 35 - Hechos posteriores

Al 31 de diciembre de 2019 no existen hechos posteriores que deban ser revelados.

La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.
Estados Financieros
(En miles de pesos colombianos)

31 de diciembre de 2018 y 2017



KPMG S.A.S.
Calle 90 No. 19C - 74
Bogotá D.C. - Colombia

Teléfono 57 (1) 6188000
57 (1) 6188100
Fax 57 (1) 2185490
57 (1) 6233403
www.kpmg.com.co

INFORME DEL REVISOR FISCAL

Señores Accionistas
La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.:

Informe sobre los estados financieros

He auditado los estados financieros de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. (La Compañía), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, los estados de resultados, otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha y sus respectivas notas, que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros

La administración es responsable por la adecuada preparación y presentación de estos estados financieros de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación de estados financieros libres de errores de importancia material, bien sea por fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas, así como establecer los estimados contables razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del revisor fiscal

Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros con base en mi auditoría. Obtuve las informaciones necesarias para cumplir mis funciones y efectué mi examen de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia. Tales normas requieren que cumpla con requisitos éticos, planifique y efectúe la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores de importancia material.

Una auditoría incluye realizar procedimientos para obtener evidencia sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del revisor fiscal, incluyendo la evaluación del riesgo de errores de importancia material en los estados financieros. En dicha evaluación del riesgo, el revisor fiscal tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias. Una auditoría también incluye evaluar el uso de políticas contables apropiadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la administración, así como evaluar la presentación de los estados financieros en general.

Considero que la evidencia de auditoría que obtuve proporciona una base razonable para fundamentar la opinión que expreso a continuación.

**Opinión**

En mi opinión, los estados financieros que se mencionan, preparados de acuerdo con información tomada fielmente de los libros y adjuntos a este informe, presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia material, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2018, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, aplicadas de manera uniforme con el año anterior.

Otros asuntos

Los estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 se presentan exclusivamente para fines de comparación, fueron auditados por mí y en mi informe de fecha 23 de febrero de 2018, expresé una opinión sin salvedades sobre los mismos.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

1. Con base en el resultado de mis pruebas, en mi concepto durante 2018:
 - a) La contabilidad de la Compañía ha sido llevada conforme a las normas legales y a la técnica contable.
 - b) Las operaciones registradas en los libros se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas.
 - c) La correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de acciones se llevan y se conservan debidamente.
 - d) Se ha dado cumplimiento a las normas e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia relacionadas con la adecuada administración y provisión de los bienes recibidos en pago y con la implementación e impacto en el estado de situación financiera y en el estado de resultados y otro resultado integral de los sistemas de administración de riesgos aplicables.
 - e) Existe concordancia entre los estados financieros que se acompañan y el informe de gestión preparado por los administradores, el cual incluye la constancia por parte de la administración sobre la libre circulación de las facturas emitidas por los vendedores o proveedores.
 - f) La información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al sistema de seguridad social integral, en particular la relativa a los afiliados y a sus ingresos base de cotización, ha sido tomada de los registros y soportes contables. La Compañía no se encuentra en mora por concepto de aportes al sistema de seguridad social integral.



3

Para dar cumplimiento a lo requerido en los artículos 1.2.1.2. y 1.2.1.5. del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificados por los artículos 4 y 5 del Decreto 2496 de 2015, respectivamente, en desarrollo de las responsabilidades del Revisor Fiscal contenidas en los numerales 1° y 3° del artículo 209 del Código de Comercio, relacionadas con la evaluación de si los actos de los administradores de la Sociedad se ajustan a los estatutos y a las órdenes o instrucciones de la Asamblea de Accionistas y si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad o de terceros que estén en su poder, emití un informe separado de fecha 19 de febrero de 2019.

2. Efectué seguimiento a las respuestas sobre las cartas de recomendaciones dirigidas a la administración de la Compañía y no hay asuntos de importancia material pendientes que puedan afectar mi opinión.



Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal de La Hipotecaria
Compañía de Financiamiento S.A.
T.P. 186718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.



KPMG S.A.S.
Calle 90 No. 19C - 74
Bogotá D.C. - Colombia

Teléfono 57 (1) 6188000
57 (1) 6189100
Fax 57 (1) 2185490
57 (1) 6233403
www.kpmg.com.co

INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LOS NUMERALES 1º Y 3º DEL ARTÍCULO 209 DEL CÓDIGO DE COMERCIO

Señores Accionistas
La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.:

Como parte de mis funciones como Revisor Fiscal y en cumplimiento de los artículos 1.2.1.2 y 1.2.1.5 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificados por los artículos 4 y 5 del Decreto 2496 de 2015, respectivamente, presento el resultado de los procedimientos realizados en cumplimiento de los numerales 1º) y 3º) del artículo 209 del Código de Comercio, detallados como sigue, por el año que termino al 31 de diciembre de 2018, por parte de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A, en adelante “la Sociedad”:

1º) Si los actos de los administradores de la Sociedad se ajustan a los estatutos y a las ordenes o instrucciones de la Asamblea de Accionistas, y

3º) Si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad o de terceros que estén en su poder.

Criterios

Los criterios considerados para la evaluación de los asuntos mencionados en el párrafo anterior comprenden: a) los estatutos sociales y las actas de la Asamblea de Accionistas y, b) los componentes del control interno implementados por la Sociedad, tales como el ambiente de control, los procedimientos de evaluación de riesgos, sus sistemas de información y comunicaciones y el monitoreo de los controles por parte de la administración y de los encargados del gobierno corporativo, los cuales están basados en lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Responsabilidad de la administración

La administración es responsable por el cumplimiento de los estatutos y de las decisiones de la Asamblea de Accionistas y por diseñar, implementar y mantener medidas adecuadas de control interno, que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad y los de terceros que están en su poder, de acuerdo con lo requerido por la Superintendencia Financiera de Colombia



Responsabilidad del revisor fiscal

Mi responsabilidad consiste en llevar a cabo un trabajo de aseguramiento razonable para expresar una conclusión basada en la evidencia obtenida. Efectué mis procedimientos de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos para Atestiguar 3000 aceptada en Colombia (International Standard on Assurance Engagements – ISAE 3000, por sus siglas en inglés, traducida al español y emitida a abril de 2009 por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento - International Auditing and Assurance Standard Board – IAASB, por sus siglas en inglés). Tal norma requiere que cumpla con requisitos éticos, planifique y efectúe los procedimientos que considere necesarios para obtener una seguridad razonable sobre si los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas y sobre si hay y son adecuadas las medidas de control interno, que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad y los de terceros que están en su poder, de acuerdo con lo requerido por la Superintendencia Financiera de Colombia, en todos los aspectos importantes de evaluación.

Procedimientos realizados

Este trabajo de aseguramiento razonable incluye la obtención de evidencia por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018. Los procedimientos incluyen:

- Obtención de una representación escrita de la Administración sobre si los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas y sobre si hay y son adecuadas las medidas de control interno, que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad y los de terceros que están en su poder, de acuerdo con lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Lectura y verificación del cumplimiento de los estatutos de la Sociedad.
- Obtención de una certificación de la Administración sobre las reuniones de la Asamblea de Accionistas, documentadas en las actas.
- Lectura de las actas de la Asamblea de Accionistas y los estatutos y verificación de si los actos de los administradores se ajustan a los mismos.
- Indagaciones con la Administración sobre cambios o proyectos de modificación a los estatutos de la Sociedad durante el período cubierto y validación de su implementación.
- Evaluación de si hay y son adecuadas las medidas de control interno, que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad y los de terceros que están en su poder, de acuerdo con lo requerido por la Superintendencia Financiera de Colombia, lo cual incluye:



- Evaluación del diseño, implementación y eficacia operativa de los controles relevantes, manuales y automáticos, de los procesos clave del negocio relacionados con las cuentas significativas de los estados financieros.
- Verificación del apropiado cumplimiento de las normas e instructivos sobre los Sistemas de Administración de Riesgos y Atención al Consumidor aplicables a la Sociedad: SARLAFT, SAC, SARM, SARL y SARO).

Limitaciones inherentes

Debido a las limitaciones inherentes a cualquier estructura de control interno, es posible que existan controles efectivos a la fecha de mi examen que cambien esa condición durante el período evaluado, debido a que mi informe se basa en pruebas selectivas. Adicionalmente, la evaluación del control interno tiene riesgo de volverse inadecuada por cambios en las condiciones o porque el grado de cumplimiento con las políticas y procedimientos puede deteriorarse. Por otra parte, las limitaciones inherentes al control interno incluyen el error humano, fallas por colusión de dos o más personas o, inapropiado sobrepaso de los controles por parte de la administración.

Conclusión

Mi conclusión se fundamenta con base en la evidencia obtenida sobre los asuntos descritos, y está sujeta a las limitaciones inherentes planteadas en este informe. Considero que la evidencia obtenida proporciona una base de aseguramiento razonable para fundamentar la conclusión que expreso a continuación:

Con base en el resultado de mis pruebas y en la evidencia obtenida, en mi opinión, los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas y son adecuadas las medidas de control interno, que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad o de terceros que están en su poder, de acuerdo con lo requerido por la Superintendencia Financiera de Colombia.


Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal de La Hipotecaria
Compañía de Financiamiento S.A.
T.P. 186718- T
Miembro de KPMG S.A.S.

19 de febrero de 2019

Certificación de los Estados Financieros

19 de febrero de 2019

A los señores KPMG S.A.S
A los socios de La Hipotecaria compañía de financiamiento S.A.

Los suscritos Representante Legal y Contador Público bajo cuya responsabilidad se prepararon los estados financieros, certificamos:

Que para la emisión de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los estados de resultados, otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y de 2017 y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas (en adelante, los estados financieros), que conforme al reglamento se ponen a disposición de los accionistas y de terceros, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras tomadas fielmente de los libros.

Dichas afirmaciones, explícitas e implícitas, son las siguientes:

Existencia: Los activos y pasivos de LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A. existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante el año.

Integridad: Todos los hechos económicos realizados han sido reconocidos.

Derechos y obligaciones: Los activos representan probables beneficios económicos futuros y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros, obtenidos o a cargo de LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A. en la fecha de corte.


Valuación: Todos los elementos han sido reconocidos por importes apropiados.

Presentación y revelación: Los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados.

Las representaciones están limitadas para cada una de las partes que firman la presente certificación a las funciones que son de su competencia. Acorde con lo anterior para el caso de la confirmación suscrita por el contador, funcionario de PricewaterhouseCoopers Asesores Gerenciales Ltda. (PwC AG), dicha certificación está limitada exclusivamente a los asuntos contables y sujeta a la información que es de su conocimiento teniendo en cuenta la información que le fue suministrada por LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A. a PwC AG para el desarrollo de sus funciones de Outsourcing Contable.



Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal



Nancy FuquenTocarruncho
Contadbra
Vinculada a PricewaterhouseCoopers
Asesores Gerenciales Ltda.
T.P. No. 75520 - T

LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Cifras en miles de pesos colombianos)

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Activo			
Efectivo	4	\$ 10.115.917	\$ 14.330.760
Activos financieros de inversión	5	13.396.038	16.009.014
Inversiones negociables		3.011.188	4.100.741
Inversiones disponibles para la venta		10.384.850	11.241.470
Inversiones hasta el vencimiento		-	666.803
Cartera de créditos, neto de provisión	6	178.731.260	140.796.955
Cartera de vivienda		143.797.108	122.376.325
Cartera de consumo		40.734.586	22.509.812
Menos: provisión		(5.800.434)	(4.089.182)
Otras cuentas por cobrar	7	124.618	96.650
Otros activos no financieros	8	3.955	266
Activos por impuestos corrientes	9	1.714.540	1.216.822
Activos por impuestos diferidos	12	1.400.000	1.400.000
Activos mantenidos para la venta	13	255.924	-
Propiedades y equipo, neto	10	615.057	176.067
Intangibles, neto	11	76.198	129.154
Total del activo		\$ 206.433.507	\$ 174.155.688
Pasivo y patrimonio			
Obligaciones financieras a costo amortizado	14	\$ 7.051.878	\$ 8.416.376
Depósitos y exigibilidades a costo amortizado	15	105.589.513	58.110.526
Bonos ordinarios a costo amortizado	16	28.702.913	42.942.506
Beneficios a empleados	17	211.668	173.737
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	18	181.939	191.442
Provisiones	19	8.662	7.415
Otros pasivos no financieros	20	197.619	191.232
Total del pasivo		141.944.192	110.033.234
Capital y reservas atribuibles a los accionistas			
Capital pagado	21	33.285.715	33.285.715
Prima en colocación de acciones		37.714.290	37.714.290
Otros resultados integrales		609	111.524
Resultados del ejercicio		477.776	512.264
Resultados acumulados		(6.690.839)	(7.203.103)
Resultados acumulados proceso de convergencia NCIF		(298.236)	(298.236)
Total del patrimonio		64.489.315	64.122.454
Total pasivo y patrimonio		\$ 206.433.507	\$ 174.155.688

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)

Nancy Fuquen Tocarruncho
Contadora
Vinculada a PricewaterhouseCoopers
Asesores Gerenciales Ltda.
T.P. No. 75520 - T
(Véase certificación adjunta)

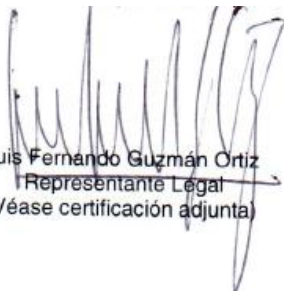
Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186.718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 19 de febrero de 2019)

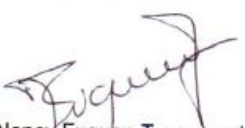
LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS

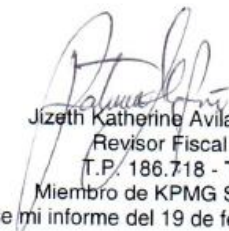
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Ingreso por intereses			
Intereses de cartera de créditos	22	\$ 17.748.845	\$ 14.672.580
Total ingreso por intereses		17.748.845	14.672.580
Gastos por intereses y similares			
Certificados de depósito a término		(5.272.813)	(3.189.488)
Obligaciones financieras		(180.505)	(1.689.119)
Bonos ordinarios		(3.807.539)	(4.974.218)
Total gasto por intereses y similares	23	(9.260.857)	(9.852.825)
Ingreso neto de intereses		8.487.988	4.819.755
Gasto provisión cartera de créditos	23	(3.263.237)	(1.727.664)
Recuperación de provisiones de cartera de créditos	22	1.175.427	712.383
Ingreso neto de intereses después de pérdida neta por provisión de cartera de créditos		6.400.178	3.804.474
Ingreso por comisiones	22	377.075	361.337
Ingresos netos en inversiones	22	997.171	2.109.474
Otros ingresos	22	416.406	515.971
		1.790.652	2.986.782
Otros egresos			
Gastos de personal	23	(3.835.107)	(2.973.785)
Gastos generales de administración	23	(2.686.725)	(2.311.997)
Gastos por depreciación y amortización	23	(167.209)	(71.558)
Diversos	23	(906.559)	(890.353)
		(7.595.600)	(6.247.693)
Utilidad antes de impuestos sobre la renta		595.230	543.563
Total (gasto) de impuesto de renta	12	(117.454)	(31.299)
<u>Resultados del ejercicio</u>		\$ 477.776	\$ 512.264

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.


Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)


Nancy Fuquen Tocarruncho
Contadora
Vinculada a PricewaterhouseCoopers
Asesores Gerenciales Ltda.
T.P. No. 75520 – T
(Véase certificación adjunta)

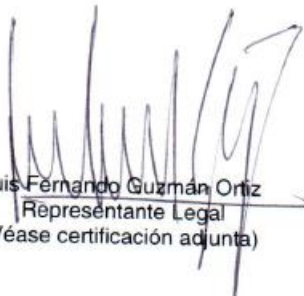

Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186.718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 19 de febrero de 2019)


**LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
OTRO RESULTADO INTEGRAL**


(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Resultados del ejercicio		\$ 477.776	\$ 512.264
Otros resultados integrales que se reclasificarán a los resultados			
Realización por venta de instrumentos medidos al valor razonable con cambios en ORI		(249.324)	(895.290)
Resultados procedentes de inversiones en instrumentos medidos al valor razonable con cambios en el ORI	21	138.409	266.314
Total resultados del ejercicio y otros resultados integrales		<u>\$ 366.861</u>	<u>\$ (116.712)</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.


Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)


Nancy Fuquen Tocarruncho
Contadora
Vinculada a PricewaterhouseCoopers
Asesores Gerenciales Ltda.
T.P. No. 75520 - T
(Véase certificación adjunta)


Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186.718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 19 de febrero de 2019)

**LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

(Cifras en miles de pesos colombianos)

Años terminados	Capital pagado	Prima en colocación de acciones	Otros resultados integrales	Resultados del ejercicio	Resultados acumulados	Resultados acumulados proceso de convergencia NCIF	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2016	\$ 31.500.001	\$ 27.000.006	\$ 740.500	\$ 1.969.439	\$ (9.172.542)	\$ (298.236)	\$ 51.739.168
Colocación de acciones aprobadas por Asamblea general de accionistas Acta N. 8	1.785.714	-	-	-	-	-	1.785.714
Prima en colocación de acciones	-	10.714.284	-	-	-	-	10.714.284
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	-	(1.969.439)	1.969.439	-	-
Otros resultados integrales – Instrumentos financieros medidos a valor razonable	-	-	(628.976)	-	-	-	(628.976)
Resultados del ejercicio	-	-	-	512.264	-	-	512.264
Saldo al 31 de diciembre de 2017	\$ 33.285.715	37.714.290	111.524	512.264	(7.203.103)	(298.236)	64.122.454
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	-	(512.264)	512.264	-	-
Instrumentos financieros medidos a valor razonable	-	-	(110.915)	-	-	-	(110.915)
Resultados del ejercicio	-	-	-	477.776	-	-	477.776
Saldo al 31 de diciembre de 2018	\$ 33.285.715	\$ 37.714.290	\$ 609	\$ 477.776	\$ (6.690.839)	\$ (298.236)	\$ 64.489.315

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)

Nancy Fuquen Tocarruncho
Contadora
Vinculada a PricewaterhouseCoopers
Asesores Gerenciales Ltda.
T.P. No. 75520 – T
(Véase certificación adjunta)

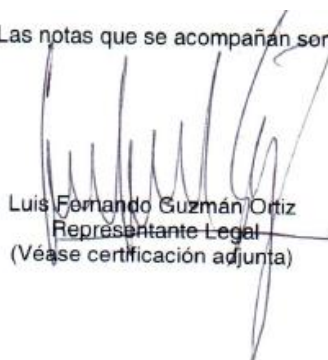
Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186.718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 19 de febrero de 2019)

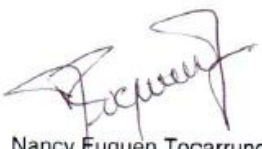
LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO


(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación:		
Cobros procedentes de cartera de créditos	\$ 47.430.531	\$ 41.410.372
Captaciones procedentes de depósitos y exigibilidades	131.977.772	94.794.659
Producto de prestación de servicios	377.075	361.337
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos	387.564	491.093
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación:		
Colocación de cartera de créditos	(67.705.775)	(40.309.973)
Pagos procedentes de depósitos y exigibilidades	(89.756.489)	(69.525.255)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(3.864.113)	(4.254.703)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(3.637.396)	(2.476.508)
Otros pagos por actividades de operación	(2.392.818)	(1.923.873)
Intereses pagados obligaciones financieras y bonos	(4.047.086)	(6.696.347)
Pago por impuesto a la riqueza	-	(87.580)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	8.769.265	11.783.222
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión		
Pagos por compra de activos fijos	(553.969)	(122.376)
Pagos por la compra de inversiones	(133.179.954)	(147.040.435)
Cobros por retiros y vencimiento de inversiones de inversiones	136.302.196	150.940.276
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión	2.568.273	3.777.465
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de acciones	-	10.000.000
Importes procedentes de obligaciones financieras	7.000.000	4.360.000
Pagos de obligaciones financieras y bonos	(22.552.381)	(32.319.524)
Flujos de efectivo netos usados en actividades de financiación	(15.552.381)	(17.959.524)
Disminución neta de efectivo	(4.214.843)	(2.398.837)
Efectivo al principio del periodo	14.330.760	16.729.597
Efectivo al final del periodo	\$ 10.115.917	\$ 14.330.760

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.


Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)


Nancy Fuquen Tocarruncho
Contadora
Vinculada a PricewaterhouseCoopers
Asesores Gerenciales Ltda.
T.P. No. 75520 - T
(Véase certificación adjunta)


Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186.718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 19 de febrero de 2019)

**LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(Cifras en miles de pesos colombianos)

NOTA 1 - Información corporativa

La emisión de los estados financieros de período anual de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. en adelante La Hipotecaria CF, corresponden al período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

La Hipotecaria CF es una sociedad anónima constituida como una entidad de carácter privado de acuerdo con arreglo a las leyes colombianas el 4 de junio de 2013 mediante escritura pública No. 3697 de la Notaría 9 del Circuito de Bogotá D.C., bajo el número 01739736 del Libro IX y debidamente registrada en Cámara de Comercio el 17 de junio de 2013, sometida al control y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia, y con un término de duración hasta el 4 de junio de 2113.

El objeto principal de La Hipotecaria CF está enmarcado exclusivamente en las operaciones autorizadas por la Ley y las reglamentaciones de la Superintendencia Financiera de Colombia para las compañías de financiamiento, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y de las normas que lo adicionen, modifiquen, sustituyan y deroguen.

El 12 de febrero de 2014 se recibió por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia la Resolución No. 0229 mediante la cual se emitió el certificado de autorización y permiso de funcionamiento para la compañía. A partir de ésta fecha la compañía empezó a realizar las actividades permitidas a las compañías de financiamiento de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero en Colombia, entre las cuales se encuentran otorgar y administrar préstamos hipotecarios residenciales y de consumo.

La Hipotecaria CF tiene su domicilio principal en la ciudad de Bogotá en donde opera con una sola sucursal comercial en la carrera 13 No 93 - 40 oficina 210 y al 31 de diciembre de 2018 y 2017 contaba con un total de 55 y 56 empleados respectivamente.

La Hipotecaria CF pertenece al Banco La Hipotecaria, S.A., un banco domiciliado en la República de Panamá y regulado por la Superintendencia de Bancos de Panamá. Banco La Hipotecaria, S.A. posee un 94.99% de La Hipotecaria, C.F. Banco La Hipotecaria, S.A. pertenece a La Hipotecaria (Holding) Inc., una empresa tenedora con domicilio en las Islas Vírgenes Británicas, que posee 100% de sus acciones. La Hipotecaria (Holding) Inc. pertenece a Grupo ASSA, S.A., un conglomerado financiero domiciliado en la República de Panamá que posee el 69.02% de sus acciones." Grupo ASSA, S.A. es una empresa cuyas acciones se cotizan en la Bolsa de Valores de Panamá. Como emisor de valores capta recursos mediante la expedición de certificados de depósito a término y bonos ordinarios, la compañía efectúa cualquier otro acto o contrato que le autorice las normas legales e instruyan las autoridades competentes.

NOTA 2 – Resumen de principales políticas contables**A. Bases de preparación y presentación de los estados financieros****1. Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016 y 2170 de 2017 y 2483 de 2018. Las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB, por sus siglas en inglés); las normas de base corresponden a las traducidas al español y emitidas por el IASB al primer semestre de 2016.

Este es el primer set de estados financieros anuales en los cuales la NIIF 15 Ingresos de contratos con clientes y la NIIF 9 - Instrumentos financieros (en su versión completa de Julio de 2014) han sido aplicadas (Ver Nota 2-B).

La Compañía aplica a los presentes estados financieros las siguientes excepciones contempladas en el Título 4 Regímenes especiales del Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015:

- La NIC 39 y la NIIF 9 respecto del tratamiento de la cartera y su deterioro y, la clasificación y la valoración de las inversiones, para estos casos continúa aplicando lo requerido en la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).

Adicionalmente, la Compañía aplica los siguientes lineamientos de acuerdo con leyes y otras normas vigentes en Colombia:

- Para la cartera de créditos de vivienda y consumo con todas sus mediciones y cálculos para intereses y deterioro, se realiza según la excepción del Título 4, capítulo 1 del decreto 2420 de 2015, y de acuerdo a las instrucciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia con la aplicación de lo señalado en la circular externa 038 de 2013, en la que indica que para las compañías pertenecientes al grupo 1, vigiladas por esta Superintendencia, se debe seguir empleando la normatividad aplicable a estos productos, detallada principalmente en el capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, hasta tanto esa Superintendencia no imparta nuevas instrucciones.

Los estados financieros y las notas que se acompañan fueron autorizados por la Junta Directiva y el representante legal en el acta No. 69 del 19 de febrero de 2019 para su presentación y aprobación por parte de la Asamblea General de Accionistas, fecha en la cual este organismo de dirección aprobará los estados financieros.

2. Normas emitidas no efectivas

a) Normas y enmiendas aplicables a partir del 1 de enero de 2019

De acuerdo con lo indicado en los Decretos 2170 de 2017 y 2483 de 2018 se relacionan a continuación las normas emitidas aplicables a partir de 2019. El impacto de estas normas está en proceso de evaluación por parte de la administración de La Hipotecaria CF; no obstante en la sección b) de esta nota, se detallan los impactos esperados de la NIIF 16 – Arrendamientos. Con relación a las demás normas la administración de La Hipotecaria CF, no espera un impacto significativo sobre los estados financieros:

Norma de información financiera	Tema de la norma o enmienda	Detalle
NIIF 16 - Arrendamientos	Reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos	La NIIF 16 de Arrendamientos establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. El objetivo es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esas transacciones. Esta información proporciona una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad.
NIC 40 – Propiedades de inversión	Transferencias de propiedades de inversión	Modifica el párrafo 57 de forma que se refleje el principio de que un cambio de uso implicaría (a) una evaluación de si una propiedad cumple, o ha dejado de cumplir, la definición de propiedad de inversión; y (b) contar con evidencia que apoye que ha ocurrido ese cambio de uso. Mediante la aplicación de este principio una entidad transferirá propiedades en construcción o desarrollo a, o desde, propiedades de inversión cuando, y solo cuando, exista un cambio de uso de esta propiedad apoyado por evidencia.
NIIF 2 – Pagos basados en acciones	Clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones	Consideraciones para abordar la contabilización de una modificación de los términos y condiciones de un pago basado en acciones que cambia la clasificación de transacción de liquidada en efectivo a liquidada con instrumentos de patrimonio, la clasificación de una transacción con pagos basados en acciones con una característica de liquidación por el neto por la retención de obligaciones fiscales y la contabilización de los efectos de las condiciones, para la irrevocabilidad de la concesión sobre la medición de un pago basado en acciones que se liquida en efectivo.
Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2014 – 2016	Modificaciones a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.	Eliminación de exenciones a corto plazo para las entidades que adoptan por primera vez las Normas NIIF.
	Modificaciones a la NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades.	Aclaración del alcance de la norma.
	Modificaciones a la NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Medición a valor razonable de una asociada o negocio conjunto.
Modificaciones a la NIC 28	Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	Las modificaciones aclaran que las empresas contabilizan los intereses a largo plazo en una asociada o empresa conjunta, a la que no se aplica el método de participación, utilizando la NIIF 9. El IASB también dio a conocer un ejemplo que ilustra cómo las empresas aplican los requisitos de la NIIF 9 y la NIC 28 a los intereses a largo plazo en una empresa asociada o conjunta.

Modificaciones a la NIIF 9	Características de cancelación anticipada con compensación negativa	Las modificaciones a la NIIF 9 permiten a las empresas medir activos financieros, cancelados anticipadamente con compensación negativa a costo amortizado o valor razonable, a través de otro resultado integral si se cumple una condición específica; en lugar de hacerlo a valor razonable con beneficio o pérdida.
CINIIF 22	Transacciones en moneda extranjera y contraprestación anticipada	Subsana la falta de claridad que había sobre la fecha y el tipo de cambio que debe utilizarse para la conversión de transacciones en moneda extranjera en las que se efectúa un pago o un cobro anticipado.
Mejoras al ciclo 2015-2017	Modificación a la NIC 12 – Impuesto a las Ganancias	Consecuencias en el impuesto a las ganancias de los pagos por instrumentos financieros clasificados como patrimonio
	Modificaciones a la NIIF 3 – Combinación de negocios	Participaciones anteriormente mantenidas en una operación conjunta.
	Modificaciones a la NIIF 11 – Acuerdos en una operación conjunta. Conjuntos	Participaciones anteriormente mantenidas en una operación conjunta.
	Modificación a la NIC 23 - Costos por préstamos	Costos por préstamos susceptibles de capitalización

b) Impacto de la adopción de las nuevas normas (NIIF 16)

La NIIF 16 – Arrendamientos reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento, la SIC-15 Arrendamientos operativos – Incentivos y la SIC 27 Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento. La Norma es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada está permitida para las entidades que aplican la Norma NIIF 15 en la fecha de aplicación inicial de la NIIF 16 o antes de esa fecha. La NIIF 16 introduce un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. Existen exenciones de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de partidas de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la de la norma actual, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

La Hipotecaria CF se encuentra realizando su evaluación del posible impacto sobre sus estados financieros.. El impacto real de la aplicación de la NIIF 16 sobre los estados financieros del período de aplicación inicial dependerá de las condiciones económicas futuras. El impacto más significativo identificado es que se reconocerá nuevos activos y pasivos por sus arrendamientos operativos de las instalaciones. Al 31 de diciembre de 2018, los pagos de arrendamiento mínimos futuros bajo arrendamientos operativos no cancelables ascendía a \$947.970, sobre una base descontada. Además, la naturaleza de los gastos relacionados con esos arrendamientos cambiará ya que la NIIF 16 reemplaza el gasto por arrendamiento operativo lineal por un cargo por depreciación por activos por derecho de uso y el gasto por intereses por los pasivos por arrendamiento.

3. Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de las siguientes partidas importantes incluidas en el estado de situación financiera:

- Activos Financieros de Inversión - Inversiones a Valor Razonable por Resultados (excepto por el tratamiento de la clasificación y valoración de inversiones dispuesto en la NIC 39 y NIIF 9 contenidas en el anexo al Decreto 2784 de 2012, de conformidad con lo dispuesto por el Decreto 2267 del 11 de noviembre de 2014).
- Para los activos y pasivos financieros se utiliza la jerarquía del valor razonable para la medición y reconocimiento de los instrumentos.
- Las inversiones clasificadas para mantener hasta el vencimiento y los pasivos financieros se miden a costo amortizado.
- Las inversiones negociables y disponibles para la venta se miden a valor razonable.

4. Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros anuales de La Hipotecaria CF, se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional).

Debido a lo anterior, la gerencia de la Hipotecaria CF considera que el peso colombiano es su moneda funcional (COP), teniendo en cuenta que es la moneda que representa con mayor fidelidad los efectos económicos de las transacciones, eventos y condiciones subyacentes a La Hipotecaria CF.

La Hipotecaria CF no realiza operaciones en moneda extranjera.

Toda la información es presentada en miles de pesos y redondeada a la unidad más cercana.

5. Usos de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NCIF requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas contables y los montos reconocidos en los estados financieros y el valor en libros de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Los juicios y estimados son continuamente evaluados y son basados en la experiencia de la gerencia y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables en las circunstancias.

La gerencia también hace ciertos juicios aparte de aquellos que involucran estimaciones en el proceso de aplicar las políticas contables. Los juicios que tienen los efectos más importantes en los montos reconocidos en los estados financieros y los estimados que pueden causar un ajuste importante en el valor en libros de los activos y pasivos en el siguiente año incluyen los siguientes:

Negocio en marcha: La gerencia de La Hipotecaria CF prepara los estados financieros sobre la base de un negocio en marcha. En la realización de este juicio la gerencia considera la posición financiera, sus intenciones actuales, el resultado de las operaciones y el acceso a los recursos financieros en el mercado financiero y analiza el impacto de tales factores en las operaciones futuras de La Hipotecaria CF. A la fecha de este informe la gerencia no tiene conocimiento de ninguna situación que le haga creer que La Hipotecaria CF no tenga la habilidad para continuar como negocio en marcha.

Provisión para deterioro de préstamos: La Hipotecaria CF de acuerdo con las normas de la Superintendencia Financiera de Colombia revisa regularmente su portafolio de préstamos para evaluar su deterioro en la determinación de si un deterioro debe ser registrado con cargo a los resultados del año, siguiendo las pautas establecidas en el Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera. La gerencia hace juicios en cuanto a determinar si hay un dato observable que indica una disminución en el flujo de caja estimado del portafolio de préstamos antes que la disminución en dicho flujo pueda ser identificada para un préstamo particular del portafolio. Esta evidencia puede incluir datos indicando que ha habido un cambio adverso en el comportamiento de los deudores en cada portafolio de préstamos (hipotecario y consumo), en La Hipotecaria CF o en el país o en las condiciones locales de la economía que se correlacionan con incumplimientos en los activos de La Hipotecaria CF.

Modelo de negocio: Al efectuar una evaluación acerca de si el objetivo de un modelo de negocios es mantener los activos para recolectar los flujos de efectivo contractuales, La Hipotecaria CF considera que a nivel de sus actividades comerciales se debería efectuar tal evaluación. En general, un modelo de negocios es una materia que puede ser evidenciada por el modo en el que el negocio es gestionado y la información provista a la administración. Sin embargo, en algunas circunstancias puede no estar claro si una actividad en particular involucra un modelo de negocios con algunas ventas de activos no frecuentes o si las ventas anticipadas indican que existen dos modelos de negocios diferentes.

Al determinar si su modelo de negocios para gestionar los activos financieros es mantener los activos para recolectar los flujos de efectivo contractuales La Hipotecaria CF considera:

- Las políticas y los procedimientos indicados de la administración para la cartera y la operación de dichas políticas en la práctica;
- Cómo evalúa la administración el rendimiento de la cartera;
- Si la estrategia de la administración se centra en obtener ingresos por intereses contractuales;
- La frecuencia de cualquier venta esperada de activos;
- La razón para cualquier venta de activos; y
- Si los activos que se venden se mantienen por un período prolongado en relación con su vencimiento contractual o se venden prontamente después de ser adquiridos o un tiempo prolongado antes del vencimiento.

En particular, La Hipotecaria CF ejerce juicio para determinar el objetivo del modelo de negocios para las carteras que se mantienen para propósitos de liquidez. La Gerencia Financiera de La Hipotecaria CF mantiene ciertos instrumentos de deuda en una cartera separada para obtener rendimiento a largo plazo y como reserva de liquidez. Los instrumentos pueden ser vendidos para cumplir con déficits de liquidez inesperados, pero no se anticipa que tales ventas sean más frecuentes.

La Hipotecaria CF ejerce juicio al determinar si los términos contractuales de los activos financieros que genera o adquiere dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son sólo pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente y pueden calificar para medición al costo amortizado. En esta evaluación, La Hipotecaria CF considera todos los términos contractuales, incluyendo cualquier término o provisiones de prepago para ampliar el vencimiento de los activos, términos que cambian el monto y la oportunidad de los flujos de efectivo y si los términos contractuales contienen apalancamiento.

Otros aspectos de la clasificación:

Las políticas contables de la Hipotecaria CF proporcionan el alcance para los activos y pasivos a designar al inicio en diferentes categorías contables en ciertas circunstancias:

- Al clasificar los activos financieros en las categorías aplicables, negociables, disponibles para la venta o para mantener hasta el vencimiento, La Hipotecaria CF ha determinado que cumple con la descripción de activos y pasivos para negociación expuesta en la política contable.
- Al clasificar los pasivos financieros en las categorías aplicables, a valor razonable o al costo amortizado, La Hipotecaria CF ha determinado que cumple con la descripción de activos y pasivos para negociación expuesta en la política contable.

Impuesto sobre la renta diferido

La administración de La Hipotecaria CF, realizó el análisis de la proyección de sus utilidades por los próximos 5 años sobre las cuales efectuó la respectiva depuración fiscal concluyendo, el reconocimiento en el año 2016 de \$1.400.000 como impuesto diferido activo. Este monto es sobre el que se tiene certeza según la proyección, de que se puedan generar suficientes ganancias gravables futuras que permitan su utilización, para el año 2018 no se realizó ninguna apropiación adicional del impuesto diferido.

La gerencia de La Hipotecaria CF estima actualizar y revisar constantemente la proyección realizada y así determinar si en algún momento se puede razonablemente reconocer alguna porción adicional del impuesto diferido.

Aunque el impuesto diferido activo no se reconoció en su totalidad, esto no significa que no pueda ser reconocido en periodos posteriores teniendo en cuenta que los créditos fiscales que tiene La Hipotecaria CF correspondientes a pérdidas fiscales no tienen vencimiento y los excesos de renta presuntiva tienen vigencia por 5 años.

B. Cambios en políticas contables significativas

A excepción de los cambios mencionados a continuación, La Hipotecaria CF ha aplicado consistentemente las políticas contables para todos los periodos presentados en estos estados financieros

La Hipotecaria CF aplicó la NIIF 15 (ver 1) y la NIIF 9 (en su versión completa de Julio de 2014) (ver 2) a partir del 1 de enero de 2018.

1. NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

La NIIF 15 establece un marco integral para determinar cuánto y cuándo se reconocen los ingresos. Reemplazó a la NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias, NIC 11 Contratos de construcción e interpretaciones relacionadas. Bajo la NIIF 15, los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene el control de los bienes o servicios. La determinación del momento de la transferencia de control, en un punto en el tiempo o durante el tiempo, requiere juicio.

La Hipotecaria CF no presenta un impacto en la oportunidad y monto del reconocimiento de los ingresos, toda vez que sus ingresos corresponden principalmente a los intereses generados por la cartera de créditos.

2. NIIF 9 Instrumentos financieros

En julio de 2014, el IASB emitió la versión final de la NIIF 9 – “Instrumentos Financieros”, que reemplaza la NIC 39 – “Instrumentos financieros: reconocimiento y medición” y todas las versiones previas de la NIIF 9. Esta norma es parte del anexo 1.1 al Decreto 2420 de 2015 adicionado por el Decreto 2496 de 2015, con aplicabilidad para los periodos que inician en o después del 1º de enero de 2018, con adopción anticipada permitida.

La NIIF 9 incluye tres aspectos de la contabilidad de los instrumentos financieros: clasificación y medición, deterioro y contabilidad de coberturas. La aplicación retrospectiva es requerida pero no es obligatoria la re-expresión de la información comparativa y es prospectiva para contabilidad de coberturas excepto por lo indicado en el párrafo 7.2.26 de la NIIF 9.

La NIIF 9 contiene un nuevo enfoque de clasificación y medición de activos financieros que refleja el modelo de negocio en el cual el activo es gestionado y las características de sus flujos de caja. Contiene tres principales categorías de clasificaciones de activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en ORI y valor razonable con cambios a resultados.

Para efectos de la NIIF 9, se aplica la excepción relacionada con la cartera de créditos y su deterioro, así como también para las inversiones; caso en el cual se continua aplicando lo requerido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Para las otras cuentas por cobrar de La Hipotecaria CF, estas son de corto plazo y no tienen una tasa de interés asociada. De acuerdo a lo anterior, La Hipotecaria CF no espera un impacto significativo sobre los estados financieros. Sin embargo, continuará con el monitoreo y análisis para esta cuenta.

C. Políticas contables significativas

1. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible, depósitos de libre disponibilidad en bancos siempre y cuando correspondan a recursos que puedan ser retirados en cualquier momento sin previo aviso, y otras inversiones altamente líquidas de corto plazo con vencimientos originales de tres meses o menos y sobregiros bancarios que están sujetos a riesgo poco significativo de cambios en su valor razonable y son usados por la compañía en la gestión de sus compromisos a corto plazo.

Por otra parte, para que un recurso sea considerado como un equivalente en efectivo, no sólo debe ser fácilmente convertible y tener un vencimiento a corto plazo, sino que también debe ser considerado por La Hipotecaria CF como un medio para la cancelación de pasivos y no como una inversión o para cualquier otro propósito. De acuerdo con esto no todas las inversiones a corto plazo que respondan a la definición de equivalentes de efectivo deben ser tratados como tales.

La Hipotecaria CF presentará su flujo de efectivo por método directo, donde se informan las principales categorías de cobros y pagos de las actividades de operación por su monto bruto. Estos flujos brutos se suman para generar el flujo de caja neto de las actividades de operación de la Hipotecaria CF. Igualmente en las actividades de inversión y financiación se presentan las partidas por sus valores brutos.

2. Instrumentos financieros

• Activos financieros de inversión

Incluye las inversiones adquiridas por La Hipotecaria CF con la finalidad de beneficiarse de la variación del precio de mercado y optimizar los recursos administrados.

La Hipotecaria CF valora sus inversiones de acuerdo con la información recibida por Servivalores GNB Sudameris S.A. como administrador del portafolio, de acuerdo con la información que le es entregada por el proveedor de precios Precia S.A..

El proveedor de precios Precia S.A suministra insumos para la valoración de las inversiones (precios, tasas, curvas, márgenes, etc.), y cuenta con metodologías de valoración de inversiones aprobadas de acuerdo con lo previsto en el Decreto 2555 de 2010, así como las instrucciones previstas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

A continuación, se indica la forma en que se clasifican, valoran y contabilizan los diferentes tipos de inversión de acuerdo con el modelo de negocio definido por La Hipotecaria CF:

Inversiones negociables		
Características	Valoración	Contabilización
Se clasifican como inversiones negociables todo valor o título y, en general, cualquier tipo de inversión que ha sido adquirida con el propósito principal de obtener utilidades por las fluctuaciones a corto plazo del precio.	Las inversiones clasificadas como negociables se deberán valorar de acuerdo con el precio suministrado por el proveedor de precios para valoración. Las participaciones en fondos de inversión colectiva se deberán valorar teniendo en cuenta el valor de la unidad calculado por la sociedad administradora al día inmediatamente anterior al de la fecha de valoración.	La contabilización de estas inversiones se debe realizar en las respectivas cuentas de "Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados", del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión "CUIF". La diferencia que se presente entre el valor razonable actual y el inmediatamente anterior se registra como mayor o menor valor de la inversión afectando los resultados del periodo. Este procedimiento se realiza diariamente.
Inversiones disponibles para la venta		
Características	Valoración	Contabilización

<p>Son inversiones disponibles para la venta los valores o títulos y, en general, cualquier tipo de inversión, que no se clasifiquen como inversiones negociables o como inversiones para mantener hasta el vencimiento.</p>	<p>Los valores de deuda clasificados como inversiones disponibles para la venta se deberán valorar de acuerdo con el precio suministrado por el proveedor de precios para valoración.</p> <p>Para los casos excepcionales en que no exista, para el día de valoración, valor razonable determinado, tales títulos o valores se valoran en forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno.</p>	<p>La contabilización de estas inversiones debe efectuarse en las respectivas cuentas de "Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Otros Resultados Integrales - ORI", del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión.</p> <p>La diferencia entre el valor presente del día de valoración y el inmediatamente anterior (calculados a partir de la Tasa Interna de Retorno calculada en el momento de la compra, sobre la base de un año de 365 días), se debe registrar como un mayor valor de la inversión con abono a las cuentas de otros resultados integrales.</p> <p>La diferencia entre el valor razonable y el valor presente calculado según el parágrafo anterior, se debe registrar en la respectiva cuenta de Ganancias o Pérdidas no Realizadas (ORI).</p> <p>Este procedimiento se realiza diariamente.</p>
Inversiones para mantener hasta el vencimiento		
Características	Valoración	Contabilización
<p>Se clasifican como inversiones para mantener hasta el vencimiento, los valores o títulos y, en general, cualquier tipo de inversión respecto de las cuales se tiene el propósito y la capacidad legal, contractual, financiera y operativa de mantenerlas hasta el vencimiento de su plazo de maduración o redención.</p>	<p>En forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno calculada en el momento de la compra, sobre la base de un año de 365 días.</p>	<p>La contabilización de estas inversiones debe efectuarse en las respectivas cuentas de "Inversiones a Costo Amortizado", del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión (CUIF).</p> <p>El valor presente se contabiliza como un mayor valor de la inversión afectando los resultados del período. Los rendimientos exigibles pendientes de recaudo se registran como un mayor valor de la inversión. En consecuencia, el recaudo de dichos rendimientos se debe contabilizar como un menor valor de la inversión.</p> <p>Este procedimiento se realiza diariamente.</p>

Reclasificación de inversiones:

Se reclasificarán las inversiones únicamente de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo 1-1 de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia.

- a) Reclasificación de las inversiones para mantener hasta el vencimiento a inversiones negociables cuando:
- Deterioro significativo en las condiciones del emisor, de su matriz, de sus subordinadas o de sus vinculadas.
 - Cambios en la regulación que impidan el mantenimiento de la inversión.
 - Procesos de fusión o reorganización institucional que conlleven la reclasificación o la realización de la inversión, con el propósito de mantener la posición previa de riesgo de tasas de interés o de ajustarse a la política de riesgo crediticio, previamente establecida por la entidad resultante.
 - En los demás casos en que la SFC haya otorgado su autorización previa y expresa.
- b) Reclasificación de las inversiones disponibles para la venta a inversiones negociables o a inversiones para mantener hasta el vencimiento cuando:
- Se redefina la composición de las actividades significativas del negocio, derivada de circunstancias tales como, variaciones en el ciclo económico o del nicho de mercado en el cual está actuando la entidad vigilada o en su apetito de riesgo.
 - Se materialicen los supuestos de ajuste en la gestión de las inversiones que el modelo de negocio haya definido previamente.
 - El inversionista pierda su calidad de matriz o controlante, y dicha circunstancia implique igualmente la decisión de enajenar la inversión en el corto plazo a partir de esa fecha, o
 - Se presente alguna de las circunstancias previstas en el literal a) de este punto.

Si se efectúa una reclasificación con base en lo dispuesto en los dos primeros literales presente numeral se deberá informar este hecho por escrito a la Superintendencia Financiera de Colombia, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la reclasificación, con destino a la Delegatura institucional correspondiente.

Deterioro (provisiones) instrumentos financieros de inversión:

Se registrará deterioro (provisión) de los instrumentos financieros de inversión de acuerdo a las condiciones establecidas en el Capítulo 1-1 de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia.

El deterioro (provisión) de las inversiones se debe reconocer con fundamento en:

- La calificación del emisor y/o del título de que se trate cuando quiera que ésta exista.
- La evidencia objetiva de que se ha incurrido o se podría incurrir en una pérdida por deterioro del valor en estos activos. Este criterio es aplicable incluso para registrar un deterioro mayor del que resulta tomando simplemente la calificación del emisor y/o del título, si así se requiere con base en la evidencia.

El importe de la pérdida por deterioro se reconocerá en el resultado del periodo con independencia de que la respectiva inversión tenga registrado algún monto en Otros Resultados Integrales ORI.

No estarán sujetos a deterioro (provisión) los títulos y/o valores de deuda pública interna o externa emitidos o avalados por la Nación, los emitidos por el Banco de la República y los emitidos o garantizados por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras – FOGAFIN.

• **Cartera de créditos**

Los registros de la cartera de crédito de vivienda y consumo con todas sus mediciones y cálculos de intereses y deterioro, se realiza según la excepción del Título 4, Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015, y de acuerdo con las instrucciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia con la aplicación de lo señalado en la Circular Externa 038 de 2013, en la que indica que para las compañías pertenecientes al Grupo 1, vigilados por esta Superintendencia, se debe seguir empleando la normatividad aplicable a estos productos, detallada principalmente en el capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, hasta tanto esa Superintendencia no imparta nuevas instrucciones.

Los recursos utilizados en el otorgamiento de los créditos provienen de recursos propios, captación del público a través de CDTs desmaterializados y emisión de bonos.

Por lo anterior, la política aplicable por La Hipotecaria CF a la cartera de créditos según las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia es como se describe a continuación:

✓ **Modalidades de crédito**

La estructura de la cartera de créditos contempla las siguientes modalidades de créditos:

a) Consumo

Registra, independientemente de su monto los créditos otorgados a personas naturales cuyo objeto sea financiar la adquisición de bienes de consumo o el pago de servicios para fines no comerciales o empresariales, distintos a los otorgados bajo la modalidad de microcrédito.

b) Vivienda

Registra independientemente de su monto, los créditos otorgados a personas naturales, destinados a la adquisición de vivienda nueva o usada, o a la construcción de vivienda individual. De acuerdo con la Ley 546 de 1999, los créditos otorgados tienen las siguientes características:

- Están pactados en moneda legal, amparados con garantía hipotecaria en primer grado, constituida sobre la vivienda financiada.
- El plazo de amortización debe estar entre cinco (5) años como mínimo y veinte (20) como máximo.
- El monto del crédito podrá ser hasta del setenta por ciento (70%) del valor comercial del inmueble. Dicho valor será el del precio de compra o el de un avalúo técnicamente practicado dentro de los seis (6) meses anteriores al otorgamiento del crédito. En los créditos destinados a financiar vivienda de interés social, el monto del préstamo podrá ser hasta del ochenta por ciento (80%) del valor del inmueble.
- La primera cuota del crédito no podrá representar más del treinta por ciento (30%) de los ingresos familiares, los cuales están constituidos por los recursos que puedan acreditar los solicitantes del crédito, siempre que exista entre ellos relación de parentesco o se trate de cónyuges o compañeros permanentes. Tratándose de parientes deberán serlo hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil.

- Los créditos podrán prepagarse total o parcialmente en cualquier momento sin penalidad alguna. En caso de prepagos parciales, el deudor tendrá derecho a elegir si el monto abonado disminuye el valor de la cuota o el plazo de las obligaciones.
- Los inmuebles financiados deben estar asegurados contra los riesgos de incendio, terremoto y vida.

La actividad principal de La Hipotecaria CF, es la colocación de créditos para la adquisición vivienda y créditos de consumo para los hogares que se les apruebe crédito para la adquisición de vivienda, siendo su principal exposición el riesgo de crédito, es por esto que basados en el Capítulo II, de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, de la Superintendencia Financiera de Colombia – SFC, se implementó un Sistema de Administración de Riesgo Crediticio - SARC, aprobado por la Junta Directiva de La Hipotecaria CF, que incluye los lineamientos de la operación crediticia en materia de políticas, procesos y metodología, bajo los cuales debe operar La Hipotecaria CF al momento de otorgar préstamos, aceptar y administrar las garantías, hacer seguimiento, control, recuperar la cartera y para el cálculo de sus provisiones.

✓ **Esquema general de provisiones:**

Para la aplicación del esquema general de provisiones, se adoptaron las definiciones de La Superintendencia Financiera de Colombia en el Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, en el cual se establece que el esquema general de provisiones (deterioro) individuales de cartera de créditos bajo los modelos de referencia está comprendido por la suma de dos componentes individuales, definidos de la siguiente forma:

- Componente individual procíclico (en adelante CIP): Corresponde a la porción de la provisión (deterioro) individual de la cartera de créditos que refleja el riesgo de crédito de cada deudor, en el presente.
- Componente individual contracíclico (en adelante CIC): Corresponde a la porción de la provisión (deterioro) individual de la cartera de créditos que refleja los posibles cambios en el riesgo de crédito de los deudores en momentos en los cuales el deterioro de dichos activos se incrementa.

Esta porción se constituye con el fin de reducir el impacto en el estado de resultados cuando tal situación se presente.

En ningún caso, el componente individual contracíclico de cada obligación podrá ser inferior a cero y tampoco podrá superar el valor de la pérdida esperada calculada con la matriz B; así mismo la suma de estos dos componentes no podrá superar el valor de la exposición.

Adicionalmente, en el numeral 1.3.4.2 del Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera, se establece el método de provisión general, el cual corresponde como mínimo al uno por ciento (1%) sobre el total de la cartera de créditos bruta; dicha provisión debe mantenerse obligatoriamente respecto de portafolios cuyo modelo no incorpore componentes contracíclicos.

La constitución de provisiones (deterioros) generales adicionales, requerirá la aprobación de la Asamblea General de Accionistas, con una mayoría decisoria superior al 85% y deberá fundamentarse técnicamente.

Con la entrada en vigencia de la Circular Externa 047 de 2016 y Circular Externa 026 de 2017, La Hipotecaria CF realizó los desarrollos y adecuaciones necesarias que le permitan calcular y administrar las provisiones bajo los cumplimientos de estas nuevas normas y no podrá revertir las provisiones constituidas sobre los créditos reestructurados que a la fecha de entrada en vigencia de la Circular Externa 026 cumplan con los requisitos establecidos en el numeral 1.3.2.3.3.1.2 del Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera.

Igualmente, con base en las regulaciones de la Superintendencia Financiera de Colombia, La Hipotecaria CF debe realizar una revisión, evaluación y recalificación completa de su cartera de créditos y cuentas por cobrar durante los meses de mayo y noviembre de cada año y la actualizarlas mensualmente. Las provisiones (deterioros) resultantes de dichas revisiones deben ser contabilizadas al cierre del mes siguiente. La Hipotecaria CF actualiza mensualmente su evaluación de cartera, y si los resultados de las actualizaciones dieran lugar a provisiones (deterioro), éstas se hacen de manera inmediata.

Existe una regla especial de provisión (deterioro) de cuentas por cobrar (intereses y otros conceptos), de acuerdo con lo establecido en el Capítulo II de la Circular Externa No. 100 de 1995 y el Catálogo Único de Información Financiera, en la cual La Hipotecaria CF suspende la causación de rendimientos, e ingresos por otros conceptos, y provisiona (deteriora) la totalidad de lo causado y no recaudado correspondiente a tales conceptos.

Debido a que La Hipotecaria CF implementó el modelo de referencia establecido por la Superintendencia, no puede constituir provisiones (deterioros) que superen el cien por ciento (100%) del valor de esas cuentas. La Hipotecaria CF en el cálculo de las provisiones (deterioros) utiliza la metodología Fase Acumulativa, y mantiene en todo momento provisiones no inferiores a los porcentajes que se indican a continuación sobre el saldo pendiente de pago:

Categoría	% de Capital garantizado	% de Capital no garantizado	% de Intereses y otros conceptos
A- Normal	1	1	1
B- Aceptable	3.2	100	100
C- Apreciable	10	100	100
D- Significativo	20	100	100
E- Incobrable	30	100	100

Para la cartera de vivienda, si durante dos (2) años consecutivos, el crédito permanece en la categoría “E”, el porcentaje de provisión sobre la parte garantizada se eleva al sesenta punto cero por ciento (60.0%). Si transcurre un (1) año adicional en estas condiciones, el porcentaje de provisión sobre la parte garantizada se eleva al ciento por ciento (100%).

✓ Garantías

Idoneidad: según definición legal, para el caso de las garantías aceptadas por La Hipotecaria CF, se consideran para efectos de la evaluación de riesgo crediticio como garantías idóneas de la respectiva operación las fuentes de pago adicionales, que de manera incondicional atiendan suficientemente el crédito por el simple requerimiento de la entidad acreedora. Lo anterior, de acuerdo a lo establecido en la Circular Externa 032 de 2015 de la Superintendencia Financiera de Colombia incorporado en el Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera.

Legalidad: documento debidamente perfeccionado que ofrezca respaldo jurídico que facilite la gestión del recaudo de las obligaciones otorgadas.

Valor: establecido con base en criterios técnicos y objetivos.

Posibilidad de realización: posibilidad razonablemente adecuada para hacer efectivas la garantía.

La legalización de la garantía es muy importante para La Hipotecaria CF, ya que de su correcta elaboración dependen las seguridades y protección que tiene La Hipotecaria CF en la eventualidad de que el deudor incumpla con la obligación adquirida.

Las garantías que respaldan las operaciones son un elemento necesario para el cálculo de las pérdidas esperadas en el evento de impago, pero no son ni deben ser elemento primordial en la determinación de la decisión de otorgamiento.

En todos los casos las garantías aceptadas por tipo de productos son:

- Préstamos para la adquisición de vivienda:
 - ✓ Hipoteca en primer grado a favor de La Hipotecaria CF sobre el inmueble a adquirir.
- Préstamos de Consumo o Personales:
 - ✓ Firma personal de los solicitantes del préstamo.
 - ✓ Hipoteca en primer grado a favor de La Hipotecaria sobre el inmueble a adquirir, para el caso de los créditos personales con garantía hipotecaria.

✓ Garantías admisibles

Las garantías serán consideradas como admisibles para cualquier operación que realice La Hipotecaria CF, en los términos como se encuentran definidas en el Artículo 2.1.2.1.3 del Decreto 2555 de 2010 y su idoneidad determinada atendiendo los parámetros del Literal (d) del Numeral 1.3.2.3.1 del Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera.

Se considerarán garantías o seguridades admisibles para garantizar obligaciones, aquellas que cumplan las siguientes condiciones:

- Que la garantía o seguridad constituida tenga un valor, establecido con base en criterios técnicos y objetivos, que sea suficiente para cubrir el monto de la obligación; y
- Que la garantía o seguridad ofrezca un respaldo jurídicamente eficaz al pago de la obligación garantizada al otorgar al acreedor una preferencia o mejor derecho para obtener el pago de la obligación.

Siempre se deberá optar por garantías que tengan la característica de fácil acceso y alta comerciabilidad preferiblemente, en la etapa de iniciación de operaciones en la ciudad de Bogotá y en los municipios aledaños. Las garantías aceptadas y las restricciones a las garantías, se detallan en el capítulo de “Garantías” de la Política de Crédito.

✓ Valoración de las garantías

La valoración de las garantías se realiza atendiendo a las instrucciones contenidas en el Ordinal iii) de la Letra d. del Numeral 1.3.2.3.1 del Capítulo II de la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia:

Los avalúos se realizan por profesionales de amplia trayectoria en el mercado y que hayan sido previamente evaluados y aceptados por el comité de crédito, de acuerdo con lo establecido y detallado en la política de crédito.

Se considera como avalúo técnico aquél que atienda, como mínimo, los criterios y contenidos establecidos en los Artículos 1 y 2 del Decreto 422 de 2000 y demás normas que lo modifiquen o sustituyan.

Solamente se reciben las garantías admisibles señaladas en el Decreto 2555 de 2010, Título 2, o sea aquellas seguridades debidamente perfeccionadas que tengan un valor establecido con base en criterios técnicos y objetivos, que ofrezcan un respaldo jurídicamente eficaz al pago de la obligación garantizada y cuya posibilidad de realización sea razonablemente adecuada.

El valor de las garantías constituidas sobre bienes inmuebles destinados a vivienda se actualiza anualmente. La actualización se realiza con base en el Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural (IVIUR) en el caso de bienes inmuebles destinados a vivienda ubicados en Bogotá D.C. y con el índice Total Nacional del Índice de Valoración Predial (IVP) para los inmuebles destinados a vivienda ubicados fuera de Bogotá D.C. Al 31 de diciembre de 2017 La Hipotecaria CF sólo posee inmuebles como garantías en Bogotá D.C. y municipios aledaños.

✓ Castigo de cartera

Agotados los diferentes trámites, diligencias judiciales y gestiones de arreglos formales con los deudores de los préstamos, haciendo uso de las garantías otorgadas, si se concluye la poca posibilidad de recuperación de la cartera y otras cuentas por cobrar, se procederá a provisionar la totalidad de capital y sus cuentas anexas.

Son sujetos de castigo los créditos:

- En los cuales a pesar de haber agotado las etapas previstas en el proceso de recuperación persiste la baja probabilidad de pago.
- Los créditos irrecuperables, que ya hayan alcanzado provisiones del 100% del total adeudado, incluyendo el capital, los intereses causados corrientes y de mora, comisiones, seguros, cuotas de manejo o administración, gastos de abogados y cualquier otro gasto por ese concepto.
- De igual manera, son sujetos de castigo los bienes recibidos en dación de pago con baja probabilidad de venta o recuperación.

Adicional a los anteriores criterios para castigar una obligación, se consideran también hechos como: la insolvencia del o los deudores, la inexistencia de bienes o fuentes de ingresos que permitan recuperar la o las obligaciones.

Los criterios de castigo por tipo de cartera, son:

- Vivienda: mora superior o igual a 36 meses.
- Préstamo Personal: mora superior o igual a seis 6 meses.

Solamente la Junta Directiva puede autorizar los castigos de cartera y de bienes recibidos en dación de pago, de acuerdo a la propuesta que le presente el Comité de Cartera.

Los créditos castigados se registran en las cuentas de orden y a pesar de ello se continúa con la labor de cobro jurídico, por lo general, buscando la recuperación de la cartera. Lo anterior significa que no obstante a estar castigada la cartera se continúa con el cobro para lograr recuperar la obligación total o parte de ella. En caso de lograrse una recuperación se registrará un ingreso por recuperación de cartera castigada.

Durante el año 2018 La Hipotecaria CF realizó el castigo de 20 créditos de consumo por un total de \$453.728 y en el año 2017 se realizó el castigo de 7 créditos de consumo por un total de \$253.404

✓ Procesos de modificación y reestructuración

Las modificaciones y reestructuraciones, son mecanismos que La Hipotecaria CF puede utilizar para normalizar el pago de los préstamos o modificar las condiciones originalmente pactadas con el fin de permitirle al deudor la atención adecuada de

su obligación ante el real o potencial deterioro de su capacidad de pago, cuándo se han presentado situaciones adversas que le impiden a los clientes atender sus obligaciones y que dentro del proceso de seguimiento en el área de cobros se identifique que el cliente cumple con las políticas y la condiciones definidas en el Manual SARC y en la circular externa 026 de 2017 o sus modificaciones, incorporadas en el Capítulo II de la CBCF de la Superintendencia Financiera de Colombia para ayudarlo a normalizar los pagos.

Toda modificación o reestructuración debe ser un recurso excepcional para regularizar el comportamiento de la cartera de créditos, y no puede convertirse en una práctica generalizada y debe tener en cuenta los lineamientos definidos por la Superintendencia Financiera de Colombia, del Manual de Administrar la Cobranza y los lineamientos del comité de cartera.

La Hipotecaria CF realizó todas las adecuaciones requeridas a nivel de su CORE y de las diferentes herramientas que le permiten hacer control, seguimiento y monitoreo de los créditos modificados y reestructurados.

✓ **Calificación de los préstamos modificados y reestructurados**

La calificación de los préstamos modificados y reestructurados se realiza de acuerdo con lo definido en la circular externa 026 del 2017 o sus modificaciones, incorporadas en el Capítulo II de la Circular básica contable y financiera.

Durante el año 2018 y 2017 no se realizó modificación a ningún préstamo. En el año 2018 se realizó la reestructuración de 4 créditos de vivienda y 3 créditos de consumo. En el año 2017 se realizó la reestructuración de 2 créditos de consumo.

c) Propiedad y equipo

Las propiedades, y equipo que posee La Hipotecaria CF están representados en muebles, enseres y equipos de cómputo y mejoras en propiedad arrendada. Las propiedades, y equipo se expresan a su costo histórico menos la depreciación y, si procede, las pérdidas estimadas que resultan de comparar el valor neto contable de cada partida con su correspondiente valor recuperable. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición o montaje de los elementos.

✓ **Reconocimiento inicial y medición de los costos de propiedad y equipo**

- Costo inicial: El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo comprende:
 - El precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables menos los descuentos comerciales y las rebajas.
 - Los costos directamente atribuibles a poner el activo en el lugar y condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la dirección.
- Medición posterior al reconocimiento inicial: con posterioridad al reconocimiento inicial La Hipotecaria CF aplica el modelo del costo para medir todas sus propiedades y equipo.

El modelo del costo requiere que, después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo deben ser valuados a su costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro.

Los gastos de conservación y mantenimiento de las propiedades y equipo se reconocen como gasto en el ejercicio en que se incurren y se registran en la partida "Gastos de administración".

✓ **Vida útil, método de depreciación**

A continuación se detalla la vida útil de la propiedad y equipo por tipo de activo. El método de depreciación es línea recta y comienza cuando el bien está disponible para su uso de la forma prevista por La Hipotecaria CF

	<u>Vida útil</u>
Enseres y accesorios	10 Años
Equipo informático	6 Años
Tecnología	15 Años
Mejoras en propiedad arrendada	2 Años

✓ Baja en cuentas

El importe en libros de un elemento de propiedad, plana y equipo se dará de baja en cuentas:

- Por su disposición
- Cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición

La pérdida o ganancia surgida de dar de baja un elemento de propiedades, planta y equipo se incluirá en el resultado del periodo cuando la partida sea dada de baja en cuentas. Las ganancias no se clasificarán como ingresos de actividades ordinarias.

d) Intangibles

La Hipotecaria CF reconoce como activos intangibles los activos que cumplen con los siguientes criterios:

- Es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la entidad.
- El costo del activo se puede medir con confiabilidad.
- El activo se puede identificar y separar.
- El activo surge de derechos contractuales o legales.

Si un elemento no cumpliera la definición de activo intangible, el importe derivado de su adquisición o de su generación interna por parte de la entidad, se reconocerá como un gasto del periodo en el que se haya incurrido.

Los activos intangibles que actualmente tiene La Hipotecaria CF corresponden a las licencias que se tienen por los módulos de IT SARC y IT Report, los cuales se amortizan durante 5 años.

- Medición inicial: Un activo intangible es inicialmente medido al costo.
- Medición posterior al reconocimiento inicial: se realiza por el modelo del costo, el cual consiste en que el activo intangible se contabiliza por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

e) Cuentas comerciales por pagar

Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de los negocios. Las cuentas comerciales por pagar son medidas al valor razonable.

f) Activos no corrientes mantenidos para la venta

La Hipotecaria CF clasificará a un activo no corriente como mantenido para la venta, si su importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de su uso continuado.

Para reconocer un activo como no corriente mantenido para la venta, el activo debe estar disponible, en sus condiciones actuales, para su venta inmediata, sujeto exclusivamente a los términos usuales y habituales para la venta de estos activos, y su venta debe ser altamente probable.

Para que la venta sea altamente probable, el nivel apropiado de la gerencia, debe estar comprometido con un plan para vender el activo, y debe haberse iniciado de forma activa un programa para encontrar un comprador y completar dicho plan. Además, la venta del activo debe negociarse activamente a un precio razonable, en relación con su valor razonable actual.

La Hipotecaria CF medirá los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta, al menor de su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta.

Cuando se espere que la venta se produzca más allá del periodo de un año, la compañía medirá los costos de venta por su valor actual. Cualquier incremento en el valor actual de esos costos de venta, que surja por el transcurso del tiempo, se presentará en el estado de resultados como un costo financiero.

La provisión de los BRDPS se debe constituir en alcúotas mensuales dentro del año siguiente a la recepción del bien, la provisión debe ser equivalente al 30% del costo de adquisición (valor de recepción), la cual debe incrementarse en alcúotas mensuales dentro del segundo año en un 30% adicional hasta alcanzar el 60% del costo de la adquisición del BRDPS. Una vez vencido el término legal para la venta sin que se haya autorizado prórroga, la provisión debe ser del 80% del costo de

adquisición del BRDP. En caso de concederse prórroga el 20% restante de la provisión podrá constituirse dentro del término de la misma.

Cuando el costo de adquisición del inmueble sea inferior al valor de la deuda registrada en el balance, la diferencia se debe reconocer de manera inmediata en el estado de resultados.

Cuando el valor comercial del inmueble sea inferior al valor en libros de los BRDPS se debe contabilizar una provisión por la diferencia.

La Hipotecaria CF debe establecer criterios uniformes y sustentados para efectos de registrar montos por conceptos de mejoras o gastos de mantenimiento, de manera que el registro contable se efectúe reconociendo la realidad económica de la erogación, y en ese caso, asigne a los activos el incremento real por producto de mejoras y reconozca con cargo a resultados los conceptos por gasto de mantenimiento.

Igualmente los ingresos generados por el activo en el tiempo que esté bajo la administración de La Hipotecaria CF serán reconocidos con cargo a resultados.

g) Pasivos financieros

Un pasivo financiero es cualquier obligación contractual que tiene La Hipotecaria CF de entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad o persona, o para intercambiar activos financieros o pasivos financieros en condiciones que sean potencialmente desfavorables para La Hipotecaria CF, o un contrato que será o podrá ser liquidado utilizando instrumentos de patrimonio propios de la entidad.

Dichos pasivos financieros se reconocen y se miden al costo amortizado. Para los pasivos financieros correspondiente a certificados a término CDT y bonos ordinarios, se reconocen como una deducción del pasivo los costos de transacción asociados a su obtención que clasifican como costos incrementales y se recalcula la tasa de interés efectiva, con base en la cual se reconocen los gastos financieros correspondientes en los resultados del período.

Actualmente La Hipotecaria CF cuenta con pasivos financieros así:

- Certificados de depósito a término (CDT).
- Obligaciones con entidades financieras.
- Bonos ordinarios

h) Pasivos y provisiones

La Hipotecaria CF debe reconocer una provisión si, y sólo si, se cumplen las siguientes condiciones:

- Se tenga una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un hecho pasado.
- Es probable que exista desprendimiento de recursos, que impliquen beneficios económicos para liquidar tal obligación.
- Se pueda efectuar una estimación fiable del monto de la obligación.

Al no cumplir estos tres requisitos indicados, no se registrará la provisión.

La estimación fiable del monto de la obligación es esencial en la preparación de los estados financieros, por lo tanto, La Hipotecaria CF, efectuará una determinación del monto de manera cierta y en los casos extremadamente excepcionales se realizará por el conjunto de desenlaces posibles de la situación incierta para ser determinado su monto y proceder a su reconocimiento.

Sin embargo, si no es posible su determinación, La Hipotecaria CF efectuará su revelación en notas a los estados financieros (NIC 37, P 25-27).

Cada provisión deberá ser utilizada sólo para afrontar los desembolsos para los cuales fue originalmente reconocida, cumpliendo con los requerimientos establecidos en esta política para su reconocimiento.

i) Beneficios a empleados

La Hipotecaria CF tiene beneficios a los empleados de acuerdo con la legislación laboral colombiana, los cuales corresponden a beneficios de corto plazo tales como: salarios, vacaciones, primas legales y extralegales, cesantías e intereses de cesantías con régimen laboral Ley 50 de 1990.

j) Impuestos

El gasto o ingreso por impuestos comprende el impuesto sobre la renta y complementarios corriente y diferido.

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto y se incluyen en el resultado, excepto cuando se relacionan con partidas en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, caso en el cual, el impuesto corriente o diferido también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, respectivamente.

a) Impuestos corrientes

El impuesto corriente es la cantidad a pagar o a recuperar por el impuesto de renta corriente, se calcula sobre la base de las leyes tributarias promulgadas a la fecha del estado de situación financiera. La administración evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuestos, respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación y, en caso necesario, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

Para determinar la provisión de impuesto de renta y complementarios, La Hipotecaria hace su cálculo a partir del mayor valor entre la utilidad gravable o la renta presuntiva (rentabilidad mínima sobre el patrimonio líquido del año anterior que la ley presume para establecer el impuesto sobre las ganancias).

La Hipotecaria solo compensa los activos y pasivos por impuestos a las ganancias corrientes, si existe un derecho legal frente a las autoridades fiscales y tiene la intención de liquidar las deudas que resulten por su importe neto, o bien, realizar los activos y liquidar las deudas simultáneamente.

b) Impuesto diferido

El impuesto diferido se reconoce utilizando el método del pasivo, determinado sobre las diferencias temporarias entre las bases fiscales y el importe en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros.

Los pasivos por impuesto diferido son los importes a pagar en el futuro en concepto de impuesto a las ganancias relacionadas con las diferencias temporarias imponibles, mientras que los activos por impuesto diferido son los importes a recuperar por concepto de impuesto a las ganancias debido a la existencia de diferencias temporarias deducibles, bases imponibles negativas compensables o deducciones pendientes de aplicación. Se entiende por diferencia temporaria la existente entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal.

El impuesto diferido reconocido en el año 2016 por \$1.400.000 se mantiene sin modificaciones para el año 2017 y 2018, debido a la instrucción dada por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual mencionó que hasta tanto el crecimiento real de la cartera no sea consecuente con el crecimiento de cartera mostrado en las proyecciones financieras realizadas para la constitución del impuesto diferido y se pueda soportar fielmente su recuperabilidad no se podrá reconocer ningún monto adicional por este impuesto.

(i) Reconocimiento de diferencias temporarias imponibles

Los pasivos por impuesto diferido derivados de diferencias temporarias imponibles se reconocen en todos los casos, excepto que:

- Surjan del reconocimiento inicial de la plusvalía o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y la fecha de la transacción no afecta el resultado contable ni la base imponible fiscal;

(ii) Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles

Los activos por impuesto diferido derivados de diferencias temporarias deducibles se reconocen siempre que:

- Resulte probable que existan ganancias fiscales futuras suficientes para su compensación, excepto en aquellos casos en las que las diferencias surjan del reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y en fecha de la transacción no afecta el resultado contable ni la base imponible fiscal;
- Los activos por impuestos diferidos que no cumplen con las condiciones anteriores no son reconocidos en el estado de situación financiera individual. La Hipotecaria CF reconsidera al cierre del ejercicio, si se cumplen con las condiciones para reconocer los activos por impuestos diferidos que previamente no habían sido reconocidos. Las oportunidades de planificación fiscal, solo se consideran en la evaluación de la recuperación de los activos por impuestos diferidos, si se tiene la intención de adoptarlas o es probable que las vaya a adoptar.

(iii) Medición

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que apliquen en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa aprobada y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que La Hipotecaria CF espera recuperar los activos o liquidar los pasivos. La Hipotecaria CF revisa en la fecha de cierre del ejercicio, el importe en libros de los activos por impuestos diferidos, con el objeto de reducir dicho valor, en la medida en que no es probable que vayan a existir suficientes bases imponibles positivas futuras para compensarlos.

(iv) Compensación y clasificación

La Hipotecaria CF solo compensa los activos y pasivos por impuesto a las ganancias diferidos, si existe un derecho legal de compensación frente a las autoridades fiscales y dichos activos y pasivos corresponden a la misma autoridad fiscal, y al mismo sujeto pasivo, o bien, a diferentes sujetos pasivos que pretenden liquidar o realizar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto o realizar los activos y liquidar los pasivos simultáneamente, en cada uno de los ejercicios futuros en los que se espera liquidar o recuperar importes significativos de activos o pasivos por impuestos diferidos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en el estado de situación financiera individual como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

Los impuestos diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe un derecho legalmente exigible de compensar activos tributarios corrientes contra los pasivos tributarios corrientes y cuando los impuestos diferidos activos y pasivos de ingresos se refieren a los impuestos sobre la renta correspondientes a la misma autoridad fiscal.

c) Impuesto a la riqueza

El impuesto a la riqueza en Colombia fue creado por la Ley 1739 de 2014. Para el reconocimiento de éste impuesto, La Hipotecaria CF cumplió en el año 2017 con lo establecido en la NIC 37, la contabilización de un pasivo para pagar un gravamen cuyo importe y vencimiento son ciertos, y que igualmente cuenta con la medición fiable de la obligación y esta es derivada de un suceso pasado, suceso que da origen a la obligación.

La Hipotecaria CF aplicó en el 2017 la causación del impuesto a la riqueza en forma anual y su reconocimiento con cargos a resultados.

Para el año 2018 no aplicó el reconocimiento de impuesto a la riqueza.

k) Reconocimiento de ingresos

La Hipotecaria CF reconoce ingresos de actividades ordinarias al valor razonable por los intereses de financiación de créditos de acuerdo a las condiciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia y a las tasas de interés pactadas. Igualmente reconoce ingresos por las comisiones de los retornos de las pólizas de seguros mensuales, ingresos por estudios de crédito y comisiones varias.

También se reconocen ingresos por la valoración diaria positiva que pueda presentar cada uno de los títulos de inversión de acuerdo a su clasificación.

l) Reconocimiento de gastos

La Hipotecaria CF reconoce gastos al valor razonable por los costos de financiación de los instrumentos financieros pasivos, por los honorarios, comisiones, servicios prestados por terceros, así como también por los gastos de personal, arrendamientos, impuestos, provisiones de cartera de créditos, seguros, y otros de menor cuantía todos necesarios para el desarrollo de su objeto social.

m) Reserva legal

De acuerdo con disposiciones legales vigentes el 10% de la ganancia neta de cada ejercicio debe apropiarse como reserva legal, hasta que el saldo de esta reserva sea equivalente por lo menos al 50% del capital suscrito.

La reserva legal no podrá ser reducida a menos del porcentaje indicado, salvo para enjugar pérdidas acumuladas que excedan del monto total de las utilidades obtenidas en el correspondiente ejercicio y de las no distribuidas de ejercicios anteriores, o cuando el valor liberado se destine a capitalizar la entidad mediante la distribución de dividendo en acciones; sin embargo, cualquier suma apropiada voluntariamente en exceso del 50% del capital suscrito puede considerarse de libre disponibilidad por parte de la Asamblea de Accionistas.

n) **Capital social**

Acciones comunes: Las acciones comunes son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones comunes son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto fiscal.

La Hipotecaria CF debe mantener niveles adecuados de capital de buena calidad que le permitan absorber pérdidas inesperadas procedentes de la materialización de los riesgos a los cuales están expuestos.

Para el año 2018 La Hipotecaria CF posee un capital de \$33.285.715 en acciones ordinarias.

o) **Gestión de capital**

La gestión de capital de La Hipotecaria CF se encuentra fundamentada en la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia y en el Decreto 2555 de 2010 relacionado con la medición y cálculo del patrimonio adecuado y relaciones mínimas de solvencia.

La relación de solvencia total se define como el valor del patrimonio técnico calculado en los términos del Decreto 2555 de 2010, dividido por el valor de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio y de mercado. Esta relación se expresa en términos porcentuales. La relación de solvencia total mínima de La Hipotecaria CF será del nueve por ciento (9%).

La relación de solvencia básica se define como el valor del patrimonio básico ordinario neto de deducciones, calculado en los términos del Decreto 2555 de 2010, dividido por el valor de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio y de mercado. Esta relación se expresa en términos porcentuales. La relación de solvencia básica mínima de La Hipotecaria CF será de cuatro puntos cinco por ciento (4.5%).

El cumplimiento de la relación de solvencia total se efectuará con base en el patrimonio técnico que refleje La Hipotecaria CF, calculado mediante la suma del patrimonio básico ordinario neto de deducciones, el patrimonio básico adicional y el patrimonio adicional, de acuerdo con las reglas contenidas en el Decreto 2555 de 2010.

De acuerdo con lo establecido en el Título 1 del Libro 1 de las Parte 2 del Decreto 2555 de 2010, el patrimonio técnico total de los establecimientos de crédito se define como la suma del patrimonio básico ordinario (PBO), el patrimonio básico adicional (PBA) y el patrimonio adicional (PA), menos las deducciones al patrimonio técnico de las que trata el Literal h) del Artículo 2.1.1.3.4 del mismo Decreto. De la misma manera establece el mencionado Decreto que dichos establecimientos, deben cumplir con dos (2) relaciones mínimas de solvencia a saber:

Relación de Solvencia Total: La cual establece que el patrimonio técnico total dividido por el valor de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio y de mercado, no puede ser inferior al 9%.

Relación de Solvencia Básica: La cual establece que el patrimonio básico ordinario dividido por el valor de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio y de mercado, no puede ser inferior al 4.5%.

En tal sentido, La Hipotecaria CF realiza el cálculo de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio y de mercado aplicando la metodología establecida en el Capítulo XIII-13 de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular 100 de 1995), emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia. A continuación se detallan los cálculos del patrimonio técnico y relaciones de solvencia al 31 de diciembre de:

CONCEPTO	2018	2017
	Vir Ponderado (*)	Vir Ponderado (*)
Activos categoría I	\$ -	\$ -
Activos categoría II	(581)	465
Activos categoría III	69.732	59.708
Activos categoría IV y otros	57.212	30.718
Total activos ponderados por nivel de riesgo	126.363	90.891
Patrimonio básico ordinario	62.022	61.970
Patrimonio básico adicional	-	-
Patrimonio adicional	1.431	1.192
Patrimonio técnico sin deducciones	63.453	63.162
Deducciones al patrimonio técnico	-	-
Patrimonio técnico	63.453	63.162
Riesgo de mercado	\$ 11.358	\$ 10.356
Relación de solvencia básica	45%	61%
Relación de solvencia total	46%	62%

(*) Millones de Pesos

La relación de solvencia total cerró con 46% al 31 de diciembre de 2018.

La relación de solvencia total y la relación de solvencia básica se mantuvieron por encima de los límites establecidos por la Superintendencia financiera de Colombia.

p) Determinación de valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de La Hipotecaria CF requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

La Hipotecaria CF cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye al departamento de finanzas que tiene la responsabilidad general por la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables del nivel 3.

Jerarquía del valor razonable

La tabla a continuación analiza los activos y pasivos recurrentes registrados al valor razonable. Los distintos niveles se definen como:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivo idénticos a los que La Hipotecaria CF puede tener acceso en la fecha de medición.
 - Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios)
 - Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).
- A continuación se detalla las clasificaciones contables y valor razonable de los activos financieros al 31 de diciembre de

		31 de diciembre 2018	
	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados			
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)	\$ 2.903.502	-	2.903.502
Fondos de inversión colectiva	107.686	-	107.686
	3.011.188	-	3.011.188
Activos financieros medidos a costo amortizado			
Cartera de créditos vivienda	143.068.273	-	128.378.832
Cartera de créditos consumo	40.439.206	-	37.167.692
	183.507.479	-	165.546.524
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI			
Títulos de tesorería (TES)	10.384.850	10.384.850	-
	10.384.850	10.384.850	-
Activos financieros	\$ 196.903.517	10.384.850	168.557.712
Pasivos financieros medidos a costo amortizado			
Certificados de depósito a término	105.589.513	-	105.950.423
Bonos ordinarios	28.702.913	-	30.490.571
Obligaciones financieras	7.051.878	-	7.045.538
	\$ 141.344.304	-	143.486.532
			31 de diciembre 2017
	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados			
Certificados de depósito a término CDT	\$ 3.528.200	-	3.528.200
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)	538.234	-	538.234
Fondos de inversión colectiva	34.307	-	34.307
	4.100.741	-	4.100.741
Activos financieros medidos a costo amortizado			
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)	666.803	-	650.654
Cartera de créditos vivienda	121.783.734	-	103.813.817
Cartera de créditos consumo	22.346.988	-	22.218.353
	144.797.525	-	126.682.824

Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI

Títulos de tesorería (TES)	11.241.470	11.241.470	-
	11.241.470	11.241.470	-
	\$ 160.139.736	11.241.470	130.783.565

Pasivos financieros medidos a costo amortizado

Certificados de depósito a término	58.110.526	-	58.544.446
Bonos ordinarios	42.942.506	-	47.060.143
Obligaciones financieras	8.416.376	-	8.392.277
	\$ 109.469.408	-	113.996.866

- A continuación, se detallan las técnicas de valuación usadas en la medición de los activos financieros:
 - a) Para el portafolio de inversiones medidos a valor razonable, como son el fondo de inversión colectiva, los certificados de depósito a término - CDT's y los Títulos de desarrollo agropecuario – TDA se tomó el precio de cotización en el mercado a la fecha de corte, para títulos de las mismas condiciones el cual es el precio más adecuado de medición por ser el valor real de intercambio o venta del instrumento.

El precio de cotización usado es el suministrado por Servivalores GNB Sudameris S.A. como administrador del portafolio, de acuerdo con la información que le es entregada por el proveedor de precios Precia S.A..
 - b) Para efectos de la cartera de créditos el cálculo del valor razonable se realizó con la medición a valor presente de los flujos de los créditos descontados a la tasa promedio publicada por la Superintendencia Financiera de Colombia para la modalidad de crédito correspondiente a la fecha de corte del 31 de diciembre de 2018 y 2017. Si bien el valor razonable es inferior al valor en libros, no es una evidencia de deterioro ya que corresponde a que la tasa a la que fueron colocados los primeros créditos desembolsados por La Hipotecaria CF, fue menor a la tasa del mercado como parte de una estrategia comercial para poder entrar en el mercado. Posteriormente la tasa ha sido ajustada acercándose y manteniéndose alineada con la tasa del mercado.
- A continuación, se detallan las técnicas de valuación usadas en la medición de los pasivos financieros:
 - a) Para los certificados de depósito a término y los bonos ordinarios medidos a costo amortizado se tomó el precio sucio de cotización en el mercado a la fecha de corte.

Durante el año 2018 y 2017 no hubo transferencias de niveles de medición de jerarquía del valor razonable.

NOTA 3. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DE RIESGOS

La Hipotecaria CF administra integralmente los riesgos basada en los principios definidos en la normatividad nacional y la estrategia corporativa, desarrollando su identificación, medición, análisis, control, monitoreo y tratamiento para preservar la efectividad de su gestión, así como la salvaguarda de los recursos que se administran.

La estructura que permite administrar los riesgos está conformada por capital humano y tecnológico especializado, cuya finalidad es gestionar íntegra y eficientemente los riesgos, orientada a crear una ventaja competitiva sostenible pues permite la toma de decisiones oportunas.

1. Sistema de Administración de Riesgo Operativo (SARO)**Información cualitativa**

Para la administración del Sistema se ha desarrollado la Matriz SARO para cada uno de los procesos de La Hipotecaria CF; esta Matriz consolida las definiciones de las metodologías que se describen en los siguientes numerales y es administrada por Departamento de Riesgos. La Matriz cuenta con las siguientes características:

1. Estructurada con base en el Mapa de Procesos vigente.
 2. Controles de acceso por responsable de cada Macroproceso y Proceso.
 3. Ubicada en un servidor con sistema de respaldo.
 4. Diseñada para facilitar el registro, medición y control de riesgos.
- Metodología de identificación del riesgo:

Esta etapa permite determinar todos los eventos de riesgo que pueden afectar el cumplimiento de los objetivos estratégicos o de la operación, estén o no bajo el control de la entidad. La identificación de los riesgos se realiza partiendo

del entendimiento de los objetivos estratégicos de la Organización, así como de los objetivos de cada uno de los procesos para determinar a través de “sesiones de autoevaluación” todos los hechos o situaciones que puedan suceder que afecten el logro de los objetivos. Las sesiones de autoevaluación son realizadas conjuntamente entre el área de Riesgos y los dueños de cada uno de los procesos definidos en la cadena de valor y son documentados en las matrices de riesgos. En la identificación de los riesgos se tienen en cuenta el riesgo de acuerdo con el evento de pérdida, la fuente que lo genera, el detalle de las causas y el factor que lo genera.

A continuación, se detallan las actividades que se realizan en el diligenciamiento de las matrices de Riesgo Operativo por cada uno de los macroprocesos de La Hipotecaria CF:

1. Ubicar el riesgo en el Mapa de Procesos de acuerdo con el Macroproceso, el Proceso y el Procedimiento que se va a analizar.
2. Describir el riesgo de acuerdo con el evento de pérdida, la fuente que lo genera, el detalle de las causas y el factor que lo genera.
 - a) Evento de pérdida: Clasificar entre demanda o litigio, pérdida de clientes, pérdida de conocimiento, pérdida de información, pérdida de reputación o imagen, pérdidas económicas y sanción legal.
 - b) Clasificar el riesgo seleccionando: Clasificación entre fraude interno, fraude externo, relaciones laborales, clientes, daños a activos físicos, fallas tecnológicas, Falla en la ejecución y administración del proceso.
 - c) Descripción de las causas que generan el riesgo.
 - d) Determinación del factor de riesgo de acuerdo con factores externos, infraestructura, procesos, recurso humano y tecnología.

Adicionalmente, la identificación de riesgo contempla la actualización constante y permanente de los mismos a través de: análisis de nuevos productos, procesos y servicios, informes resultados de revisiones de entes de control a cada uno de los procesos de la entidad, actualización anual general de todas las matrices de riesgos, conciliación de eventos de Riesgo Operativo materializados Vs Base total de riesgos identificados; entre otros.

- Metodología de medición del riesgo

Medir los riesgos o eventos de riesgo permite identificar cómo estos incidentes o acontecimientos pueden impactar la consecución de los objetivos estratégicos y de los procesos, para esto es asignada una calificación a cada riesgo identificado.

Las siguientes técnicas serán utilizadas para la evaluación:

1. Evaluación Estadística: se utiliza para aquellos eventos de riesgo que cuentan con una base histórica de eventos que permite determinar el posible impacto y frecuencia.
2. Evaluación no estadística: se utiliza para aquellos eventos de riesgos que no cuentan con una base estadística, por lo tanto, se aplican hipótesis o criterios para estimar el impacto y frecuencia de los eventos. Se puede basar en datos históricos o en la simulación de eventos futuros. La evaluación se realizará en el “taller de riesgos” descrita anteriormente.

La calificación se asigna a cada riesgo en forma individual y al final se consolida para determinar el perfil de riesgo inherente de la entidad.

- Metodología del control del riesgo

El control del riesgo operativo permite la detección de ese riesgo y su reducción o mitigación. En La Hipotecaria CF los responsables de los controles del riesgo operativo son los responsables de los procesos.

Al igual que en los demás riesgos, el control del riesgo operativo hace parte del sistema de control interno de la Entidad y se lleva a cabo de forma semiautomática, esto es en algunas etapas el control es automático y en otras es manual, sobre documentos que sirven posteriormente como soporte.

Las medidas de control de riesgo operativo tomadas son monitoreadas para asegurar que las circunstancias cambiantes no alteren la priorización de los riesgos. Los factores de riesgo operativo son cambiantes y por lo tanto la probabilidad de ocurrencia se puede afectar, así como también el impacto del riesgo, por lo que es fundamental la revisión continua y permanente al SARO.

Los controles del riesgo operativo según su funcionalidad se implementan para:

- ✓ Prevenir el riesgo: con el fin de reducir su probabilidad de ocurrencia.
- ✓ Detectar el riesgo: actuando y creando señales de alerta.
- ✓ Corregir: las desviaciones y prevenir que se vuelvan a repetir los errores.

Como parte del control del riesgo operativo se establece el tratamiento a dar a los riesgos detectados, buscando reducir las consecuencias y probabilidades por lo que se pueden considerar como parte del sistema de control del riesgo.

Las opciones de tratamiento de riesgos usadas son:

- a) Evitar el riesgo: Buscando eliminar la probabilidad de ocurrencia y su impacto, para eliminar el impacto se requiere blindar el proceso.
- b) Prevenir el riesgo: Reduciendo la probabilidad de ocurrencia a través de diferentes mecanismos.
- c) Proteger el riesgo: Reducir el impacto o las consecuencias.
- d) Transferir los riesgos: Implica que otra parte soporte o comparta el riesgo.
- e) Retención del riesgo: Puede presentarse cuando se reduce o transfiere el riesgo, ya que podrían presentarse riesgos residuales que siguen presentándose.

- Límites de riesgo: Los límites que La hipotecaria CF tiene definidos son:

- a) Límite por Riesgo Operativo Inherente

Cuando al calificar el riesgo operativo en la Matriz de Riesgo Operativo Inherente el resultado sea la diagonal conformada desde Probabilidad 5 (Casi Certeza) con Impacto 1 (Insignificante), hasta Probabilidad 1 (Rara) con Impacto 5 (Grave), esto significa que el riesgo operativo se puede presentar con una alta probabilidad o casi certeza y con un impacto que varía desde insignificante hasta grave y que es necesario por ende tomar las medidas necesarias para su mitigación.

- b) Límite por Riesgo Operativo Residual

En este caso el límite se establece para calificaciones de la Matriz Final de Riesgo Operativo en Alta Probabilidad y Bajo Impacto, por lo cual es necesario: prevenir, transferir o retener este riesgo.

- Monitoreo del riesgo operativo

El monitoreo se hace necesario debido a los cambios permanentes que pueden ocurrir en los factores de riesgo, modificando las probabilidades de ocurrencia y el impacto, así como también, la evaluación de la opción de tratamiento escogida y por lo tanto obligando a repetir las etapas en la administración del riesgo operativo.

Las medidas de control de riesgo operativo tomadas son monitoreadas para asegurar que las circunstancias cambiantes no alteren la priorización de los riesgos. Los factores de riesgo operativo son cambiantes y por lo tanto la probabilidad de ocurrencia se puede afectar, así como también el impacto del riesgo, por lo que es fundamental la revisión continua y permanente al SARO.

- Seguimiento

Para determinar las deficiencias del SARO La Hipotecaria CF realizará un seguimiento de su funcionalidad con periodicidad semestral o antes dependiendo de los riesgos que se manifiesten o se realicen cambios operativos significativos.

- Indicadores

Los indicadores de riesgo buscan monitorear cambios en el perfil de riesgo permitiendo así generar un entendimiento continuo de la evolución del riesgo.

La Hipotecaria CF evalúa la necesidad de definir indicadores de riesgo que permitan mantener un seguimiento continuo del riesgo, ya sea de su materialización o de los controles o acciones de mitigación claves que aseguran su nivel residual. Los indicadores de riesgo se calculan con base en variables que entregan información para entender o estimar el comportamiento de los eventos de riesgo, y de esta manera realizar su seguimiento.

Información cuantitativa

- Metodología Cuantitativa de Medición de Riesgo Operativo

Considerando que para un adecuado análisis cuantitativo se requiere como mínimo de una base de datos histórica robusta; y tomando en cuenta que La Hipotecaria CF se encuentra en etapas muy tempranas en la generación y recopilación de esta información, la Junta Directiva ha aprobado el uso de la metodología cualitativa acompañada de una metodología de cálculo del posible capital económico. Aclarando en todo caso que el impacto en patrimonio y adecuación de capital no es una exigencia regulatoria en Colombia.

La valoración de los riesgos Operativos de La Hipotecaria CF se realiza teniendo en cuenta la metodología de identificación y medición de los riesgos operativos que reposan en la matriz de riesgo de cada macroproceso. El cálculo para afrontar pérdidas futuras se obtiene a partir de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$1/n * (\sum \text{Pérdida } i * \text{Frecuencia } i)$$

Pérdida: Es el resultado de los valores registrados en la matriz de riesgo en la calificación de riesgo inherente del impacto económico. Es la pérdida que asumiría la entidad en el caso en que se materialice el riesgo. El impacto económico

asociado a una pérdida es del 0.7% del total del patrimonio registrado en los estados financieros al 31 de diciembre de cada ejercicio contable y se distribuye uniformemente en los niveles definidos, esta cifra será actualizada anualmente. Este monto corresponde a la determinación del Límite de Tolerancia por Riesgo Operativo definido por la Junta Directiva.

Para hallar este valor se toma la información a partir de la siguiente tabla:

Valor Asociado	Impacto económico	
	Mínimo	Máximo
1	0	25%
2	>25%	50%
3	>50%	75%
4	>75%	100%
5	>100%	En adelante

A partir de los rangos de la tabla anterior mostrados se busca el punto medio entre el valor máximo y el valor mínimo para cada asociado quedando la siguiente tabla:

Valor Asociado	Impacto económico
	Promedio
1	12.5%
2	37.5%
3	62.5%
4	87.5%
5	100%

Frecuencia: Este valor se obtiene de los valores registrados en la matriz de Riesgo en la calificación de riesgo residual. Para hallar el valor correspondiente se toma la información de la siguiente tabla asociada con frecuencia y probabilidad:

Valor Asociado Probabilidad o frecuencia	Frecuencia	Probabilidad
1	Rara	10%
2	Baja	30%
3	Media	50%
4	Alta	70%
5	Casi certeza	90%

En la fórmula $1/n * (\sum \text{Pérdida } i * \text{Frecuencia } i)$, corresponde al valor de la posible pérdida, en donde n es el número de riesgos. La sumatoria del producto de la pérdida y frecuencia de cada uno de los riesgos se usará como base para establecer el límite del posible capital a comprometer por riesgo.

Durante el segundo semestre del 2018 se finalizó el monitoreo y seguimiento del perfil de riesgo de cada una de las matrices de riesgo operativo de La Hipotecaria. A la fecha se cuenta con un grado de avance del 100% sobre el grado de actualización de las matrices de riesgos para la vigencia 2018, lo cual ocasiona que se presenten cambios respecto al perfil de riesgo presentado el semestre anterior.

De acuerdo con lo aprobado por la Junta Directiva el apetito de riesgo tolerable de La Hipotecaria, se define como la medición de riesgo residual por debajo del nivel "Alto o Extremo", aceptando dentro del apetito de riesgo de la entidad aquellos riesgos residuales que se encuentren en niveles "Bajo", "Medio" y "Medio Alto".

Para la vigencia 2019 el Apetito de Riesgo definido corresponde al 0,7% del total del patrimonio registrado en los estados financieros al cierre del año inmediatamente anterior, equivalente a \$451.4 millones por cada uno de los riesgos identificados que pudiesen generar una pérdida equivalente en la medición del impacto financiero.

Con el grado de avance actual de actualización de las matrices de riesgos con sus correspondientes planes de acción, el siguiente es el resultado al cierre de diciembre de 2018.

PERFIL DE RIESGO CONSOLIDADO DIC 2018	LA HIPOTECARIA - R. Inherente		
	RIESGO INHERENTE		
	Bajo	43	24,71%
	Medio	60	34,48%
	Alto	60	34,48%
	Extremo	45	25,86%
	TOTAL	208	119,54%
	LA HIPOTECARIA - R. Residual		
	RIESGO RESIDUAL		
	Bajo	89	51,15%
Medio	83	47,70%	
Alto	36	20,69%	
Extremo	0	0,00%	
TOTAL	208	119,54%	

PERFIL DE RIESGO CONSOLIDADO DIC 2017	LA HIPOTECARIA - R. Inherente		
	RIESGO INHERENTE		
	Bajo	33	18,97%
	Medio	52	29,89%
	Alto	62	35,63%
	Extremo	64	36,78%
	TOTAL	211	121,26%
	LA HIPOTECARIA - R. Residual		
	RIESGO RESIDUAL		
	Bajo	67	38,51%
Medio	103	59,20%	
Alto	41	23,56%	
Extremo	0	0,00%	
TOTAL	211	121,26%	

- Eventos de Riesgo Operacional

Durante el 2018 se presentaron eventos de riesgo operativo que han afectado el estado de resultados de la compañía por \$2.818; los cuales se encuentran debidamente registrados en las cuentas contables para tal efecto. En total, durante el año se presentaron 114 eventos de riesgo operativo.

Durante el 2018 se trabajó en la implementación de la cultura de Riesgo Operativo, medido de la siguiente manera el 100% de las capacitaciones fueron aprobadas por la totalidad de funcionarios, entre capacitaciones y capsulas se realizaron 17 sesiones.

Durante el 2017 se presentaron eventos de riesgo operativo que han afectado el estado de resultados de la compañía por \$5.000; los cuales se encuentran debidamente registrados en las cuentas contables para tal efecto. Este monto provino en un 26% de gestiones de administración de cartera, y en el restante 74% producto de pagos extemporáneos en declaraciones de impuestos. En total, durante el año se presentaron 69 eventos de riesgo operativo.

2. Sistema de Administración de Riesgo de mercado (SARM)

La Hipotecaria CF calcula su valor en riesgo de mercado debido a que cuenta con inversiones negociables como es el caso de la cartera colectiva y títulos de Desarrollo Agropecuarios (TDA) y con inversiones disponibles para la venta para el caso de los Títulos de Tesorería TES.

Información Cualitativa

La Hipotecaria CF ha definido la siguiente metodología para manejar sus inversiones:

- Identificación del riesgo de mercado

La Hipotecaria CF es un establecimiento de crédito y como tal su principal actividad es la intermediación, esto es, la captación de recursos y su colocación a través de operaciones activas de crédito, a través de operaciones de tesorería y de cualquier otra operación autorizada, razón por la cual puede estar expuesta al riesgo de mercado y a todos sus factores de riesgo, así: tasa de interés y las inversiones en carteras colectivas. Por la operación y modelo de Políticas de Riesgo de Mercado de La Hipotecaria CF, no se encuentra expuesto a factor de riesgo de precio de acciones, así como tampoco ninguna posición se encuentra medida en moneda extranjera.

Estos factores se manifiestan por la conformación de un portafolio de inversiones en instrumentos de mediano y largo plazo y por la realización de operaciones de tesorería de corto plazo.

Para identificar los factores de riesgo de mercado, además de los aspectos mencionados, la entidad ha establecido mecanismos de alerta como por ejemplo la presentación de mayor volatilidad en las tasas y precios a los cuales están indexados los instrumentos de su portafolio de inversiones, el comportamiento de las calificaciones de los emisores de los títulos que conforman el portafolio y la duración de los mismos.

Para sus inversiones, operaciones, así como para la participación de la entidad en nuevos mercados se determina el perfil de sus riesgos y se cuantifica su impacto sobre el nivel de riesgo de la entidad, en su patrimonio y en el nivel de utilidades.

- **Medición del riesgo de mercado**
En la medición del riesgo de mercado la entidad adopta el modelo estándar establecido por la SFC y por lo tanto calcula el Valor a Riesgo – VaR, acorde con la metodología establecida en el Capítulo XXI de la Circular Básica Financiera y Contable 100 de 1995, de la SFC. El cual es usado para realizar el cálculo del índice de solvencia de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 2º del decreto 1720 de 2001, incorporado al Decreto 2555 de 2010, para el requerimiento de capital que establece este organismo de control.
- **Control y monitoreo del riesgo de mercado**
El control del riesgo de mercado en La Hipotecaria CF tiene en cuenta la complejidad y volumen de las operaciones que en cada momento esté efectuando la entidad, así como las condiciones de los mercados en los cuales está transando.

Este control hace parte del sistema de control interno en la entidad dando un especial énfasis al control de límites generales por riesgo de mercado, como a límites especiales. Así, se controlan los límites por operador, por tipo de instrumento o inversión y por factor o módulo de riesgo.

El seguimiento se enfoca en los mecanismos de alerta señalados en párrafos anteriores, además se deja adecuadamente documentado de forma tal que en él conste el seguimiento a los niveles de exposición en los que la entidad incurre por riesgo de mercado y a los límites establecidos.

- **Cumplimiento de políticas**
El control del cumplimiento de políticas sobre riesgo de mercado es función y deber de todas las áreas involucradas en el Front, Middle y Back office la operación de Mercado de La Hipotecaria. En Colombia, el seguimiento y monitoreo al cumplimiento de límites y política del SARM es realizado por el área de Riesgos, y sus resultados son presentados a las áreas encargadas, Comité de Activos, Pasivos y Riesgos y a la Junta Directiva.

En caso de incumplimiento de límites, el Área de Finanzas en Casa Matriz, en coordinación con el Área de Riesgos en Colombia, efectúa la operación que mitigue de la mejor manera posible la pérdida por dicha exposición, informan del hecho al Comité de Activos, Pasivos y Riesgos y proponen a éste las medidas que deben ser implementadas para prevenir que este tipo de situaciones se vuelvan a presentar, no sin que se hayan tomado las medidas disciplinarias correspondientes. Si la situación no es ocasional sino repetitiva, además de tomar las medidas disciplinarias, se evalúa la situación y si es del caso proponen al Comité de Riesgos la modificación o ajuste de los límites, para la aprobación de la Junta Directiva.

El Auditor Interno es quien se encarga de verificar el cumplimiento de dichos parámetros y de documentar sus hallazgos, presenta el informe correspondiente y coloca los requerimientos y recomendaciones que considere pertinentes, para posteriormente efectuar el respectivo seguimiento a éstos.

Cuando se efectúa el control del cumplimiento de políticas, incluidas las de control de límites, se soporta el proceso en documentos, señalando las áreas y funcionarios involucrados en el seguimiento efectuado.

- **Desarrollo e implementación de nuevos productos y mercados:**
Para el desarrollo y la implementación de nuevos productos, independientemente de que se trate de productos que ya existen en el mercado pero son nuevos para La Hipotecaria CF o de nuevos productos para La Hipotecaria CF y para el mercado, se siguen las siguientes etapas, las cuales incluyen la evaluación y análisis de los riesgos financieros potenciales:
 - a) **Generación del producto o servicio y características de la participación de la entidad en los nuevos mercados:** En el primer caso se especifica detalladamente las características del nuevo producto, los riesgos potenciales en que se incurrirá y los mecanismos para su identificación, medición, monitoreo y control, la ventaja competitiva que tendrá y que lo hará necesario para el cliente, el tipo de cliente al que se pretende llegar, la tecnología que necesita, la estrategia de comercialización, entre los principales aspectos; en el segundo caso, se detallan los objetivos de participación perseguidos, los requisitos legales, financieros y operativos de acceso y mantenimiento, los riesgos financieros que asumirá la entidad, las necesidades de personal, la administración de la información y sus reporte interno y externo, principalmente.

En ambos casos, se realiza el análisis y evaluación de las cifras financieras, en diferentes escenarios económicos y de mercado.

- b) **Implementación técnica y análisis de riesgos –** En esta etapa se levantan los procesos y procedimientos necesarios para la implementación de los nuevos productos o servicios y la participación de la entidad en nuevos mercados. En cada uno de estos procesos se identifican los riesgos financieros, establecen las metodologías para su cuantificación, los procedimientos para su monitoreo y control, los indicadores que se utilizarán en la gestión y los informes que sobre los mismos deben producirse.

Por tratarse de productos de tesorería los principales riesgos a tener en cuenta, además del riesgo de mercado, son los de liquidez y operativos y en este último caso, la incidencia de la tecnología requerida es un aspecto fundamental que se considera.

- c) Prueba - antes de empezar la comercialización del producto o de entrar a operar en el nuevo mercado, se lleva a cabo una etapa de prueba con personal de ella misma, en el caso de los productos y en procesos paralelos, cuando se trata de operar en nuevos mercados. En esta etapa se espera, principalmente, prevenir a tiempo cualquier inconveniente que pudiera presentarse.
- d) Comercialización - uno de los aspectos más críticos es el momento de entrar con el nuevo producto, para lo cual es absolutamente necesario que el producto este completamente desarrollado, en especial si se trata de un producto nuevo para la entidad y para el mercado.

Los otros aspectos importantes son dónde lanzarlo primero, la región geográfica que se espera genere la mayor aceptación y a qué grupos específicos en esas regiones, aspectos todos éstos que hacen parte integral del plan de mercadeo y posicionamiento del producto, que la entidad ha establecido.

- e) Seguimiento - En esta etapa no solamente se evalúan los aspectos financieros, de posicionamiento en el mercado, de monitoreo y control de riesgos, sino también, la auditoría interna y externa con sus correspondientes reportes e informes, sobre el seguimiento efectuado a todas las etapas señaladas.

El Área de Finanzas en Casa Matriz establece los parámetros a tener en cuenta en la implementación de todos los medios de comunicación a través de los cuales se acuerden operaciones de negociación, que permitan el correspondiente registro y monitoreo de las condiciones y términos de negociación.

Cualquier ente de control podrá verificar el cumplimiento de esos parámetros y requisitos, documentar los hallazgos, elaborar y presentar los informes correspondientes, con los requerimientos y recomendaciones que se deben seguir, que posteriormente pueda efectuar el correspondiente seguimiento.

Las operaciones se registran de acuerdo con los requerimientos legales y técnicos de los sistemas utilizados teniendo cuidado en todos los casos que se documenten las condiciones de la operación, esto es, la contraparte, el beneficiario de la operación, el tipo de operación efectuada, el valor de la operación, la moneda, la fecha y hora en que se efectúa, el precio o tasa, la fecha en que se debe liquidar y cumplir y en el caso de los títulos además, el emisor y las condiciones específicas del título.

Finalmente, cualquier modificación o anulación de operaciones sigue los parámetros establecidos en las políticas de negociación que ha definido la entidad.

Información Cuantitativa

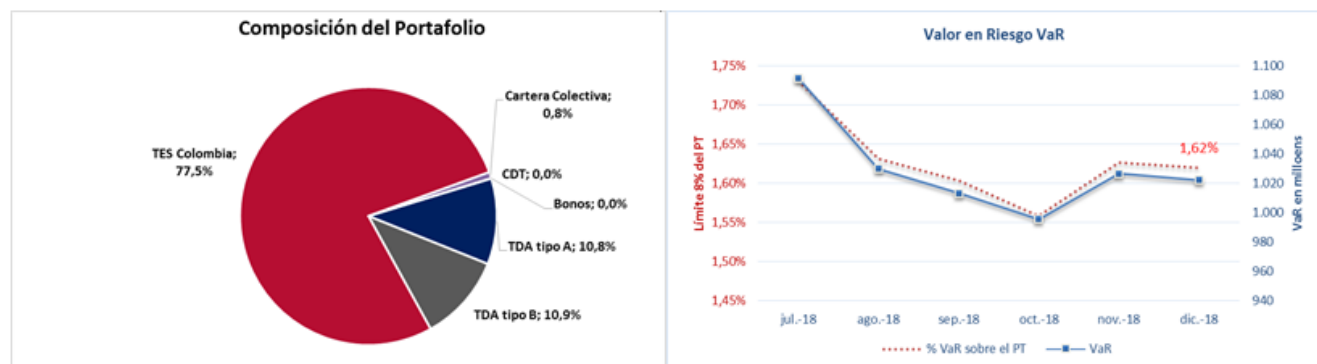
- **Composición del portafolio**

Al cierre de diciembre de 2018, la composición del portafolio de La Hipotecaria se encuentra medida por su valor en libros, es decir, incluye el valor nominal y la rentabilidad obtenida en cada uno de los rubros. Siendo el valor total de las inversiones \$13.396.038.

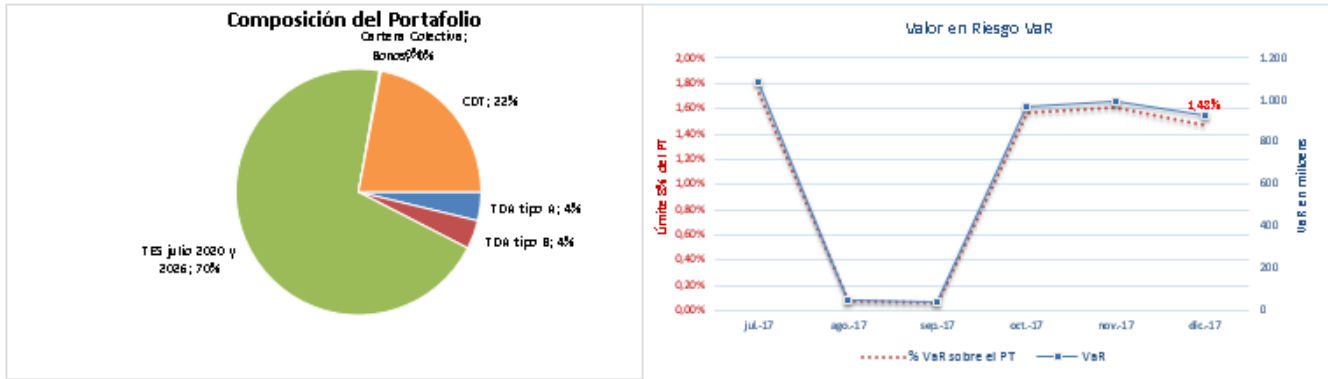
- **Valor de Riesgo de Mercado (VaR)**

Se presenta un resumen de los principales límites y señales de alerta, los cuales sustentan el nivel de cumplimiento de los requerimientos de liquidez y evidencian el control y monitoreo.

31 de diciembre de 2018



31 de diciembre de 2017



El VaR al 31 de diciembre de 2018 cerró en \$1.022.230 lo que representa un 1,62% del Patrimonio Técnico, cumpliendo con el límite interno establecido por la Junta Directiva.

El resultado de las pruebas de estrés para el mes de diciembre de 2018 refleja que aun estresando las variables el Valor en Riesgo de Mercado el VaR se encuentra alejado del límite establecido por la Junta Directiva, cerrando en en \$1.185.730 lo que representa un 1,88% del Patrimonio Técnico.

El VaR al 31 de diciembre de 2017 cerró en \$931.900 lo que representa un 1,48% del Patrimonio Técnico, cumpliendo con el límite interno establecido por la Junta Directiva.

• **Cumplimiento de límites internos**

Durante el cierre de diciembre se cumplieron a cabalidad con los límites de cupos, montos y atribuciones de las operaciones realizadas sobre el portafolio de inversiones.

Así mismo, luego de un monitoreo constante a los TES Colombia 2020, 2024, 2025 y 2026 que administra La Hipotecaria CF, se cumplió con el límite interno establecido de movimientos diarios de la tasa interna de retorno calculada con los precios de valoración de mercado, la cual no superó el límite de movimiento diario de 50 Puntos básicos.



• **Análisis de Sensibilidad y métodos utilizados**

La Hipotecaria CF realiza dos análisis de sensibilidad al riesgo de mercado, uno de carácter mensual y otro trimestral denominado VAR estresado y Var Paramétrico respectivamente. En el primer método las inversiones que marcan VAR se someten a un escenario en el cual se toma el factor de riesgo y el precio más alto registrado desde que La Hipotecaria realiza el cálculo de este, sometiendo el portafolio a un estrés real que permite medir el comportamiento de las inversiones en un escenario que es histórico y por lo tanto puede volver a presentarse. En el Var Paramétrico se calcula el valor en riesgo del portafolio de inversiones, tanto a nivel individual como a nivel correlacionado, teniendo en cuenta las variaciones de los precios de las inversiones y la volatilidad que registran cada uno de los instrumentos que componen el portafolio. Sobre un portafolio de \$13.396.038, con corte al 31 de diciembre el cálculo de estos dos métodos presenta los siguientes resultados.

VaR	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18
VaR	\$ 1.091,22	\$ 1.029,91	\$ 1.013,14	\$ 995,49	\$ 1.026,57	\$ 1.022,23
Patrimonio técnico (en millones)	\$ 63.077,03	\$ 63.146,37	\$ 63.180,95	\$ 63.873,80	\$ 63.117,53	\$ 63.117,53
% VaR sobre el PT	1,73%	1,63%	1,60%	1,56%	1,63%	1,62%
VaR Estresado	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18
VaR Estresado del portafolio (en millones)	\$ 1.105,10	\$ 1.094,99	\$ 1.044,79	\$ 996,51	\$ 1.052,64	\$ 1.185,73
% VaR estresado sobre el PT	1,75%	1,73%	1,65%	1,56%	1,67%	1,88%
VaR modelo interno paramétrico (en millones) Individual	N/A	\$ 379,80	\$ 366,54	N/A	N/A	\$ 359,93
VaR modelo interno paramétrico (en millones) Individual correlacionado	N/A	\$ 278,10	\$ 321,37	N/A	N/A	\$ 315,13

Durante el transcurso del año 2018 no se presentaron cambios en los métodos e hipótesis utilizados en los análisis de sensibilidad realizados por La Hipotecaria CF.

3. Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez (SARL)

Información Cualitativa

El Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez – SARL de LHCF sigue las pautas y requerimientos señalados por la Superintendencia Financiera de Colombia – SFC, en el capítulo VI y en los anexos respectivos de la Circular Básica Financiera y Contable 100 de 1995, con sus correspondientes actualizaciones y cuenta con los elementos básicos señalados a continuación:

- Políticas de administración del riesgo de liquidez
 - Procedimientos en la administración del riesgo de liquidez
 - Estructura organizacional – responsabilidades
 - Órganos de control
 - Infraestructura tecnológica
 - Modelo de referencia para el cálculo del Indicador de Riesgo de Liquidez IRL
 - Documentación y divulgación de la información
- Identificación del riesgo de liquidez
Teniendo en cuenta que La Hipotecaria CF es un establecimiento de crédito, su principal actividad es la intermediación de recursos, esto es, la captación de recursos y su colocación a través de operaciones activas de crédito, a través de operaciones de tesorería y de cualquier otra operación autorizada, razón por la cual su exposición al riesgo de liquidez se produce por el descalce de sus posiciones activas y pasivas.

Este descalce se presenta principalmente por los plazos diferentes que pueden conformar el pasivo y el activo de la Entidad. Por ser el crédito hipotecario para vivienda su principal operación activa, las colocaciones se realizan a largo plazo, pudiendo generar de forma natural un descalce con el plazo promedio de las captaciones. Por lo tanto, para disminuir esa brecha la Entidad como parte de su SARL ha previsto la política de mantener posiciones pasivas no solamente de corto y mediano plazo sino también de largo a través de emisiones de bonos y de la consecución de cupos de crédito con otras entidades financieras, con sus accionistas o la posibilidad de gestionar líneas de redescuento de largo plazo con los organismos que las ofrecen.

Adicionalmente, la política establece en el largo plazo, la titularización de la cartera de crédito como mecanismo que eventualmente ayudará a la disponibilidad de liquidez de La Hipotecaria CF.

Otro de los descalces que se puede presentar por la naturaleza del negocio del producto principal es el de tasas y precios. Las captaciones se encuentran principalmente en tasa variable más un margen, mientras que las colocaciones de créditos a tasa fija, por lo que el riesgo de tasa de interés tiene un impacto alto en el riesgo de liquidez para LHCF. Por lo anterior, el SARL es consistente con el Sistema de Administración de Riesgo de Mercado – SARM y éste último con él. Para el manejo de este riesgo por lo tanto, es fundamental la conformación de un portafolio de inversiones en condiciones de tasas que se ajusten a la situación particular de los descalces mencionados.

Otro aspecto que debe tenerse en cuenta en la identificación del riesgo de liquidez es el flujo de pagos de las colocaciones en créditos y el volumen de desembolsos de los mismos. Por la estrategia implementada por la Entidad, los flujos de ingresos por concepto de amortización de capital e intereses por los créditos se controlan de manera que puedan ser previstos más oportunamente.

Para identificar el riesgo de liquidez además de los aspectos mencionados, se establecen mecanismos de alerta como por ejemplo la presentación de mayor volatilidad en el nivel de depósitos de la Entidad, el comportamiento de pagos de los deudores y su impacto en las colocaciones de la Entidad, los problemas que pueden presentarse en la colocación de recursos, como los principales.

La concentración de captaciones y colocaciones en pocos proveedores de fondos y en pocos segmentos de mercado se convierten en un riesgo potencial que puede afectar la liquidez, luego como mecanismos de seguimiento permanente, la Entidad evalúa los vencimientos de los depósitos a término y su renovación o cancelación por parte de los clientes, revisa el volumen de captaciones y las colocaciones en cartera y/o inversiones, las tasas de captación y colocación que rigen en los mercados, el flujo de caja diario (normal y en un escenario estresado) y los cálculos de las brechas o descalces para diferentes bandas de tiempo. En el seguimiento de todos estos aspectos, la Entidad identifica las posibles exposiciones por riesgo de liquidez y procede a su gestión y control.

Finalmente, el riesgo de liquidez en los nuevos productos, operaciones y mercados se puede identificar de manera previa a su implementación puesto que la Entidad estableció un procedimiento mediante el cual es imposible lanzar un nuevo producto sin haber definido su perfil de riesgos, su operación y funcionamiento, así como los sistemas de control para su adecuado seguimiento.

- Medición del riesgo de liquidez

En materia de medición del riesgo de liquidez se adopta el modelo de referencia establecido por la SFC, calculando semanalmente el Indicador de Riesgo de Liquidez – IRL, acorde con la metodología establecida por ésta. El IRL acumulado para siete (7) días calendario debe ser igual o superior a cero (0). No obstante, La Hipotecaria realiza adicionalmente la medición del Riesgo de Liquidez a través de un modelo interno.

Se presenta exposición significativa al riesgo de liquidez cuando el IRL de la semana anterior sea negativo, caso en el cual el Representante Legal de La Hipotecaria informa a la Superintendencia Financiera de Colombia las principales razones por las cuales se disminuye el IRL por debajo del límite, el carácter coyuntural o duradero de la situación y las medidas que ha implementado para restablecer dicho IRL en la segunda semana subsiguiente a la del reporte negativo.

Para el cálculo del IRL la Entidad determina el Flujo Neto de Vencimientos Contractuales – FNVC, acorde con la metodología establecida por la SFC en el Anexo 1 del Capítulo II, de la Circular Básica Financiera y Contable 100 de 1995. A continuación la Entidad calcula el Flujo Neto de Vencimientos No Contractuales – FNVNC, también acorde con la metodología establecida por la Superintendencia financiera de Colombia.

Una vez se han calculado los flujos, se determinan los activos líquidos ajustados por liquidez de mercado, riesgo cambiario y encaje requerido, o ALM, de la misma manera siguiendo la metodología establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Con la información anterior se calcula el IRL para una semana, siguiendo lo establecido en la norma mencionada. El procedimiento establecido para la medición del riesgo de liquidez se puede observar en el documento “procedimiento para la medición del riesgo de liquidez”.

Se elaboran escenarios de estrés en materia de liquidez, los cuales incluyen el cálculo de un IRL estresado. Los escenarios tenidos en cuenta para realizar las pruebas de estrés se relacionan a continuación:

- ✓ Aumento en la morosidad de la cartera.
- ✓ Pagos de cuentas por pagar y compromisos en los treinta (30) primeros días.
- ✓ Recaudos de cuentas por cobrar hasta la tercera banda de la metodología de IRL.
- ✓ Aumento de las tasas de interés y su consecuente impacto en las captaciones y colocaciones de la Entidad.
- ✓ Cristalización de litigios o procesos en contra.
- ✓ Descuento en las ventas de inversiones.

Las pruebas de estrés se realizarán mensualmente y los resultados son presentados mensualmente al Comité de Activos, Pasivos y Riesgos y a la Junta Directiva de La Hipotecaria CF.

- Control y monitoreo del riesgo de liquidez

El control y monitoreo tiene en cuenta las posiciones del libro bancario y del libro de tesorería, se encuentren dentro o fuera del balance. Para el control se tiene en cuenta la complejidad y volumen de las operaciones que esté efectuando el área del Front Office.

El control se lleva a cabo de forma semiautomática, esto es en algunas etapas del proceso de gestión de riesgo de liquidez el control es manual, sobre documentos soporte, en otras es automática. De todas maneras, dicho control hace parte del sistema de control interno de la Entidad y tiene en cuenta entre otros aspectos el negocio de la compañía, su estrategia, los procedimientos para realizar las operaciones y las condiciones imperantes en los mercados.

El seguimiento se deja adecuadamente documentado de forma tal que en él consta el seguimiento a los niveles de exposición del riesgo de liquidez y a los límites establecidos.

Para la ejecución de la etapa de Monitoreo, La Hipotecaria CF realiza los siguientes procesos, a cargo del área de Riesgos de la entidad:

- a) Informe mensual de monitoreo al SARL dirigido y presentado a la Junta Directiva
- b) Informe mensual de monitoreo del SARL dirigido y presentado al Comité de Activos, Pasivos y Riesgos
- c) Informe diario de Riesgos, que incluye el monitoreo al SARL, dirigido a los miembros del comité de Riesgos, Representantes Legales y Gerentes y responsables de las áreas directamente implicadas en la administración de la liquidez de la entidad.

El contenido de los informes anteriores podrá variar, garantizando en todo caso que cumplen con:

- a) Guardan correspondencia con el volumen y complejidad de las operaciones desarrolladas por la entidad.
 - b) Permiten el seguimiento de los niveles de exposición al riesgo de liquidez y de los límites generales y especiales establecidos por la entidad, según su estructura, características y operaciones autorizadas.
 - c) Permiten la elaboración de reportes gerenciales y de monitoreo del riesgo de liquidez que evalúen los resultados de las estrategias de la entidad e incluyan el resumen de las posiciones que contribuyen significativamente a dicho riesgo
- Señales de alerta
Como parte del seguimiento al riesgo de liquidez, se han establecido una serie de indicadores o señales de alerta cuantitativa, basadas en la información financiera propia y del grupo de comparación que ésta ha definido.
 - Cumplimiento de políticas
En caso de incumplimiento de límites, el Área de Finanzas en Casa Matriz en coordinación con el Área de Riesgos en Colombia, efectúa la operación u operaciones que mitigue de la mejor manera posible la pérdida por dicha exposición, informa del hecho al Comité de Riesgos y propone a éste las medidas que deben ser implementadas para prevenir que este tipo de situaciones se vuelvan a presentar, no sin antes haber tomado las medidas disciplinarias correspondientes. Si la situación no es ocasional sino repetitiva, además de tomar las medidas disciplinarias, el Área de Riesgos en Colombia evalúa la situación y si es el caso propone al Comité de Riesgos la modificación o ajuste de los límites, para la aprobación por parte de la Junta Directiva.
 - Procedimientos en materia de liquidez para nuevos productos
Desde el punto de vista de riesgo de liquidez la persona encargada de su administración, en la Gerencia de Riesgos o el encargado en Colombia, tiene en cuenta, como mínimo, los siguientes procedimientos:
 - a) Análisis y evaluación del nuevo de mercado en el cual se desarrollará el nuevo producto, esto es su entorno económico y sus características.
 - b) Evaluación de las condiciones actuales del mercado y de las tendencias que puedan impactar los flujos de caja de la Entidad.
 - c) Evaluación de los análisis financieros y de las proyecciones que el área comercial ha elaborado para los nuevos productos.
 - d) Identificación de los factores de riesgo de liquidez de los nuevos productos y de su impacto en la liquidez global de la Entidad.
 - e) Evaluación del impacto en el IRL o en el modelo propio.
 - f) Evaluación de los cambios y ajustes que deben hacerse a los formatos de reporte externo sobre liquidez y a los informes y reportes internos en la materia.
 - g) Generación del IRL o del modelo propio, con el nuevo producto, en diferentes escenarios.
 - h) Evaluación de los posibles ajustes a las políticas y límites en materia de liquidez.
 - i) Impacto de los nuevos productos en los indicadores de riesgo de liquidez.
 - j) Evaluación de los ajustes que pueden requerirse en las plataformas tecnológicas y sistemas de la Entidad.
 - Registro de operaciones
Las áreas de Crédito y Cartera, Banca Privada y Finanzas deben velar por el correcto registro de las operaciones relacionadas con la administración de la liquidez de la Entidad.

De la misma manera, el área de Contabilidad vela porque los registros contables reflejen la realidad de las operaciones efectuadas por la Entidad. Los aspectos relacionados con los registros contables se detallan en el Manual de procedimientos contables.

Información Cuantitativa

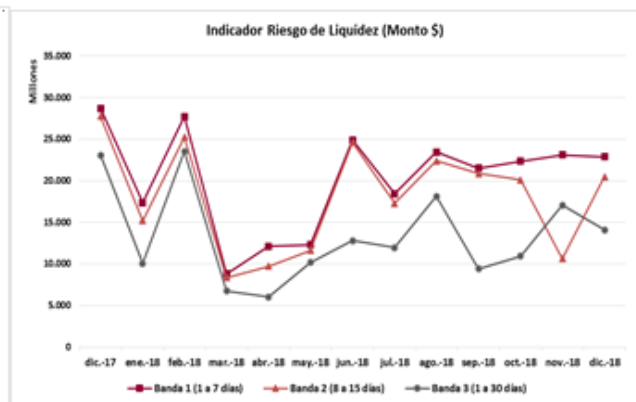
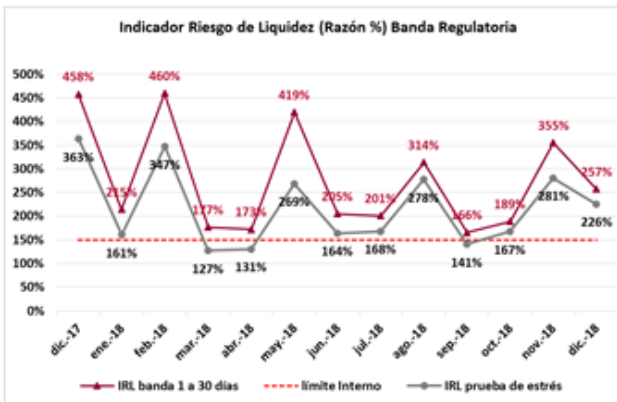
• IRL – Indicador de riesgo de Liquidez

El resultado de la evolución del IRL mantuvo el indicador diario, semanal y mensual dentro de los niveles aceptados por política, así como por encima de los límites de cumplimiento establecidos por la Superfinanciera. El siguiente es el resultado al cierre de diciembre de 2018 y el resultado con la prueba de estrés al mismo periodo:

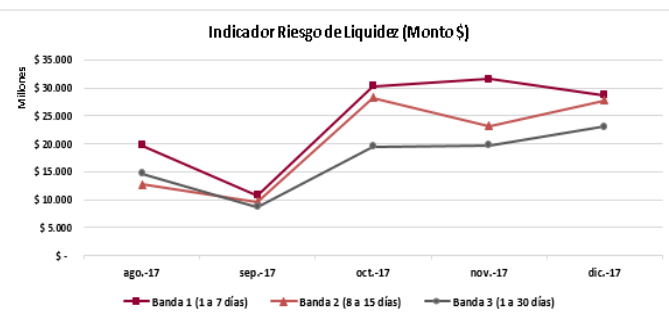
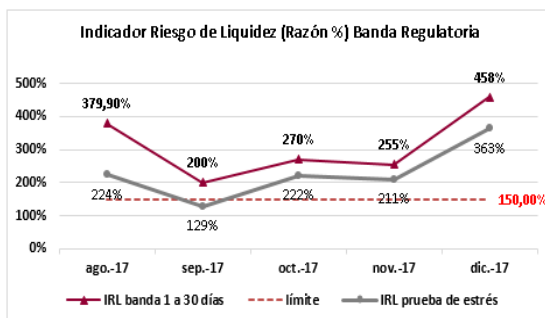
	dic-18
IRL banda 1 a 30 días	257%
límite Interno	150,00%
Banda 1 (1 a 7 días)	22.884.534
Banda 2 (8 a 15 días)	20.498.980
Banda 3 (1 a 30 días)	14.082.842
Banda 4 (31 a 90 días)	-9.174.946
IRL prueba de estrés	225,70%

	dic-17
IRL banda 1 a 30 días	458%
límite interno	150,00%
Banda 1 (1 a 7 días)	28.709.474
Banda 2 (8 a 15 días)	27.756.047
Banda 3 (1 a 30 días)	23.050.894
Banda 4 (31 a 90 días)	6.524.463
IRL prueba de estrés	363,40%

31 de diciembre de 2018



31 de diciembre de 2018



En la gráfica se puede observar el comportamiento del IRL (Indicador de Riesgo de Liquidez) por monto en el mes de diciembre el cual presenta comportamientos por encima de los límites internos y regulatorios para la medición del Riesgo de Liquidez de La Hipotecaria CF. El IRL por razón mantiene el cumplimiento sobre los límites en las bandas de tiempo. El indicador fluctúa de acuerdo a los requerimientos de liquidez que se presenten.

En el caso de que los escenarios definidos en las pruebas de estrés se llegasen a presentar, no se observa la activación de alertas de riesgo de las Bandas.

En cuanto a la concentración del saldo del disponible, para el mes de diciembre ninguna entidad bancaria superó el límite establecido por política de Riesgo de Liquidez. No obstante, en caso de incumplimiento del límite anterior del cincuenta (50%), dependiendo de la rentabilidad, administración de liquidez y beneficios para la entidad, los recursos podrán permanecer en un límite superior a esta concentración hasta por noventa (90) días calendario adicionales.

Respecto a las señales de alerta sobre el fondeo de La Hipotecaria CF; al cierre de diciembre, La Hipotecaria CF administra \$95.166.894 en cupos aprobados, de los cuales al cierre de diciembre ha utilizado el 7,4%, dejando un total de 87.007.000 como monto disponible para futuras utilizaciones. Ninguna de las entidades Bancarias administradas como fuentes de fondeo supera los límites internos de concentración.

• Vencimiento Pasivos Financieros

Mensualmente se realiza el análisis de la concentración de los pasivos financieros no derivados en la cual se revisa sus vencimientos contractuales en plazo, monto y la concentración por cliente.

- Certificados de Depósito a Término Fijo

vencimientos	dic-18	Concentración por tipo de persona	dic-18
1 a 15 días	\$ 262.973.212,25	Persona Natural	\$ 11.915.750.609,00
16 a 30 días	\$ 5.196.089.711,97	Persona Jurídica	\$ 93.938.560.425,94
31 a 60 días	\$ 5.960.926.392,03	Total	\$ 105.854.311.034,94
61 a 90 días	\$ 2.645.924.792,57		
91 a 180 días	\$ 28.466.370.511,89	Porcentaje	dic-18
181 a 360 días	\$ 44.420.945.291,64	Persona Natural	11,26%
más de 1 año	\$ 18.901.081.122,59	Persona Jurídica	88,74%
		Total	100,00%

Cifras en pesos(*)

Los vencimientos entre 1 y 90 días representan el 13% del total captado en CDT; lo cual se aprecia en la disminución y estrés del indicador de riesgo de liquidez, producto de los recursos en activos líquidos a mantener disponibles para cubrir en más del 150% con estos vencimientos

- Bonos: Al corte del 31 de diciembre de 2018, el saldo de los Bonos Emitidos es \$ 28.702.913 cuyo vencimiento final es el 10 de diciembre de 2020, pagando intereses con periodicidad trimestral.

4. Sistema de Administración del Riesgo de Crédito – SARC

Información Cualitativa

- Medición del riesgo crediticio y sistema de provisiones

La medición del riesgo de crédito de la cartera de modalidad de vivienda, se acogerá a lo previsto y señalado en el anexo 1 del Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, de la Superintendencia Financiera de Colombia.

En el caso de los créditos de consumo, préstamos personales, que otorgue La Hipotecaria CF, para el cálculo de la pérdida esperada y por lo tanto para determinar el nivel de provisiones a constituir, se aplica el modelo de referencia, señalado en el anexo 5 del Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, de la Superintendencia Financiera de Colombia, en lo referente para el segmento definido como CFC – Otros, con base en ellos se calculan las pérdidas esperadas y las provisiones que se registran en los estados financieros.

La calificación definitiva se realiza con la intervención del comité de cartera y el modelo definido para este proceso, llevando cada uno de los préstamos a la categoría de mayor riesgo y se realiza la provisión definitiva.

- Calificación del Riesgo Crediticio

La Hipotecaria CF, califica las operaciones de crédito de vivienda y las clasifica en una de las siguientes categorías de riesgo crediticio:

a) Categoría Vivienda

Categoría	Tipo de Riesgo	Mora por tipo de riesgo
"A"	Riesgo Normal	Créditos al día o mora hasta 2 meses
"B"	Riesgo Aceptable	Créditos con mora superior a 2 meses y hasta 5 meses
"C"	Riesgo Apreciable	Créditos con mora superior a 5 meses y hasta 12 meses
"D"	Riesgo Significativo	Créditos con mora superior a 12 meses y hasta 18 meses
"E"	Riesgo Incobrabilidad	Créditos con mora superior a 18 meses

b) Categoría Consumo

La cartera de consumo se clasifica y califica en las respectivas categorías de riesgo, teniendo en cuenta las siguientes condiciones objetivas mínimas:

Categoría	Otorgamiento	Cartera otorgada consumo
AA	Los créditos nuevos cuya calificación asignada en el momento de otorgamiento sea "AA"	Los créditos cuya calificación obtenida por la aplicación de la metodología de calificación del MRCO establecida por la norma, sea igual a "AA".
A	Los créditos nuevos cuya calificación asignada en el momento de otorgamiento sea "A"	Los créditos cuya calificación obtenida por la aplicación de la metodología de calificación del MRCO establecida por la norma, sea igual a "A".
BB	Los créditos nuevos cuya calificación asignada en el momento de otorgamiento sea "BB"	Los créditos cuya calificación obtenida por la aplicación de la metodología de calificación del MRCO establecida por la norma, sea igual a "BB".
B	Los créditos nuevos cuya calificación asignada en el momento de otorgamiento sea "B"	Los créditos cuya calificación obtenida por la aplicación de la metodología de calificación del MRCO establecida por la norma, sea igual a "B".
CC	Los créditos nuevos cuya calificación asignada en el momento de otorgamiento sea "CC"	Los créditos cuya calificación obtenida por la aplicación de la metodología de calificación del MRCO establecida por la norma, sea igual a "CC".
Incumplimiento	-	Créditos de consumo que se encuentren en mora mayor a 90 días

Para efectos de homologar las calificaciones de riesgo en los reportes de endeudamiento y en el registro en los estados financieros de La Hipotecaria, aplica la siguiente tabla:

Categoría agrupada	Categorías de reporte
	Consumo
A	AA
	A con mora actual entre 0-30 días
B	A con mora actual mayor a 30 días
	BB
C	B
	CC
D	Incumplimiento - D
E	Incumplimiento – E

Cuando en virtud de la implementación del modelo de referencia adoptado por la Superintendencia Financiera de Colombia La Hipotecaria califique a sus clientes como incumplidos éstos deberán ser homologados de la siguiente manera:

Categoría agrupada E = Aquellos clientes incumplidos cuya PDI asignada sea igual al cien por ciento (100%). Categoría agrupada D = Los demás clientes calificados como incumplidos.

Para efectos de la homologación en la cartera de consumo, la mora actual a la que se refiere la tabla anterior, debe entenderse como la máxima que registra el deudor en los productos alineados.

Componentes del Modelo de Referencia para Cartera de Consumo – MRCO

La estimación de la pérdida esperada en el marco del MRCO resulta de la aplicación de la siguiente fórmula:
PÉRDIDA ESPERADA= [Probabilidad de incumplimiento] x [Exposición del activo en el momento del incumplimiento] x [Pérdida dado el incumplimiento] x [Ajuste por Plazo]

El modelo de referencia de cartera de consumo permite determinar los componentes de la pérdida esperada de acuerdo con los siguientes parámetros:

La probabilidad de incumplimiento: Corresponde a la probabilidad de que en un lapso de doce (12) meses los deudores de un determinado segmento y calificación de cartera de consumo incurran en incumplimiento.

La probabilidad de incumplimiento se define de acuerdo con las instrucciones establecidas en la normatividad que para tal efecto ha expedido la Superintendencia Financiera de Colombia.

De esta manera, para cada deudor-segmento de cartera de consumo se obtiene la probabilidad de migrar entre su calificación vigente y la calificación de incumplimiento en los próximos 12 meses de acuerdo con el ciclo del comportamiento general del riesgo de crédito.

La pérdida dada el incumplimiento (PDI) Se define como el deterioro económico en que incurriría la entidad en caso de que se materialice alguna de las situaciones de incumplimiento. La PDI para deudores calificados en la categoría incumplimiento sufrirá un aumento paulatino de acuerdo con los días transcurridos después de la clasificación en dicha categoría.

El valor expuesto del activo dentro del MRCO, se entiende por valor expuesto del activo al saldo vigente de capital, intereses, cuentas por cobrar de intereses y otras cuentas por cobrar, de las obligaciones de la cartera de consumo.

El ajuste por plazo del MRCO, corresponde en términos generales a la razón entre el número de meses restantes frente al plazo pactado del crédito a la fecha del cálculo de la pérdida esperar, sobre 72 meses establecido como plazo de referencia por el modelo de Referencia de la Superintendencia Financiera de Colombia.

El SARC de La Hipotecaria tiene en cuenta los siguientes componentes básicos:

- a) Políticas de administración del riesgo de crediticio
- b) Procesos de administración del riesgo crediticio
- c) Sistema de provisiones para cubrir el riesgo crediticio
- d) Procesos de control interno
- e) Modelo para la estimación o contingencias de pérdidas esperadas

Y opera bajo los siguientes lineamientos:

- a) La Hipotecaria CF adopta para el caso de los préstamos de vivienda el Régimen General de Evaluación, Calificación y provisionamiento de Cartera de Crédito y para el caso de la cartera de consumo, el Modelo de Referencia MRCO. Lo anterior de acuerdo con el anexo 1 y 5, respectivamente, del capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995. No obstante, internamente se cuenta con lineamientos, políticas y herramientas que permiten apoyar la evaluación para el otorgamiento, seguimiento y control de la cartera.
- b) La segregación de funciones y la definición de perfiles, constituye un elemento primordial en el ambiente de control y en el manejo de la información de los clientes, por lo tanto las responsabilidades se encuentran distribuidas así: el área comercial es la encargada de la venta de los productos, el área de crédito es responsable por el análisis y aprobación de las operaciones, el área de operaciones y cartera efectúa el desembolso de los créditos y administración de la cartera, incluyendo la cobranza.
- c) Adicional a los límites legales existentes según lo dispuesto en el Decreto 2555 de junio de 2010, La Hipotecaria CF, en la medida en que lo estime conveniente, establece límites internos orientados al control del nivel de riesgo, de tal forma que el incumplimiento de un deudor o un grupo de deudores no ponga en peligro la solvencia de la compañía. Al 31 de diciembre de 2018 la compañía tiene definidos los siguientes límites internos:
- d) El préstamo se otorga teniendo en cuenta la capacidad de pago del deudor y el nivel de endeudamiento del mismo, dentro de los límites señalados en la normatividad vigente y en las políticas internas que para tal fin tiene establecido compañía. Sin embargo, a pesar de la capacidad de pago del deudor, define como cuantías máximas a otorgar en los diferentes tipos de préstamos:
 - ✓ Préstamos para adquisición de vivienda: hasta 400.000 de pesos, manejando una excepción la cual indica que para vivienda No VIS en la modalidad de UVR el monto máximo de financiación será de hasta \$150.000.
 - ✓ Préstamos personales: hasta 110.000

Valor que es revisado anualmente de acuerdo con las variaciones del mercado, de las estrategias definidas por la compañía y el análisis de rentabilidad.

- e) Con el fin de mantener la concentración de la cartera vigente, se establece un límite del 30% máximo de exposición en empresa por sector CIU para los créditos que sean descontados por libranza.
- f) Concentración de la cartera por producto: préstamos para compra de vivienda puede llegar a ser hasta el 100% de la cartera, los préstamos personales máximo pueden participar en un 50% de la cartera.

- g) La decisión de aprobación en todos los préstamos es colegiada, independiente del nivel de endeudamiento solicitado.
- h) El seguimiento a los parámetros de otorgamiento, al score/acierta y política son revisados dos veces al año, de acuerdo con los resultados de la aplicación de los mismos, y se van acomodando a la estructura del negocio, los cambios internos de La Hipotecaria CF y cambios económicos.

- Calificación de riesgo de crédito en seguimiento

Las metodologías de calificación en el seguimiento, está enmarcada en los modelos de establecidos en los anexos 1 y 5 del capítulo II de la Circular externa 100 de 1995.

Durante cada mes, se realiza la recalificación de los préstamos, si se considera necesario, atendiendo a los parámetros objetivos mínimos establecidos para la calificación del riesgo de crédito de cada préstamo y en cualquier momento cuando los créditos incurran en mora después de haber sido reestructurados o cuando se tenga conocimiento que el deudor se encuentra en un proceso concursal o cualquier clase de proceso administrativo que pueda afectar su capacidad de pago - cobertura, cuando se tenga nueva información que pueda llegar a modificar la calificación.

Del resultado del seguimiento y control de los préstamos activos depende en alto grado el cobro y/o recuperación de la cartera.

Tanto el cálculo de la provisión como parte del proceso de calificación de cartera se realiza de acuerdo con la norma vigente con la ayuda de una herramienta contratada con un Proveedor, la cual se denomina IT SARC®.

IT SARC® es una herramienta informática desarrollada para automatizar el proceso de calificación de cartera y el cálculo de las pérdidas esperadas mediante la aplicación de los modelos tanto para los préstamos hipotecarios como de consumo, cumpliendo con la normatividad vigente exigida por la SFC para el cálculo de las provisiones.

Para el cálculo la compañía suministra información de nuestro Core APPX, con el cual generamos interfaces, IT SARC® procesa la información y adapta los archivos de entrada, generando un cargue de la información (operaciones, cuotas, pagos, causaciones, saldos, clientes, transacciones, reestructurados, calificaciones anteriores, provisiones entre otros), esta información es procesada y realiza:

- a. Calificación objetiva de acuerdo con cada modelo.
- b. Calificación de arrastre
- c. Cargue de provisión
- d. Cálculo de la provisión

En el proceso de calificación de cartera semestral se involucra como herramienta de análisis la ejecución diseñado para el seguimiento como parte de la evaluación manual a los clientes seleccionados para este proceso.

Así mismo, en el seguimiento, se evalúa la situación económica y patrimonial del deudor, revisando el reporte en las centrales de información financiera, el incremento del endeudamiento, las demandas judiciales que pudieran aparecer, entre otras novedades, revisión que se realiza a través del proceso de calificación de cartera.

Para que el seguimiento sea efectivo se tienen como premisas:

- a) Mantener la base de datos del deudor actualizada, en la cual se evidencia claramente su historial de pagos, la situación de las garantías, los saldos pendientes de pago, las condiciones del crédito o de los créditos que tiene vigentes y con otras del sector financiero, la documentación de las decisiones tomadas en el crédito por parte de las instancias correspondientes, como los principales aspectos.
- b) Seguimiento al cliente, que permita la calificación continua de la deuda, a los productos contratados y a la gestión realizada a la cartera. Adicionalmente, el proceso de seguimiento implementado brinda elementos de juicio para poder efectuar una revisión continua al proceso de otorgamiento.
- c) Efectuar seguimiento a las condiciones del entorno en el cual se desenvuelve el deudor, para todo tipo de préstamo, y de las empresas empleadoras de los clientes. Este seguimiento involucra aspectos como la necesidad de mantener actualizada la evaluación de la empresa en la que están empleados los deudores.

- Infraestructura tecnológica - Core – appx

Para la originación, otorgamiento, desembolso, administración y contabilización de los préstamos, se cuenta con APPX, aplicativo que soporta el proceso desde su originación hasta la contabilización, gestión de cobro y recuperación.

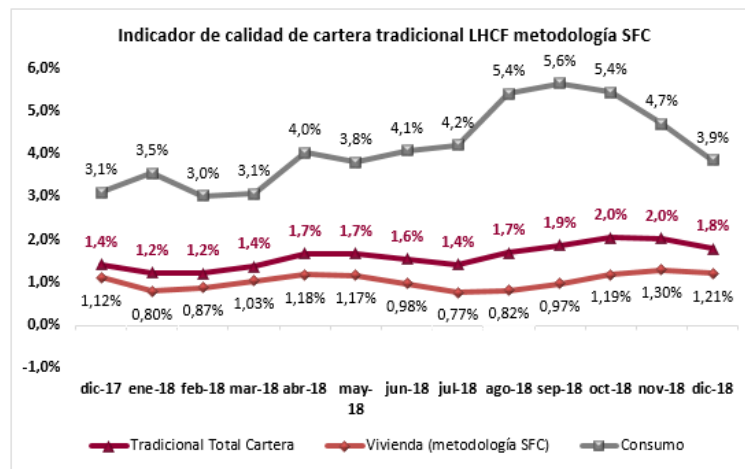
APPX está creado bajo los siguientes principios:

- a) Permite la parametrización de las políticas y procesos.
- b) Permite definir perfiles por usuarios, los usuarios sólo pueden acceder al módulo que le corresponde al área a la que pertenece cada uno.
- c) Cada transacción y modificación realizada, queda debidamente identificada por usuario, señalando la hora y la fecha de la transacción.
- d) Posee mecanismos de seguridad que permite que cada usuario posea usuario de consulta o modificación en los módulos que permiten que acceda a la información de los clientes en modo de consulta o de edición.
- e) Suministra reportes para realizar la gestión en cada uno de los Departamentos que intervienen a la largo del proceso del SARC

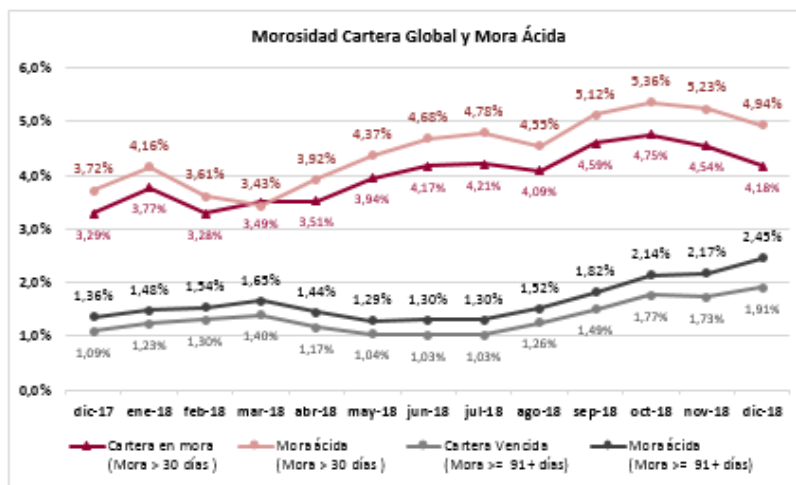
Información Cuantitativa

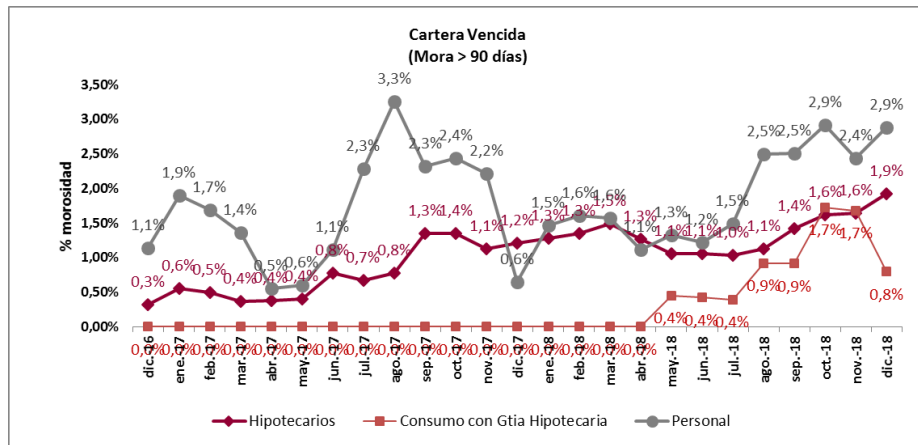
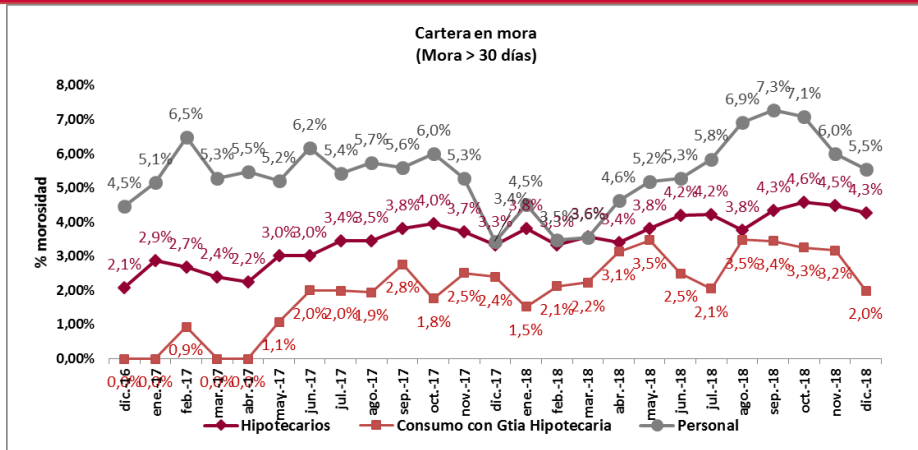
• **Indicadores de calidad de cartera**

El mantenimiento del indicador tradicional de calidad de cartera por línea de crédito en el mes de diciembre de 2018 es el reflejo del seguimiento y la gestión por parte del área de cobros de La Hipotecaria CF, así como a la permanencia de las estrategias de colocación ajustadas a las políticas de Riesgo de Créditos establecidas por la Junta Directiva. Se presenta igualmente a nivel información el indicador de la cartera global de La Hipotecaria CF calculado bajo la metodología de la Superintendencia Financiera de Colombia, es decir, para los créditos hipotecarios con mora entre 1 y 120 días, únicamente se considera vencido el saldo de la cuota y no el saldo del total del préstamo:



Se presenta el indicador de mora global mayor a 30 días, e indicador de mora ácida, en este último se excluyen los préstamos desembolsados de los últimos dos meses y se incluye la cartera castigada.

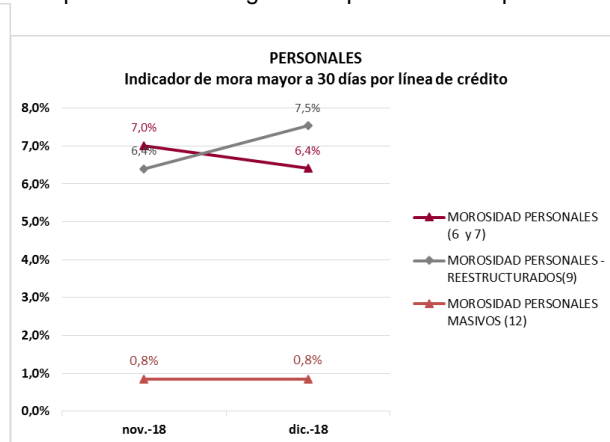
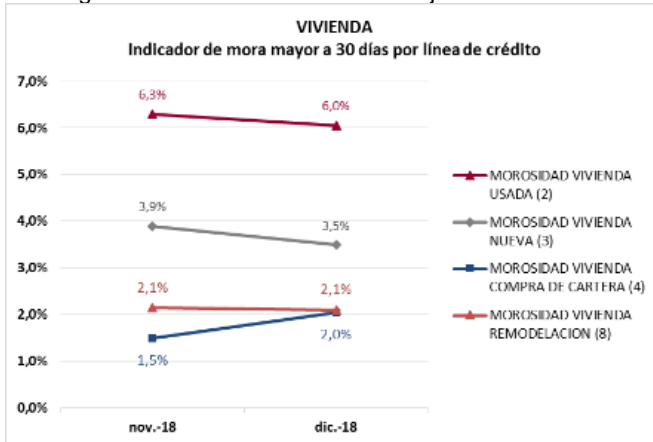


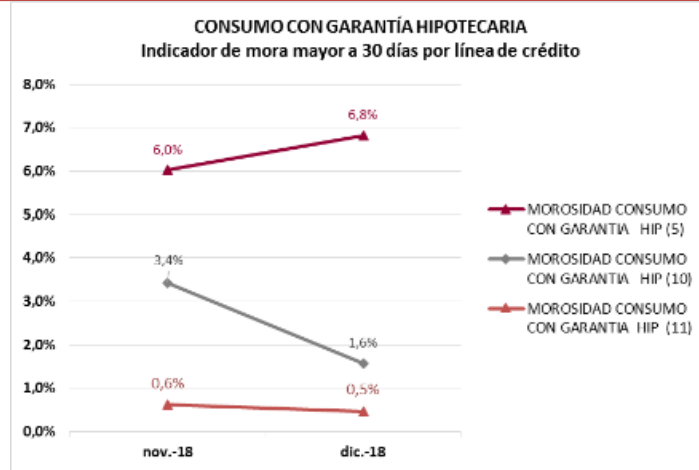


Si bien durante diciembre se presenta una disminución natural en el indicador de mora > 30 días, producto de los abonos extraordinarios de clientes y utilización de primas laborales para lograr el pago de cuotas vencidas de sus préstamos; posterior a este rango, es decir, el indicador de mora mayor a 90 días, presenta un deterioro producto de la permanente de clientes en este rango de morosidad tanto en préstamos personales, como en hipotecarios.

• **Morosidad por línea de crédito**

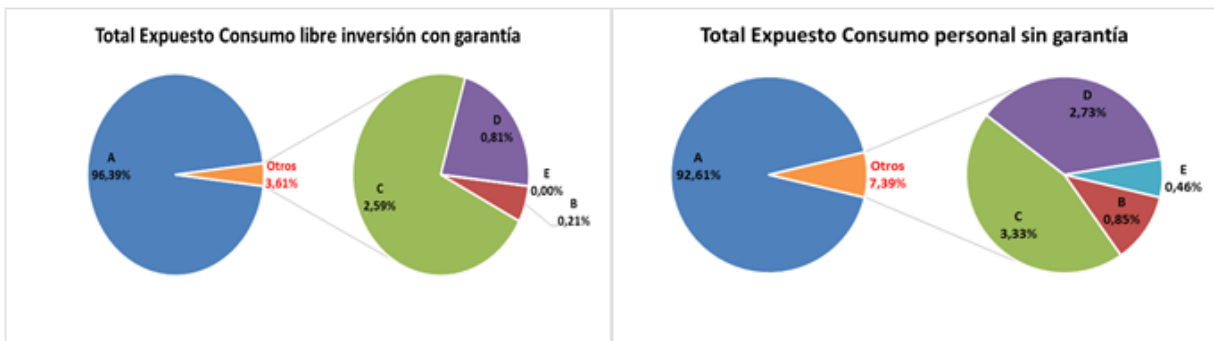
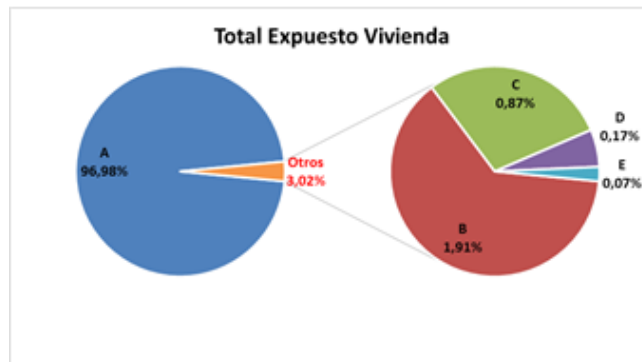
Durante el último bimestre se inició la labor de cálculo de indicador de morosidad mayor a 30 días por línea de crédito, con el objetivo especial de identificar el comportamiento de la cartera otorgada a través de estrategias masivas. Si bien las siguientes gráficas no cuentan con una historia amplia de resultados, al cierre de diciembre el indicador de morosidad por estrategias masivas es el mejor de todos los productos otorgados por La Hipotecaria CF.





• **Provisiones**

Al cierre de diciembre los clientes con mejor calificación “A” continuaron en niveles superiores al 96% para créditos hipotecarios, 96% para consumos de libre inversión y 92% para créditos personales; demostrando así la mejora en las gestiones de cobranza de los clientes.



En el siguiente cuadro se registra el detalle de las provisiones el valor de las provisiones individuales por categoría de riesgo y línea de crédito:

PROVISIONES TOTAL (En Millones de Pesos)			dic-18
Provisión Individual	A	P. Hipotecarios	2.794
		Consumo Personales	692
		Consumo con Garantía	949
	B	P. Hipotecarios	136
		Consumo Personales	21
		Consumo con Garantía	11
	C	P. Hipotecarios	156
		Consumo Personales	190
		Consumo con Garantía	248
	D	P. Hipotecarios	59
		Consumo Personales	343
		Consumo con Garantía	91
	E	P. Hipotecarios	33
		Consumo Personales	78
		Consumo con Garantía	-
TOTAL PROVISIÓN			5.800,43

Los límites de concentración por 20 principales clientes (3,72% sobre el total de la cartera), 10 principales clientes deudores (2,01% del total de la cartera), límite de endeudamiento por cliente de máximo el 10% del patrimonio técnico de la entidad, concentración por empleadores y modalidades de pago, entre otros; se encuentran dentro de los límites internos y regulatorios establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia y la Junta Directiva de La Hipotecaria CF.

5. Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (SARLAFT)

Información Cualitativa

La Hipotecaria CF en la continua labor de prevención y cumplimiento del marco legal, ha mantenido el propósito de evitar ser utilizada para dar apariencia de legalidad a activos provenientes de actividades delictivas o para la canalización de recursos con objetivos terroristas, por lo cual la entidad adoptó e implementó un Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo basado en etapas, elementos e instrumentos difundidos a través de políticas y procedimientos orientados a la prevención, detección y reporte de operaciones y que contempla el cumplimiento de lo establecido el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero Colombiano "E.O.S.F.", (Decreto 663 de 1.993) y demás normas emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Las políticas, controles y procedimientos implementados dentro de un concepto de administración del riesgo, son acciones que buscan la debida diligencia para prevenir el uso de nuestra institución por elementos criminales para propósitos ilícitos. Dichas acciones incluyen entre otros aspectos, el conocimiento del cliente y de sus operaciones con nuestra entidad, definición de segmentos de mercado por nosotros atendidos, segmentación de los clientes, productos, canales de distribución y jurisdicciones, monitoreo de transacciones, capacitación al personal y reportes de operaciones sospechosas a las autoridades competentes.

Las operaciones y negocios desarrollados por La Hipotecaria CF se tramitan dentro de estándares éticos y de control anteponiendo las sanas prácticas y de prevención de lavado de activos y de la financiación del terrorismo al logro de las metas comerciales. Los procedimientos y reglas de conducta sobre la aplicación de todos los mecanismos e instrumentos de control del SARLAFT, están contemplados en el Manual del SARLAFT y en el Código de Conducta aprobados por la Junta Directiva de la entidad, los cuales son de obligatorio cumplimiento por todos los funcionarios de la misma.

- **Conocimiento del cliente**

Nuestra política de conocimiento del cliente busca que todos los clientes sean identificados adecuadamente y que se pueda establecer su perfil financiero.

La información de los clientes se verifica y además se realiza la diligencia para mantener actualizada la información de dichos clientes. La información de los clientes es conservada por los términos señalados en la ley y está a disposición de las autoridades para efectos de sus investigaciones.

- **Sistema de Monitoreo**

La Hipotecaria CF monitorea los comportamientos transaccionales de los clientes, productos, canales y jurisdicciones, cuyo propósito es el de identificar operaciones inusuales, a partir de las señales de alerta establecidas.

Para lograr que los controles se apliquen efectivamente, el SARLAFT establecido por La Hipotecaria CF cuenta con elementos e instrumentos, como son las señales de alerta, la segmentación de los factores de riesgo en relación al mercado, monitoreo de operaciones, consolidación electrónica de operaciones, infraestructura tecnológica para el análisis de las operaciones, capacitación a todos los funcionarios de La Hipotecaria CF, divulgación de la información, órganos de control y responsabilidades de la estructura organizacional de La Hipotecaria CF.

En desarrollo de las políticas de conocimiento del cliente, cuando del análisis se determina que las operaciones son sospechosas se reportan a las autoridades competentes, en la forma establecida por las regulaciones. Dentro de las políticas de La Hipotecaria CF, se estableció un apoyo y colaboración con las autoridades a fin de suministrarles de acuerdo con las formalidades legales, la información que requieran para el buen éxito de sus investigaciones.

- **Capacitación de los funcionarios**

La alta dirección de La Hipotecaria CF reconoce la importancia de la capacitación y entiende que los colaboradores son personas fundamentales en la lucha contra el lavado de activos. En general, son capacitados en la prevención del lavado de activos y de la financiación del terrorismo. Adicionalmente, aquellos colaboradores con contacto directo con los clientes, así como los que administran las relaciones con clientes definidos de mayor riesgo reciben capacitación especializada en esta materia.

- **Oficial de cumplimiento:**

Para el desarrollo de las funciones establecidas por las normas legales y conscientes del compromiso que tienen, la Junta Directiva de La Hipotecaria CF., designó un Oficial de Cumplimiento y su suplente, quienes se encuentran debidamente posesionados ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

- **Metodología de identificación del riesgo:**

En la identificación La Hipotecaria CF ha decidido utilizar como referencia normas internacionales, la experiencia de sus funcionarios y las características del negocio.

La identificación de los riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo, así como de sus factores de riesgo es responsabilidad de todos los funcionarios de la Hipotecaria CF.

En la etapa se identifican los factores de riesgo y los riesgos asociados a los cuales se ve expuesta la entidad en relación al riesgo de LA/FT en función de sus actividades.

Mínimo semestralmente se realizará una actualización de los riesgos identificados con el fin de mantener actualizado el perfil de riesgo al que se encuentra expuesta la entidad. Esta actualización la realizará conjuntamente el área de Riesgo y Cumplimiento con los responsables de los procesos en donde se identificaron los riesgos.

Esta etapa debe realizarse previamente al lanzamiento de cualquier producto, la modificación de sus características, la incursión en un nuevo mercado, la apertura de operaciones en nuevas jurisdicciones y el lanzamiento o modificación de los canales de distribución.

La Hipotecaria CF segmenta cada uno de los factores de riesgo de acuerdo con las características particulares de cada uno de ellos, garantizando homogeneidad al interior de los segmentos y heterogeneidad entre ellos.

La Segmentación es diseñada por La Hipotecaria CF como uno de los instrumentos del SARLAFT; el cual permite identificar riesgos de LA/FT así como la identificación de operaciones inusuales. La segmentación es una de las etapas de SARLAFT más importantes de la Identificación de operaciones inusuales y sospechosas.

El objetivo de la Segmentación de La Hipotecaria CF es conocer el cliente, conocer el mercado en el que opera, con el fin de identificar operaciones inusuales de riesgo de LA/FT. La Segmentación permite generar señales de alerta como un instrumento de identificación de este tipo de riesgo.

En cumplimiento de la normatividad de la Superfinanciera, el modelo de segmentación está diseñado para cumplir los aspectos regulatorios de la siguiente manera:

- a) La segmentación está diseñada de manera individual para cada uno de los factores de Riesgos, y así mismo, el resultado y monitoreo de la misma permite la identificación de Riesgo de LA/FT asociado a cada uno de los mismos.
- b) A través de la segmentación La Hipotecaria CF determina las características usuales de las transacciones que se desarrollan en cada segmento, y resultado de esto se compara con aquellas realizadas efectivamente por los clientes. Las desviaciones de operaciones de clientes respecto al segmento, son consideradas como operaciones inusuales.
- c) Los cambios entre rangos o segmentos entre los clientes son considerados igualmente como operaciones inusuales.
- d) A través de la segmentación mensual realizada por el Oficial de Cumplimiento de La Hipotecaria CF, la entidad garantiza el continuo monitoreo del sistema y constante funcionamiento del instrumento que permite la identificación de Riesgo de LA/FT

- **Metodología de medición y control del riesgo de LA/FT**

Con base en reconocidas metodologías en el conocimiento de los funcionarios, La Hipotecaria CF usa tres matrices, la primera que integra la probabilidad y la frecuencia, la segunda es la de impacto que es analizado desde las perspectiva de cuatro factores y la tercera para ver el perfil de riesgo inherente.

Esta calificación se asigna a cada riesgo en forma individual y al final consolida para determinar el perfil de riesgo. La metodología para la evaluación del Riesgo de SARLAFT a través de una matriz de riesgos y mapa de calor, es la vigente en el Manual del Sistema de Administración de Riesgo Operativo SARO, con la diferencia que en la matriz de Riesgos del SARLAFT se documentan los riesgos propios de prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, y en la matriz de Riesgo Operativo de Gestión del Riesgo subproceso SARLAFT, se documentan los riesgos operativos a los cuales se ve expuesta La Hipotecaria CF en desarrollo del Sistema.

- **Monitoreo**

El monitoreo se lleva a cabo con el fin de hacer seguimiento semestral al perfil de riesgo de LA/FT, al SARLAFT y a la detección de operaciones inusuales o sospechosas.

La Entidad compara los perfiles de riesgo inherente y residual por LA/FT y su evolución en el tiempo, incluyendo los cambios organizacionales y estratégicos de la Entidad, la efectividad de los controles que ya han sido establecidos y los niveles de riesgo observados con la dinámica del negocio.

Se evalúa e informa al Gerente General y a la Junta Directiva. De igual manera, como parte de la evaluación del Auditor Interno, éste debe incluir en sus reportes las conclusiones respecto del monitoreo observado al RLAFT.

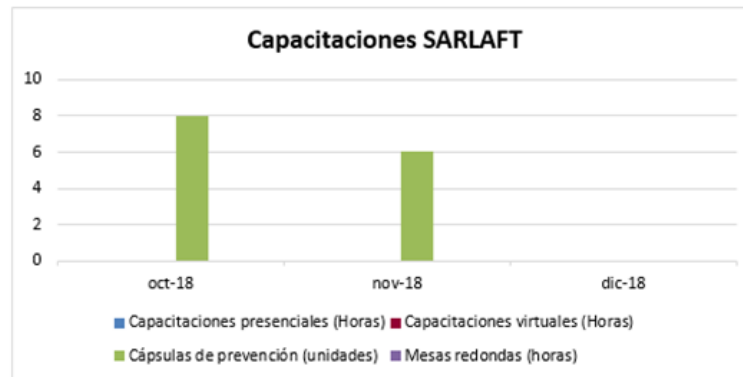
Información Cuantitativa

A continuación, la medición de los indicadores del SARLAFT al cierre del ejercicio 2018

- **Capacitaciones**

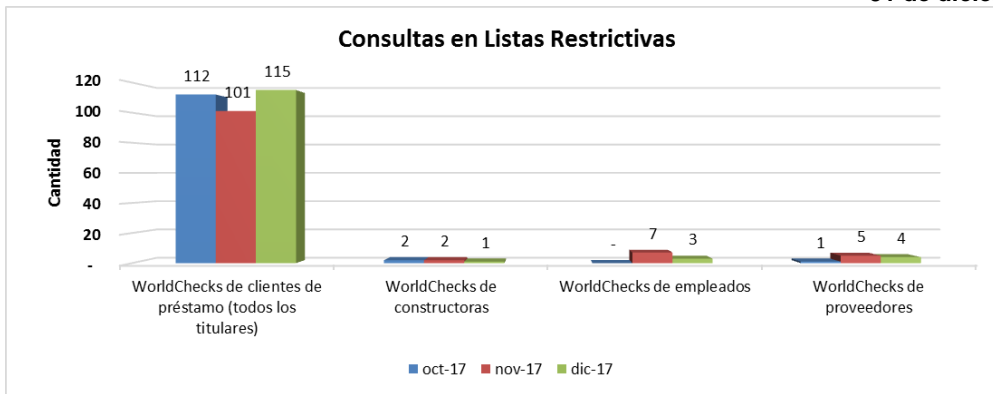
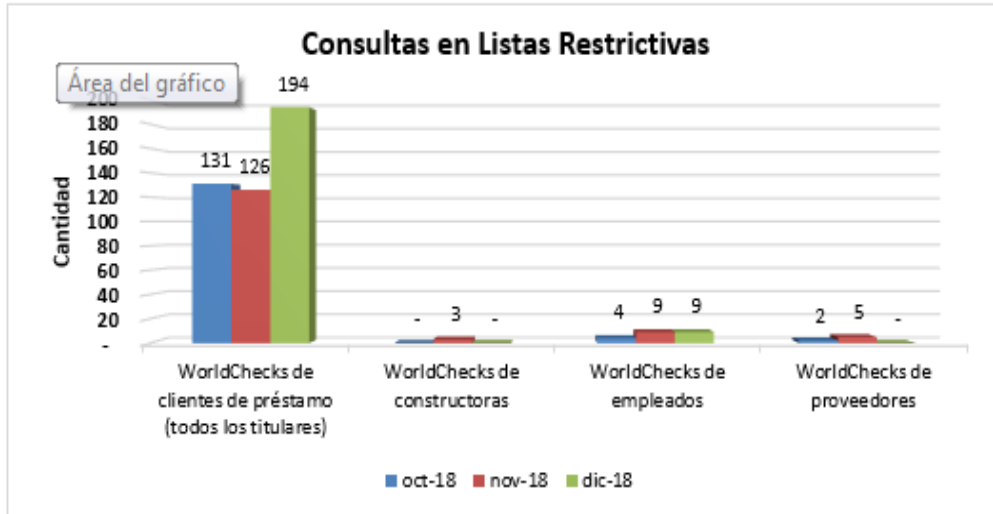
Durante el trimestre se impartieron las siguientes sesiones de capacitaciones dirigidas a diferentes colaboradores, dentro de las cuales se incluyen inducciones, cápsulas y noticias, en donde se comparte material sobre fuentes de lavado de activos y financiación del terrorismo utilizada por organizaciones delincuenciales que buscan ingresar al sector financiero

Durante el trimestre se ejecutó el refuerzo anual de capacitaciones 2018; en cuanto a obtener constancia anual de la lectura de los Manual SARLAFT a todos los colaboradores en Colombia.



Se realizó la verificación de los 10 nuevos clientes con mayor saldo desembolsado en todos los productos en el trimestre. Como control de la matriz de riesgos de SARLAFT, la revisión es realizada por el Oficial de Cumplimiento y dentro de las revisiones se contempla la firma de los Ejecutivos Comerciales y de los Analistas del área de Crédito de manera dual en el formulario de vinculación en señal de verificación y cumplimiento del procedimiento vigente para vinculación de clientes. Adicionalmente, se verifica que en todos los clientes se encuentra la toma de la firma y huella en el formulario de vinculación, como soporte de la entrevista presencial que se les realiza a todos los potenciales clientes, previo a su vinculación.

Durante el periodo se cumplió con la consulta en listas restrictivas del 100% de los clientes, empleados, constructoras y proveedores de La Hipotecaria. Esta consulta es realizada a través de la herramienta WorldCheck. En cuanto a constructoras también se incluye la consulta de los beneficiarios finales de esta.



Mensualmente se realizó la consulta de todos los clientes vinculados vs listas restrictivas. Se incluye en la consulta la totalidad de clientes, independientemente de la fecha de vinculación con La Hipotecaria CF. Como resultado, ninguno de los clientes vigentes presentó alertas de LA/FT.

Consultas en Listas Restrictivas	oct-18	nov-18	dic-18
Cantidad de consultas en limpio o libres de riesgo de LA/FT	100%	100%	100%

Consultas en Listas Restrictivas	oct-17	nov-17	dic-17
Cantidad de consultas en limpio o libres de riesgo de LA/FT	100%	100%	100%

Se cumplió con la debida diligencia de las operaciones inusuales reportadas en el periodo. Por ej. Cancelaciones extraordinarias y abonos extraordinarios de créditos y la indagación acerca del origen de los recursos.

A continuación, se presenta el monitoreo y resultado de incidencias y operaciones desestimadas, pendientes y en investigación.

Alertas de monitoreo SARLAFT	oct-18	nov-18	dic-18
Total alertas herramienta de monitoreo generadas en el mes	184	230	117
Total alertas en investigación (acumulado)	1	11	21
Cantidad de operaciones sospechosas ROS en el mes enviadas a UIAF	0	0	1
% Total desestimado del total acumulado	99,9%	99,5%	99,0%
% Total en investigación del total acumulado	0,1%	0,5%	1,0%

Durante el segundo semestre dos de las operaciones inusuales gestionadas fueron consideradas como operaciones sospechosas a las cuales se les realizó su debida diligencia y reporte a la UIAF.

En cuanto al cumplimiento con el envío de reportes del SARLAFT, el 100% de los mismos se realizó atendiendo las instrucciones de cada ente de control:

6. Sistema de Atención al Consumidor (SAC)

Información Cualitativa

Para La Hipotecaria CF es muy importante que los clientes estén satisfechos con la atención prestada, es por esto y con el fin de mantener una prestación del servicio acorde con los principios establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia, La Hipotecaria CF estableció políticas generales y responsables del Sistema de Atención al consumidor Financiero.

Dicho sistema permite brindar una correcta atención y protección al consumidor financiero, así como brindar una adecuada información sobre nuestros productos y servicios y atender oportunamente cualquier petición, queja o reclamo que nos permita brindar un mejor servicio al consumidor e incorporar planes de acción e identificar oportunidades de mejora.

Es responsabilidad de todos los colaboradores propender que las políticas, procedimientos y principios se cumplan, con el fin de administrar la atención de requerimientos a través de los canales previstos por La Hipotecaria CF como los son:

- Línea de Atención al Cliente 3286000.
- Correo Electrónico: atencionalcliente_col@lahipotecaria.com
- Carta física.
- Defensor del Consumidor Financiero.
- Superintendencia Financiera de Colombia www.superfinanciera.gov.co.
- Centrales de Riesgo (Datacrédito y CIFIN).
- Oficina de La Hipotecaria CF
- Derechos de petición

A continuación, se establecen las políticas en cuanto al SAC:

a) Establecer las siguientes políticas de atención y protección del consumidor financiero:

- Atender y proteger a los consumidores financieros cumpliendo con los objetivos previstos en el literal a. del art. 8 de la Ley 1328 de 2009. En este sentido las políticas que adopten las entidades deben cumplir con los siguientes requisitos mínimos:
 - Procurar la debida atención y protección del consumidor financiero.
 - Propiciar un ambiente de atención y respeto por el consumidor financiero.
 - Impulsar a nivel institucional la cultura en materia de protección al consumidor financiero.
 - Establecer el deber de los órganos de administración, de control y de sus demás funcionarios, de asegurar el cumplimiento de las normas internas y externas relacionadas con la protección al consumidor financiero.
 - Permitir la prevención y resolución de conflictos de interés en el marco del SAC.

b) Asegurar la administración y funcionamiento del SAC, de manera que cada uno de los elementos y etapas del sistema cuenten con políticas claras y efectivamente aplicables y conduzcan a un adecuado funcionamiento del mismo.

c) Proveer los recursos humanos, físicos y tecnológicos necesarios para el adecuado funcionamiento del SAC.

d) Establecer los mecanismos y controles necesarios para asegurar el cumplimiento estricto de dichas políticas y de las normas que le son aplicables al SAC.

e) Aprobación del Manual del SAC y sus actualizaciones por las instancias requeridas en la normatividad vigente.

f) Pronunciarse respecto de cada uno de los aspectos que contengan los informes periódicos que rinda el representante legal respecto del SAC, así como sobre las evaluaciones periódicas que efectúen los órganos de control.

- Políticas del Defensor Del Consumidor Financiero

Los siguientes son los Defensores vigentes de La Hipotecaria CF.

Defensor del Consumido Principal	Defensor del Consumidor Suplente
Dario Laguado Monsalve Calle 70 A N°. 11-83 Quinta Camacho Teléfonos: 543 9850, 235 1604, 211 0354 Fax: 543 9855 Página Web: www.defensorialg.com.co Correo electrónico: reclamaciones@defensorialg.com.co	Cecilia Martínez de Muños Calle 70 A N°. 11-83 Quinta Camacho Teléfonos: 543 9850, 235 1604, 211 0354 Fax: 543 9855 Página Web: www.defensorialg.com.co Correo electrónico: reclamaciones@defensorialg.com.co

- Etapas de sistema de atención del consumidor financiero

La Hipotecaria CF ha implementado un sistema estadístico de seguimiento de los requerimientos puestos ante la entidad por los consumidores financieros, con el fin de identificar los eventos relevantes que afecten la buena atención y protección a los consumidores financieros, las etapas del sistema serán las siguientes:

Identificación: Para establecer todo aquello que pueda afectar la buena atención y la protección de los Consumidores financieros en La Hipotecaria CF se utilizarán métodos cualitativos y cuantitativos. Para esta etapa se tienen en cuenta los requerimientos interpuestos ante la entidad por parte del Consumidor financiero a través de los diferentes canales asignados y las encuestas del Indicador Neto de Promociones (INP).

Medición: Se tendrán los siguientes indicadores para medir la probabilidad y posibilidad de ocurrencia de los eventos que afecten la debida atención y protección a los consumidores financieros y su impacto en caso de materializarse:

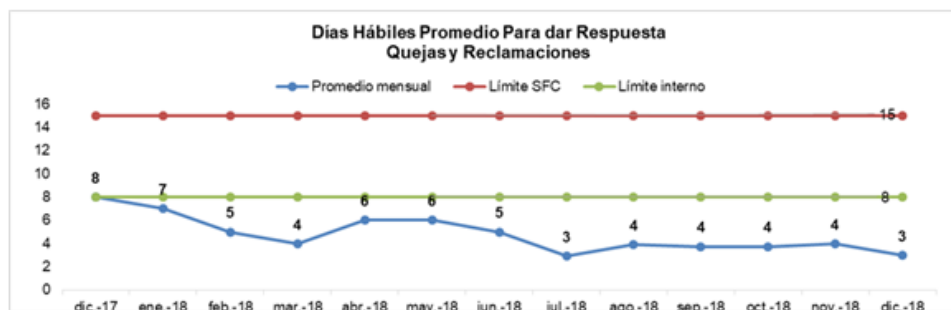
- Requerimientos interpuestos por los Consumidores a la entidad, a través de la Defensoría y la Superintendencia Financiera.
- Requerimientos presentados por los Consumidores Financieros clasificados por los ítems definidos por la entidad.

Control: Teniendo en cuenta la medición realizada, se determinarán los eventos de mayor probabilidad e impacto con el fin de disminuir su ocurrencia e implementar acciones de mejora y mitigar los impactos que afecten la debida diligencia y protección a los Consumidores Financieros.

Monitoreo: Trimestralmente se realizara una evaluación de los planes de acción definidos en donde se facilite la detención y corrección del SAC, en esta evaluación se contemplaran los indicadores descriptivos y prospectivos que evidencien los potenciales hechos o situaciones que puedan afectar la debida atención y protección al consumidor. Adicionalmente para asegurar el monitoreo oportuno, el área responsable del SAC remite mensualmente al equipo de gerentes un informe mensual que recopile la gestión de atención de PQR en el mes inmediatamente anterior, así como el comportamiento histórico que considere necesario.

Información Cuantitativa

Dentro de los indicadores que se monitorean en la entidad, se resalta el cumplimiento de los límites sobre indicador de quejas y reclamos sobre hogares de La Hipotecaria CF y resultados de tiempos de respuesta de las peticiones, quejas y reclamos dentro de los límites internos y establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia, como se muestra en la siguiente gráfica.



7. Sistema de Control Interno (SCI)

El sistema de Control Interno permite proporcionar las directrices que garanticen las condiciones de seguridad, transparencia, eficiencia y eficacia, para que sean aplicadas, ordenadas y vigiladas en los diferentes procesos de La Hipotecaria CF, como mecanismo para:

- a) Alcanzar los objetivos y las metas propuestas mediante el uso racional y eficiente de los recursos.
- b) Gestionar adecuadamente los riesgos propios del negocio.
- c) Brindar confiabilidad y oportunidad en la información generada.
- d) Cumplir con la normatividad y leyes vigentes.

• Lineamientos generales

La Hipotecaria CF cuenta con un Sistema de Control Interno (en adelante SCI), integrado por principios, políticas, normas y procesos encaminados a proporcionar transparencia y seguridad en todas sus operaciones a los diferentes grupos de interés.

Principios del Sistema de Control Interno

La adopción y cumplimiento del SCI por parte de La Hipotecaria CF se desarrolla siguiendo los principios de autocontrol, autorregulación y autogestión, de acuerdo con las siguientes definiciones:

• Autocontrol

Es la capacidad de todos y cada uno de los empleados de La Hipotecaria CF, independientemente de su nivel jerárquico, para evaluar y controlar su trabajo, detectar desviaciones y efectuar correctivos en el ejercicio y cumplimiento de sus funciones, así como para mejorar sus tareas y responsabilidades. Así mismo, se refiere al deber de los empleados de procurar el cumplimiento de los objetivos trazados por la dirección, siempre sujetos a los límites por ella establecidos.

• Autorregulación

Es la capacidad de La Hipotecaria CF para aplicar métodos, normas y procedimientos que permitan el desarrollo, implementación y mejoramiento del SCI, dentro del marco de las disposiciones legales que le son aplicables.

• Autogestión

Es la capacidad de La Hipotecaria CF para interpretar, coordinar, ejecutar y evaluar de manera efectiva, eficiente y eficaz su funcionamiento.

Elementos del sistema de control interno

• Ambiente de Control

El ambiente de control hace referencia a la conciencia de los integrantes de La Hipotecaria CF y a los grupos de interés, acerca de la existencia y funcionamiento del sistema de control como parte de la cultura organizacional.

La alta dirección ha identificado la trascendencia del control interno y la incidencia del mismo sobre los resultados de la gestión, considerándolo como un conjunto de actividades integradas a la Cadena de Valor, a los procesos estratégicos y a los procesos de apoyo de la entidad, los cuales se consolidan a través del Código de Ética y Conducta, del Código de Gobierno Corporativo, la Planeación Estratégica, la Planeación Financiera, Gestión de Riesgo y el Control de Gestión.

• Gestión de Riesgos

Es la identificación, análisis y administración de los riesgos relevantes que corre La Hipotecaria CF para el logro de sus objetivos.

A través de la administración de riesgos La Hipotecaria CF identifica, mide, analiza, trata, comunica y monitorea los riesgos del negocio, con el objetivo de preservar la eficacia y eficiencia de su gestión y la capacidad operativa, así como la salvaguarda de los recursos que se administran.

Para lograr dicho objetivo, La Hipotecaria CF cuenta con un sistema de administración de riesgos que responde a la regulación existente sobre esta materia.

• Actividades de Control

La Alta Dirección establece una metodología de gestión de procesos con el fin de describir y aplicar políticas y procedimientos que tienden al cumplimiento de las instrucciones orientadas hacia la prevención y neutralización de los riesgos, por medio del cumplimiento de los controles establecidos.

El SCI de La Hipotecaria CF contempla en todos sus niveles, la existencia de responsabilidades de control por medio del establecimiento de procedimientos dirigidos a que los empleados conozcan individualmente las actividades que están a

su cargo, con el fin de controlar al interior de sus áreas las operaciones y procesos, considerando la relación costo/beneficio y su potencial efectividad para mitigar los riesgos que afecten el logro de los objetivos institucionales.

- **Información y Comunicación**

Es lo que soporta la base para identificar, capturar e intercambiar información en una forma y período de tiempo que permita al personal cumplir con sus responsabilidades.

- El componente de información facilita la sistematización de la información institucional, su conservación, seguridad, confiabilidad y disponibilidad con el fin de apoyar la oportuna toma de decisiones, atendiendo las políticas establecidas frente al manejo y divulgación de información
- Comunicación
El componente de comunicación, soportado en los sistemas de información adoptados, permite gestionar estratégicamente la información institucional con el propósito de mantener informados y motivados a todos los colaboradores para que contribuyan con su trabajo al logro de los objetivos corporativos.
- Monitoreo
Es el proceso para verificar la calidad de desempeño del control interno a través del tiempo y se realiza a través de actividades de monitoreo continuo y evaluaciones separadas para monitoreo de riesgos y eficacia de los procedimientos, que ejecutan los responsables de procesos como parte habitual de su responsabilidad frente al control interno (Vicepresidentes, Gerentes, Oficiales y Coordinadores) y frente a la competencia
- Evaluaciones independientes
La Hipotecaria CF efectúa evaluaciones independientes sobre la efectividad del SCI, con el objetivo de adoptar medidas correctivas y de mejoramiento e independizar el control que se realiza al interior de la organización.

- **Áreas especiales dentro del sistema de control interno**

El SCI abarca todas las áreas de la organización, aplicando para cada una de ellas los objetivos, principios, elementos y actividades de control, información, comunicación y otros fundamentos del sistema tratados en los numerales anteriores de este manual. No obstante, por su particular importancia, es pertinente especificar algunos aspectos relacionados con las áreas contable y tecnológica.

- Control Interno en la gestión contable
La información financiera y contable de La Hipotecaria CF, se constituye en una herramienta fundamental para que la alta dirección pueda adoptar sus decisiones en forma oportuna y contando con suficientes elementos de juicio; es por ello, que la organización se asegura de que todos los estados financieros, informes de gestión y demás reportes que suministra son confiables.
- Control Interno para la gestión de tecnología
La tecnología es imprescindible para el cumplimiento de los objetivos y la prestación de servicios de La Hipotecaria CF, en condiciones de seguridad, calidad y cumplimiento. Por lo tanto, la gestión de la tecnología debe responder a las políticas, necesidades y expectativas de La Hipotecaria CF; así como a las exigencias normativas sobre la materia. De otra parte, el SCI en la gestión de tecnología debe ser objeto de evaluación y del mejoramiento continuo, con el propósito de contribuir al logro de los objetivos institucionales y a la prestación de los servicios en las condiciones señaladas.

- **Órganos de control del Sistema de Control Interno**

Aunque La Hipotecaria CF cuenta con órganos encargados de velar por el correcto funcionamiento del SCI, la responsabilidad por su adecuada implementación y funcionamiento recae en primera instancia en todos los colaboradores de cada nivel de la Organización.

Partiendo de lo anterior, La Hipotecaria CF cuenta con órganos internos y externos de control del SCI. Dentro de los órganos internos se encuentran: la Junta Directiva, el Comité de Auditoría, el Representante Legal de la Compañía, el Subgerente de Riesgo o el encargado, y en los casos en que sea aplicable la Auditoría Interna. Dentro de los órganos externos se encuentra el Revisor Fiscal.

NOTA 4 – Efectivo

El siguiente es el detalle del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo		
Depósitos en bancos	\$ 4.461.763	\$ 11.190.538
Depósitos en el Banco de la República	5.652.554	3.138.222
Caja	1.600	2.000
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 10.115.917</u>	<u>\$ 14.330.760</u>

Al 31 de diciembre de 2018 no existen cuentas de bancos en moneda extranjera y no existe ninguna restricción sobre el efectivo o los depósitos en bancos, salvo la disposición de los recursos para el cubrimiento del encaje que se controla con parte de los depósitos en la cuenta ante el Banco de la República para atender los requerimientos de liquidez de las obligaciones de la compañía según los requerimientos normativos de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el valor del encaje a cubrir por el periodo disponible fue de \$4.480.614 y \$2.407.166, respectivamente.

NOTA 5 – Activos financieros de inversión

- Se detallan los activos financieros de inversión de la compañía al 31 de diciembre de:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inversiones negociables		
Títulos participativos		
Fondo de inversión colectiva (1)	\$ 107.686	\$ 34.307
Títulos de deuda		
Certificados de depósito a término CDT(2)	-	3.528.200
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)		
TDA-Clase A	1.442.704	193.808
TDA-Clase B	1.460.798	344.426
Total títulos negociables	<u>3.011.188</u>	<u>4.100.741</u>
Inversiones hasta el vencimiento		
Títulos de deuda		
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA) (3)		
TDA-Clase A	-	407.562
TDA-Clase B	-	259.241
Total títulos hasta el vencimiento	<u>-</u>	<u>666.803</u>
Inversiones disponibles para la venta		
Títulos de deuda		
Títulos de tesorería (TES)	10.384.850	11.241.470
Total títulos disponibles para la venta	<u>10.384.850</u>	<u>11.241.470</u>
Total activos financieros de inversión	<u>\$ 13.396.038</u>	<u>\$ 16.009.014</u>

- A continuación se presenta un detalle de la calidad crediticia determinado por agentes calificadoros de riesgo independientes al 31 de diciembre:

CALIFICACION	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Emitidos y garantizados por la Nación y/o Banco Central	\$ 13.288.352	12.446.507
Grado de inversión	107.686	3.562.507
Total calificación	<u>\$ 13.396.038</u>	<u>\$ 16.009.014</u>

- (1) La Hipotecaria CF tiene participación en 2 fondos de inversión colectiva administradas por Servivalores GNB Sudameris S.A. y Alianza Fiduciaria, con un saldo compuesto así al 31 de diciembre de:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	\$ 34.307	\$ 3.590.067
Adiciones	107.109.941	94.512.571
Retiros	(107.216.897)	(98.325.727)
Rendimientos	190.633	288.614
GMF	-	(15.968)
Retenciones	(10.298)	(15.250)
Movimiento Año	<u>73.379</u>	<u>(3.555.760)</u>
Saldo final	<u>\$ 107.686</u>	<u>\$ 34.307</u>

Los fondos de inversión colectiva tienen las siguientes condiciones:

- Fondos de Inversión Colectiva con calificación AAA/1, lo que indica que existe una altísima seguridad debido a que el fondo cuenta con muy alta capacidad de conservar el capital y existe igualmente alta capacidad de limitar la exposición al riesgo crediticio.
- Alta conservación del capital y excelente rentabilidad.

El valor razonable de los fondos de inversión colectiva está dado por el valor de la unidad por el número de unidades de participación, a continuación se detalla la participación en cada fondo al 31 de diciembre:

	2018			2017		
	No. Unidades	Valor Unidad (*)	Total	No. Unidades	Valor Unidad (*)	Total
Servivalores GNB Sudameris S.A	11.430	3.793	\$ 43.360	9.251	3.650	\$ 33.763
Alianza Fiduciaria	452	142.348	64.326	4	136.336	544
	11.882	146.141	\$ 107.686	9.255	139.986	\$ 34.307

(*) Valor de la unidad en pesos

(2) Al 31 de diciembre de 2017 se tenían las siguientes inversiones en CDT las cuales vencieron en 2018

Emisor:	Banco de Occidente	Emisor:	Bancolombia
Nominal:	1.500.000	Nominal:	2.000.000
Fecha de emisión:	26-07-2017	Fecha de emisión:	16-08-2016
Fecha de compra:	27-10-2017	Fecha de compra:	27-10-2017
Fecha de vencimiento:	26-01-2018	Fecha de vencimiento:	16-02-2018
Tasa cupón:	DTF+2 TV	Tasa cupón:	IBR30+1,90 MV
Modalidad pago:	Periodo vencido	Modalidad pago:	Periodo vencido

(3) La disminución se origina por el vencimiento de los TDA clasificados como inversiones hasta el vencimiento.

- El siguiente es el resumen de los activos financieros de inversión por bandas de tiempo al 31 de diciembre de:

Activos financieros de Inversión	2018				Total
	Menos de tres meses	Más de tres meses y no más de un año		Más de un año menos de cinco años	
		Más de tres meses y no más de seis meses	Más de seis meses y no más de un año		
Inversiones negociables	\$ 600.790	\$ 631.311	\$ 1.779.087	\$ -	\$ 3.011.188
Inversiones disponibles para la venta	-	-	-	10.384.850	10.384.850
	\$ 600.790	\$ 631.311	\$ 1.779.087	\$ 10.384.850	\$ 13.396.038

Activos financieros de Inversión	2017				Total
	Menos de tres meses	Más de tres meses y no más de un año		Más de un año menos de cinco años	
		Más de tres meses y no más de seis meses	Más de seis meses y no más de un año		
Inversiones negociables	\$ 3.528.200	\$ -	\$ 538.234	\$ 34.307	\$ 4.100.741
Inversiones hasta el vencimiento	-	43.802	623.001	-	666.803
Inversiones disponibles para la venta	-	-	-	11.241.470	11.241.470
	\$ 3.528.200	\$ 43.802	\$ 1.161.235	\$ 11.275.777	\$ 16.009.014

Durante el periodo que se informa no se registró deterioro (provisión) sobre las inversiones ya que para el caso de los Títulos de Tesorería TES y los Títulos de Desarrollo Agropecuario TDA son garantizados por la Nación, y para el caso de la cartera colectiva y el CDT la calificación del emisor es AAA.

El portafolio de inversiones no tiene ninguna restricción, a excepción de las inversiones en Títulos de Desarrollo Agropecuario – TDA las cuales se mantienen como inversiones forzosas derivadas del movimiento de los Certificados de Depósito a Término – CDT's, según las instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia y se mantienen hasta su vencimiento.

NOTA 6 – Cartera de créditos, neta de provisión

- El siguiente es el detalle de cartera de créditos por modalidad al 31 de diciembre:

	2018	2017
Cartera de vivienda	\$ 143.068.273	\$ 121.783.734
Intereses y otros conceptos de cartera de vivienda	728.835	592.591
Cartera de consumo	40.439.206	22.346.988
Intereses y otros conceptos de cartera de consumo	295.380	162.824
Total cartera bruta	184.531.694	144.886.137
Menos: provisión	(5.800.434)	(4.089.182)
Total Cartera de crédito neta de provisión	\$ 178.731.260	\$ 140.796.955

- El siguiente es el detalle de cartera de créditos por calificación al 31 de diciembre:

	2018		
	Capital	Intereses	Otros
Cartera de créditos de vivienda			
Créditos de vivienda – A	\$ 138.783.733	606.508	67.915
Créditos de vivienda – B	2.720.212	16.482	5.279
Créditos de vivienda – C	1.232.089	15.422	4.836
Créditos de vivienda – D	240.782	5.935	2.143
Créditos de vivienda – E	91.457	3.032	1.283
	143.068.273	647.379	81.456
Provisión	(3.104.369)	(55.004)	(18.042)
Cartera de créditos de vivienda – Neto	\$ 139.963.904	592.375	63.414
Cartera de créditos de consumo			
Créditos de consumo – A	38.206.084	230.794	20.098
Créditos de consumo – B	217.953	4.959	256
Créditos de consumo – C	1.198.777	14.410	1.727
Créditos de consumo – D	721.482	16.805	2.021
Créditos de consumo – E	94.910	3.721	589
	40.439.206	270.689	24.691
Provisión	(2.576.199)	(41.693)	(5.127)
Cartera de créditos de Consumo – Neto	37.863.007	228.996	19.564
Total cartera de créditos - Neto	\$ 177.826.911	821.371	82.978
		2017	
Cartera de créditos de vivienda	Capital	Intereses	Otros
Créditos de vivienda – A	\$ 119.454.040	500.985	54.995
Créditos de vivienda – B	1.193.766	7.238	2.606
Créditos de vivienda – C	998.567	13.414	6.452
Créditos de vivienda – D	40.181	1.110	37
Créditos de vivienda – E	97.180	3.598	2.156
	121.783.734	526.345	66.246
Provisión	(2.587.625)	(38.768)	(15.472)
Cartera de créditos de vivienda – Neto	\$ 119.196.109	487.577	50.774
Cartera de créditos de consumo			
Créditos de consumo – A	21.346.830	137.780	11.858
Créditos de consumo – B	68.507	2.537	111
Créditos de consumo – C	798.010	5.228	1.783
Créditos de consumo – D	89.187	1.815	543
Créditos de consumo – E	44.454	952	217
	22.346.988	148.312	14.512
Provisión	(1.430.808)	(13.453)	(3.056)
Cartera de créditos de Consumo – Neto	20.916.180	134.859	11.453
Total cartera de créditos - Neto	\$ 140.112.289	622.436	62.227

- A continuación se detallan las garantías de la cartera de créditos, neto al 31 de diciembre:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Vivienda - NO VIS	\$ 255.554.720	\$ 247.314.976
Vivienda - VIS	73.761.915	38.818.880
Libre Inversión con garantía	63.593.812	20.831.668
	<u>\$ 392.910.447</u>	<u>\$ 306.965.524</u>

- El siguiente es el detalle de cartera de créditos de acuerdo a su garantía al 31 de diciembre:

Cartera de créditos	2018		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 143.068.273	\$ -	\$ 143.068.273
Consumo	38.133.784	2.305.422	40.439.206
Total cartera neta	<u>\$ 181.202.057</u>	<u>\$ 2.305.422</u>	<u>\$ 183.507.479</u>

Cartera de créditos	2017		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 121.783.734	\$ -	\$ 121.783.734
Consumo	6.941.640	15.405.348	22.346.988
Total cartera neta	<u>\$ 128.725.374</u>	<u>\$ 15.405.348</u>	<u>\$ 144.130.722</u>

- El siguiente es el detalle de cartera de créditos por sector económico al 31 de diciembre:

Sector económico	2018		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 143.068.273	\$ 40.439.206	\$ 183.507.479
Total cartera neta	<u>\$ 143.068.273</u>	<u>\$ 40.439.206</u>	<u>\$ 183.507.479</u>

Sector económico	2017		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 121.783.734	\$ 22.346.988	\$ 144.130.722
Total cartera neta	<u>\$ 121.783.734</u>	<u>\$ 22.346.988</u>	<u>\$ 144.130.722</u>

- El siguiente es el detalle de cartera de créditos por zona geográfica al 31 de diciembre:

Zona Geográfica	2018		Total
	Vivienda	Consumo	
Región Andina	\$ 143.068.273	\$ 40.439.206	\$ 183.507.479
Total cartera neta	<u>\$ 143.068.273</u>	<u>\$ 40.439.206</u>	<u>\$ 183.507.479</u>

Zona Geográfica	2017		Total
	Vivienda	Consumo	
Región Andina	\$ 121.783.734	\$ 22.346.988	\$ 144.130.722
Total cartera neta	<u>\$ 121.783.734</u>	<u>\$ 22.346.988</u>	<u>\$ 144.130.722</u>

- El siguiente es el detalle de cartera de créditos por periodo maduración al 31 de diciembre:

Cartera de créditos	31 de diciembre 2018				
	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	Total
Vivienda	\$ 38.328.477	48.013.669	48.904.169	7.821.959	143.068.273
Consumo	26.338.595	10.307.435	930.119	2.863.056	40.439.206
Total cartera neta	<u>\$ 64.667.072</u>	<u>\$ 58.321.104</u>	<u>\$ 49.834.288</u>	<u>\$ 10.685.015</u>	<u>\$ 183.507.479</u>

Cartera de créditos	31 de diciembre 2017				
	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	Total
Vivienda	\$ 26.711.193	72.309.918	20.996.023	1.766.600	121.783.734
Consumo	11.769.806	6.042.532	3.355.294	1.179.356	22.346.988
Total cartera neta	<u>\$ 38.480.999</u>	<u>\$ 78.352.450</u>	<u>\$ 24.351.317</u>	<u>\$ 2.945.956</u>	<u>\$ 144.130.722</u>

- El siguiente es el movimiento de provisiones para el capital de la cartera de créditos:

Movimiento provisión cartera de créditos	Consumo	Vivienda	Total
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2016	\$ (902.571)	\$ (2.362.203)	\$ (3.264.774)
Recuperaciones	395.136	274.132	669.268
Castigos	227.333	-	227.333
Incrementos	(1.150.706)	(499.554)	(1.650.260)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2017	(1.430.808)	(2.587.625)	(4.018.433)
Recuperaciones	717.043	331.332	1.048.375
Castigos	410.599	2.942	413.541
Incrementos	(2.273.033)	(851.018)	(3.124.051)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2018	\$ (2.576.199)	\$ (3.104.369)	\$ (5.680.568)

- El siguiente es el movimiento de provisiones para intereses y otras cuentas por cobrar:

Movimiento provisiones otras cuentas por cobrar	Consumo	Vivienda	Total
Saldo al 31 diciembre 2016	\$ (11.454)	\$ (29.720)	\$ (41.174)
Recuperaciones	9.387	23.063	32.450
Castigos	15.380	-	15.380
Incrementos	(29.822)	(47.583)	(77.405)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2017	(16.509)	(54.240)	(70.749)
Recuperaciones	12.474	45.100	57.574
Castigos	11.723	-	11.723
Incrementos	(54.508)	(63.906)	(118.414)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2017	\$ (46.820)	\$ (73.046)	\$ (119.866)

- El siguiente es el detalle de la cartera de créditos reestructurada por modalidad al 31 de diciembre:

	2018					
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Reestructuración Ley 550						
Vivienda	\$ 730.643	\$ 6.312	\$ 412	\$ 27.614	\$ 6.092	\$ 371
Consumo	204.824	5.074	242	71.403	3.115	161
	\$ 935.467	\$ 11.386	\$ 654	\$ 99.017	\$ 9.207	\$ 532
	2017					
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión Intereses	Provisión otros
Reestructuración Ley 550						
Vivienda	\$ 287.645	\$ 3.437	\$ 201	\$ 16.613	\$ 1.906	\$ 132
Consumo	105.479	1.942	96	46.302	1.393	63
	\$ 393.124	\$ 5.379	\$ 297	\$ 62.915	\$ 3.299	\$ 195

- El siguiente es el detalle de la cartera de créditos reestructurada por calificación de riesgo al 31 de diciembre:

	2018						
	Número créditos	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Consumo							
Créditos de consumo – A	4	\$ 218.875	\$ 221	\$ 41	\$ 2.189	\$ 2	\$ -
Créditos de consumo – B	4	409.078	2.028	110	13.091	2.028	110
Créditos de consumo – C	2	82.033	1.934	72	8.203	1.934	72
Créditos de consumo – D	1	20.657	2.129	189	4.131	2.128	189
	11	730.643	6.312	412	27.614	6.092	371

Vivienda							
Créditos de vivienda – A	5	137.865	2.026	86	36.532	449	19
Créditos de vivienda – D	3	57.484	2.853	150	30.010	2.586	140
Créditos de vivienda – E	1	9.475	195	6	4.861	80	2
	9	204.824	5.074	242	71.403	3.115	161
	20	\$ 935.467	\$ 11.386	\$ 654	\$ 99.017	\$ 9.207	\$ 532

2017							
	Número créditos	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Consumo							
Créditos de consumo – A	4	\$ 49.993	\$ 307	\$ 24	\$ 6.113	\$ 20	\$ 2
Créditos de consumo – C	2	16.251	48	-	7.163	20	-
Créditos de consumo – D	2	24.093	1.200	55	20.043	974	44
Créditos de consumo – E	2	15.142	387	17	12.983	379	17
	10	105.479	1.942	96	46.302	1.393	63
Vivienda							
Créditos de vivienda – A	6	226.424	1.546	69	2.265	15	-
Créditos de vivienda – D	1	40.181	1.110	37	8.036	1.110	37
Créditos de vivienda – E	1	21.040	781	95	6.312	781	95
	8	287.645	3.437	201	16.613	1.906	132
	18	\$ 393.124	\$ 5.379	\$ 297	\$ 62.915	\$ 3.299	\$ 195

- El siguiente es el detalle de cartera de créditos reestructurada de acuerdo a su garantía al 31 de diciembre de:

Cartera de créditos	2018		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 730.643	\$ -	\$ 730.643
Consumo	204.824	-	204.824
Total cartera neta	\$ 935.467	\$ -	\$ 935.467

Cartera de créditos	2017		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 287.645	\$ -	\$ 287.645
Consumo	-	105.479	105.479
Total cartera neta	\$ 287.645	\$ 105.479	\$ 393.124

- El siguiente es el detalle de cartera de créditos reestructurada por sector económico al 31 de diciembre de:

Sector económico	2018		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 204.824	\$ 730.643	\$ 935.467
Total cartera neta	\$ 204.824	\$ 730.643	\$ 935.467

Sector económico	2017		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 287.645	\$ 105.479	\$ 393.124
Total cartera neta	\$ 287.645	\$ 105.479	\$ 393.124

- El siguiente es el detalle de cartera de créditos reestructurada por zona geográfica al 31 de diciembre de:

Zona Geográfica	2018		Total
	Vivienda	Consumo	
Región Andina	\$ 204.824	\$ 730.643	\$ 935.467
Total cartera neta	\$ 204.824	\$ 730.643	\$ 935.467

Zona Geográfica	2017		
	Vivienda	Consumo	Total
Región Andina	\$ 287.645	\$ 105.479	\$ 393.124
Total cartera neta	\$ 287.645	\$ 105.479	\$ 393.124

- El siguiente es el detalle de la cartera de créditos castigada por modalidad al 31 de diciembre:

	2018				
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Intereses Contingentes	Total Castigado
Consumo	\$ 591.295	\$ 19.513	\$ 3.152	\$ 42.023	\$ 655.983
	\$ 591.295	\$ 19.513	\$ 3.152	\$ 42.023	\$ 655.983

	2017				
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Intereses Contingentes	Total Castigado
Consumo	\$ 268.412	\$ 13.008	\$ 2.309	\$ 19.889	\$ 303.618
	\$ 268.412	\$ 13.008	\$ 2.309	\$ 19.889	\$ 303.618

NOTA 7 – Otras cuentas por cobrar

El siguiente es el saldo de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de:

	2018	2017
Anticipos a proveedores y otras cuentas por cobrar	\$ 124.618	\$ 96.650

NOTA 8 – Otros activos no financieros

El siguiente es el saldo de otros activos no financieros al 31 de diciembre de:

	2018	2017
Anticipos de retención de industria y comercio	\$ 703	\$ 266
Anticipos de retención IVA – impuesto a las ventas retenido	3.252	-
Total cuentas por cobrar	\$ 3.955	\$ 266

NOTA 9 – Activos por impuestos corrientes

A continuación se detalla el saldo de activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de:

	2018	2017
Saldo a favor renta (1)	\$ 1.714.540	\$ 1.170.932
Saldo a favor renta para la equidad CREE	-	45.890
Total activos por impuestos corrientes	\$ 1.714.540	\$ 1.216.822

- (1) El aumento corresponde principalmente a las rentas exentas generadas por la vivienda de interés social que disminuyen la renta líquida gravable y las autorretenciones pagadas en el año generan el aumento del saldo a favor.

NOTA 10 – Propiedad y equipo, neto

El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo

	Muebles y enseres	Equipo cómputo	Mejoras en propiedad ajena	Total
Costo				
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	\$ 123.836	\$ 168.322	\$ -	\$ 292.158
Adiciones	17.353	105.023	-	122.376
Ajustes	(46.883)	72.089	-	25.206
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	94.306	345.434	-	439.740
Adiciones	44.487	420.076	89.405	553.968
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	\$ 138.793	\$ 765.510	\$ 89.405	\$ 993.708

Depreciación				
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	\$ (21.313)	\$ (67.614)	\$ -	\$ (88.927)
Depreciación	(3.027)	(17.353)	-	(20.380)
Ajustes	(36.575)	(117.791)	-	(154.366)
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	(60.915)	(202.758)	-	(263.673)
Depreciación	(12.635)	(73.429)	(28.914)	(114.978)
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	\$ (73.550)	\$ (276.187)	\$ (28.914)	\$ (378.651)
Saldo neto a 31 de diciembre de 2017	33.391	142.676	-	176.067
Saldo neto a 31 de diciembre de 2018	\$ 65.243	\$ 489.323	\$ 60.491	\$ 615.057

Las propiedades y equipo de la Compañía se encuentran debidamente amparados contra riesgos dependiendo de su naturaleza y por valores que cubren razonablemente cualquier contingencia de pérdida de los mismos. No existe ninguna restricción sobre la propiedad y equipo.

NOTA 11 – Intangibles, neto

El siguiente es el movimiento de los intangibles:

	Estudios y proyectos
Costo	
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	\$ 246.698
Adiciones	40.900
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	287.598
Adiciones	27.224
Ajuste intangibles	(40.900)
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	\$ 273.922
Amortización	
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	\$ (109.938)
Amortización	(51.178)
Ajuste amortización años anteriores	2.672
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	(158.444)
Amortización	(52.231)
Ajuste amortización años anteriores	12.951
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	\$ (197.724)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2017	\$ 129.154
Saldo neto al 31 de diciembre de 2018	\$ 76.198

.NOTA 12 – Impuesto de renta

El siguiente es el detalle del gasto (ingreso) por impuesto de renta por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 comprende lo siguiente:

	2018	2017
Impuesto renta para la equidad CREE periodos anteriores	\$ -	\$ (31.255)
Impuesto sobre la renta años anteriores	117.454	(44)
Total (gasto) ingreso impuesto de renta	\$ 117.454	\$ (31.299)

De acuerdo con la normatividad fiscal vigente, la Compañía está sujeta al impuesto de renta y complementarios. Las tarifas aplicables serán las siguientes: 34% en 2017 y 33% en 2018 y años siguientes, más una sobretasa del 6% en 2017 y 4% en 2018. Dicha sobretasa es aplicable cuando la base gravable del impuesto sea mayor o igual a \$800.000.

Las rentas fiscales por concepto del impuesto de ganancias ocasionales se gravan a la tarifa del 10%.

La base para determinar el impuesto sobre la renta no puede ser inferior al 3,5% de su patrimonio líquido en el último día del ejercicio gravable inmediatamente anterior (renta presuntiva).

A partir del año 2017 las pérdidas fiscales podrán ser compensadas con rentas líquidas ordinarias que obtuvieren en los 12 periodos gravables siguientes.

Los excesos de renta presuntiva pueden ser compensados en los 5 periodos gravables siguientes. De acuerdo con lo establecido en la Ley de financiamiento

De acuerdo con el artículo 165 de la Ley 1607 de 2012 y el Decreto Reglamentario 2548 de 2014, para efectos tributarios, las remisiones contenidas en las normas tributarias a las normas contables, continuarán vigentes durante los cuatro (4) años siguientes a la entrada en vigencia de las Normas Internacionales de Información Financiera. No obstante, dicha Ley y Decreto Reglamentario fueron derogados según el artículo 22 de la Ley 1819 de 2016, que agregó un nuevo artículo al Estatuto Tributario Nacional, que dispone lo siguiente para la vigencia de 2017 y subsiguientes: “para la determinación del impuesto sobre la renta y complementarios, en el valor de los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, costos y gastos, los sujetos pasivos de este impuesto obligados a llevar contabilidad aplicarán los sistemas de reconocimientos y medición, de conformidad con los marcos técnicos normativos contables vigentes en Colombia, cuando la ley tributaria remita expresamente a ellas y en los casos en que esta no regule la materia. En todo caso, la ley tributaria puede disponer de forma expresa un tratamiento diferente, de conformidad con el artículo 4 de la ley 1314 de 2009”. En consecuencia, durante los años 2016 y 2015 inclusive, las bases fiscales de las partidas que se incluyeron en las declaraciones tributarias continúan inalteradas y la determinación del pasivo por el impuesto corriente de renta y CREE, se realizó con base en las normas tributarias vigentes.

a) Impuesto diferido activo no reconocido

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que sea probable la realización del mismo a través de beneficios fiscales futuros. Al 31 de diciembre de 2018 la compañía no ha reconocido impuesto diferido activo adicional sobre las siguientes partidas por no tener evidencia suficiente para demostrar su posibilidad de recuperación con beneficios fiscales futuros:

- Pérdidas fiscales
- Excesos de renta presuntiva

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el siguiente es el detalle de las pérdidas fiscales y excesos de renta presuntiva que no han sido utilizadas y sobre las cuales la compañía tampoco tiene registrado impuestos diferidos activos debido a la incertidumbre existente para su recuperación.

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Pérdidas fiscales expirando en:		
Sin fecha de expiración	\$ 5.130.759	\$ 3.720.539
Subtotal pérdidas fiscales	<u>\$ 5.130.759</u>	<u>\$ 3.720.539</u>
Excesos de renta presuntiva expirando en:		
31 de diciembre de 2023	\$ 1.573.727	-
Subtotal excesos de renta presuntiva	<u>\$ 1.573.727</u>	<u>\$ -</u>
Total créditos fiscales sin impuesto diferido	<u>\$ 6.704.486</u>	<u>\$ 3.720.539</u>

b) Pérdidas fiscales

El siguiente es un detalle de las pérdidas fiscales por compensar en el impuesto sobre la renta las cuales no tienen vencimiento:

	31 de Diciembre de 2018	31 de Diciembre de 2017
Total pérdidas fiscales por compensar	<u>\$ 6.818.996</u>	<u>\$ 6.818.996</u>

Las pérdidas fiscales acumuladas hasta el año 2016, se podrán compensar con las rentas líquidas ordinarias futuras del impuesto sobre la renta, en cualquier tiempo, sin ningún tipo de limitación porcentual. La pérdida fiscal del año 2017, se podrá compensar máximo con las rentas líquidas de los siguientes doce (12) años al de su ocurrencia.

c) Excesos de renta presuntiva

El siguiente es un detalle de los excesos de la renta presuntiva sobre la ordinaria, en el impuesto sobre la renta al 31 de diciembre de 2018:

Expirando en	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
2019	\$ 651.499	\$ 651.499
2020	790.187	790.187
2021	120.937	120.937
2022	4.871	4.871
2023	1.573.727	-
	<u>\$ 3.141.221</u>	<u>\$ 1.567.494</u>

Los excesos de la renta presuntiva sobre la renta ordinaria se podrán compensar con las rentas ordinarias obtenidas dentro de los cinco años siguientes al de su ocurrencia.

d) Firmeza de las declaraciones

El término general de la firmeza de las declaraciones de renta de 2017 en adelante es de tres (3) años. Para las entidades sujetas a precios de transferencia el término de firmeza será de seis (6) años, este término también aplica para el caso de las declaraciones en que se compensen pérdidas fiscales. Las declaraciones que generan pérdidas fiscales la firmeza será de doce (12) años; sin embargo, si el contribuyente compensa la pérdida en los dos últimos años que tiene para hacerlo, el término de firmeza se extenderá por tres (3) años más a partir de dicha compensación con relación a la declaración en la cual se liquidó dicha pérdida.

e) Conciliación de la tasa efectiva

Para el año 2018 y 2017 no se genera reconciliación, debido a que el impuesto corriente se determinó por renta presuntiva.

f) Impuesto diferido:

El siguiente es el movimiento del activo por impuesto diferido para el periodo terminado el 31 de diciembre de:

	Saldo al 31 de diciembre 2017	Efecto en estado de resultados	Saldo al 31 de diciembre 2018
Movimiento año 2018			
Impuestos diferidos activos			
Inversiones	\$ -	\$ (15.109)	\$ 15.109
Cuentas por cobrar	-	(254.551)	254.551
Activos intangibles	-	(42.595)	42.595
Propiedad planta y equipo	30.535	30.535	-
Créditos fiscales	1.539.764	432.815	1.106.949
Subtotal	<u>\$ 1.570.299</u>	<u>\$ 151.095</u>	<u>\$ 1.419.204</u>
Impuestos diferidos pasivo			
Cuentas por cobrar	77.622	(77.622)	-
Propiedad planta y equipo	-	3.871	3.871
Activos intangibles	66.219	(66.219)	-
Pasivos financieros y cuentas por pagar	26.458	(11.125)	15.333
Subtotal	<u>\$ 170.299</u>	<u>\$ (151.095)</u>	<u>\$ 19.204</u>
Total neto	<u>\$ 1.400.000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1.400.000</u>
	Saldo al 31 de diciembre 2016	Efecto en estado de resultados	Saldo al 31 de diciembre 2017
Movimiento año 2017			
Impuestos diferidos activos			
Cuentas por cobrar	384.603	384.603	-
Activos intangibles	67.276	67.276	-
Propiedad planta y equipo	2.129	(28.406)	30.535
Impuestos gravámenes y tasas	5.528	5.528	-
Créditos fiscales	1.053.079	(486.685)	1.539.764
Subtotal	<u>\$ 1.512.615</u>	<u>\$ (57.684)</u>	<u>\$ 1.570.299</u>
Impuestos diferidos pasivo			
Cuentas por cobrar	-	77.622	77.622
Activos intangibles	-	66.219	66.219
Pasivos financieros y cuentas por pagar	99.159	(72.701)	26.458
Otros pasivos	13.456	(13.456)	-
Subtotal	<u>\$ 112.615</u>	<u>\$ 57.684</u>	<u>\$ 170.299</u>
Total neto	<u>\$ 1.400.000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1.400.000</u>

- (1) De acuerdo al análisis de la proyección realizada durante los próximos cinco años La Hipotecaria CF tomó la decisión de reconocer una porción del impuesto diferido activo al que tiene derecho por valor de \$1.400.000 que corresponde a las ganancias gravables futuras que probablemente se van a generar para revertir dicho impuesto.

g) Incertidumbres fiscales

La Compañía al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no presenta incertidumbres fiscales que le generen una provisión por dicho concepto, teniendo en cuenta que el proceso de impuestos de renta y complementarios se encuentra regulado bajo el marco tributario actual. Por consiguiente, no existen riesgos que puedan implicar una obligación fiscal adicional.

h) Ley de Financiamiento - (Reforma tributaria)

El 28 de diciembre de 2018 se expidió la Ley 1943 (Ley de Financiamiento), mediante la cual se introdujeron nuevas reglas en material tributaria, cuyos aspectos más relevantes se presentan a continuación:

- Reducción gradual en la tarifa del impuesto sobre la renta y complementarios corporativa así: año gravable 2019, tarifa del 33%; año gravable 2020, tarifa del 32%; año gravable 2021, tarifa del 31%; y a partir del año gravable 2022, tarifa del 30%.
- Para las entidades financieras se crea una sobretasa del 4% para el año gravable 2019 y del 3% para los años gravables 2020 y 2021, cuando la renta líquida gravable supere 120.000 UVT.
- Reducción gradual y finalmente eliminación de la renta presunta en los siguientes términos: año gravable 2018, tarifa del 3,5%; año gravable 2019, tarifa del 1,5%; año gravable 2020, tarifa del 1,5%; y a partir del año gravable 2020, tarifa del 0%.
- Regla general que determina que será deducible el 100% de los impuestos, tasas y contribuciones efectivamente pagado en el año gravable, que guarden relación de causalidad con la generación de renta (salvo el impuesto de renta). Como reglas especiales se señala que será deducible el 50% del gravamen a los movimientos financieros (GMF), independientemente de que tenga o no relación de causalidad con la actividad generadora de renta.
- El 50% del impuesto de industria y comercio, podrá ser tomado como descuento tributario del impuesto sobre la renta en el año gravable en que sea efectivamente pagado y en la medida que tenga relación de causalidad con su actividad económica. A partir del año 2022 podrá ser descontado al 100%.
- Para los periodos gravables 2019 y 2020, se crea el beneficio de auditoría para los contribuyentes que incrementen su impuesto neto de renta del año gravable en relación con el impuesto neto de renta del año inmediatamente anterior por lo menos en un 30% o 20%, con lo cual la declaración de renta quedará en firme dentro los 6 o 12 meses siguientes a la fecha de su presentación, respectivamente.
- A partir del año 2017 las pérdidas fiscales podrán ser compensadas con rentas líquidas ordinarias que obtuvieren en los 12 periodos gravables siguientes.
- Los excesos de renta presuntiva pueden ser compensados en los 5 periodos gravables siguientes.

NOTA 13 – Activos mantenidos para la venta

El siguiente es el movimiento de los activos no corrientes mantenidos para la venta:

	Inmuebles destinados a vivienda
Costo	
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	\$ -
Adiciones	-
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	-
Adiciones (1)	<u>276.696</u>
Saldo final al 30 de diciembre de 2018	\$ 276.696
Provisión	
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	\$ -
Aumento provisión	-
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	-
Aumento provisión	<u>(20.772)</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	<u>\$ (20.772)</u>
Saldo neto al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ -</u>
Saldo neto al 31 de diciembre de 2018	<u>\$ 255.924</u>

- (1) Se han recibido dos bienes como dación de pago de carteras de créditos, los cuales se relacionan a continuación:

- Casa ubicada en el barrio Villa de los Alpes de la ciudad de Bogotá, el inmueble es estrato 2 por un valor de \$138.750.
- Casa ubicada en el barrio Engativa en la ciudad de Bogotá, el inmueble es estrato 3 por un valor de \$137.946.

De acuerdo a lo indicado en el Capítulo III de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia, el BRDP debe ser vendido dentro de los dos años siguientes a la fecha de su adquisición, para esto ya la administración está ejecutando un plan de ventas ofreciéndolo inicialmente a los empleados de la compañía y en caso de no recibir ninguna oferta realizar un ofrecimiento externo, igualmente se promueve la venta a través de agentes de Bienes raíces.

NOTA 14 – Obligaciones financieras a costo amortizado

Los siguientes son los saldos de las obligaciones financieras al 31 de diciembre de:

						<u>2018</u>
<u>Entidad</u>	<u>Tasa interés</u>	<u>Capital</u>	<u>Intereses</u>	<u>Costo amortizado</u>	<u>Total</u>	<u>Garantías otorgadas</u>
Banco de Bogotá	DTF + 2,00%	\$ 2.000.000	\$ 9.178	\$ 13.567	\$ 2.022.745	Stand By de CAF
Bancolombia	DTF + 1,50%	2.000.000	1.959	8.300	2.010.259	Fianza Solidaria.
Bancolombia	DTF + 2,50%	3.000.000	5.727	13.147	3.018.874	Fianza Solidaria.
		<u>\$ 7.000.000</u>	<u>\$ 16.864</u>	<u>\$ 35.014</u>	<u>\$ 7.051.878</u>	

						<u>2017</u>
<u>Entidad</u>	<u>Tasa interés</u>	<u>Capital</u>	<u>Intereses</u>	<u>Costo amortizado</u>	<u>Total</u>	<u>Garantías otorgadas</u>
Banco de Bogotá	DTF + 2,00%	\$ 4.000.000	\$ 3.987	\$ 7.554	\$ 4.011.541	Stand By de CAF
Banco BBVA	DTF + 2,32%	666.667	6.054	1.654	674.375	Fianza Solidaria.
Banco BBVA	DTF + 3,00%	3.600.000	69.887	60.573	3.730.460	Fianza Solidaria.
		<u>\$ 8.266.667</u>	<u>\$ 79.928</u>	<u>\$ 69.781</u>	<u>\$ 8.416.376</u>	

- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las obligaciones financieras no generaron otros conceptos diferentes a los intereses.
- A continuación se detallan los vencimientos del capital por año:

<u>Año</u>	<u>Valor</u>
2019	\$ 3.500.000
2020	3.500.000
	<u>\$ 7.000.000</u>

NOTA 15 – Depósitos y exigibilidades a costo amortizado

31 de diciembre de 2018

<u>Desmaterializados</u>	<u>Capital</u>	<u>Intereses</u>	<u>Costo otorgamiento</u>	<u>Costo amortizado</u>	<u>Total</u>
Emitidos menos de 6 meses	\$ 5.500.000	\$ 20.283	\$ (10.195)	\$ 23.638	\$ 5.533.726
Emitidos entre 6-12 meses	70.414.301	907.260	(108.967)	(145.460)	71.067.134
Emitidos entre 12-18 meses	22.984.331	202.881	(52.394)	15.622	23.150.440
Emitidos superior a 18 meses	5.800.000	25.254	(24.011)	36.970	5.838.213
	<u>\$ 104.698.632</u>	<u>\$ 1.155.678</u>	<u>\$ (195.567)</u>	<u>\$ (69.230)</u>	<u>\$ 105.589.513</u>

31 de diciembre de 2017

<u>Desmaterializados</u>	<u>Capital</u>	<u>Intereses</u>	<u>Costo otorgamiento</u>	<u>Costo amortizado</u>	<u>Total</u>
Emitidos menos de 6 meses	\$ 7.508.952	\$ 59.482	\$ (3.341)	\$ (1.731)	\$ 7.563.362
Emitidos entre 6-12 meses	49.679.648	876.090	(102.945)	(13.048)	50.439.745
Emitidos entre 12-18 meses	85.544	403	(205)	(249)	85.493
Emitidos superior a 18 meses	20.000	2.058	(114)	(18)	21.926
	<u>\$ 57.294.144</u>	<u>\$ 938.033</u>	<u>\$ (106.605)</u>	<u>\$ (15.046)</u>	<u>\$ 58.110.526</u>

Al 31 de diciembre de 2018 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde a 171 CDT's con una tasa efectiva anual que oscila entre el 5,5% y el 9,75%.

Al 31 de diciembre de 2017 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde a 114 CDT's con una tasa efectiva anual que oscila entre el 6,60% y el 9,95%.

NOTA 16 – Bonos ordinarios a costo amortizado

31 de diciembre de 2018						
Bonos Ordinarios	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Prima/ descuento	Costo amortizado	Total
Bonos igual o superior a 18 meses	\$ 28.571.429	\$ 157.031	\$ (135.828)	\$ 1.958	\$ 108.323	\$ 28.702.913
	<u>\$ 28.571.429</u>	<u>\$ 157.031</u>	<u>\$ (135.828)</u>	<u>\$ 1.958</u>	<u>\$ 108.323</u>	<u>\$ 28.702.913</u>
31 de diciembre de 2017						
Bonos Ordinarios	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Prima/ descuento	Costo amortizado	Total
Bonos igual o superior a 18 meses	\$ 42.857.144	\$ 240.781	\$ (145.547)	\$ 1.958	\$ (11.830)	\$ 42.942.506
	<u>\$ 42.857.144</u>	<u>\$ 240.781</u>	<u>\$ (145.547)</u>	<u>\$ 1.958</u>	<u>\$ (11.830)</u>	<u>\$ 42.942.506</u>

La emisión realizada en el año 2016 fue directa por un total de \$50.000.000, con una tasa efectiva de 10.4351% y están garantizados por una fianza solidaria y un fideicomiso de garantía constituido por el Banco la Hipotecaria en la República de Panamá.

El valor nominal de cada bono es de \$1.000, paga intereses vencidos con periodicidad trimestral, se realizarán amortizaciones de capital en 14 cuotas trimestrales de igual valor, iniciando el 10 de septiembre de 2017. Tienen un plazo de redención de 57 meses contados a partir de la fecha de su emisión y su vencimiento final es el 10 de diciembre de 2020.

NOTA 17 – Beneficios a empleados

El siguiente es el saldo de las cuentas por pagar por beneficios a empleados al 31 de diciembre de:

Concepto	2018	2017
Cesantías	\$ 119.381	\$ 106.149
Vacaciones	78.712	56.438
Intereses de cesantías	13.575	11.150
	<u>\$ 211.668</u>	<u>\$ 173.737</u>

De acuerdo con la legislación laboral colombiana, los empleados de La Hipotecaria CF tienen derecho a beneficios a corto plazo tales como: salarios, vacaciones, primas legales y extralegales, cesantías e intereses de cesantías con régimen laboral Ley 50 de 1990. No hay beneficios a largo plazo.

NOTA 18 – Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

El siguiente es el saldo de las cuentas por pagar comerciales al 31 de diciembre de:

	2018	2017
Diversas (1)	\$ 116.793	\$ 60.656
Retenciones y aportes nómina	470	60.250
Servicios técnicos	-	39.566
Seguros	49.507	20.520
Cuentas por pagar a prestadores de servicios	15.169	10.450
	<u>\$ 181.939</u>	<u>\$ 191.442</u>

- (1) Las cuentas por pagar diversas corresponden a los valores pendientes de pago a terceros por cuenta de clientes por concepto de levantamientos de hipoteca y gastos de administración y cobranza, igualmente cuentas por pagar a proveedores varios y otros de menor cuantía.

NOTA 19 – Provisiones

El siguiente es el saldo de las provisiones al 31 de diciembre de:

	Provisión desmantelamiento
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	\$ -
Aumento provisión	7.415
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	7.415
Aumento provisión	1.247
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	<u>\$ 8.662</u>

- (1) Se reconoce esta provisión por la obligación generada en los contratos de arrendamiento operativo de las oficinas ocupadas por La Hipotecaria CF, en los cuales existe el compromiso de dejar los lugares en las condiciones iniciales entregadas por el arrendador, y corresponde a lo que costaría desmontar y adecuar las oficinas.

NOTA 20 – Otros pasivos no financieros

El siguiente es el saldo de los otros pasivos no financieros al 31 de diciembre de:

	2018	2017
Pasivos no financieros		
Otros pasivos no financieros (1)	\$ 147.837	\$ 127.962
Diversos (2)	38.389	57.884
Intereses créditos reestructurados	11.386	5.379
Anticipos incrementos de capital	7	7
	<u>\$ 197.619</u>	<u>\$ 191.232</u>

- (1) El siguiente es el saldo de los otros pasivos no financieros al 31 de diciembre de:

	2018	2017
Autorretenciones por pagar	\$ 54.259	\$ 44.455
Retención en la fuente	33.372	29.557
Impuesto de industria y comercio	45.417	36.455
Retención de IVA e IVA generado	12.694	15.998
Retención de ICA	2.095	1.497
	<u>\$ 147.837</u>	<u>\$ 127.962</u>

- (2) Corresponde a los abonos para aplicar a obligaciones al cobro como prepagos por valor de \$34.024 y otros pagos por cuenta de clientes por \$4.365. Para el año 2017 correspondían a prepagos por valor de \$43.160 y otros pagos por cuenta de clientes por \$14.724.

NOTA 21 - Patrimonio

El siguiente es el saldo del patrimonio al 31 de diciembre de:

	2018	2017
Capital social		
Capital autorizado (1)	\$ 40.000.000	\$ 40.000.000
Capital por suscribir	(6.714.285)	(6.714.285)
Capital suscrito y pagado (2)	<u>\$ 33.285.715</u>	<u>\$ 33.285.715</u>

- (1) Las acciones autorizadas emitidas y en circulación de La Hipotecaria CF tienen un valor nominal de \$ 1,000 pesos cada una, al 31 de diciembre de 2018 y 2017.
- (2) Durante el año 2017 se hizo 1 emisión de acciones por un total de 1.785.714 acciones aprobadas por la Asamblea General de accionistas según acta No. 8 de 2017. La siguiente es la participación patrimonial por accionistas al 31 de diciembre de:

					2018
	No.Acciones	%	Capital	Prima	Total
Banco La Hipotecaria S.A.	31.618.767	94,99%	\$ 31.618.767	\$ 35.825.562	\$ 67.444.329
La Hipotecaria Holding INC.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
Online Systems S.A.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
Securitization and Investment Advisors	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
La Hipotecaria S.A. de C.V.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
	<u>33.285.715</u>	<u>100%</u>	<u>\$ 33.285.715</u>	<u>\$ 37.714.290</u>	<u>\$ 71.000.005</u>

					2017
	No.Acciones	%	Capital	Prima	Total
Banco La Hipotecaria S.A.	31.618.767	94,99%	\$ 31.618.767	\$ 35.825.562	\$ 67.444.329
La Hipotecaria Holding INC.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
Online Systems S.A.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
Securitization and Investment Advisors	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
La Hipotecaria S.A. de C.V.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
	<u>33.285.715</u>	<u>100%</u>	<u>\$ 33.285.715</u>	<u>\$ 37.714.290</u>	<u>\$ 71.000.005</u>

Prima en colocación de acciones -En el año 2018 no hubo colocación de acciones. Las acciones que fueron colocadas en el año 2017 fueron negociadas por un valor de \$7,000 pesos cada una, de los cuales \$1,000 pesos correspondían al valor nominal y \$6,000 pesos generaron una prima en colocación de acciones por un total de \$10.714.284. El saldo de la prima en colocación de acciones al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fue de \$37.714.290.

Otros resultados integrales: El siguiente es el movimiento de Otros resultados integrales:

	ORI
Saldo al 31 diciembre 2016	\$ 740.500
Realización a resultados por venta de instrumentos	(895.290)
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	266.314
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2017	<u>\$ 111.524</u>
Realización a resultados por venta de instrumentos	(249.324)
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	138.409
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2018	<u>\$ 609</u>

NOTA 22 - Ingresos

El siguiente es el detalle de los ingresos por los años terminados al 31 de diciembre de:

	2018	2017
Intereses cartera de créditos		
Créditos de vivienda	\$ 13.494.581	\$ 12.002.616
Créditos de consumo	4.137.863	2.636.354
	<u>17.632.444</u>	<u>14.638.970</u>
Intereses de mora cartera de créditos		
Créditos de vivienda	63.804	19.761
Créditos de consumo	52.597	13.849
	<u>116.401</u>	<u>33.610</u>
Total intereses cartera de créditos	<u>17.748.845</u>	<u>14.672.580</u>
Ingresos por comisiones	377.075	361.337
Ingresos netos en inversiones (1)	997.171	2.109.474
Recuperación de provisiones		
Reintegro de provisiones (2)	1.105.949	701.718
Recuperación cartera castigada	69.478	10.666
Total recuperación de provisiones	<u>1.175.427</u>	<u>712.384</u>

Otros ingresos		
Rendimientos financieros cuentas ahorro	173.507	477.383
Recobros y recuperaciones	17.827	10.108
Ingresos por otros servicios (3)	214.057	24.878
Diversos (4)	11.015	3.602
Total otros ingresos	<u>416.406</u>	<u>515.971</u>
Total Ingresos	<u>\$ 20.714.924</u>	<u>\$ 18.371.746</u>

- (1) La variación corresponde principalmente a la reclasificación a resultados de la valoración que se encontraba como no realizada en el ORI de los Títulos de tesorería TES por su venta total.
- (2) La Hipotecaria CF presentó un movimiento por reintegro por provisiones como se evidencia a continuación:

	2018	2017
Recuperación cartera de créditos	\$ 1.048.375	\$ 669.268
Recuperación provisión otras cuentas por cobrar	57.574	32.450
	<u>\$ 1.105.949</u>	<u>\$ 701.718</u>

- (3) La variación se origina porque a partir del año 2018 se empezaron a cobrar comisiones por el estudio de créditos adicionales, y se empezó a realizar el cobro de los análisis internos prejurídicos que son asumidos por los clientes en su proceso de desembolso. Igualmente se continuó con el cobro de gastos de administración y cobranza a la cartera en mora a la que se realiza gestión de cobro interno por procesos jurídicos y prejurídicos.
- (4) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los ingresos diversos de la compañía están compuestos por:

	2018	2017
Otros ingresos diversos	\$ 8.301	\$ 2.596
Reajuste unidad valor real -UVR	2.606	-
Descuentos comerciales	108	1.006
	<u>\$ 11.015</u>	<u>\$ 3.602</u>

NOTA 23 - Gastos

El siguiente es el detalle de los gastos por los años terminados al 31 de diciembre de:

	2018	2017
Gastos por intereses y similares		
Intereses depósitos y exigibilidades	\$ 5.400.850	\$ 3.071.802
Intereses bonos ordinarios	3.685.000	4.893.393
Intereses de obligaciones financieras	215.271	1.667.218
Costo amortizado bonos ordinarios	120.153	80.825
Rendimientos operaciones simultaneas	2.386	-
Costo amortizado obligaciones financieras	(34.766)	21.901
Costo amortizado depósitos y exigibilidades	(128.037)	117.686
	<u>\$ 9.260.857</u>	<u>\$ 9.852.825</u>
Gastos por provisión de cartera de créditos y otras cuentas por cobrar		
Cartera de créditos - Consumo	\$ 2.327.541	\$ 1.180.528
Cartera de créditos - Vivienda	914.924	547.137
Provisión bienes recibidos en pago	20.772	-
	<u>\$ 3.263.237</u>	<u>\$ 1.727.665</u>
Gastos de personal		
Sueldos	\$ 1.806.461	\$ 1.368.410
Salario integral	579.743	525.205
Aportes por pensiones	314.784	233.248
Bonificaciones	178.916	184.993
Cesantías	161.101	123.638
Prima legal	161.002	122.487
Vacaciones	151.865	118.944
Aportes CCF, ICBF	138.720	111.008

Otros beneficios a empleados	105.348	75.547
Indemnizaciones	102.388	14.188
Aportes de Salud	45.513	41.485
Horas extras	26.965	4.821
Capacitación al personal	26.782	17.577
Intereses sobre cesantías	16.914	12.320
Incapacidades	10.422	12.647
Auxilio de transporte	8.183	5.376
Comisiones	-	1.891
	\$ 3.835.107	\$ 2.973.785

Gastos generales de administración

Impuestos y tasas	\$ 934.838	\$ 939.621
Honorarios	581.491	593.970
Comisiones	500.781	344.377
Arrendamientos	352.293	239.940
Seguros	196.573	94.722
Contribuciones y afiliaciones	106.908	69.935
Adecuación e instalación	4.607	11.597
Mantenimiento y reparaciones	3.773	10.486
Legales	5.461	5.426
Multas y sanciones, litigios	-	1.923
	\$ 2.686.725	\$ 2.311.997

Depreciación y Amortización

Equipo de cómputo	\$ 73.429	\$ 17.353
Programas y software	52.231	51.178
Mejoras en propiedad ajena	28.914	-
Equipo de oficina	12.635	3.027
	\$ 167.209	\$ 71.558

Diversos

Gastos diversos	\$ 245.216	\$ 325.544
Servicios técnicos	322.817	244.330
Servicios públicos	129.407	128.566
Útiles y papelería	68.467	67.565
Publicidad y propaganda	51.969	41.605
Servicio de aseo y vigilancia	39.086	36.265
Servicio de restaurante	17.904	17.227
Gastos médicos	15.480	9.993
Transporte	14.561	18.529
Impuestos asumidos	1.620	567
Relaciones públicas	32	162
	\$ 906.559	\$ 890.353
	\$ 20.119.694	\$ 17.828.183

NOTA 24 – Transacciones con partes relacionadas

Durante el año 2018 y 2017 La Hipotecaria CF no tuvo operaciones con compañías vinculadas.

- Las remuneraciones al personal clave de la gerencia corresponden a los beneficios de corto plazo por prestaciones sociales. A continuación, se detalla el saldo al 31 de diciembre de:

	2018	2017
Beneficios a los empleados de corto plazo	\$ 24.676	\$ 22.935
	\$ 24.676	\$ 22.935

- A continuación se detalla el valor cargado al gasto por los diferentes conceptos pagados al personal clave de la gerencia por los años terminados al 31 de diciembre de:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beneficios a los empleados de corto plazo	\$ 733.984	\$ 432.392
	\$ 733.984	\$ 432.392

NOTA 25 - COMPROMISOS Y CONTINGENCIASCréditos aprobados no desembolsados

De acuerdo con la normatividad local se revela que La Hipotecaria CF de acuerdo a sus políticas de aprobación y desembolso de préstamos ha aprobado los siguientes cupos de crédito al 31 de diciembre de:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Créditos de vivienda	\$ 86.453.429	\$ 52.859.500
Créditos de consumo	19.161.489	8.637.320
	\$ 105.614.918	\$ 61.496.820

Cupos de créditos aprobados

Al 31 de diciembre de 2018 La Hipotecaria CF cuenta con siete (7) cupos de créditos aprobados por valor de \$87.007.000, y al 31 de diciembre de 2017 tenía cinco (7) cupos de crédito aprobados por valor de \$85.740.333 como se relaciona a continuación:

Entidad Bancaria	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco Gnb Sudameris S.A.	\$ 30.000.000	\$ 30.000.000
Bancolombia S.A.	15.000.000	20.000.000
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A.	12.007.000	7.740.333
Banco de Bogotá	8.000.000	6.000.000
Banco Davivienda S.A.	8.000.000	8.000.000
Banco de Occidente	8.000.000	8.000.000
Banco Itau	6.000.000	6.000.000
	\$ 87.007.000	\$ 85.740.333

Contingencias

La Hipotecaria CF al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no tiene contingencias en sus Estados Financieros.

NOTA 26 – HECHOS POSTERIORES

Al 31 de diciembre de 2018 no existen hechos posteriores que deban ser revelados.

La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.
Estados Financieros
(En miles de pesos colombianos)

31 de diciembre de 2017 y 2016



KPMG S.A.S.
Calle 90 No. 19C - 74
Bogotá D.C. - Colombia

Teléfono 57 (1) 6188000
57 (1) 6188100
Fax 57 (1) 2185490
57 (1) 6233403
www.kpmg.com.co

INFORME DEL REVISOR FISCAL

Señores Accionistas
La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.

Informe sobre los estados financieros

He auditado los estados financieros de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. (La Compañía), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y los estados de resultados, otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha y sus respectivas notas, que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros

La administración es responsable por la adecuada preparación y presentación de estos estados financieros de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación de estados financieros libres de errores de importancia material, bien sea por fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas, así como establecer los estimados contables razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del revisor fiscal

Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros con base en mi auditoría. Obtuve las informaciones necesarias para cumplir mis funciones y efectué mi examen de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia. Tales normas requieren que cumpla con requisitos éticos, planifique y efectúe la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores de importancia material.

Una auditoría incluye realizar procedimientos para obtener evidencia sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del revisor fiscal, incluyendo la evaluación del riesgo de errores de importancia material en los estados financieros. En dicha evaluación del riesgo, el revisor fiscal tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias. Una auditoría también incluye evaluar el uso de políticas contables apropiadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la administración, así como evaluar la presentación de los estados financieros en general.

Considero que la evidencia de auditoría que obtuve proporciona una base razonable para fundamentar la opinión que expreso a continuación.

Opinión

En mi opinión, los estados financieros que se mencionan, preparados de acuerdo con información tomada fielmente de los libros y adjuntos a este informe, presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia material, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2017, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, aplicadas de manera uniforme con el año anterior.

Otros asuntos

Los estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 se presentan exclusivamente para fines de comparación, fueron auditados por otro contador público miembro de KPMG S.A.S. y en su informe de fecha 23 de febrero de 2017, expresó una opinión sin salvedades sobre los mismos.


Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

1. Con base en el resultado de mis pruebas, en mi concepto durante 2017:
 - a) La contabilidad de la Compañía ha sido llevada conforme a las normas legales y a la técnica contable.
 - b) Las operaciones registradas en los libros se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas.
 - c) La correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de acciones se llevan y se conservan debidamente.
 - d) Se ha dado cumplimiento a las normas e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia relacionadas con la implementación e impacto en el estado de situación financiera y en el estado de resultados de los sistemas de administración de riesgos aplicables.
 - e) Existe concordancia entre los estados financieros que se acompañan y el informe de gestión preparado por los administradores, el cual incluye la constancia por parte de la administración sobre la libre circulación de las facturas emitidas por los vendedores o proveedores.
 - f) La información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al sistema de seguridad social integral, en particular la relativa a los afiliados y a sus ingresos base de cotización, ha sido tomada de los registros y soportes contables. La Compañía no se encuentra en mora por concepto de aportes al sistema de seguridad social integral.

Para dar cumplimiento a lo requerido en los artículos 1.2.1.2. y 1.2.1.5. del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificados por los artículos 4 y 5 del Decreto 2496 de 2015,

respectivamente, en desarrollo de las responsabilidades del Revisor Fiscal contenidas en los numerales 1° y 3° del artículo 209 del Código de Comercio, relacionadas con la evaluación de si los actos de los administradores de la Compañía se ajustan a los estatutos y a las órdenes o instrucciones de la Asamblea de Accionistas y si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Compañía o de terceros que estén en su poder, emití un informe separado de fecha 22 de febrero de 2018.

2. Efectué seguimiento a las respuestas sobre las cartas de recomendaciones dirigidas a la administración de la Compañía y no hay asuntos de importancia material pendientes que puedan afectar mi opinión.



Gina Carolina Rodríguez Martínez
Revisor Fiscal de La Hipotecaria Compañía de
Financiamiento S.A.
T.P. 164825 – T
Miembro de KPMG S.A.S.

23 de febrero de 2018



KPMG S.A.S.
Calle 90 No. 19C - 74
Bogotá D.C. - Colombia

Teléfono 57 (1) 6188000
57 (1) 6188100
Fax 57 (1) 2185490
57 (1) 6233403
www.kpmg.com.co

INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LOS NUMERALES 1º Y 3º DEL ARTÍCULO 209 DEL CÓDIGO DE COMERCIO

Señores Accionistas
La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.

Como parte de mis funciones como Revisor Fiscal y en cumplimiento de los artículos 1.2.1.2 y 1.2.1.5 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificados por los artículos 4 y 5 del Decreto 2496 de 2015, respectivamente, presento el resultado de los procedimientos realizados en cumplimiento de los numerales 1º y 3º del artículo 209 del Código de Comercio, detallados como sigue, por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017, por parte de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., en adelante "la Compañía":

- 1º) Si los actos de los administradores de la Compañía se ajustan a los estatutos y a las órdenes o instrucciones de la Asamblea de Accionistas.
- 3º) Si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Compañía o de terceros que estén en su poder.

Criterios

Los criterios considerados para la evaluación de los asuntos mencionados en el párrafo anterior comprenden: a) los estatutos sociales y las actas de la Asamblea de Accionistas y, b) los componentes del control interno implementados por la Compañía, tales como el ambiente de control, los procedimientos de evaluación de riesgos, sus sistemas de información y comunicaciones y el monitoreo de los controles por parte de la administración y de los encargados del gobierno corporativo, los cuales están basados en lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Responsabilidad de la administración

La administración es responsable por el cumplimiento de los estatutos y de las decisiones de la Asamblea de Accionistas y por diseñar, implementar y mantener medidas adecuadas de control interno, que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados, de conservación y custodia de los bienes de la Compañía y los de terceros que están en su poder, de acuerdo con lo requerido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Responsabilidad del revisor fiscal

Mi responsabilidad consiste en llevar a cabo un trabajo de aseguramiento razonable para expresar una conclusión basada en la evidencia obtenida. Efectué mis procedimientos de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos para Atestiguar 3000 aceptada en Colombia (International Standard on Assurance Engagements – ISAE 3000, por sus siglas en inglés,

traducida al español y emitida a abril de 2009 por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento - International Auditing and Assurance Standard Board – IAASB, por sus siglas en inglés). Tal norma requiere que cumpla con requisitos éticos, planifique y efectúe los procedimientos que considere necesarios para obtener una seguridad razonable sobre si los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas y sobre si hay y son adecuadas las medidas de control interno, que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados, de conservación y custodia de los bienes de la Compañía y los de terceros que están en su poder, de acuerdo con lo requerido por la Superintendencia Financiera de Colombia, en todos los aspectos importantes de evaluación.

Procedimientos realizados

Este trabajo de aseguramiento razonable incluye la obtención de evidencia por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017. Los procedimientos incluyen:

- Obtención de una representación escrita de la Administración sobre si los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas y sobre si hay y son adecuadas las medidas de control interno, que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados, de conservación y custodia de los bienes de la Compañía y los de terceros que están en su poder, de acuerdo con lo requerido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Lectura y verificación del cumplimiento de los estatutos de la Compañía.
- Obtención de una certificación de la Administración sobre las reuniones de la Asamblea de Accionistas, documentadas en las actas, al igual que información sobre las reuniones cuyas actas se encuentran pendientes de registro en el libro de actas, incluido un resumen de los asuntos tratados en dichas reuniones.
- Lectura de las actas de la Asamblea de Accionistas y los estatutos y verificación de si los actos de los administradores se ajustan a los mismos.
- Indagaciones con la Administración sobre cambios o proyectos de modificación a los estatutos de la Compañía durante el período cubierto y validación de su implementación.
- Evaluación de si hay y son adecuadas las medidas de control interno, que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados, de conservación y custodia de los bienes de la Compañía y los de terceros que están en su poder, de acuerdo con lo requerido por la Superintendencia Financiera de Colombia, lo cual incluye:
 - Pruebas de diseño, implementación y eficacia operativa sobre los controles relevantes de los componentes de control interno sobre el reporte financiero y los elementos establecidos por la Compañía, tales como: entorno de control, proceso de valoración de riesgo por la entidad, los sistemas de información, actividades de control y seguimiento a los controles.

- Evaluación del diseño, implementación y eficacia operativa de los controles relevantes, manuales y automáticos, de los procesos clave del negocio relacionado con las cuentas significativas de los estados financieros.
- Verificación del apropiado cumplimiento de las normas e instructivos sobre los Sistemas de Administración de Riesgos y Atención al Consumidor aplicables a la Compañía: SARC, SARM, SARL, SARLAFT, SAC, SARO).

Limitaciones inherentes

Debido a las limitaciones inherentes a cualquier estructura de control interno, es posible que existan controles efectivos a la fecha de mi examen que cambien esa condición durante el período evaluado, debido a que mi informe se basa en pruebas selectivas. Adicionalmente, la evaluación del control interno tiene riesgo de volverse inadecuada por cambios en las condiciones o porque el grado de cumplimiento con las políticas y procedimientos puede deteriorarse. Por otra parte, las limitaciones inherentes al control interno incluyen el error humano, fallas por colusión de dos o más personas o, inapropiado sobrepaso de los controles por parte de la administración.

Conclusión

Mi conclusión se fundamenta con base en la evidencia obtenida sobre los asuntos descritos, y está sujeta a las limitaciones inherentes planteadas en este informe. Considero que la evidencia obtenida proporciona una base de aseguramiento razonable para fundamentar la conclusión que expreso a continuación:

Con base en el resultado de mis pruebas y en la evidencia obtenida, en mi opinión, los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas y son adecuadas las medidas de control interno, que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados, de conservación y custodia de los bienes de la Compañía o de terceros que están en su poder, de acuerdo con lo requerido por la Superintendencia Financiera de Colombia.



Gina Carolina Rodríguez Martínez
Revisor Fiscal de La Hipotecaria Compañía de
Financiamiento S.A.
T.P. 164825 – T
Miembro de KPMG S.A.S.

23 de febrero de 2018

Certificación de los Estados Financieros

23 de Febrero de 2018

A los señores KPMG S.A.S
A los socios de La Hipotecaria compañía de financiamiento S.A.

Los suscritos Representante Legal y Contador Público bajo cuya responsabilidad se prepararon los estados financieros, certificamos:

Que para la emisión de los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y de 2016 y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas (en adelante, los estados financieros), que conforme al reglamento se ponen a disposición de los accionistas y de terceros, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras tomadas fielmente de los libros.

Dichas afirmaciones, explícitas e implícitas, son las siguientes:

Existencia: Los activos y pasivos de LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A. existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante el año.

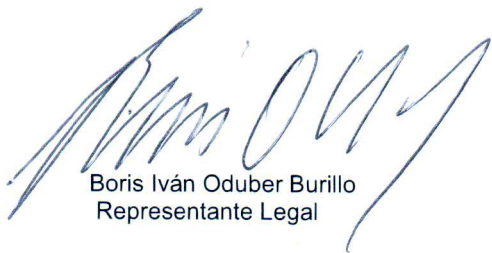
Integridad: Todos los hechos económicos realizados han sido reconocidos.

Derechos y obligaciones: Los activos representan probables beneficios económicos futuros y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros, obtenidos o a cargo de LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A. en la fecha de corte.


Valuación: Todos los elementos han sido reconocidos por importes apropiados.

Presentación y revelación: Los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados.

Las representaciones están limitadas para cada una de las partes que firman la presente certificación a las funciones que son de su competencia. Acorde con lo anterior para el caso de la confirmación suscrita por el contador, funcionario de PricewaterhouseCoopers Asesores Gerenciales Ltda. (PwC AG), dicha certificación está limitada exclusivamente a los asuntos contables y sujeta a la información que es de su conocimiento teniendo en cuenta la información que le fue suministrada por LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A. a PwC AG para el desarrollo de sus funciones de Outsourcing Contable.



Boris Iván Oduber Burillo
Representante Legal



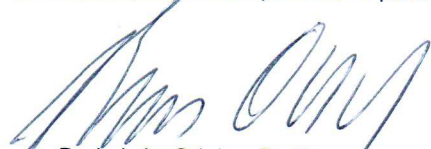
Nancy Fuquen Tocarruncho
Contadora
Vinculada a PricewaterhouseCoopers
Asesores Gerenciales Ltda.
T.P. No. 75520 - T


LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA


(Cifras en miles de pesos colombianos)

		Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Activo			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 14.330.760	\$ 16.729.597
Activos financieros de inversión	5	16.009.014	19.772.534
Inversiones negociables		4.100.741	3.590.067
Inversiones hasta el vencimiento		666.803	3.959.367
Inversiones disponibles para la venta		11.241.470	12.223.100
Cartera de créditos, neto de provisión	6	140.796.955	128.060.528
Cartera de vivienda		122.376.325	115.252.812
Cartera de consumo		22.509.812	16.113.664
Menos: provisión		(4.089.182)	(3.305.948)
Otras cuentas por cobrar	7	96.650	26.700
Otros activos no financieros	8	266	17.970
Activos por impuestos corrientes	9	1.216.822	671.914
Activos por impuestos diferidos	12	1.400.000	1.400.000
Propiedades y equipo, neto	10	176.067	203.231
Intangibles, neto	11	129.154	136.760
Total del activo		\$ 174.155.688	\$ 167.019.234
Pasivo y patrimonio			
Préstamos financieros a costo amortizado	13	\$ 8.416.376	\$ 29.321.379
Depósitos y exigibilidades a costo amortizado	14	58.110.526	32.794.320
Otros instrumentos financieros a costo amortizado	15	42.942.506	50.070.039
Beneficios a empleados	16	173.737	168.561
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17	191.442	263.636
Provisiones	18	7.415	7.415
Otros pasivos no financieros	19	191.232	2.654.716
Total del pasivo		110.033.234	115.280.066
Capital y reservas atribuibles a los accionistas			
Capital pagado	20	33.285.715	31.500.001
Prima en colocación de acciones		37.714.290	27.000.006
Otros resultados integrales		111.524	740.500
Resultados del ejercicio		512.264	1.969.439
Resultados acumulados		(7.203.103)	(9.172.542)
Resultados acumulados proceso de convergencia NCIF		(298.236)	(298.236)
Total del patrimonio		64.122.454	51.739.168
Total pasivo y patrimonio		\$ 174.155.688	\$ 167.019.234

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.


 Boris Iván Oduber Burillo
 Representante Legal
 (Véase certificación adjunta)


 Nancy Fuquén Tocarruncho
 Contadora
 Vinculada a PricewaterhouseCoopers
 Asesores Gerenciales Ltda.
 T.P. No. 75520 – T
 (Véase certificación adjunta)

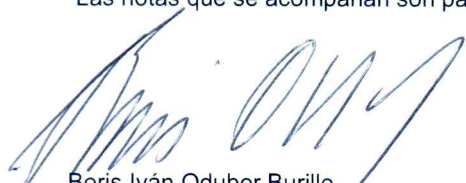

 Gina Carolina Rodríguez Martínez
 Revisor Fiscal
 T.P. 164825 - T
 Miembro de KPMG S.A.S.
 (Véase mi informe del 23 de febrero de 2018)


LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS

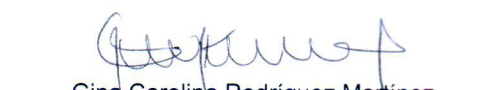
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Ingreso por intereses			
Intereses de cartera de créditos	21	\$ 14.672.580	\$ 12.565.424
Total ingreso por intereses		14.672.580	12.565.424
Gastos por intereses y similares			
Certificados de depósito a término	22	(3.189.488)	(3.483.053)
Obligaciones financieras	22	(1.689.119)	(3.501.319)
Bonos ordinarios	22	(4.974.218)	(2.737.643)
Total gasto por intereses y similares		(9.852.825)	(9.722.015)
Ingreso neto de intereses		4.819.755	2.843.409
Gasto provisión cartera de créditos	22	(1.727.664)	(1.148.824)
Ingreso neto de intereses después de pérdida neta por provisión de cartera de créditos		3.092.091	1.694.585
Ingreso por comisiones y honorarios	21	361.337	361.883
Otros ingresos			
Utilidad en valoración de instrumentos financieros – Inversiones	21	2.150.712	1.103.551
Recuperación de provisiones	21	712.383	3.122.264
Otros	21	515.971	622.495
		3.379.066	4.848.310
Otros egresos			
Gastos de personal	22	(2.973.785)	(2.624.297)
Gastos generales de administración	22	(2.311.997)	(3.006.770)
Pérdida en valoración de instrumentos financieros – Inversiones	22	(41.238)	(8.667)
Gastos por depreciación y amortización	22	(71.558)	(50.915)
Diversos	22	(890.353)	(563.164)
		(6.288.931)	(6.253.813)
Utilidad antes de impuestos sobre la renta		543.563	650.965
Total (gasto) ingreso de impuesto de renta	12	(31.299)	1.318.474
Resultados del ejercicio		\$ 512.264	\$ 1.969.439

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.


 Boris Iván Oduber Burillo
 Representante Legal
 (Véase certificación adjunta)


 Nancy Fuquen Tocarruncho
 Contadora
 Vinculada a PricewaterhouseCoopers
 Asesores Gerenciales Ltda.
 T.P. No. 75520 – T
 (Véase certificación adjunta)

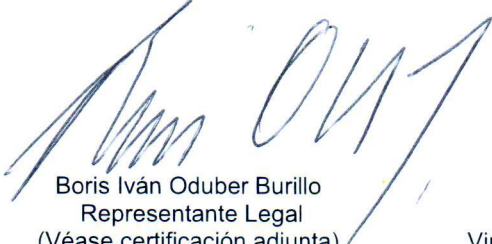

 Gina Carolina Rodríguez Martínez
 Revisor Fiscal
 T.P. 164825 - T
 Miembro de KPMG S.A.S.
 (Véase mi informe del 23 de febrero de 2018)

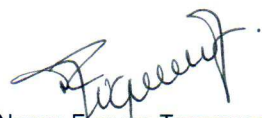
LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
OTRO RESULTADO INTEGRAL

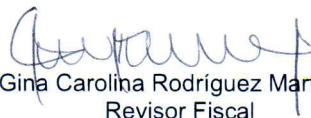
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Resultados del ejercicio		\$ 512.264	\$ 1.969.439
Otros resultados integrales que se reclasificarán a los resultados			
Realización por venta de instrumentos medidos al valor razonable con cambios en ORI		(895.290)	-
Resultados procedentes de inversiones en instrumentos medidos al valor razonable con cambios en el ORI	20	266.314	860.836
Total resultados del ejercicio y otros resultados integrales		<u>\$ (116.712)</u>	<u>\$ 2.830.275</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.


 Boris Iván Oduber Burillo
 Representante Legal
 (Véase certificación adjunta)


 Nancy Fuquen Tocarruncho
 Contadora
 Vinculada a PricewaterhouseCoopers
 Asesores Gerenciales Ltda.
 T.P. No. 75520 - T
 (Véase certificación adjunta)



 Gina Carolina Rodríguez Martínez
 Revisor Fiscal
 T.P. 164825 - T
 Miembro de KPMG S.A.S.
 (Véase mi informe del 23 de febrero de 2018)


LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO


(Cifras en miles de pesos colombianos)

Años terminados	Capital pagado	Prima en colocación de acciones	Otros resultados integrales	Resultados del ejercicio	Resultados acumulados	Resultados acumulados proceso de convergencia NCIF	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2015	\$ 28.000.000	\$ 6.000.000	\$ (120.336)	\$ (7.305.391)	\$ (1.867.151)	\$ (298.236)	\$ 24.408.886
Colocación de acciones aprobadas por Asamblea general de accionistas Acta N. 5 y 8	3.500.001	-	-	-	-	-	3.500.001
Prima en colocación de acciones	-	21.000.006	-	-	-	-	21.000.006
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	-	7.305.391	(7.305.391)	-	-
Otros resultados integrales – Instrumentos financieros medidos a valor razonable	-	-	860.836	-	-	-	860.836
Resultados del ejercicio	-	-	-	1.969.439	-	-	1.969.439
Saldo al 31 de diciembre de 2016	\$ 31.500.001	27.000.006	740.500	1.969.439	(9.172.542)	(298.236)	51.739.168
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	-	(1.969.439)	1.969.439	-	-
Colocación de acciones aprobadas por Asamblea general de accionistas Acta No. 8	1.785.714	-	-	-	-	-	1.785.714
Prima en colocación de acciones	-	10.714.284	-	-	-	-	10.714.284
Otros resultados integrales – Instrumentos financieros medidos a valor razonable	-	-	(628.976)	-	-	-	(628.976)
Resultados del ejercicio	-	-	-	512.264	-	-	512.264
Saldo al 31 de diciembre de 2017	\$ 33.285.715	\$ 37.714.290	\$ 111.524	\$ 512.264	\$ (7.203.103)	\$ (298.236)	\$ 64.122.454

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.


 Boris Iván Oduber Burillo
 Representante Legal
 (Véase certificación adjunta)


 Nancy Fiquén Tocarruncho
 Contadora
 Vinculada a PricewaterhouseCoopers
 Asesores Gerenciales Ltda.
 T.P. No. 75520 – T
 (Véase certificación adjunta)


 Gina Carolina Rodríguez Martínez
 Revisor Fiscal
 T.P. 164825 – T
 Miembro de KPMG S.A.S.

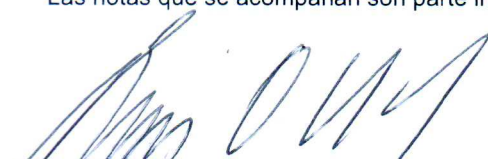
(Véase mi informe del 23 de febrero de 2018)


LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO


(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Flujos de efectivo procedentes de (usados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación:		
Cobros procedentes de cartera de créditos	\$ 41.410.372	\$ 33.863.929
Captaciones procedentes de depósitos y exigibilidades	94.794.659	81.207.413
Producto de prestación de servicios	361.337	361.883
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos	491.093	1.134.393
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación:		
Colocación de cartera de créditos	(40.309.973)	(43.805.669)
Pagos procedentes de depósitos y exigibilidades	(69.525.255)	(106.487.764)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(4.254.703)	(4.204.267)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(2.476.508)	(2.534.621)
Otros pagos por actividades de operación	(1.923.873)	(17.170.105)
Intereses pagados	(6.696.347)	(4.115.951)
Pago por impuesto a la riqueza	(87.580)	(220.494)
Flujos de efectivo netos procedentes de (usados en) actividades de operación	11.783.222	(61.971.253)
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión		
Pagos por compra de activos fijos	(122.376)	(44.604)
Pagos por la compra de inversiones	(147.040.435)	(33.508.253)
Cobros por retiros y vencimiento de inversiones de inversiones	150.940.276	37.416.012
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión	3.777.465	3.863.155
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de acciones	10.000.000	15.000.000
Emisión de instrumentos de deuda	-	49.380.812
Importes procedentes de préstamos	4.360.000	9.500.000
Reembolsos de préstamos	(32.319.524)	(19.416.666)
Flujos de efectivo netos (usados en) procedentes de actividades de financiación	(17.959.524)	54.464.146
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes al efectivo	(2.398.837)	(3.643.952)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	16.729.597	20.373.549
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	\$ 14.330.760	\$ 16.729.597

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.


 Boris Iván Oduber Burillo
 Representante Legal
 (Véase certificación adjunta)


 Nancy Fuquen Tocarruncho
 Contadora
 Vinculada a PricewaterhouseCoopers
 Asesores Gerenciales Ltda.
 T.P. No. 75520 - T
 (Véase certificación adjunta)


 Gina Carolina Rodríguez Martínez
 Revisor Fiscal
 T.P. 164825 - T
 Miembro de KPMG S.A.S.
 (Véase mi informe del 23 de febrero de 2018)

**LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(Cifras en miles de pesos colombianos)

NOTA 1 - Información corporativa

La emisión de los estados financieros de período anual de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. en adelante La Hipotecaria CF, corresponden al período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

La Hipotecaria CF es una sociedad anónima constituida como una entidad de carácter privado de acuerdo con arreglo a las leyes colombianas el 4 de junio de 2013 mediante escritura pública No. 3697 de la Notaría 9 del Circuito de Bogotá D.C., bajo el número 01739736 del Libro IX y debidamente registrada en Cámara de Comercio el 17 de junio de 2013, sometida al control y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia, y con un término de duración hasta el 4 de junio de 2113.

El objeto principal de La Hipotecaria CF está enmarcado exclusivamente en las operaciones autorizadas por la Ley y las reglamentaciones de la Superintendencia Financiera de Colombia para las compañías de financiamiento, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y de las normas que lo adicionen, modifiquen, sustituyan y deroguen.

La Hipotecaria CF pertenece al Banco La Hipotecaria, S.A., un banco domiciliado en la República de Panamá y regulado por la Superintendencia de Bancos de Panamá. Banco La Hipotecaria, S.A. posee un 94.99% de La Hipotecaria, C.F. Banco La Hipotecaria, S.A. pertenece a La Hipotecaria (Holding) Inc., una empresa tenedora con domicilio en las Islas Vírgenes Británicas, que posee 100% de sus acciones. La Hipotecaria (Holding) Inc. pertenece a Grupo ASSA, S.A., un conglomerado financiero domiciliado en la República de Panamá que posee el 69.02% de sus acciones." Grupo ASSA, S.A. es una empresa cuyas acciones se cotizan en la Bolsa de Valores de Panamá.

La Hipotecaria CF tiene su domicilio principal en la ciudad de Bogotá en donde opera con una sola sucursal comercial en la carrera 13 No 93 - 40 oficina 210 y al 31 de diciembre de 2017 y 2016 contaba con un total de 56 y 42 empleados respectivamente.

El 12 de febrero de 2014 se recibió por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia la Resolución No. 0229 mediante la cual se emitió el certificado de autorización y permiso de funcionamiento para la compañía. A partir de ésta fecha la compañía empezó a realizar las actividades permitidas a las compañías de financiamiento de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero en Colombia, entre las cuales se encuentran otorgar y administrar préstamos hipotecarios residenciales y de consumo.

NOTA 2 – Resumen de principales políticas contables**A. Bases de preparación y presentación de los estados financieros****1. Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016 y 2170 de 2017. Igualmente los Decretos 2784 de 2012 y 3023 de 2013, leyes y normas que pudieran tener implicaciones contables y las instrucciones impartidas por las entidades de vigilancia y control, para preparadores de la información financiera que conforman el Grupo 1. Las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB, por sus siglas en inglés); las normas de base corresponden a las traducidas al español y emitidas por el IASB al 31 de diciembre de 2015.

La Compañía aplica a los presentes estados financieros individuales las siguientes excepciones contempladas en el Título 4 Regímenes especiales del Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015:

- La NIC 39 y la NIIF 9 respecto del tratamiento de la cartera y su deterioro y, la clasificación y la valoración de las inversiones, para estos casos continúa aplicando lo requerido en la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).

Adicionalmente, la Compañía aplica los siguientes lineamientos de acuerdo con leyes y otras normas vigentes en Colombia:

- Para la cartera de créditos de vivienda y consumo con todas sus mediciones y cálculos para intereses y deterioro, se realiza según la excepción del Título 4, capítulo 1 del decreto 2420 de 2015, y de acuerdo a las instrucciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia con la aplicación de lo señalado en la circular externa 038 de 2013, en la que indica que para las compañías pertenecientes al grupo 1, vigiladas por esta Superintendencia, se debe seguir empleando la normatividad aplicable a estos productos, detallada principalmente en el capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, hasta tanto esa Superintendencia no imparta nuevas instrucciones.

Los estados financieros fueron autorizados por la Junta Directiva y el representante legal en el acta No. 55 del 21 de febrero de 2018 para su presentación y aprobación por parte de la Asamblea General de Accionistas, fecha en la cual este organismo de dirección aprobó los estados financieros.

2. Nuevos pronunciamientos de las NIIF

a) Normas y enmiendas aplicables a partir del 1 de enero de 2018

De acuerdo con lo indicado en los Decretos 2496 de diciembre de 2015 y 2131 de diciembre de 2016, se relacionan a continuación las normas emitidas aplicables a partir de 2018. El impacto de la aplicación de la NIIF 9 y 15 se indican más adelante. Con relación a las demás normas la administración de La Hipotecaria CF, no espera un impacto significativo sobre los estados financieros:

Norma de información financiera	Tema de la norma o enmienda	Detalle
NIIF 9 - Instrumentos financieros	Instrumentos financieros (en su versión revisada de 2014).	El proyecto de reemplazo se refiere a las siguientes fases: - Fase 1: Clasificación y medición de los activos y pasivos financieros. - Fase 2: Metodología de deterioro. - Fase 3: Contabilidad de Cobertura. En julio de 2014, el IASB terminó la reforma de la contabilización de instrumentos financieros y se emitió la NIIF 9 – Contabilidad de instrumentos financieros (en su versión revisada de 2014), que reemplazará a la NIC 39 – Instrumentos financieros: reconocimiento y medición luego de que expire la fecha de vigencia de la anterior.
NIIF 15 - Ingresos procedentes de los contratos con los clientes	Ingresos procedentes de los contratos con los clientes.	Establece un modelo de cinco pasos que aplica a los ingresos procedentes de contratos con clientes. Reemplazará las siguientes normas e interpretaciones de ingreso después de la fecha en que entre en vigencia: - NIC 18 - Ingreso. - NIC 11 - Contratos de construcción. - CINIIF 13 - Programas de fidelización de clientes. - CINIIF 15 - Acuerdos para la construcción de inmuebles. - CINIIF 18 - Transferencias de activos procedentes de los clientes. - SIC 31 - Transacciones de trueque que incluyen servicios de publicidad.
NIC 7 - Estado de flujos de efectivo	Iniciativa sobre información a revelar	Requerir que las entidades proporcionen información a revelar que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos que surgen de las actividades de financiación.
NIC 12 - Impuesto a las ganancias	Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas	Aclarar los requerimientos de reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas en instrumentos de deuda medidos a valor razonable.
NIIF 15- Ingreso de actividades ordinarias procedentes de los contratos con los clientes	Aclaraciones	El objetivo de estas modificaciones es aclarar las intenciones de IASB al desarrollar los requerimientos de la NIIF 15, sin cambiar los principios subyacentes de la NIIF 15.

b) Impacto de la adopción de las nuevas normas (NIIF 9 y NIIF 15)

• NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 Instrumentos financieros establece los requerimientos para el reconocimiento y medición de activos y pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de ítems no financieros. Esta norma reemplaza la NIC 39 Instrumentos Financieros – Reconocimiento y medición.

- Clasificación - Activos financieros

La NIIF 9 contiene un nuevo enfoque de clasificación y medición de activos financieros que refleja el modelo de negocio en el cual el activo es gestionado y las características de sus flujos de caja.

Contiene tres principales categorías de clasificaciones de activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en ORI y valor razonable con cambios a resultados.

La norma elimina las categorías existentes bajo NIC 39 de mantenidos hasta la venta, préstamos y cuentas por cobrar y disponibles para la venta. Conforme a la NIIF 9, los derivados implícitos en contratos donde el subyacente es un activo financiero en el alcance de la norma nunca se bifurcan. En cambio, el instrumento financiero híbrido en su conjunto se evalúa para su clasificación.

Con base en su evaluación, La Hipotecaria CF no considera que los nuevos requerimientos de clasificación tendrán un impacto material en la contabilización de cuentas por cobrar, préstamos, inversiones en instrumentos de deuda e inversiones en instrumentos de patrimonio que son gestionados sobre una base de valor razonable. Es importante mencionar que por ser una compañía financiera sigue aplicando la excepción del Título 4, capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015, y de acuerdo a las instrucciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia con la aplicación de lo señalado en la circular externa 038 de 2013

- **NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes**

La NIIF 15 establece el nuevo modelo de reconocimiento de ingresos derivados de contratos con clientes. Esta norma presenta de forma integrada todos los requerimientos aplicables y sustituirá a las normas actuales de reconocimiento de ingresos, la NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias así como las interpretaciones IFRIC relacionadas.

La Hipotecaria CF no considera que esta nueva norma tenga un impacto material en la contabilización y reconocimiento de sus ingresos debido a la excepción que rige para la cartera de créditos de vivienda y consumo así como todas sus mediciones y cálculos para intereses y deterioro, se realiza según la excepción del Título 4, capítulo 1 del decreto 2420 de 2015, y de acuerdo a las instrucciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia con la aplicación de lo señalado en la circular externa 038 de 2013.

c) Normas y enmiendas aplicables a partir del 1 de enero de 2019

De acuerdo con lo indicado en el Decreto 2170 de diciembre de 2017, se relacionan a continuación las normas emitidas aplicables a partir de 2019. El impacto de estas normas está en proceso de evaluación por parte de la administración de La Hipotecaria CF:

Norma de información financiera	Tema de la norma o enmienda	Detalle
NIIF 16 – Arrendamientos	Reconocimiento, edición, presentación e información a revelar de los arrendamientos	La NIIF 16 de Arrendamientos establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. EL objetivo es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esas transacciones. Esta información proporciona una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad.
NIC 40 – Propiedades de inversión	Transferencias de propiedades de inversión	Modifica el párrafo 57 de forma que se refleje el principio de que un cambio de uso implicaría (a) una evaluación de si una propiedad cumple, o ha dejado de cumplir, la definición de propiedad de inversión; y (b) contar con evidencia que apoye que ha ocurrido ese cambio de uso. Mediante la aplicación de este principio una entidad transferirá propiedades en construcción o desarrollo a, o desde, propiedades de inversión cuando, y solo cuando, exista un cambio de uso de esta propiedad apoyado por evidencia.
NIIF 2 – Pagos basados en acciones	Clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones	Consideraciones para abordar la contabilización de una modificación de los términos y condiciones de un pago basado en acciones que cambia la clasificación de transacción de liquidada en efectivo a liquidada con instrumentos de patrimonio, la clasificación de una transacción con pagos basados en acciones con una característica de liquidación por el neto por la retención de obligaciones fiscales y la contabilización de los efectos de las condiciones, para la irrevocabilidad de la concesión sobre la medición de un pago basado en acciones que se liquida en efectivo.

Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2014 – 2016	1) Modificaciones a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. 2) Modificaciones a la NIIF 12 Información a revelar sobre Participaciones en otras entidades. 3) Modificaciones a la NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1) Eliminación de exenciones a corto plazo para las entidades que adoptan por primera vez las Normas NIIF. 2) Aclaración del alcance de la norma. 3) Medición a valor razonable de una asociada o negocio conjunto.
--	--	---

3. Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de las siguientes partidas importantes incluidas en el estado de situación financiera:

- Activos Financieros de Inversión - Inversiones a Valor Razonable por Resultados (excepto por el tratamiento de la clasificación y valoración de inversiones dispuesto en la NIC 39 y NIIF 9 contenidas en el anexo al Decreto 2784 de 2012, de conformidad con lo dispuesto por el Decreto 2267 del 11 de noviembre de 2014).
- Para los activos y pasivos financieros se utiliza la jerarquía del valor razonable para la medición y reconocimiento de los instrumentos.
- Las inversiones clasificadas para mantener hasta el vencimiento y los pasivos financieros se miden a costo amortizado.

4. Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros anuales de La Hipotecaria CF, se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional).

Debido a lo anterior, la gerencia de la Hipotecaria CF considera que el peso colombiano es su moneda funcional (COP), teniendo en cuenta que es la moneda que representa con mayor fidelidad los efectos económicos de las transacciones, eventos y condiciones subyacentes a La Hipotecaria CF.

La Hipotecaria CF no realiza operaciones en moneda extranjera.

Toda la información es presentada en miles de pesos y redondeada a la unidad más cercana.

5. Usos de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NCIF requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas contables y los montos reconocidos en los estados financieros y el valor en libros de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones dentro del siguiente año fiscal. Los juicios y estimados son continuamente evaluados y son basados en la experiencia de la gerencia y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables en las circunstancias.

La gerencia también hace ciertos juicios aparte de aquellos que involucran estimaciones en el proceso de aplicar las políticas contables. Los juicios que tienen los efectos más importantes en los montos reconocidos en los estados financieros y los estimados que pueden causar un ajuste importante en el valor en libros de los activos y pasivos en el siguiente año incluyen los siguientes:

Negocio en marcha: La gerencia de La Hipotecaria CF prepara los estados financieros sobre la base de un negocio en marcha. En la realización de este juicio la gerencia considera la posición financiera, sus intenciones actuales, el resultado de las operaciones y el acceso a los recursos financieros en el mercado financiero y analiza el impacto de tales factores en las operaciones futuras de La Hipotecaria CF. A la fecha de este informe la gerencia no tiene conocimiento de ninguna situación que le haga creer que La Hipotecaria CF no tenga la habilidad para continuar como negocio en marcha.

A pesar de que en años anteriores La Hipotecaria CF tenía pérdidas que hacen que los resultados acumulados sean negativos, sus accionistas han realizado capitalizaciones por montos superiores a las pérdidas presentadas, para asegurar que la compañía pueda fortalecer su operación y continuar con su crecimiento, situación que ha permitido que La Hipotecaria CF pueda empezar a generar resultados positivos.

Provisión para deterioro de préstamos: La Hipotecaria CF de acuerdo con las normas de la Superintendencia Financiera de Colombia revisa regularmente su portafolio de préstamos para evaluar su deterioro en la determinación de si un deterioro debe ser registrado con cargo a los resultados del año, siguiendo las pautas establecidas en el Capítulo II de la

Circular Básica Contable y Financiera. La gerencia hace juicios en cuanto a determinar si hay un dato observable que indica una disminución en el flujo de caja estimado del portafolio de préstamos antes que la disminución en dicho flujo pueda ser identificada para un préstamo particular del portafolio. Esta evidencia puede incluir datos indicando que ha habido un cambio adverso en el comportamiento de los deudores en cada portafolio de préstamos (hipotecario y consumo), en La Hipotecaria CF o en el país o en las condiciones locales de la economía que se correlacionan con incumplimientos en los activos de La Hipotecaria CF.

Modelo de negocio: Al efectuar una evaluación acerca de si el objetivo de un modelo de negocios es mantener los activos para recolectar los flujos de efectivo contractuales, La Hipotecaria CF considera que a nivel de sus actividades comerciales se debería efectuar tal evaluación. En general, un modelo de negocios es una materia que puede ser evidenciada por el modo en el que el negocio es gestionado y la información provista a la administración. Sin embargo, en algunas circunstancias puede no estar claro si una actividad en particular involucra un modelo de negocios con algunas ventas de activos no frecuentes o si las ventas anticipadas indican que existen dos modelos de negocios diferentes.

Al determinar si su modelo de negocios para gestionar los activos financieros es mantener los activos para recolectar los flujos de efectivo contractuales La Hipotecaria CF considera:

- Las políticas y los procedimientos indicados de la administración para la cartera y la operación de dichas políticas en la práctica;
- Cómo evalúa la administración el rendimiento de la cartera;
- Si la estrategia de la administración se centra en obtener ingresos por intereses contractuales;
- La frecuencia de cualquier venta esperada de activos;
- La razón para cualquier venta de activos; y
- Si los activos que se venden se mantienen por un período prolongado en relación con su vencimiento contractual o se venden prontamente después de ser adquiridos o un tiempo prolongado antes del vencimiento.

En particular, La Hipotecaria CF ejerce juicio para determinar el objetivo del modelo de negocios para las carteras que se mantienen para propósitos de liquidez. La Gerencia Financiera de La Hipotecaria CF mantiene ciertos instrumentos de deuda en una cartera separada para obtener rendimiento a largo plazo y como reserva de liquidez. Los instrumentos pueden ser vendidos para cumplir con déficits de liquidez inesperados, pero no se anticipa que tales ventas sean más frecuentes.

La Hipotecaria CF ejerce juicio al determinar si los términos contractuales de los activos financieros que genera o adquiere dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son sólo pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente y pueden calificar para medición al costo amortizado. En esta evaluación, La Hipotecaria CF considera todos los términos contractuales, incluyendo cualquier término o provisiones de prepago para ampliar el vencimiento de los activos, términos que cambian el monto y la oportunidad de los flujos de efectivo y si los términos contractuales contienen apalancamiento.

Otros aspectos de la clasificación:

Las políticas contables de la Hipotecaria CF proporcionan el alcance para los activos y pasivos a designar al inicio en diferentes categorías contables en ciertas circunstancias:

- Al clasificar los activos financieros en las categorías aplicables, negociables, disponibles para la venta o para mantener hasta el vencimiento, La Hipotecaria CF ha determinado que cumple con la descripción de activos y pasivos para negociación expuesta en la política contable.
- Al clasificar los pasivos financieros en las categorías aplicables, a valor razonable o al costo amortizado, La Hipotecaria CF ha determinado que cumple con la descripción de activos y pasivos para negociación expuesta en la política contable.

6. Cambios en estimaciones contables

- **Impuesto sobre la renta diferido**

La administración de La Hipotecaria CF, realizó el análisis de la proyección de sus utilidades por los próximos 5 años sobre las cuales efectuó la respectiva depuración fiscal concluyendo, el reconocimiento en el año 2016 de \$1.400.000 como impuesto diferido activo. Este monto es sobre el que se tiene certeza según la proyección, de que se puedan generar suficientes ganancias gravables futuras que permitan su utilización, para el año 2017 no se realizó ninguna apropiación adicional del impuesto diferido.

La gerencia de La Hipotecaria CF estima actualizar y revisar constantemente la proyección realizada y así determinar si en algún momento se puede razonablemente reconocer alguna porción adicional del impuesto diferido.

Aunque el impuesto diferido activo no se reconoció en su totalidad para el año gravable 2017, esto no significa que no pueda ser reconocido en periodos posteriores teniendo en cuenta que los créditos fiscales que tiene La Hipotecaria CF correspondientes a pérdidas fiscales no tienen vencimiento y los excesos de renta presuntiva tienen vigencia por 5 años.

B. Políticas contables significativas

Las principales políticas contables que se enumeran a continuación, han sido aplicadas consistentemente a todos los periodos presentados:

1. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible, depósitos de libre disponibilidad en bancos siempre y cuando correspondan a recursos que puedan ser retirados en cualquier momento sin previo aviso, y otras inversiones altamente líquidas de corto plazo con vencimientos originales de tres meses o menos y sobregiros bancarios que están sujetos a riesgo poco significativo de cambios en su valor razonable y son usados por la compañía en la gestión de sus compromisos a corto plazo.

Por otra parte, para que un recurso sea considerado como un equivalente en efectivo, no sólo debe ser fácilmente convertible y tener un vencimiento a corto plazo, sino que también debe ser considerado por La Hipotecaria CF como un medio para la cancelación de pasivos y no como una inversión o para cualquier otro propósito. De acuerdo con esto no todas las inversiones a corto plazo que respondan a la definición de equivalentes de efectivo deben ser tratados como tales.

La Hipotecaria CF presentará su flujo de efectivo por método directo, donde se informan las principales categorías de cobros y pagos de las actividades de operación por su monto bruto. Estos flujos brutos se suman para generar el flujo de caja neto de las actividades de operación de la Hipotecaria CF. Igualmente en las actividades de inversión y financiación se presentan las partidas por sus valores brutos.

2. Instrumentos financieros

• Activos financieros de inversión

Incluye las inversiones adquiridas por La Hipotecaria CF con la finalidad de mantener una reserva secundaria de liquidez, cumplir con disposiciones legales o reglamentarias, con el objeto exclusivo de eliminar o reducir el riesgo de mercado a que están expuestos los activos, pasivos u otros elementos de los estados financieros.

La Hipotecaria CF valora sus inversiones de acuerdo con la información recibida por Servivalores GNB Sudameris S.A. como administrador del portafolio, de acuerdo con la información que le es entregada por el proveedor de precios INFOVALMER S.A.

El proveedor de precios suministra insumos para la valoración de las inversiones (precios, tasas, curvas, márgenes, etc.), y cuenta con metodologías de valoración de inversiones aprobadas de acuerdo con lo previsto en el Decreto 2555 de 2010, así como las instrucciones previstas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

A continuación, se indica la forma en que se clasifican, valoran y contabilizan los diferentes tipos de inversión de acuerdo con el modelo de negocio definido por La Hipotecaria CF:

Inversiones negociables		
Características	Valoración	Contabilización
Se clasifican como inversiones negociables todo valor o título y, en general, cualquier tipo de inversión que ha sido adquirida con el propósito principal de obtener utilidades por las fluctuaciones a corto plazo del precio.	Las inversiones clasificadas como negociables se deberán valorar de acuerdo con el precio suministrado por el proveedor de precios para valoración. Las participaciones en fondos de inversión colectiva se deberán valorar teniendo en cuenta el valor de la unidad calculado por la sociedad administradora al día inmediatamente anterior al de la fecha de valoración.	La contabilización de estas inversiones se debe realizar en las respectivas cuentas de "Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados", del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión "CUIF". La diferencia que se presente entre el valor razonable actual y el inmediatamente anterior se registra como mayor o menor valor de la inversión afectando los resultados del periodo. Este procedimiento se realiza diariamente.

Inversiones para mantener hasta el vencimiento		
Características	Valoración	Contabilización
Se clasifican como inversiones para mantener hasta el vencimiento, los valores o títulos y, en general, cualquier tipo de inversión respecto de las cuales se tiene el propósito y la capacidad legal, contractual, financiera y operativa de mantenerlas hasta el vencimiento de su plazo de maduración o redención.	En forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno calculada en el momento de la compra, sobre la base de un año de 365 días.	La contabilización de estas inversiones debe efectuarse en las respectivas cuentas de "Inversiones a Costo Amortizado", del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión (CUIF). El valor presente se contabiliza como un mayor valor de la inversión afectando los resultados del período. Los rendimientos exigibles pendientes de recaudo se registran como un mayor valor de la inversión. En consecuencia, el recaudo de dichos rendimientos se debe contabilizar como un menor valor de la inversión. Este procedimiento se realiza diariamente.
Inversiones disponibles para la venta		
Características	Valoración	Contabilización
Son inversiones disponibles para la venta los valores o títulos y, en general, cualquier tipo de inversión, que no se clasifiquen como inversiones negociables o como inversiones para mantener hasta el vencimiento.	Los valores de deuda clasificados como inversiones disponibles para la venta se deberán valorar de acuerdo con el precio suministrado por el proveedor de precios para valoración. Para los casos excepcionales en que no exista, para el día de valoración, valor razonable determinado, tales títulos o valores se valoran en forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno.	La contabilización de estas inversiones debe efectuarse en las respectivas cuentas de "Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Otros Resultados Integrales - ORI", del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión. La diferencia entre el valor presente del día de valoración y el inmediatamente anterior (calculados a partir de la Tasa Interna de Retorno calculada en el momento de la compra, sobre la base de un año de 365 días), se debe registrar como un mayor valor de la inversión con abono a las cuentas de otros resultados integrales. La diferencia entre el valor razonable y el valor presente calculado según el párrafo anterior, se debe registrar en la respectiva cuenta de Ganancias o Pérdidas no Realizadas (ORI). Este procedimiento se realiza diariamente.

Deterioro (provisiones) instrumentos financieros de inversión:

Se registrará deterioro (provisión) de los instrumentos financieros de inversión de acuerdo a las condiciones establecidas en el Capítulo 1-1 de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia.

El deterioro (provisión) de las inversiones se debe reconocer con fundamento en:

- La calificación del emisor y/o del título de que se trate cuando quiera que ésta exista.
- La evidencia objetiva de que se ha incurrido o se podría incurrir en una pérdida por deterioro del valor en estos activos. Este criterio es aplicable incluso para registrar un deterioro mayor del que resulta tomando simplemente la calificación del emisor y/o del título, si así se requiere con base en la evidencia.

El importe de la pérdida por deterioro se reconocerá en el resultado del periodo con independencia de que la respectiva inversión tenga registrado algún monto en Otros Resultados Integrales ORI.

No estarán sujetos a deterioro (provisión) los títulos y/o valores de deuda pública interna o externa emitidos o avalados por la Nación, los emitidos por el Banco de la República y los emitidos o garantizados por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras – FOGAFIN.

• **Cartera de créditos**

Los registros de la cartera de crédito de vivienda y consumo con todas sus mediciones y cálculos de intereses y deterioro, se realiza según la excepción del Título 4, Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015, y de acuerdo con las instrucciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia con la aplicación de lo señalado en la Circular Externa 038 de 2013, en la que indica que para las compañías pertenecientes al Grupo 1, vigilados por esta Superintendencia, se debe

seguir empleando la normatividad aplicable a estos productos, detallada principalmente en el capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, hasta tanto esa Superintendencia no imparta nuevas instrucciones.

Los recursos utilizados en el otorgamiento de los créditos provienen de recursos propios, captación del público a través de CDTs desmaterializados y emisión de bonos.

Por lo anterior, la política aplicable por La Hipotecaria CF a la cartera de créditos según las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia es como se describe a continuación:

✓ **Modalidades de crédito**

La estructura de la cartera de créditos contempla las siguientes modalidades de créditos:

a) Consumo

Registra, independientemente de su monto los créditos otorgados a personas naturales cuyo objeto sea financiar la adquisición de bienes de consumo o el pago de servicios para fines no comerciales o empresariales, distintos a los otorgados bajo la modalidad de microcrédito.

b) Vivienda

Registra independientemente de su monto, los créditos otorgados a personas naturales, destinados a la adquisición de vivienda nueva o usada, o a la construcción de vivienda individual. De acuerdo con la Ley 546 de 1999, los créditos otorgados tienen las siguientes características:

- Están pactados en moneda legal, amparados con garantía hipotecaria en primer grado, constituida sobre la vivienda financiada.
- El plazo de amortización estar entre cinco (5) años como mínimo y veinte (20) como máximo.
- El monto del crédito podrá ser hasta del setenta por ciento (70%) del valor del inmueble. Dicho valor será el del precio de compra o el de un avalúo técnicamente practicado dentro de los seis (6) meses anteriores al otorgamiento del crédito. En los créditos destinados a financiar vivienda de interés social, el monto del préstamo podrá ser hasta del ochenta por ciento (80%) del valor del inmueble.
- La primera cuota del crédito no podrá representar más del treinta por ciento (30%) de los ingresos familiares, los cuales están constituidos por los recursos que puedan acreditar los solicitantes del crédito, siempre que exista entre ellos relación de parentesco o se trate de cónyuges o compañeros permanentes. Tratándose de parientes deberán serlo hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil.
- Los créditos podrán prepagarse total o parcialmente en cualquier momento sin penalidad alguna. En caso de prepagos parciales, el deudor tendrá derecho a elegir si el monto abonado disminuye el valor de la cuota o el plazo de las obligaciones.
- Los inmuebles financiados deben estar asegurados contra los riesgos de incendio, terremoto y vida.

La actividad principal de La Hipotecaria CF, es la colocación de créditos para la adquisición vivienda y créditos de consumo para los hogares que se les apruebe crédito para la adquisición de vivienda, siendo su principal exposición el riesgo de crédito, es por esto que basados en el Capítulo II, de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, de la Superintendencia Financiera de Colombia – SFC, se implementó un Sistema de Administración de Riesgo Crediticio - SARC, aprobado por la Junta Directiva de La Hipotecaria CF, que incluye los lineamientos de la operación crediticia en materia de políticas, procesos y metodología, bajo los cuales debe operar La Hipotecaria CF al momento de otorgar préstamos, aceptar y administrar las garantías, hacer seguimiento, control, recuperar la cartera y para el cálculo de sus provisiones.

✓ **Esquema general de provisiones:**

Para la aplicación del esquema general de provisiones, se adoptaron las definiciones de La Superintendencia Financiera de Colombia en el Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, en el cual se establece que el esquema general de provisiones (deterioro) individuales de cartera de créditos bajo los modelos de referencia está comprendido por la suma de dos componentes individuales, definidos de la siguiente forma:

- Componente individual procíclico (en adelante CIP): Corresponde a la porción de la provisión (deterioro) individual de la cartera de créditos que refleja el riesgo de crédito de cada deudor, en el presente.
- Componente individual contracíclico (en adelante CIC): Corresponde a la porción de la provisión (deterioro) individual de la cartera de créditos que refleja los posibles cambios en el riesgo de crédito de los deudores en momentos en los cuales el deterioro de dichos activos se incrementa.

Esta porción se constituye con el fin de reducir el impacto en el estado de resultados cuando tal situación se presente.

En ningún caso, el componente individual contracíclico de cada obligación podrá ser inferior a cero y tampoco podrá superar el valor de la pérdida esperada calculada con la matriz B; así mismo la suma de estos dos componentes no podrá superar el valor de la exposición.

Adicionalmente, en el numeral 1.3.4.2 del Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera, se establece el método de provisión general, el cual corresponde como mínimo al uno por ciento (1%) sobre el total de la cartera de créditos bruta; dicha provisión debe mantenerse obligatoriamente respecto de portafolios cuyo modelo no incorpore componentes contracíclicos.

La constitución de provisiones (deterioros) generales adicionales, requerirá la aprobación de la Asamblea General de Accionistas, con una mayoría decisoria superior al 85% y deberá fundamentarse técnicamente.

Con la entrada en vigencia de la Circular Externa 047 DE 2016 y Circular Externa 026 de 2017, La Hipotecaria CF realizó los desarrollos y adecuaciones necesarias que le permitan calcular y administrar las provisiones bajo los cumplimientos de estas nuevas normas y no podrá revertir las provisiones constituidas sobre los créditos reestructurados que a la fecha de entrada en vigencia de la Circular Externa 026 cumplan con los requisitos establecidos en el numeral 1.3.2.3.1.2 del Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera.

Igualmente, con base en las regulaciones de la Superintendencia Financiera de Colombia, La Hipotecaria CF debe realizar una revisión, evaluación y recalificación completa de su cartera de créditos y cuentas por cobrar durante los meses de mayo y noviembre de cada año y la actualizarlas mensualmente. Las provisiones (deterioros) resultantes de dichas revisiones deben ser contabilizadas al cierre del mes siguiente. La Hipotecaria CF actualiza mensualmente su evaluación de cartera, y si los resultados de las actualizaciones dieran lugar a provisiones (deterioro), éstas se hacen de manera inmediata.

Existe una regla especial de provisión (deterioro) de cuentas por cobrar (intereses y otros conceptos), de acuerdo con lo establecido en el Capítulo II de la Circular Externa No. 100 de 1995 y el Catálogo Único de Información Financiera, en la cual La Hipotecaria CF suspende la causación de rendimientos, e ingresos por otros conceptos, y provisiona (deteriora) la totalidad de lo causado y no recaudado correspondiente a tales conceptos.

Debido a que La Hipotecaria CF implementó el modelo de referencia establecido por la Superintendencia, no puede constituir provisiones (deterioros) que superen el cien por ciento (100%) del valor de esas cuentas. La Hipotecaria CF en el cálculo de las provisiones (deterioros) utiliza la metodología Fase Acumulativa, y mantiene en todo momento provisiones no inferiores a los porcentajes que se indican a continuación sobre el saldo pendiente de pago:

Categoría	Capital % parte garantizada	Capital % parte no garantizada	Intereses y otros conceptos
A- Normal	1	1	1
B- Aceptable	3.2	100	100
C- Apreciable	10	100	100
D- Significativo	20	100	100
E- Incobrable	30	100	100

Para la cartera de vivienda, si durante dos (2) años consecutivos, el crédito permanece en la categoría "E", el porcentaje de provisión sobre la parte garantizada se eleva al sesenta punto cero por ciento (60.0%). Si transcurre un (1) año adicional en estas condiciones, el porcentaje de provisión sobre la parte garantizada se eleva al ciento punto cero por ciento (100.0%).

✓ Garantías

Idoneidad: según definición legal, para el caso de las garantías aceptadas por La Hipotecaria CF, se consideran para efectos de la evaluación de riesgo crediticio como garantías idóneas de la respectiva operación las fuentes de pago adicionales, que de manera incondicional atiendan suficientemente el crédito por el simple requerimiento de la entidad acreedora. Lo anterior, de acuerdo a lo establecido en la Circular Externa 032 de 2015 de la Superintendencia Financiera de Colombia incorporado en el Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera.

Legalidad: documento debidamente perfeccionado que ofrezca respaldo jurídico que facilite la gestión del recaudo de las obligaciones otorgadas.

Valor: establecido con base en criterios técnicos y objetivos.

Posibilidad de realización: posibilidad razonablemente adecuada para hacer efectivas la garantía.

La legalización de la garantía es muy importante para La Hipotecaria CF, ya que de su correcta elaboración dependen las seguridades y protección que tiene La Hipotecaria CF en la eventualidad de que el deudor incumpla con la obligación adquirida.

Las garantías que respaldan las operaciones son un elemento necesario para el cálculo de las pérdidas esperadas en el evento de impago, pero no son ni deben ser elemento primordial en la determinación de la decisión de otorgamiento.

En todos los casos las garantías aceptadas por tipo de productos son:

- Préstamos para la adquisición de vivienda:
 - ✓ Hipoteca en primer grado a favor de La Hipotecaria CF sobre el inmueble a adquirir.
- Préstamos de Consumo o Personales:
 - ✓ Firma personal de los solicitantes del préstamo.
 - ✓ Hipoteca en primer grado a favor de La Hipotecaria sobre el inmueble a adquirir, para el caso de los créditos personales con garantía hipotecaria.
- ✓ **Garantías admisibles**

Las garantías serán consideradas como admisibles para cualquier operación que realice La Hipotecaria CF, en los términos como se encuentran definidas en el Artículo 2.1.2.1.3 del Decreto 2555 de 2010 y su idoneidad determinada atendiendo los parámetros del Literal (d) del Numeral 1.3.2.3.1 del Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera.

Se considerarán garantías o seguridades admisibles para garantizar obligaciones, aquellas que cumplan las siguientes condiciones:

- Que la garantía o seguridad constituida tenga un valor, establecido con base en criterios técnicos y objetivos, que sea suficiente para cubrir el monto de la obligación; y
- Que la garantía o seguridad ofrezca un respaldo jurídicamente eficaz al pago de la obligación garantizada al otorgar al acreedor una preferencia o mejor derecho para obtener el pago de la obligación.

Siempre se deberá optar por garantías que tengan la característica de fácil acceso y alta comerciabilidad preferiblemente, en la etapa de iniciación de operaciones en la ciudad de Bogotá y en los municipios aledaños. Las garantías aceptadas y las restricciones a las garantías, se detallan en el capítulo de “Garantías” de la Política de Crédito.

✓ **Valoración de las garantías**

La valoración de las garantías se realiza atendiendo a las instrucciones contenidas en el Ordinal iii) de la Letra d. del Numeral 1.3.2.3.1 del Capítulo II de la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia:

Los avalúos se realizan por profesionales de amplia trayectoria en el mercado y que hayan sido previamente evaluados y aceptados por el comité de crédito, de acuerdo con lo establecido y detallado en la política de crédito.

Se considera como avalúo técnico aquél que atienda, como mínimo, los criterios y contenidos establecidos en los Artículos 1 y 2 del Decreto 422 de 2000 y demás normas que lo modifiquen o sustituyan.

Solamente se reciben las garantías admisibles señaladas en el Decreto 2555 de 2010, Título 2, o sea aquellas seguridades debidamente perfeccionadas que tengan un valor establecido con base en criterios técnicos y objetivos, que ofrezcan un respaldo jurídicamente eficaz al pago de la obligación garantizada y cuya posibilidad de realización sea razonablemente adecuada.

El valor de las garantías constituidas sobre bienes inmuebles destinados a vivienda se actualiza anualmente. La actualización se realiza con base en el Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural (IVIUR) en el caso de bienes inmuebles destinados a vivienda ubicados en Bogotá D.C. y con el índice Total Nacional del Índice de Valoración Predial (IVP) para los inmuebles destinados a vivienda ubicados fuera de Bogotá D.C. Al 31 de diciembre de 2017 La Hipotecaria CF sólo posee inmuebles como garantías en Bogotá D.C. y municipios aledaños.

✓ **Castigo de cartera**

Agotados los diferentes trámites, diligencias judiciales y gestiones de arreglos formales con los deudores de los préstamos, haciendo uso de las garantías otorgadas, si se concluye la poca posibilidad de recuperación de la cartera y otras cuentas por cobrar, se procederá a provisionar la totalidad de capital y sus cuentas anexas.

Son sujetos de castigo los créditos:

- En los cuales a pesar de haber agotado las etapas previstas en el proceso de recuperación persiste la baja probabilidad de pago.
- Los créditos irrecuperables, que ya hayan alcanzado provisiones del 100% del total adeudado, incluyendo el capital, los intereses causados corrientes y de mora, comisiones, seguros, cuotas de manejo o administración, gastos de abogados y cualquier otro gasto por ese concepto.
- De igual manera, son sujetos de castigo los bienes recibidos en dación de pago con baja probabilidad de venta o recuperación.

Adicional a los anteriores criterios para castigar una obligación, se consideran también hechos como: la insolvencia del o los deudores, la inexistencia de bienes o fuentes de ingresos que permitan recuperar la o las obligaciones.

Los criterios de castigo por tipo de cartera, son:

- Vivienda: mora superior o igual a 36 meses.
- Préstamo Personal: mora superior o igual a seis 6 meses.

Solamente la Junta Directiva puede autorizar los castigos de cartera y de bienes recibidos en dación de pago, de acuerdo a la propuesta que le presente el Comité de Cartera.

Los créditos castigados se registran en las cuentas de orden y a pesar de ello se continúa con la labor de cobro jurídico, por lo general, buscando la recuperación de la cartera. Lo anterior significa que no obstante a estar castigada la cartera se continúa con el cobro para lograr recuperar la obligación total o parte de ella. En caso de lograrse una recuperación se registrará un ingreso por recuperación de cartera castigada.

Durante el año 2017 La Hipotecaria CF realizó el castigo de 7 créditos de consumo por un total de \$253.404 y en el año 2016 se realizó el castigo de 5 créditos de consumo por un total de \$60.879.

✓ **Procesos de modificación y reestructuración**

Las modificaciones y reestructuraciones, son mecanismos que La Hipotecaria CF puede utilizar para normalizar el pago de los préstamos o modificar las condiciones originalmente pactadas con el fin de permitirle al deudor la atención adecuada de su obligación ante el real o potencial deterioro de su capacidad de pago, cuándo se han presentado situaciones adversas que le impiden a los clientes atender sus obligaciones y que dentro del proceso de seguimiento en el área de cobros se identifique que el cliente cumple con las políticas y la condiciones definidas en el Manual SARC y en la circular externa 026 de 2017 o sus modificaciones, incorporadas en el Capítulo II de la CBCF de la Superintendencia Financiera de Colombia para ayudarlo a normalizar los pagos.

Toda modificación o reestructuración debe ser un recurso excepcional para regularizar el comportamiento de la cartera de créditos, y no puede convertirse en una práctica generalizada y debe tener en cuenta los lineamientos definidos por la Superintendencia Financiera de Colombia, del Manual de Administrar la Cobranza y los lineamientos del comité de cartera.

La Hipotecaria CF realizó todas las adecuaciones requeridas a nivel de su CORE y de las diferentes herramientas que le permiten hacer control, seguimiento y monitoreo de los créditos modificados y reestructurados.

✓ **Calificación de los préstamos modificados y reestructurados**

La calificación de los préstamos modificados y reestructurados se realiza de acuerdo con lo definido en la circular externa 026 del 2017 o sus modificaciones, incorporadas en el Capítulo II de la Circular básica contable y financiera.

Durante el año 2017 no se realizó modificación a ningún préstamo y se realizó la reestructuración de 2 créditos de consumo. En el año 2016 se reestructuraron 6 créditos de vivienda y 9 créditos de consumo.

3. Propiedad y equipo

Las propiedades, y equipo que posee La Hipotecaria CF están representados en muebles, enseres y equipos de cómputo. Las propiedades, y equipo se expresan a su costo histórico menos la depreciación y, si procede, las pérdidas estimadas que resultan de comparar el valor neto contable de cada partida con su correspondiente valor recuperable. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición o montaje de los elementos.

✓ **Reconocimiento inicial y medición de los costos de propiedad y equipo**

- Costo inicial: El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo comprende:
 - El precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables menos los descuentos comerciales y las rebajas.
 - Los costos directamente atribuibles a poner el activo en el lugar y condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la dirección.
- Medición posterior al reconocimiento inicial: con posterioridad al reconocimiento inicial La Hipotecaria CF aplica el modelo del costo para medir todas sus propiedades y equipo.

El modelo del costo requiere que, después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo deben ser valuados a su costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro.

Los gastos de conservación y mantenimiento de las propiedades y equipo se reconocen como gasto en el ejercicio en que se incurren y se registran en la partida "Gastos de administración".

✓ **Vida útil, método de depreciación**

A continuación se detalla la vida útil de la propiedad y equipo por tipo de activo. El método de depreciación es línea recta.

	<u>Vida útil</u>
Enseres y accesorios	10 Años
Equipo informático	6 Años
Tecnología	15 Años

4. Intangibles

La Hipotecaria CF reconoce como activos intangibles los activos que cumplen con los siguientes criterios:

- Es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la entidad.
- El costo del activo se puede medir con confiabilidad.
- El activo se puede identificar y separar.
- El activo surge de derechos contractuales o legales.

Si un elemento no cumpliera la definición de activo intangible, el importe derivado de su adquisición o de su generación interna por parte de la entidad, se reconocerá como un gasto del periodo en el que se haya incurrido.

Los activos intangibles que actualmente tiene La Hipotecaria CF corresponden a las licencias que se tienen por los módulos de IT SARC y IT Report, los cuales se amortizan durante 5 años.

- Medición inicial: Un activo intangible es inicialmente medido al costo.
- Medición posterior al reconocimiento inicial: se realiza por el modelo del costo, el cual consiste en que el activo intangible se contabiliza por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

5. Cuentas comerciales por pagar

Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de los negocios. Las cuentas comerciales por pagar son medidas al valor razonable.

6. Pasivos financieros

Un pasivo financiero es cualquier obligación contractual que tiene La Hipotecaria CF de entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad o persona, o para intercambiar activos financieros o pasivos financieros en condiciones que sean potencialmente desfavorables para La Hipotecaria CF, o un contrato que será o podrá ser liquidado utilizando instrumentos de patrimonio propios de la entidad.

Dichos pasivos financieros se reconocen y se miden al costo amortizado. Para los pasivos financieros correspondiente a certificados a término CDT y bonos ordinarios, se reconocen como una deducción del pasivo los costos de transacción

asociados a su obtención que clasifican como costos incrementales y se recalcula la tasa de interés efectiva, con base en la cual se reconocen los gastos financieros correspondientes en los resultados del período.

Actualmente La Hipotecaria CF cuenta con pasivos financieros así:

- Certificados de depósito a término (CDT).
- Obligaciones con entidades financieras.
- Bonos ordinarios

7. Pasivos y provisiones

La Hipotecaria CF debe reconocer una provisión si, y sólo si, se cumplen las siguientes condiciones:

- Se tenga una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un hecho pasado.
- Es probable que exista desprendimiento de recursos, que impliquen beneficios económicos para liquidar tal obligación.
- Se pueda efectuar una estimación fiable del monto de la obligación.

Al no cumplir estos tres requisitos indicados, no se registrará la provisión.

La estimación fiable del monto de la obligación es esencial en la preparación de los estados financieros, por lo tanto, La Hipotecaria CF, efectuará una determinación del monto de manera cierta y en los casos extremadamente excepcionales se realizará por el conjunto de desenlaces posibles de la situación incierta para ser determinado su monto y proceder a su reconocimiento.

Sin embargo, si no es posible su determinación, La Hipotecaria CF efectuará su revelación en notas a los estados financieros (NIC 37, P 25-27).

Cada provisión deberá ser utilizada sólo para afrontar los desembolsos para los cuales fue originalmente reconocida, cumpliendo con los requerimientos establecidos en esta política para su reconocimiento.

8. Beneficios a empleados

La Hipotecaria CF tiene beneficios a los empleados de acuerdo con la legislación laboral colombiana, los cuales corresponden a beneficios de corto plazo tales como: salarios, vacaciones, primas legales y extralegales, cesantías e intereses de cesantías con régimen laboral Ley 50 de 1990.

9. Impuestos

El gasto o ingreso por impuestos comprende el impuesto sobre la renta y complementarios corriente y diferido.

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto y se incluyen en el resultado, excepto cuando se relacionan con partidas en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, caso en el cual, el impuesto corriente o diferido también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, respectivamente.

a) Impuestos corrientes

El impuesto corriente es la cantidad a pagar o a recuperar por el impuesto de renta corriente, se calcula sobre la base de las leyes tributarias promulgadas a la fecha del estado de situación financiera. La administración evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuestos, respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación y, en caso necesario, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

Para determinar la provisión de impuesto de renta y complementarios, La Hipotecaria hace su cálculo a partir del mayor valor entre la utilidad gravable o la renta presuntiva (rentabilidad mínima sobre el patrimonio líquido del año anterior que la ley presume para establecer el impuesto sobre las ganancias).

La Hipotecaria solo compensa los activos y pasivos por impuestos a las ganancias corrientes, si existe un derecho legal frente a las autoridades fiscales y tiene la intención de liquidar las deudas que resulten por su importe neto, o bien, realizar los activos y liquidar las deudas simultáneamente.

b) Impuesto diferido

El impuesto diferido se reconoce utilizando el método del pasivo, determinado sobre las diferencias temporarias entre las bases fiscales y el importe en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros.

Los pasivos por impuesto diferido son los importes a pagar en el futuro en concepto de impuesto a las ganancias relacionadas con las diferencias temporarias imponibles, mientras que los activos por impuesto diferido son los importes a recuperar por concepto de impuesto a las ganancias debido a la existencia de diferencias temporarias deducibles, bases imponibles negativas compensables o deducciones pendientes de aplicación. Se entiende por diferencia temporaria la existente entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal.

(i) Reconocimiento de diferencias temporarias imponibles

Los pasivos por impuesto diferido derivados de diferencias temporarias imponibles se reconocen en todos los casos, excepto que:

- Surjan del reconocimiento inicial de la plusvalía o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y la fecha de la transacción no afecta el resultado contable ni la base imponible fiscal;
- Correspondan a diferencias asociadas con inversiones en subordinadas, asociadas y negocios conjuntos sobre las que La Hipotecaria tenga la capacidad de controlar el momento de su reversión y no fuese probable que se produzca su reversión en un futuro previsible.

(ii) Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles

Los activos por impuesto diferido derivados de diferencias temporarias deducibles se reconocen siempre que:

- Resulte probable que existan ganancias fiscales futuras suficientes para su compensación, excepto en aquellos casos en las que las diferencias surjan del reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y en fecha de la transacción no afecta el resultado contable ni la base imponible fiscal;
- Los activos por impuestos diferidos que no cumplen con las condiciones anteriores no son reconocidos en el estado de situación financiera individual. La Hipotecaria CF reconsidera al cierre del ejercicio, si se cumplen con las condiciones para reconocer los activos por impuestos diferidos que previamente no habían sido reconocidos. Las oportunidades de planificación fiscal, solo se consideran en la evaluación de la recuperación de los activos por impuestos diferidos, si se tiene la intención de adoptarlas o es probable que las vaya a adoptar.

(iii) Medición

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que apliquen en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa aprobada y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que La Hipotecaria CF espera recuperar los activos o liquidar los pasivos. La Hipotecaria CF revisa en la fecha de cierre del ejercicio, el importe en libros de los activos por impuestos diferidos, con el objeto de reducir dicho valor, en la medida en que no es probable que vayan a existir suficientes bases imponibles positivas futuras para compensarlos.

(iv) Compensación y clasificación

La Hipotecaria CF solo compensa los activos y pasivos por impuesto a las ganancias diferidos, si existe un derecho legal de compensación frente a las autoridades fiscales y dichos activos y pasivos corresponden a la misma autoridad fiscal, y al mismo sujeto pasivo, o bien, a diferentes sujetos pasivos que pretenden liquidar o realizar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto o realizar los activos y liquidar los pasivos simultáneamente, en cada uno de los ejercicios futuros en los que se espera liquidar o recuperar importes significativos de activos o pasivos por impuestos diferidos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en el estado de situación financiera individual como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

Los impuestos diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe un derecho legalmente exigible de compensar activos tributarios corrientes contra los pasivos tributarios corrientes y cuando los impuestos diferidos activos y pasivos de ingresos se refieren a los impuestos sobre la renta correspondientes a la misma autoridad fiscal.

c) Impuesto a la riqueza

El impuesto a la riqueza en Colombia fue creado por la Ley 1739 de 2014. Para el reconocimiento de éste impuesto, La Hipotecaria CF cumple con lo establecido en la NIC 37, la contabilización de un pasivo para pagar un gravamen cuyo

importe y vencimiento son ciertos, y que igualmente cuenta con la medición fiable de la obligación y esta es derivada de un suceso pasado, suceso que da origen a la obligación.

La Hipotecaria CF aplica la causación del impuesto a la riqueza en forma anual y su reconocimiento con cargos a resultados.

Para que un suceso sea de esta naturaleza, es preciso que La Hipotecaria CF no tenga, como consecuencia del mismo, otra alternativa más realista que atender al pago de la obligación creada por tal suceso. Este será el caso sólo si:

- El pago de la obligación viene exigido por ley; o
- Esta obligación no se puede reconocer progresivamente (pago diferido mensualizado) teniendo en cuenta lo dispuesto en la CINIIF 21, ya que la obligación no se genera a lo largo del tiempo ya está definida para el año de 2015 y se cuenta con la medición fiable para su reconocimiento.

El suceso que genera la obligación que da lugar a un pasivo para pagar un gravamen es la actividad que produce el pago del gravamen, en los términos señalados por la legislación. Por tal razón y de acuerdo a la NIC 37, el impuesto a la riqueza se reconocerá gradualmente, cada 1 de enero, afectando los resultados (gastos administrativos) de los años 2015, 2016 y 2017.

10. Reconocimiento de ingresos

La Hipotecaria CF reconoce ingresos de actividades ordinarias al valor razonable por los intereses de financiación de créditos de acuerdo a las condiciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia y a las tasas de interés pactadas. Igualmente reconoce ingresos por las comisiones de los retornos de las pólizas de seguros mensuales, ingresos por estudios de crédito y comisiones varias.

También se reconocen ingresos por la valoración diaria positiva que pueda presentar cada uno de los títulos de acuerdo a su clasificación.

11. Reconocimiento de gastos

La Hipotecaria CF reconoce gastos al valor razonable por los costos de financiación de los instrumentos financieros pasivos, por los honorarios, comisiones, servicios prestados por terceros, así como también por los gastos de personal, arrendamientos, impuestos, provisiones de cartera de créditos, seguros, y otros de menor cuantía todos necesarios para el desarrollo de su objeto social.

12. Reserva legal

De acuerdo con disposiciones legales vigentes el 10% de la ganancia neta de cada ejercicio debe apropiarse como reserva legal, hasta que el saldo de esta reserva sea equivalente por lo menos al 50% del capital suscrito.

La reserva legal no podrá ser reducida a menos del porcentaje indicado, salvo para enjugar pérdidas acumuladas que excedan del monto total de las utilidades obtenidas en el correspondiente ejercicio y de las no distribuidas de ejercicios anteriores, o cuando el valor liberado se destine a capitalizar la entidad mediante la distribución de dividendos en acciones; sin embargo, cualquier suma apropiada voluntariamente en exceso del 50% del capital suscrito puede considerarse de libre disponibilidad por parte de la Asamblea de Accionistas.

13. Capital social

Acciones comunes: Las acciones comunes son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones comunes son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto fiscal.

14. Gestión de capital

La gestión de capital de La Hipotecaria CF se encuentra fundamentada en la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia y en el Decreto 2555 de 2010 relacionado con la medición y cálculo del patrimonio adecuado y relaciones mínimas de solvencia.

La relación de solvencia total se define como el valor del patrimonio técnico calculado en los términos del Decreto 2555 de 2010, dividido por el valor de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio y de mercado. Esta relación se expresa en términos porcentuales. La relación de solvencia total mínima de La Hipotecaria CF será del nueve por ciento (9%).

La relación de solvencia básica se define como el valor del patrimonio básico ordinario neto de deducciones, calculado en los términos del Decreto 2555 de 2010, dividido por el valor de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio y de

mercado. Esta relación se expresa en términos porcentuales. La relación de solvencia básica mínima de La Hipotecaria CF será del cuatro punto cinco por ciento (4.5%).

El cumplimiento de la relación de solvencia total se efectuará con base en el patrimonio técnico que refleje La Hipotecaria CF, calculado mediante la suma del patrimonio básico ordinario neto de deducciones, el patrimonio básico adicional y el patrimonio adicional, de acuerdo con las reglas contenidas en el Decreto 2555 de 2010.

De acuerdo con lo establecido en el Título 1 del Libro 1 de la Parte 2 del Decreto 2555 de 2010, el patrimonio técnico total de los establecimientos de crédito se define como la suma del patrimonio básico ordinario (PBO), el patrimonio básico adicional (PBA) y el patrimonio adicional (PA), menos las deducciones al patrimonio técnico de las que trata el Literal h) del Artículo 2.1.1.3.4 del mismo Decreto. De la misma manera establece el mencionado Decreto que dichos establecimientos, deben cumplir con dos (2) relaciones mínimas de solvencia a saber:

Relación de Solvencia Total: La cual establece que el patrimonio técnico total dividido por el valor de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio y de mercado, no puede ser inferior al 9%.

Relación de Solvencia Básica: La cual establece que el patrimonio básico ordinario dividido por el valor de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio y de mercado, no puede ser inferior al 4.5%.

En tal sentido, La Hipotecaria CF realiza el cálculo de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio y de mercado aplicando la metodología establecida en el Capítulo XIII-13 de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular 100 de 1995), emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia. A continuación se detallan los cálculos del patrimonio técnico y relaciones de solvencia al 31 de diciembre de:

CONCEPTO	2017	2016
	Vlr Ponderado (*)	Vlr Ponderado (*)
Activos categoría I	\$ -	\$ -
Activos categoría II	465	228
Activos categoría III	59.708	56.550
Activos categoría IV y otros	30.718	24.007
Total activos ponderados por nivel de riesgo	90.891	80.785
Patrimonio básico ordinario	61.970	49.675
Patrimonio básico adicional	-	-
Patrimonio adicional	1.192	1.380
Patrimonio técnico sin deducciones	63.162	51.055
Deducciones al patrimonio técnico	-	-
Patrimonio técnico	63.162	51.055
Riesgo de mercado	\$ 10.356	\$ 12.578
Relación de solvencia básica	61%	53%
Relación de solvencia total	62%	55%

(*) Millones de Pesos

La Relación de solvencia total cerró con 62% al 31 de diciembre de 2017.

La relación de solvencia total y la relación de solvencia básica se mantuvieron por encima de los límites establecidos por la Superintendencia financiera de Colombia.

15. Capital social

La Hipotecaria CF debe mantener niveles adecuados de capital de buena calidad que le permitan absorber pérdidas inesperadas procedentes de la materialización de los riesgos a los cuales están expuestos.

Para el año 2017 La Hipotecaria CF posee un capital de \$33.285.715 en acciones ordinarias.

16. Determinación de valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de La Hipotecaria CF requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

La Hipotecaria CF cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye al departamento de finanzas que tiene la responsabilidad general por la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables del nivel 3.

Jerarquía del valor razonable

La tabla a continuación analiza los activos y pasivos recurrentes registrados al valor razonable. Los distintos niveles se definen como:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivo idénticos a los que La Hipotecaria CF puede tener acceso en la fecha de medición.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios)
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

<u>Instrumento financiero</u>	<u>Medición</u>	<u>Nivel de jerarquía</u>
Inversiones negociables	Valor razonable con cambios en resultados	Nivel 2
Inversiones disponibles para la venta	Valor razonable con cambios en ORI	Nivel 2

- A continuación se detalla las clasificaciones contables y valor razonable de los activos financieros al 31 de diciembre de

	<u>2017</u>	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Nivel 2</u>
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados		
Certificados de depósito a término CDT	\$ 3.528.200	\$ 3.528.200
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)	538.234	538.234
Fondos de inversión colectiva	34.307	34.307
	<u>4.100.741</u>	<u>4.100.741</u>
Activos financieros medidos a costo amortizado		
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)	666.803	650.654
Cartera de créditos vivienda	121.783.734	103.813.817
Cartera de créditos consumo	22.346.988	22.218.353
	<u>144.797.525</u>	<u>126.682.824</u>
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI		
Títulos de tesorería (TES)	11.241.470	11.241.470
	<u>\$ 11.241.470</u>	<u>\$ 11.241.470</u>
	<u>\$ 160.139.736</u>	<u>\$ 142.025.035</u>
		<u>2016</u>
	<u>Valor en libros</u>	<u>Nivel 2</u>
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados		
Fondos de inversión colectiva	\$ 3.590.067	\$ 3.590.067
	<u>3.590.067</u>	<u>3.590.067</u>
Activos financieros medidos a costo amortizado		
Certificados de depósito a término (CDT) (2)	2.548.603	2.546.525
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)	1.410.764	1.370.200
Cartera de créditos vivienda	114.634.322	89.120.757
Cartera de créditos consumo	15.983.639	13.279.086
	<u>134.577.328</u>	<u>106.316.568</u>
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI		
Títulos de tesorería (TES)	12.223.100	12.223.100
	<u>\$ 12.223.100</u>	<u>\$ 12.223.100</u>
	<u>\$ 150.390.495</u>	<u>\$ 122.129.735</u>

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Hipotecaria CF no ha revelado los valores razonables de los instrumentos financieros pasivos, porque los importes en libros son una aproximación muy cercana al valor razonable.

- A continuación se detallan las técnicas de valuación usadas en la medición de valores razonables nivel 2:
 - a) Para el portafolio de inversiones medidos a valor razonable, como son el fondo de inversión colectiva, los certificados de depósito a término - CDT's y los Títulos de desarrollo agropecuario – TDA se tomó el precio de

cotización en el mercado a la fecha de corte, para títulos de las mismas condiciones el cual es el precio más adecuado de medición por ser el valor real de intercambio o venta del instrumento.

El precio de cotización usado es el suministrado por Servivalores GNB Sudameris S.A. como administrador del portafolio, de acuerdo con la información que le es entregada por el proveedor de precios INFOVALMER S.A., el cual suministra insumos para la valoración de las inversiones (precios, tasas, curvas, márgenes, etc.), y cuenta con metodologías de valoración de inversiones aprobadas de acuerdo con lo previsto en el Decreto 2555 de 2010, así como las instrucciones previstas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

- b) Para los pasivos financieros medidos a costo amortizado se usó la técnica de valoración basada en los flujos de caja descontados, esto es traer y reconocer a valor presente todas las erogaciones positivas y negativas del instrumento.

Para efectos de la cartera de créditos el cálculo del valor razonable se realizó con la medición a valor presente de los flujos de los créditos descontados a la tasa promedio publicada por la Superintendencia Financiera de Colombia para la modalidad de crédito correspondiente a la fecha de corte del 31 de diciembre de 2017 y 2016. Si bien el valor razonable es inferior al valor en libros, no es una evidencia de deterioro ya que corresponde a que la tasa a la que fueron colocados los primeros créditos desembolsados por La Hipotecaria CF, fue menor a la tasa del mercado como parte de una estrategia comercial para poder entrar en el mercado. Posteriormente la tasa ha sido ajustada acercándose y manteniéndose alineada con la tasa del mercado.

- Durante el año 2017 y 2016 no hubo transferencias de niveles de medición de jerarquía del valor razonable.

NOTA 3. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DE RIESGOS

La Hipotecaria CF administra integralmente los riesgos basada en los principios definidos en la normatividad nacional y la estrategia corporativa, desarrollando su identificación, medición, análisis, control, monitoreo y tratamiento para preservar la efectividad de su gestión, así como la salvaguarda de los recursos que se administran.

La estructura que permite administrar los riesgos está conformada por capital humano y tecnológico especializado, cuya finalidad es gestionar íntegra y eficientemente los riesgos, orientada a crear una ventaja competitiva sostenible pues permite la toma de decisiones oportunas.

1. Sistema de administración de Riesgo Operativo (SARO)

Información cualitativa

Para la administración del Sistema se ha desarrollado la Matriz SARO para cada uno de los procesos de La Hipotecaria; esta Matriz consolida las definiciones de las metodologías que se describen en los siguientes numerales y es administrada por Departamento de Riesgos. La Matriz cuenta con las siguientes características:

1. Estructurada con base en el Mapa de Procesos vigente.
 2. Controles de acceso por responsable de cada Macroproceso y Proceso.
 3. Ubicada en un servidor con sistema de respaldo.
 4. Diseñada para facilitar el registro, medición y control de riesgos.
- Metodología de identificación del riesgos:

Esta etapa permite determinar todos los eventos de riesgo que pueden afectar el cumplimiento de los objetivos estratégicos o de la operación, estén o no bajo el control de la entidad. La identificación de los riesgos se realiza partiendo del entendimiento de los objetivos estratégicos de la Organización, así como de los objetivos de cada uno de los procesos para determinar a través de “talleres de riesgos” todos los hechos o situaciones que puedan suceder que afecten el logro de los objetivos. Los talleres de riesgos son realizados conjuntamente entre el área de Riesgos y los dueños de cada uno de los procesos definidos en la cadena de valor y son documentados en las matrices de riesgos. En la identificación de los riesgos se tienen en cuenta el riesgo de acuerdo con el evento de pérdida, la fuente que lo genera, el detalle de las causas y el factor que lo genera.

A continuación se detallan las actividades que se realizan en el diligenciamiento de las matrices de Riesgo Operativo por cada uno de los macroprocesos de La Hipotecaria CF:

1. Ubicar el riesgo en el Mapa de Procesos de acuerdo con el Macroproceso, el Proceso y el Procedimiento que se va a analizar.
2. Describir el riesgo de acuerdo con el evento de pérdida, la fuente que lo genera, el detalle de las causas y el factor que lo genera.

- a) Evento de pérdida: Clasificar entre demanda o litigio, pérdida de clientes, pérdida de conocimiento, pérdida de información, pérdida de reputación o imagen, pérdidas económicas y sanción legal.
- b) Clasificar el riesgo seleccionando: Clasificación entre fraude interno, fraude externo, relaciones laborales, clientes, daños a activos físicos, fallas tecnológicas, Falla en la ejecución y administración del proceso.
- c) Descripción de las causas que generan el riesgo.
- d) Determinación del factor de riesgo de acuerdo con factores externos, infraestructura, procesos, recurso humano y tecnología.

Adicionalmente, la identificación de riesgo contempla la actualización constante y permanente de los mismos a través de: análisis de nuevos productos, procesos y servicios, informes resultados de revisiones de entes de control a cada uno de los procesos de la entidad, actualización anual general de todas las matrices de riesgos, conciliación de eventos de Riesgo Operativo materializados Vs Base total de riesgos identificados; entre otros.

- Metodología de medición del riesgo

Medir los riesgos o eventos de riesgo permite identificar cómo estos incidentes o acontecimientos pueden impactar la consecución de los objetivos estratégicos y de los procesos, para esto es asignada una calificación a cada riesgo identificado.

Las siguientes técnicas serán utilizadas para la evaluación:

1. Evaluación estadística: se utiliza para aquellos eventos de riesgo que cuentan con una base histórica de eventos que permite determinar el posible impacto y frecuencia.
2. Evaluación no estadística: se utiliza para aquellos eventos de riesgos que no cuentan con una base estadística, por lo tanto, se aplican hipótesis o criterios para estimar el impacto y frecuencia de los eventos. Se puede basar en datos históricos o en la simulación de eventos futuros. La evaluación se realizará en el "taller de riesgos" descrita anteriormente.

La calificación se asigna a cada riesgo en forma individual y al final se consolida para determinar el perfil de riesgo inherente de la entidad.

En la metodología La Hipotecaria CF usa tres matrices, la primera que integra la probabilidad y la frecuencia, la segunda es la de impacto que es analizado desde las perspectiva de cuatro factores y la tercera para ver el perfil de riesgo Inherente. Esta calificación se asigna a cada riesgo en forma individual y al final consolida para determinar el perfil de riesgo.

- Metodología del control del riesgo

El control del riesgo operativo permite la detección de ese riesgo y su reducción o mitigación. En La Hipotecaria CF los responsables de los controles del riesgo operativo son los responsables de los procesos.

Al igual que en los demás riesgos, el control del riesgo operativo hace parte del sistema de control interno de la Entidad y se lleva a cabo de forma semiautomática, esto es en algunas etapas el control es automático y en otras es manual, sobre documentos que sirven posteriormente como soporte.

Las medidas de control de riesgo operativo tomadas son monitoreadas para asegurar que las circunstancias cambiantes no alteren la priorización de los riesgos. Los factores de riesgo operativo son cambiantes y por lo tanto la probabilidad de ocurrencia se puede afectar, así como también el impacto del riesgo, por lo que es fundamental la revisión continua y permanente al SARO.

Los controles del riesgo operativo según su funcionalidad se implementan para:

- ✓ Prevenir el riesgo: con el fin de reducir su probabilidad de ocurrencia.
- ✓ Detectar el riesgo: actuando y creando señales de alerta.
- ✓ Corregir: las desviaciones y prevenir que se vuelvan a repetir los errores.

Como parte del control del riesgo operativo se establece el tratamiento a dar a los riesgos detectados, buscando reducir las consecuencias y probabilidades por lo que se pueden considerar como parte del sistema de control del riesgo.

Las opciones de tratamiento de riesgos usadas son:

- a) Evitar el riesgo: Buscando eliminar la probabilidad de ocurrencia y su impacto, para eliminar el impacto se requiere blindar el proceso.
- b) Prevenir el riesgo: Reduciendo la probabilidad de ocurrencia a través de diferentes mecanismos.
- c) Proteger el riesgo: Reducir el impacto o las consecuencias.
- d) Transferir los riesgos: Implica que otra parte soporte o comparta el riesgo.

- e) Retención del riesgo: Puede presentarse cuando se reduce o transfiere el riesgo, ya que podrían presentarse riesgos residuales que siguen presentándose.
- Límites de riesgo: Los límites que La hipotecaria CF tiene definidos son:
 - a) Límite por Riesgo Operativo Inherente
Cuando al calificar el riesgo operativo en la Matriz de Riesgo Operativo Inherente el resultado sea la diagonal conformada desde Probabilidad 5 (Casi Certeza) con Impacto 1 (Insignificante), hasta Probabilidad 1 (Rara) con Impacto 5 (Grave), esto significa que el riesgo operativo se puede presentar con una alta probabilidad o casi certeza y con un impacto que varía desde insignificante hasta grave y que es necesario por ende tomar las medidas necesarias para su mitigación.
 - b) Límite por Riesgo Operativo Residual
En este caso el límite se establece para calificaciones de la Matriz Final de Riesgo Operativo en Alta Probabilidad y Bajo Impacto, por lo cual es necesario: prevenir, transferir o retener este riesgo.
- Monitoreo del riesgo operativo
El monitoreo se hace necesario debido a los cambios permanentes que pueden ocurrir en los factores de riesgo, modificando las probabilidades de ocurrencia y el impacto, así como también, la evaluación de la opción de tratamiento escogida y por lo tanto obligando a repetir las etapas en la administración del riesgo operativo.

Las medidas de control de riesgo operativo tomadas son monitoreadas para asegurar que las circunstancias cambiantes no alteren la priorización de los riesgos. Los factores de riesgo operativo son cambiantes y por lo tanto la probabilidad de ocurrencia se puede afectar, así como también el impacto del riesgo, por lo que es fundamental la revisión continua y permanente al SARO.

- Seguimiento
Para determinar las deficiencias del SARO La Hipotecaria CF realiza un seguimiento de su funcionalidad con periodicidad semestral o antes dependiendo de los riesgos que se manifiesten o se realicen cambios operativos significativos.
- Indicadores
Los indicadores de riesgo buscan monitorear cambios en el perfil de riesgo permitiendo así generar un entendimiento continuo de la evolución del riesgo.

La Hipotecaria CF evalúa la necesidad de definir indicadores de riesgo que permitan mantener un seguimiento continuo del riesgo, ya sea de su materialización o de los controles o acciones de mitigación claves que aseguran su nivel residual. Los indicadores de riesgo se calculan con base en variables que entregan información para entender o estimar el comportamiento de los eventos de riesgo, y de esta manera realizar su seguimiento.

Información cuantitativa

- Metodología Cuantitativa de Medición de Riesgo Operativo
Considerando que para un adecuado análisis cuantitativo se requiere como mínimo de una base de datos histórica robusta; y tomando en cuenta que La Hipotecaria CF se encuentra en etapas muy tempranas en la generación y recopilación de esta información, la Junta Directiva ha aprobado el uso de la metodología cualitativa acompañada de una metodología de cálculo del posible capital económico. Aclarando en todo caso que el impacto en patrimonio y adecuación de capital no es una exigencia regulatoria en Colombia.

La valoración de los riesgos Operativos de La Hipotecaria CF se realiza teniendo en cuenta la metodología de identificación y medición de los riesgos operativos que reposan en la matriz de riesgo de cada macroproceso. El cálculo para afrontar pérdidas futuras se obtiene a partir de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$1/n * (\sum \text{Pérdida } i * \text{Frecuencia } i)$$

Pérdida: Es el resultado de los valores registrados en la matriz de riesgo en la calificación de riesgo inherente del impacto económico. Es la pérdida que asumiría la entidad en el caso en que se materialice el riesgo. El impacto económico asociado a una pérdida es del 0.7% del total del patrimonio registrado en los estados financieros al 31 de diciembre de cada ejercicio contable y se distribuye uniformemente en los niveles definidos, esta cifra será actualizada anualmente. Este monto corresponde a la determinación del Límite de Tolerancia por Riesgo Operativo definido por la Junta Directiva.

Para hallar este valor se toma la información a partir de la siguiente tabla:

Valor asociado	Impacto económico	
	Mínimo	Máximo
1	0	25%
2	>25%	50%
3	>50%	75%
4	>75%	100%
5	>100%	En adelante

A partir de los rangos de la tabla anterior mostrados se busca el punto medio entre el valor máximo y el valor mínimo para cada asociado quedando la siguiente tabla:

Valor asociado	Impacto económico
	Promedio
1	12.5%
2	37.5%
3	62.5%
4	87.5%
5	100%

Frecuencia: Este valor se obtiene de los valores registrados en la matriz de Riesgo en la calificación de riesgo residual. Para hallar el valor correspondiente se toma la información de la siguiente tabla asociada con frecuencia y probabilidad:

Valor asociado probabilidad o frecuencia	Frecuencia	Probabilidad
1	Rara	10%
2	Baja	30%
3	Media	50%
4	Alta	70%
5	Casi certeza	90%

En la fórmula $1/n * (\sum \text{Pérdida } i * \text{Frecuencia } i)$, corresponde al valor de la posible pérdida, en donde n es el número de riesgos. La sumatoria del producto de la pérdida y frecuencia de cada uno de los riesgos se usará como base para establecer el límite del posible capital a comprometer por riesgo.

Una vez finalizada la actualización de las matrices de riesgos con sus correspondientes planes de acción, el siguiente es el resultado al cierre de diciembre de 2017.

PERFIL DE RIESGO CONSOLIDADO DIC 2017	LA HIPOTECARIA - R. Inherente		
	RIESGO INHERENTE		
	Bajo	33	18,97%
	Medio	52	29,89%
	Alto	62	35,63%
	Extremo	64	36,78%
	TOTAL	211	121,26%
	LA HIPOTECARIA - R. Residual		
	RIESGO RESIDUAL		
	Bajo	67	38,51%
	Medio	103	59,20%
	Alto	41	23,56%
	Extremo	0	0,00%
	TOTAL	211	121,26%

- **Eventos de Riesgo Operacional**
Durante el 2017 se presentaron eventos de riesgo operativo que han afectado el estado de resultados de la compañía por \$5.000; los cuales se encuentran debidamente registrados en las cuentas contables para tal efecto. Este monto provino en un 26% de gestiones de administración de cartera, y en el restante 74% producto de pagos extemporáneos en declaraciones de impuestos. En total, durante el año se presentaron 69 eventos de riesgo operativo.

Sobre las capacitaciones dadas, el 100% de las capacitaciones fueron aprobadas por la totalidad de funcionarios.

2. **Sistema de Administración de Riesgo de mercado (SARM)**

La Hipotecaria CF calcula su valor en riesgo de mercado debido a que cuenta con inversiones negociables como es el caso de la cartera colectiva y con inversiones disponibles para la venta para el caso de los Títulos de Tesorería TES.

Adicionalmente, como parte de la estrategia de inversiones los excesos de liquidez son utilizados en adquisiciones de títulos de renta fija como CDT de emisores vigilados por las Superintendencia Financiera de Colombia.

Información Cualitativa

La Hipotecaria CF ha definido la siguiente metodología para manejar sus inversiones:

- **Identificación del riesgo de mercado**
La Hipotecaria es un establecimiento de crédito y como tal su principal actividad es la intermediación, esto es, la captación de recursos y su colocación a través de operaciones activas de crédito, a través de operaciones de tesorería y de cualquier otra operación autorizada, razón por la cual puede estar expuesta al riesgo de mercado y a todos sus factores de riesgo, así: tasa de interés y las inversiones en carteras colectivas. Por la operación y modelo de Políticas de Riesgo de Mercado de La Hipotecaria CF, no se encuentra expuesto a factor de riesgo de precio de acciones, así como tampoco ninguna posición se encuentra medida en moneda extranjera.

Estos factores se manifiestan por la conformación de un portafolio de inversiones en instrumentos de mediano y largo plazo y por la realización de operaciones de tesorería de corto plazo.

Para identificar los factores de riesgo de mercado, además de los aspectos mencionados, la entidad ha establecido mecanismos de alerta como por ejemplo la presentación de mayor volatilidad en las tasas y precios a los cuales están indexados los instrumentos de su portafolio de inversiones, el comportamiento de las calificaciones de los emisores de los títulos que conforman el portafolio y la duración de los mismos.

Para sus inversiones, operaciones, así como para la participación de la entidad en nuevos mercados se determina el perfil de sus riesgos y se cuantifica su impacto sobre el nivel de riesgo de la entidad, en su patrimonio y en el nivel de utilidades.

- **Medición del riesgo de mercado**
En la medición del riesgo de mercado la entidad adopta el modelo estándar establecido por la SFC y por lo tanto calcula el Valor a Riesgo – VaR, acorde con la metodología establecida en el Capítulo XXI de la Circular Básica Financiera y Contable 100 de 1995, de la SFC. El cual es usado para realizar el cálculo del índice de solvencia de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 2º del Decreto 1720 de 2001, incorporado al Decreto 2555 de 2010, para el requerimiento de capital que establece este organismo de control.
- **Control y monitoreo del riesgo de mercado**
El control del riesgo de mercado en La Hipotecaria CF tiene en cuenta la complejidad y volumen de las operaciones que en cada momento esté efectuando la entidad, así como las condiciones de los mercados en los cuales está transando.

Este control hace parte del sistema de control interno en la entidad dando un especial énfasis al control de límites generales por riesgo de mercado, como a límites especiales. Así, se controlan los límites por operador, por tipo de instrumento o inversión y por factor o módulo de riesgo.

El seguimiento se enfoca en los mecanismos de alerta señalados en párrafos anteriores, además se deja adecuadamente documentado de forma tal que en él conste el seguimiento a los niveles de exposición en los que la entidad incurre por riesgo de mercado y a los límites establecidos.

- **Cumplimiento de políticas**
El control del cumplimiento de políticas sobre riesgo de mercado es función y deber de todas las áreas involucradas en el Front, Middle y Back office la operación de Mercado de La Hipotecaria CF. En Colombia, el seguimiento y

monitoreo al cumplimiento de límites y política del SARM es realizado por el área de Riesgos, y sus resultados son presentados a las áreas encargadas, Comité de Activos, Pasivos y Riesgos y a la Junta Directiva.

En caso de incumplimiento de límites, el Área de Finanzas en Casa Matriz, en coordinación con el Área de Riesgos en Colombia, efectúa la operación que mitigue de la mejor manera posible la pérdida por dicha exposición, informan del hecho al Comité de Activos, Pasivos y Riesgos y proponen a éste las medidas que deben ser implementadas para prevenir que este tipo de situaciones se vuelvan a presentar, no sin que se hayan tomado las medidas disciplinarias correspondientes. Si la situación no es ocasional sino repetitiva, además de tomar las medidas disciplinarias, se evalúa la situación y si es del caso proponen al Comité de Riesgos la modificación o ajuste de los límites, para la aprobación de la Junta Directiva.

El Auditor Interno es quien se encarga de verificar el cumplimiento de dichos parámetros y de documentar sus hallazgos, presenta el informe correspondiente y coloca los requerimientos y recomendaciones que considere pertinentes, para posteriormente efectuar el respectivo seguimiento a éstos.

Cuando se efectúa el control del cumplimiento de políticas, incluidas las de control de límites, se soporta el proceso en documentos, señalando las áreas y funcionarios involucrados en el seguimiento efectuado.

- Desarrollo e implementación de nuevos productos y mercados:
Para el desarrollo y la implementación de nuevos productos, independientemente de que se trate de productos que ya existen en el mercado pero son nuevos para La Hipotecaria CF o de nuevos productos para La Hipotecaria CF y para el mercado, se siguen las siguientes etapas, las cuales incluyen la evaluación y análisis de los riesgos financieros potenciales:

- a) Generación del producto o servicio y características de la participación de la entidad en los nuevos mercados: En el primer caso se especifica detalladamente las características del nuevo producto, los riesgos potenciales en que se incurrirá y los mecanismos para su identificación, medición, monitoreo y control, la ventaja competitiva que tendrá y que lo hará necesario para el cliente, el tipo de cliente al que se pretende llegar, la tecnología que necesita, la estrategia de comercialización, entre los principales aspectos; en el segundo caso, se detallan los objetivos de participación perseguidos, los requisitos legales, financieros y operativos de acceso y mantenimiento, los riesgos financieros que asumirá la entidad, las necesidades de personal, la administración de la información y sus reporte interno y externo, principalmente.

En ambos casos, se realiza el análisis y evaluación de las cifras financieras, en diferentes escenarios económicos y de mercado.

- b) Implementación técnica y análisis de riesgos – En esta etapa se levantan los procesos y procedimientos necesarios para la implementación de los nuevos productos o servicios y la participación de la entidad en nuevos mercados. En cada uno de estos procesos se identifican los riesgos financieros, establecen las metodologías para su cuantificación, los procedimientos para su monitoreo y control, los indicadores que se utilizarán en la gestión y los informes que sobre los mismos deben producirse.

Por tratarse de productos de tesorería los principales riesgos a tener en cuenta, además del riesgo de mercado, son los de liquidez y operativos y en este último caso, la incidencia de la tecnología requerida es un aspecto fundamental que se considera.

- c) Prueba - antes de empezar la comercialización del producto o de entrar a operar en el nuevo mercado, se lleva a cabo una etapa de prueba con personal de ella misma, en el caso de los productos y en procesos paralelos, cuando se trata de operar en nuevos mercados. En esta etapa se espera, principalmente, prevenir a tiempo cualquier inconveniente que pudiera presentarse.
- d) Comercialización - uno de los aspectos más críticos es el momento de entrar con el nuevo producto, para lo cual es absolutamente necesario que el producto este completamente desarrollado, en especial si se trata de un producto nuevo para la entidad y para el mercado.

Los otros aspectos importantes son dónde lanzarlo primero, la región geográfica que se espera genere la mayor aceptación y a qué grupos específicos en esas regiones, aspectos todos éstos que hacen parte integral del plan de mercadeo y posicionamiento del producto, que la entidad ha establecido.

- e) Seguimiento - En esta etapa no solamente se evalúan los aspectos financieros, de posicionamiento en el mercado, de monitoreo y control de riesgos, sino también, la auditoría interna y externa con sus correspondientes reportes e informes, sobre el seguimiento efectuado a todas las etapas señaladas.

- Registro y grabación de operaciones:
El Área de Finanzas en Casa Matriz establece los parámetros a tener en cuenta en la implementación de la grabación de llamadas y de todos medios de comunicación a través de los cuales se acuerden operaciones de negociación, que permitan el correspondiente registro y monitoreo de las condiciones y términos de negociación.

Cualquier ente de control podrá verificar el cumplimiento de esos parámetros y requisitos, documentar los hallazgos, elaborar y presentar los informes correspondientes, con los requerimientos y recomendaciones que se deben seguir, que posteriormente pueda efectuar el correspondiente seguimiento.

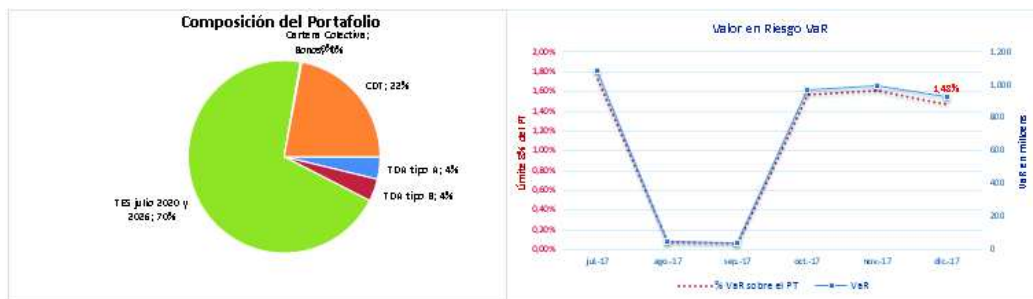
Las operaciones se registran de acuerdo con los requerimientos legales y técnicos de los sistemas utilizados teniendo cuidado en todos los casos que se documenten las condiciones de la operación, esto es, la contraparte, el beneficiario de la operación, el tipo de operación efectuada, el valor de la operación, la moneda, la fecha y hora en que se efectúa, el precio o tasa, la fecha en que se debe liquidar y cumplir y en el caso de los títulos además, el emisor y las condiciones específicas del título.

Finalmente, cualquier modificación o anulación de operaciones sigue los parámetros establecidos en las políticas de negociación que ha definido la entidad.

Información cuantitativa

- Composición del portafolio**
Al cierre de diciembre de 2017, la composición del portafolio de La Hipotecaria se encuentra medida por su valor en libros, es decir, incluye el valor nominal y la rentabilidad obtenida en cada uno de los rubros. Siendo el valor total de las inversiones \$16.009.014.
- Valor de Riesgo de Mercado (VaR)**

Se presenta un resumen de los principales límites y señales de alerta, los cuales sustentan el nivel de cumplimiento de los requerimientos de liquidez y evidencian el control y monitoreo.



El VaR al 31 de diciembre de 2017 cerró en \$931.900 lo que representa un 1,48% del Patrimonio Técnico, cumpliendo con el límite interno establecido por la Junta Directiva.

Tipo de Riesgo de Mercado	Valor En Riesgo
Tasa de Interés	\$ 931.600
Carteras Colectivas	300
Total	\$ 931.900

El resultado de las pruebas de estrés para el mes de diciembre refleja que aun estresando las variables el Valor en Riesgo de Mercado el VaR se encuentra alejado del límite establecido por la Junta Directiva.

Dentro del sistema de Riesgo de Mercado se realiza el análisis de sensibilidad de variaciones en Puntos Básicos sobre el portafolio de TES Colombia 2020 y 2026 que al cierre de diciembre 2017 La Hipotecaria CF administra.

TIR Tes 2024 Colombia	oct-17	nov-17	dic-17
TIR Tes 2024 Colombia	6,28%	6,21%	6,10%
Movimiento mensual de TIR en Pbs	0,12	(0,72)	(1,12)

TIR Tes 2020 Colombia	oct-17	nov-17	dic-17
TIR Tes 2020 Colombia	5,52%	5,18%	5,18%

TIR Tes 2026 Colombia	oct-17	nov-17	dic-17
TIR Tes 2026 Colombia	6,59%	6,41%	6,46%

Adicionalmente se monitorea y presenta la variación histórica del título de emisor Colombia considerado como cero riesgo TES 2024 sobre el cual también se monitoreó la sensibilidad de variaciones en puntos básicos.



- **Cumplimiento de límites internos**

Durante el cierre de diciembre se cumplieron a cabalidad con los límites de cupos, montos y atribuciones de las operaciones realizadas sobre el portafolio de inversiones.

Así mismo, luego de monitoreo constante a los TES Colombia 2020 y 2026 que administra La Hipotecaria CF, se cumplió con el límite interno establecido de movimientos diarios de la tasa interna de retorno calculada con los precios de valoración de mercado, la cual no superó el límite de movimiento diario de 50 Puntos básicos.

3. Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez (SARL)

Información cualitativa

El Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez – SARL de LHCF sigue las pautas y requerimientos señalados por la Superintendencia Financiera de Colombia – SFC, en el capítulo VI y en los anexos respectivos de la Circular Básica Financiera y Contable 100 de 1995, con sus correspondientes actualizaciones y cuenta con los elementos básicos señalados a continuación:

- Políticas de administración del riesgo de liquidez
 - Procedimientos en la administración del riesgo de liquidez
 - Estructura organizacional – responsabilidades
 - Órganos de control
 - Infraestructura tecnológica
 - Modelo de referencia para el cálculo del Indicador de Riesgo de Liquidez IRL
 - Documentación y divulgación de la información
- Identificación del riesgo de liquidez
Teniendo en cuenta que LHCF es un establecimiento de crédito, su principal actividad es la intermediación de recursos, esto es, la captación de recursos y su colocación a través de operaciones activas de crédito, a través de operaciones de tesorería y de cualquier otra operación autorizada, razón por la cual su exposición al riesgo de liquidez se produce por el descalce de sus posiciones activas y pasivas.

Este descalce se presenta principalmente por los plazos diferentes que pueden conformar el pasivo y el activo de la Entidad. Por ser el crédito hipotecario para vivienda su principal operación activa, las colocaciones se realizan a largo plazo, pudiendo generar de forma natural un descalce con el plazo promedio de las captaciones. Por lo tanto, para disminuir esa brecha la Entidad como parte de su SARL ha previsto la política de mantener posiciones pasivas no solamente de corto y mediano plazo sino también de largo a través de emisiones de bonos y de la consecución de cupos de crédito con otras entidades financieras, con sus accionistas o la posibilidad de gestionar líneas de redescuento de largo plazo con los organismos que las ofrecen.

Adicionalmente, la política establece en el largo plazo, la titularización de la cartera de crédito como mecanismo que eventualmente ayudará a la disponibilidad de liquidez de La Hipotecaria CF.

Otro de los descalces que se puede presentar por la naturaleza del negocio del producto principal es el de tasas y precios. Las captaciones se encuentran principalmente en tasa variable más un margen, mientras que las colocaciones de créditos a tasa fija, por lo que el riesgo de tasa de interés tiene un impacto alto en el riesgo de liquidez para LHCF. Por lo anterior, el SARL es consistente con el Sistema de Administración de Riesgo de Mercado – SARM y éste último con él. Para el manejo de este riesgo por lo tanto, es fundamental la conformación de un portafolio de inversiones en condiciones de tasas que se ajusten a la situación particular de los descalces mencionados.

Otro aspecto que debe tenerse en cuenta en la identificación del riesgo de liquidez es el flujo de pagos de las colocaciones en créditos y el volumen de desembolsos de los mismos. Por la estrategia implementada por la Entidad, los flujos de ingresos por concepto de amortización de capital e intereses por los créditos se controlan de manera que puedan ser previstos más oportunamente.

Para identificar el riesgo de liquidez además de los aspectos mencionados, se establecen mecanismos de alerta como por ejemplo la presentación de mayor volatilidad en el nivel de depósitos de la Entidad, el comportamiento de pagos de los deudores y su impacto en las colocaciones de la Entidad, los problemas que pueden presentarse en la colocación de recursos, como los principales.

La concentración de captaciones y colocaciones en pocos proveedores de fondos y en pocos segmentos de mercado se convierten en un riesgo potencial que puede afectar la liquidez, luego como mecanismos de seguimiento permanente, la Entidad evalúa los vencimientos de los depósitos a término y su renovación o cancelación por parte de los clientes, revisa el volumen de captaciones y las colocaciones en cartera y/o inversiones, las tasas de captación y colocación que rigen en los mercados, el flujo de caja diario (normal y en un escenario estresado) y los cálculos de las brechas o descalces para diferentes bandas de tiempo. En el seguimiento de todos estos aspectos, la Entidad identifica las posibles exposiciones por riesgo de liquidez y procede a su gestión y control.

Finalmente, el riesgo de liquidez en los nuevos productos, operaciones y mercados se puede identificar de manera previa a su implementación puesto que la Entidad estableció un procedimiento mediante el cual es imposible lanzar un nuevo producto sin haber definido su perfil de riesgos, su operación y funcionamiento, así como los sistemas de control para su adecuado seguimiento.

- **Medición del riesgo de liquidez**
En materia de medición del riesgo de liquidez se adopta el modelo de referencia establecido por la SFC, calculando semanalmente el Indicador de Riesgo de Liquidez – IRL, acorde con la metodología establecida por ésta. El IRL acumulado para siete (7) días calendario debe ser igual o superior a cero (0). No obstante, La Hipotecaria realiza adicionalmente la medición del Riesgo de Liquidez a través de un modelo interno.

Se presenta exposición significativa al riesgo de liquidez cuando el IRL de la semana anterior sea negativo, caso en el cual el Representante Legal de La Hipotecaria CF informa a la Superintendencia Financiera de Colombia las principales razones por las cuales se disminuye el IRL por debajo del límite, el carácter coyuntural o duradero de la situación y las medidas que ha implementado para restablecer dicho IRL en la segunda semana subsiguiente a la del reporte negativo.

Para el cálculo del IRL la Entidad determina el Flujo Neto de Vencimientos Contractuales – FNVC, acorde con la metodología establecida por la SFC en el Anexo 1 del Capítulo II, de la Circular Básica Financiera y Contable 100 de 1995. A continuación la Entidad calcula el Flujo Neto de Vencimientos No Contractuales – FNVNC, también acorde con la metodología establecida por la Superintendencia financiera de Colombia.

Una vez se han calculado los flujos, se determinan los activos líquidos ajustados por liquidez de mercado, riesgo cambiario y encaje requerido, o ALM, de la misma manera siguiendo la metodología establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Con la información anterior se calcula el IRL para una semana, siguiendo lo establecido en la norma mencionada. El procedimiento establecido para la medición del riesgo de liquidez se puede observar en el documento “procedimiento para la medición del riesgo de liquidez”.

Se elaboran escenarios de estrés en materia de liquidez, los cuales incluyen el cálculo de un IRL estresado. Los escenarios tenidos en cuenta para realizar las pruebas de estrés se relacionan a continuación:

- ✓ Aumento en la morosidad de la cartera.
- ✓ Pagos de cuentas por pagar y compromisos en los treinta (30) primeros días.
- ✓ Recaudos de cuentas por cobrar hasta la tercera banda de la metodología de IRL.
- ✓ Aumento de las tasas de interés y su consecuente impacto en las captaciones y colocaciones de la Entidad.
- ✓ Cristalización de litigios o procesos en contra.
- ✓ Descuento en las ventas de inversiones.

Las pruebas de estrés se realizarán mensualmente y los resultados son presentados mensualmente al Comité de Activos, Pasivos y Riesgos y a la Junta Directiva de La Hipotecaria.

- **Control y monitoreo del riesgo de liquidez**
El control y monitoreo tiene en cuenta las posiciones del libro bancario y del libro de tesorería, se encuentren dentro o fuera del balance. Para el control se tiene en cuenta la complejidad y volumen de las operaciones que esté efectuando el área del Front Office.

El control se lleva a cabo de forma semiautomática, esto es en algunas etapas del proceso de gestión de riesgo de liquidez el control es manual, sobre documentos soporte, en otras es automática. De todas maneras, dicho control hace parte del sistema de control interno de la Entidad y tiene en cuenta entre otros aspectos el negocio de la compañía, su estrategia, los procedimientos para realizar las operaciones y las condiciones imperantes en los mercados.

El seguimiento se deja adecuadamente documentado de forma tal que en él consta el seguimiento a los niveles de exposición del riesgo de liquidez y a los límites establecidos.

Para la ejecución de la etapa de Monitoreo, La Hipotecaria CF realiza los siguientes procesos, a cargo del área de Riesgos de la entidad:

- a) Informe mensual de monitoreo al SARL dirigido y presentado a la Junta Directiva
- b) Informe mensual de monitoreo del SARL dirigido y presentado al Comité de Activos, Pasivos y Riesgos
- c) Informe diario de Riesgos, que incluye el monitoreo al SARL, dirigido a los miembros del comité de Riesgos, Representantes Legales y Gerentes y responsables de las áreas directamente implicadas en la administración de la liquidez de la entidad.

El contenido de los informes anteriores podrá variar, garantizando en todo caso que cumplen con:

- a) Guardan correspondencia con el volumen y complejidad de las operaciones desarrolladas por la entidad.
 - b) Permiten el seguimiento de los niveles de exposición al riesgo de liquidez y de los límites generales y especiales establecidos por la entidad, según su estructura, características y operaciones autorizadas.
 - c) Permiten la elaboración de reportes gerenciales y de monitoreo del riesgo de liquidez que evalúen los resultados de las estrategias de la entidad e incluyan el resumen de las posiciones que contribuyen significativamente a dicho riesgo
- Señales de alerta
Como parte del seguimiento al riesgo de liquidez, se han establecido una serie de indicadores o señales de alerta cuantitativa, basadas en la información financiera propia y del grupo de comparación que ésta ha definido.
 - Cumplimiento de políticas
En caso de incumplimiento de límites, el Área de Finanzas en Casa Matriz en coordinación con el Área de Riesgos en Colombia, efectúa la operación u operaciones que mitigue de la mejor manera posible la pérdida por dicha exposición, informa del hecho al Comité de Riesgos y propone a éste las medidas que deben ser implementadas para prevenir que este tipo de situaciones se vuelvan a presentar, no sin antes haber tomado las medidas disciplinarias correspondientes. Si la situación no es ocasional sino repetitiva, además de tomar las medidas disciplinarias, el Área de Riesgos en Colombia evalúa la situación y si es el caso propone al Comité de Riesgos la modificación o ajuste de los límites, para la aprobación por parte de la Junta Directiva.
 - Procedimientos en materia de liquidez para nuevos productos
Desde el punto de vista de riesgo de liquidez la persona encargada de su administración, en la Gerencia de Riesgos o el encargado en Colombia, tiene en cuenta, como mínimo, los siguientes procedimientos:
 - a) Análisis y evaluación del nuevo de mercado en el cual se desarrollará el nuevo producto, esto es su entorno económico y sus características.
 - b) Evaluación de las condiciones actuales del mercado y de las tendencias que puedan impactar los flujos de caja de la Entidad.
 - c) Evaluación de los análisis financieros y de las proyecciones que el área comercial ha elaborado para los nuevos productos.
 - d) Identificación de los factores de riesgo de liquidez de los nuevos productos y de su impacto en la liquidez global de la Entidad.
 - e) Evaluación del impacto en el IRL o en el modelo propio.
 - f) Evaluación de los cambios y ajustes que deben hacerse a los formatos de reporte externo sobre liquidez y a los informes y reportes internos en la materia.
 - g) Generación del IRL o del modelo propio, con el nuevo producto, en diferentes escenarios.
 - h) Evaluación de los posibles ajustes a las políticas y límites en materia de liquidez.
 - i) Impacto de los nuevos productos en los indicadores de riesgo de liquidez.
 - j) Evaluación de los ajustes que pueden requerirse en las plataformas tecnológicas y sistemas de la Entidad.
 - Registro de operaciones
Las áreas de Crédito y Cartera, Banca Privada y Finanzas deben velar por el correcto registro de las operaciones relacionadas con la administración de la liquidez de la Entidad.

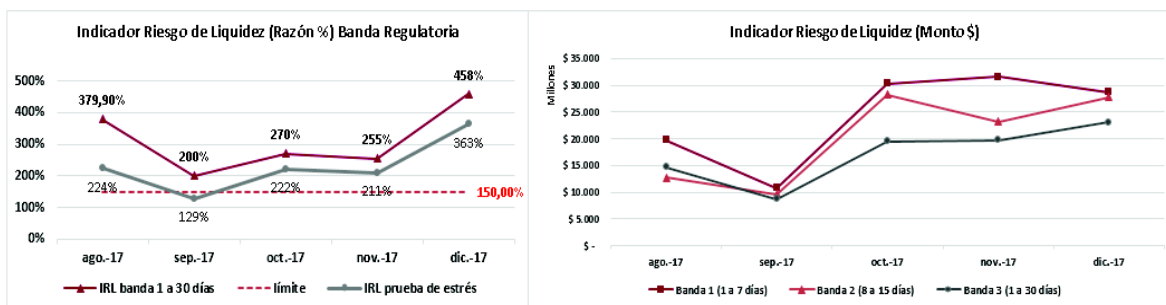
De la misma manera, el área de Contabilidad vela porque los registros contables reflejen la realidad de las operaciones efectuadas por la Entidad. Los aspectos relacionados con los registros contables se detallan en el Manual de procedimientos contables.

Información Cuantitativa

- **IRL – Indicador de riesgo de Liquidez**

El resultado de la evolución del IRL mantuvo el indicador diario, semanal y mensual dentro de los niveles aceptados por política, así como por encima de los límites de cumplimiento establecidos por la Superfinanciera. El siguiente es el resultado al cierre de diciembre de 2017 y el resultado con la prueba de estrés al mismo periodo:

	dic-17
IRL banda 1 a 30 días	458%
límite interno	150,00%
Banda 1 (1 a 7 días)	28.709.474
Banda 2 (8 a 15 días)	27.756.047
Banda 3 (1 a 30 días)	23.050.894
Banda 4 (31 a 90 días)	6.524.463
IRL prueba de estrés Banda 1 a 30 días	363,40%



En la gráfica se puede observar el comportamiento del IRL (Indicador de Riesgo de Liquidez) por monto en el mes de diciembre el cual presenta comportamientos por encima de los límites internos y regulatorios para la medición del Riesgo de Liquidez de La Hipotecaria CF. El IRL por razón mantiene el cumplimiento sobre los límites en las bandas de tiempo. El indicador fluctúa de acuerdo a los requerimientos de liquidez que se presenten.

En el caso de que los escenarios definidos en las pruebas de estrés se llegasen a presentar, no se observa la activación de alertas de riesgo de las Bandas.

En cuanto a la concentración del saldo del disponible, para el mes de diciembre ninguna entidad bancaria superó el límite establecido por política de Riesgo de Liquidez. No obstante, en caso de incumplimiento del límite anterior del cincuenta (50%), dependiendo de la rentabilidad, administración de liquidez y beneficios para la entidad, los recursos podrán permanecer en un límite superior a esta concentración hasta por noventa (90) días calendario adicionales.

Respecto a las señales de alerta sobre el fondeo de La Hipotecaria CF; al cierre de diciembre, La Hipotecaria CF administra \$94.007.000 en cupos aprobados, de los cuales al cierre de diciembre ha utilizado el 8,8%, dejando un total de 85.740.333 como monto disponible para futuras utilidades. Ninguna de las entidades Bancarias administradas como fuentes de fondeo supera los límites internos de concentración.

4. Sistema de Administración del Riesgo de Crédito – SARC

Información cualitativa

- Medición del riesgo crediticio y sistema de provisiones

La medición del riesgo de crédito de la cartera de modalidad de vivienda, se acogerá a lo previsto y señalado en el anexo 1 del Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, de la Superintendencia Financiera de Colombia.

En el caso de los créditos de consumo, préstamos personales, que otorgue La Hipotecaria CF, para el cálculo de la pérdida esperada y por lo tanto para determinar el nivel de provisiones a constituir, se aplica el modelo de referencia, señalado en el anexo 5 del Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, de la Superintendencia

Financiera de Colombia, en lo referente para el segmento definido como CFC – Otros, con base en ellos se calculan las pérdidas esperadas y las provisiones que se registran en los estados financieros.

La calificación definitiva se realiza con la intervención del comité de cartera y el modelo definido para este proceso, llevando cada uno de los préstamos a la categoría de mayor riesgo y se realiza la provisión definitiva.

- Calificación del Riesgo Crediticio

La Hipotecaria CF, califica las operaciones de crédito de vivienda y las clasifica en una de las siguientes categorías de riesgo crediticio:

a) Categoría Vivienda

Categoría	Tipo de riesgo	Mora por tipo de riesgo
"A"	Riesgo Normal	Créditos al día o mora hasta 2 meses
"B"	Riesgo Aceptable	Créditos con mora superior a 2 meses y hasta 5 meses
"C"	Riesgo Apreciable	Créditos con mora superior a 5 meses y hasta 12 meses
"D"	Riesgo Significativo	Créditos con mora superior a 12 meses y hasta 18 meses
"E"	Riesgo Incobrabilidad	Créditos con mora superior a 18 meses

b) Categoría Consumo

La cartera de consumo se clasifica y califica en las respectivas categorías de riesgo, teniendo en cuenta las siguientes condiciones objetivas mínimas:

Categoría	Otorgamiento	Cartera otorgada consumo
AA	Los créditos nuevos cuya calificación asignada en el momento de otorgamiento sea "AA"	Los créditos cuya calificación obtenida por la aplicación de la metodología de calificación del MRCO establecida por la norma, sea igual a "AA".
A	Los créditos nuevos cuya calificación asignada en el momento de otorgamiento sea "A"	Los créditos cuya calificación obtenida por la aplicación de la metodología de calificación del MRCO establecida por la norma, sea igual a "A".
BB	Los créditos nuevos cuya calificación asignada en el momento de otorgamiento sea "BB"	Los créditos cuya calificación obtenida por la aplicación de la metodología de calificación del MRCO establecida por la norma, sea igual a "BB".
B	Los créditos nuevos cuya calificación asignada en el momento de otorgamiento sea "B"	Los créditos cuya calificación obtenida por la aplicación de la metodología de calificación del MRCO establecida por la norma, sea igual a "B".
CC	Los créditos nuevos cuya calificación asignada en el momento de otorgamiento sea "CC"	Los créditos cuya calificación obtenida por la aplicación de la metodología de calificación del MRCO establecida por la norma, sea igual a "CC".
Incumplimiento	-	Créditos de consumo que se encuentren en mora mayor a 90 días

Para efectos de homologar las calificaciones de riesgo en los reportes de endeudamiento y en el registro en los estados financieros de La Hipotecaria CF, aplica la siguiente tabla:

Categoría agrupada	Categorías de reporte
	Consumo
A	AA
	A con mora actual entre 0-30 días
B	A con mora actual mayor a 30 días
	BB
C	B
	CC
D	Incumplimiento - D
E	Incumplimiento – E

Cuando en virtud de la implementación del modelo de referencia adoptado por la Superintendencia Financiera de Colombia La Hipotecaria CF califique a sus clientes como incumplidos éstos deberán ser homologados de la siguiente manera:

Categoría agrupada E = Aquellos clientes incumplidos cuya PDI asignada sea igual al cien por ciento (100%).
Categoría agrupada D = Los demás clientes calificados como incumplidos.

Para efectos de la homologación en la cartera de consumo, la mora actual a la que se refiere la tabla anterior, debe entenderse como la máxima que registra el deudor en los productos alineados.

Componentes del Modelo de Referencia para Cartera de Consumo – MRCO

La estimación de la pérdida esperada en el marco del MRCO resulta de la aplicación de la siguiente fórmula:
PÉRDIDA ESPERADA= [Probabilidad de incumplimiento] x [Exposición del activo en el momento del incumplimiento]
x [Pérdida dado el incumplimiento] x [Ajuste por Plazo]

El modelo de referencia de cartera de consumo permite determinar los componentes de la pérdida esperada de acuerdo con los siguientes parámetros:

La probabilidad de incumplimiento: Corresponde a la probabilidad de que en un lapso de doce (12) meses los deudores de un determinado segmento y calificación de cartera de consumo incurran en incumplimiento.

La probabilidad de incumplimiento se define de acuerdo con las instrucciones establecidas en la normatividad que para tal efecto ha expedido la Superintendencia Financiera de Colombia.

De esta manera, para cada deudor-segmento de cartera de consumo se obtiene la probabilidad de migrar entre su calificación vigente y la calificación de incumplimiento en los próximos 12 meses de acuerdo con el ciclo del comportamiento general del riesgo de crédito.

La pérdida dada el incumplimiento (PDI) Se define como el deterioro económico en que incurriría la entidad en caso de que se materialice alguna de las situaciones de incumplimiento. La PDI para deudores calificados en la categoría incumplimiento sufrirá un aumento paulatino de acuerdo con los días transcurridos después de la clasificación en dicha categoría.

El valor expuesto del activo dentro del MRCO, se entiende por valor expuesto del activo al saldo vigente de capital, intereses, cuentas por cobrar de intereses y otras cuentas por cobrar, de las obligaciones de la cartera de consumo.

El ajuste por plazo del MRCO, corresponde en términos generales a la razón entre el número de meses restantes frente al plazo pactado del crédito a la fecha del cálculo de la pérdida esperada, sobre 72 meses establecido como plazo de referencia por el modelo de Referencia de la Superintendencia Financiera de Colombia.

El SARC de La Hipotecaria CF tiene en cuenta los siguientes componentes básicos:

- a) Políticas de administración del riesgo de crediticio
- b) Procesos de administración del riesgo crediticio
- c) Sistema de provisiones para cubrir el riesgo crediticio
- d) Procesos de control interno
- e) Modelo para la estimación o contingencias de pérdidas esperadas

Y opera bajo los siguientes lineamientos:

- a) La Hipotecaria CF adopta para el caso de los préstamos de vivienda el Régimen General de Evaluación, Calificación y Provisionamiento de Cartera de Crédito y para el caso de la cartera de consumo, el Modelo de Referencia MRCO. Lo anterior de acuerdo con el anexo 1 y 5, respectivamente, del capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995. No obstante, internamente se cuenta con lineamientos, políticas y herramientas que permiten apoyar la evaluación para el otorgamiento, seguimiento y control de la cartera.
- b) La segregación de funciones y la definición de perfiles, constituye un elemento primordial en el ambiente de control y en el manejo de la información de los clientes, por lo tanto las responsabilidades se encuentran distribuidas así: el área comercial es la encargada de la venta de los productos, el área de crédito es responsable por el análisis y aprobación de las operaciones, el área de operaciones y cartera efectúa el desembolso de los créditos y administración de la cartera, incluyendo la cobranza.
- c) Adicional a los límites legales existentes según lo dispuesto en el Decreto 2555 de junio de 2010, La Hipotecaria CF, en la medida en que lo estime conveniente, establece límites internos orientados al control del nivel de riesgo, de tal forma que el incumplimiento de un deudor o un grupo de deudores no ponga en peligro la solvencia de la compañía. Al 31 de diciembre de 2017 la compañía tiene definidos los siguientes límites internos:

d) El préstamo se otorga teniendo en cuenta la capacidad de pago del deudor y el nivel de endeudamiento del mismo, dentro de los límites señalados en la normatividad vigente y en las políticas internas que para tal fin tiene establecido compañía. Sin embargo, a pesar de la capacidad de pago del deudor, define como cuantías máximas a otorgar en los diferentes tipos de préstamos:

- ✓ Préstamos para adquisición de vivienda: hasta 400 millones de pesos
- ✓ Préstamos personales: hasta 110 millones de pesos

Valor que es revisado anualmente de acuerdo con las variaciones del mercado, de las estrategias definidas por la compañía y el análisis de rentabilidad.

e) Con el fin de mantener la concentración de la cartera vigente, se establece un límite del 30% máximo de exposición en empresa por sector CIU para los créditos que sean descontados por libranza.

f) Concentración de la cartera por producto: préstamos para compra de vivienda puede llegar a ser hasta el 100% de la cartera, los préstamos personales máximo pueden participar en un 50% de la cartera.

g) La decisión de aprobación en todos los préstamos es colegiada, independiente del nivel de endeudamiento solicitado.

h) El seguimiento a los parámetros de otorgamiento, al score (Experto) y política son revisados dos veces al año, de acuerdo con los resultados de la aplicación de los mismos, y se van acomodando a la estructura del negocio, los cambios internos de La Hipotecaria CF y cambios económicos.

- Calificación de riesgo de crédito en seguimiento

Las metodologías de calificación en el seguimiento, está enmarcada en los modelos de establecidos en los anexos 1 y 5 del capítulo II de la Circular externa 100 de 1995.

Durante cada mes, se realiza la recalificación de los préstamos, si se considera necesario, atendiendo a los parámetros objetivos mínimos establecidos para la calificación del riesgo de crédito de cada préstamo y en cualquier momento cuando los créditos incurran en mora después de haber sido reestructurados o cuando se tenga conocimiento que el deudor se encuentra en un proceso concursal o cualquier clase de proceso administrativo que pueda afectar su capacidad de pago - cobertura, cuando se tenga nueva información que pueda llegar a modificar la calificación.

Del resultado del seguimiento y control de los préstamos activos depende en alto grado el cobro y/o recuperación de la cartera.

Tanto el cálculo de la provisión como parte del proceso de calificación de cartera se realiza de acuerdo con la norma vigente con la ayuda de una herramienta contratada con un Proveedor, la cual se denomina IT SARC®.

IT SARC® es un herramienta informática desarrollada para automatizar el proceso de calificación de cartera y el cálculo de las pérdidas esperadas mediante la aplicación de los modelos tanto para los préstamos hipotecarios como de consumo, cumpliendo con la normatividad vigente exigida por la SFC para el cálculo de las provisiones.

Para el cálculo la compañía suministra información de nuestro Core APPX, con el cual generamos interfaces, IT SARC® procesa la información y adapta los archivos de entrada, generando un cargue de la información (operaciones, cuotas, pagos, causaciones, saldos, clientes, transacciones, reestructurados, calificaciones anteriores, provisiones entre otros), esta información es procesada y realiza:

- a. Calificación objetiva de acuerdo con cada modelo.
- b. Calificación de arrastre
- c. Cargue de provisión
- d. Cálculo de la provisión

En el proceso de calificación de cartera semestral se involucra como herramienta de análisis la ejecución diseñado para el seguimiento como parte de la evaluación manual a los clientes seleccionados para este proceso.

Así mismo, en el seguimiento, se evalúa la situación económica y patrimonial del deudor, revisando el reporte en las centrales de información financiera, el incremento del endeudamiento, las demandas judiciales que pudieran aparecer, entre otras novedades, revisión que se realiza a través del proceso de calificación de cartera.

Para que el seguimiento sea efectivo se tienen como premisas:

- Mantener la base de datos del deudor actualizada, en la cual se evidencia claramente su historial de pagos, la situación de las garantías, los saldos pendientes de pago, las condiciones del crédito o de los créditos que tiene vigentes y con otras del sector financiero, la documentación de las decisiones tomadas en el crédito por parte de las instancias correspondientes, como los principales aspectos.
 - Seguimiento al cliente, que permita la calificación continua de la deuda, a los productos contratados y a la gestión realizada a la cartera. Adicionalmente, el proceso de seguimiento implementado brinda elementos de juicio para poder efectuar una revisión continua al proceso de otorgamiento.
 - Efectuar seguimiento a las condiciones del entorno en el cual se desenvuelve el deudor, para todo tipo de préstamo, y de las empresas empleadoras de los clientes. Este seguimiento involucra aspectos como la necesidad de mantener actualizada la evaluación de la empresa en la que están empleados los deudores.
- Infraestructura tecnológica - Core – appx

Para la originación, otorgamiento, desembolso, administración y contabilización de los préstamos, se cuenta con APPX, aplicativo que soporta el proceso desde su originación hasta la contabilización, gestión de cobro y recuperación.

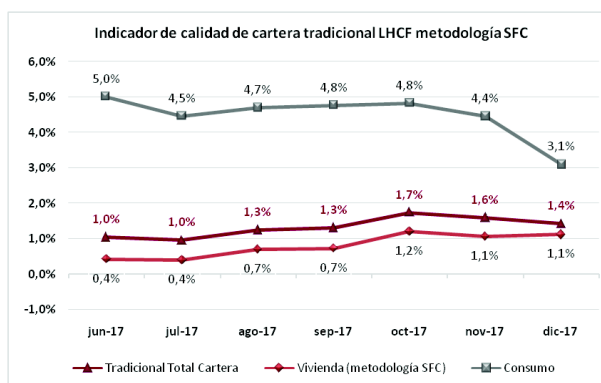
APPX está creado bajo los siguientes principios:

- Permite la parametrización de las políticas y procesos.
- Permite definir perfiles por usuarios, los usuarios sólo pueden acceder al módulo que le corresponde al área a la que pertenece cada uno.
- Cada transacción y modificación realizada, queda debidamente identificada por usuario, señalando la hora y la fecha de la transacción.
- Posee mecanismos de seguridad que permite que cada usuario posea usuario de consulta o modificación en los módulos que permiten que acceda a la información de los clientes en modo de consulta o de edición.
- Suministra reportes para realizar la gestión en cada uno de los Departamentos que intervienen a la largo del proceso del SARC

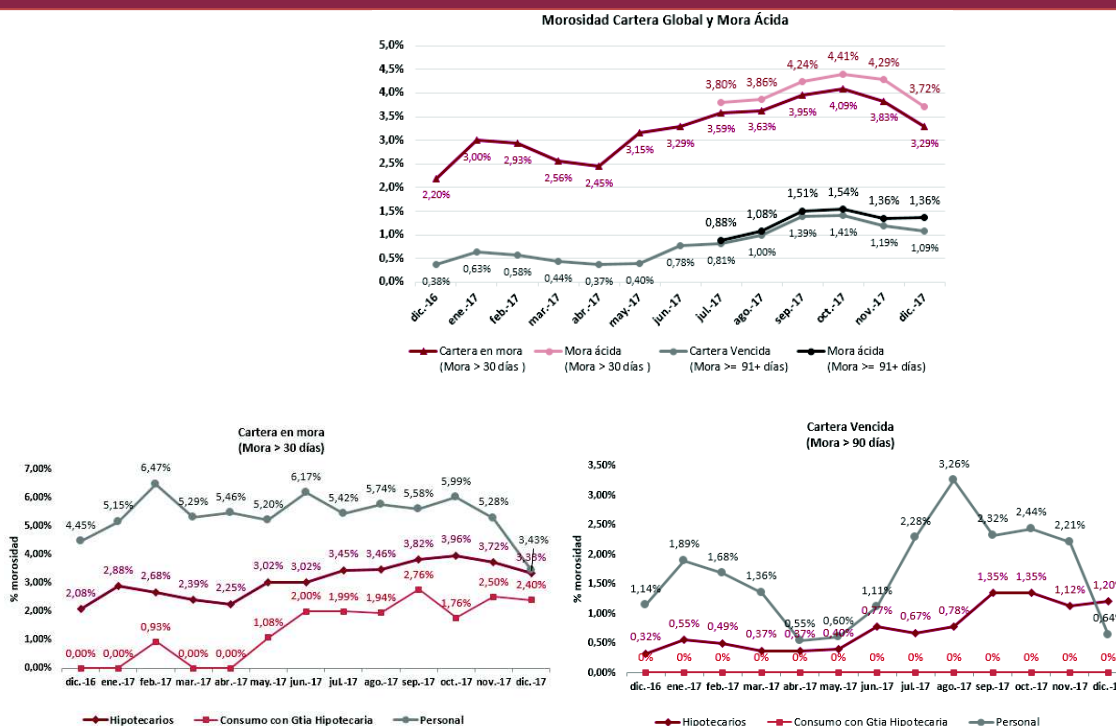
Información cuantitativa

Indicadores de calidad de cartera

El mantenimiento del indicador tradicional de calidad de cartera por línea de crédito en el mes de diciembre de 2017 es el reflejo del seguimiento y la gestión por parte del área de cobros de La Hipotecaria CF, así como a la permanencia de las estrategias de colocación ajustadas a las políticas de Riesgo de Créditos establecidas por la Junta Directiva. Se presenta igualmente a nivel información el indicador de la cartera global de La Hipotecaria CF calculado bajo la metodología de la Superintendencia Financiera de Colombia, es decir, para los créditos hipotecarios con mora entre 1 y 120 días, únicamente se considera vencido el saldo de la cuota y no el saldo del total del préstamo:



Se presenta el indicador de mora global mayor a 30 días, e indicador de mora ácida, en este último se excluyen los préstamos desembolsados de los últimos dos meses y se incluye la cartera castigada.



Si bien durante diciembre se presenta una disminución natural en el indicador, producto de los abonos extraordinarios de clientes y utilización de primas laborales para lograr el pago de cuotas vencidas de sus préstamos; durante diciembre se presentó el castigo de préstamos personales, lo cual ayudó aún más el resultado presentado en este tipo de producto.

• **Provisiones**

Al cierre de diciembre los clientes con mejor calificación “A” continuaron en niveles superiores al 98% para créditos hipotecarios, 96% para consumos de libre inversión y 94% para créditos personales; demostrando así la mejora en las gestiones de cobranza de los clientes.

En el siguiente cuadro se registra el detalle de las provisiones para los préstamos hipotecarios y el valor de las provisiones individuales por categoría de riesgo y línea de crédito:

Los límites de concentración por 20 principales clientes (4,32% sobre el total de la cartera), 10 principales clientes deudores (2,36% del total de la cartera), límite de endeudamiento por cliente de máximo el 10% del patrimonio técnico de la entidad, concentración por empleadores y modalidades de pago, entre otros; se encuentran dentro de los límites internos y regulatorios establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia y la Junta Directiva de La Hipotecaria CF.

Como máximo nivel de exposición al riesgo de crédito se revela que el sobre el salto total de la cartera administrada de \$144.131.000; el valor de las provisiones por \$4.089.000 representa el 2.84% de la misma al cierre de diciembre de 2017. Este porcentaje de cubrimiento de pérdida esperada por riesgo de crédito se mantuvo en promedio en 2.76% durante todo el transcurso del 2017.

Adicionalmente, de los activos por cartera de créditos, el 96.71% se encuentra en un saldo en mora al día o menor a 30 días; el 3.29% en mora mayor a 30% y el 1,09% en mora mayor a 90 días.

5. Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (SARLAFT)

Información cualitativa

La Hipotecaria CF en la continua labor de prevención y cumplimiento del marco legal, ha mantenido el propósito de evitar ser utilizada para dar apariencia de legalidad a activos provenientes de actividades delictivas o para la canalización de recursos con objetivos terroristas, por lo cual, la entidad adoptó e implementó un Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo basado en etapas, elementos e instrumentos difundidos a través de políticas y procedimientos orientados a la prevención, detección y reporte de operaciones y que contempla el cumplimiento de lo establecido el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero

Colombiano "E.O.S.F.", (Decreto 663 de 1.993) y demás normas emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Las políticas, controles y procedimientos implementados dentro de un concepto de administración del riesgo, son acciones que buscan la debida diligencia para prevenir el uso de nuestra institución por elementos criminales para propósitos ilícitos. Dichas acciones incluyen entre otros aspectos, el conocimiento del cliente y de sus operaciones con nuestra entidad, definición de segmentos de mercado por nosotros atendidos, segmentación de los clientes, productos, canales de distribución y jurisdicciones, monitoreo de transacciones, capacitación al personal y reportes de operaciones sospechosas a las autoridades competentes.

Las operaciones y negocios desarrollados por La Hipotecaria se tramitan dentro de estándares éticos y de control anteponiendo las sanas prácticas y de prevención de lavado de activos y de la financiación del terrorismo al logro de las metas comerciales. Los procedimientos y reglas de conducta sobre la aplicación de todos los mecanismos e instrumentos de control del SARLAFT, están contemplados en el Manual del SARLAFT y en el Código de Conducta aprobados por la Junta Directiva de la entidad, los cuales son de obligatorio cumplimiento por todos los funcionarios de la misma.

- **Conocimiento del cliente**

Nuestra política de conocimiento del cliente busca que todos los clientes sean identificados adecuadamente y que se pueda establecer su perfil financiero.

La información de los clientes se verifica y además se realiza la diligencia para mantener actualizada la información de dichos clientes. La información de los clientes es conservada por los términos señalados en la ley y está a disposición de las autoridades para efectos de sus investigaciones.

- **Sistema de monitoreo**

La Hipotecaria CF monitorea los comportamientos transaccionales de los clientes, productos, canales y jurisdicciones, cuyo propósito es el de identificar operaciones inusuales, a partir de las señales de alerta establecidas.

Para lograr que los controles se apliquen efectivamente, el SARLAFT establecido por La Hipotecaria CF cuenta con elementos e instrumentos, como son las señales de alerta, la segmentación de los factores de riesgo en relación al mercado, monitoreo de operaciones, consolidación electrónica de operaciones, infraestructura tecnológica para el análisis de las operaciones, capacitación a todos los funcionarios de La Hipotecaria CF, divulgación de la información, órganos de control y responsabilidades de la estructura organizacional de La Hipotecaria CF.

En desarrollo de las políticas de conocimiento del cliente, cuando del análisis se determina que las operaciones son sospechosas se reportan a las autoridades competentes, en la forma establecida por las regulaciones. Dentro de las políticas de La Hipotecaria CF, se estableció un apoyo y colaboración con las autoridades a fin de suministrarles de acuerdo con las formalidades legales, la información que requieran para el buen éxito de sus investigaciones.

- **Capacitación de los funcionarios**

La alta dirección de La Hipotecaria CF reconoce la importancia de la capacitación y entiende que los colaboradores son personas fundamentales en la lucha contra el lavado de activos. En general, son capacitados en la prevención del lavado de activos y de la financiación del terrorismo. Adicionalmente, aquellos colaboradores con contacto directo con los clientes, así como los que administran las relaciones con clientes definidos de mayor riesgo reciben capacitación especializada en esta materia.

- **Oficial de cumplimiento:**

Para el desarrollo de las funciones establecidas por las normas legales y conscientes del compromiso que tienen, la Junta Directiva de La Hipotecaria CF., designó un Oficial de Cumplimiento y su suplente, quienes se encuentran debidamente posesionados ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

- **Metodología de identificación del riesgo:**

En la identificación La Hipotecaria CF ha decidido utilizar como referencia normas internacionales, la experiencia de sus funcionarios y las características del negocio.

La identificación de los riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo, así como de sus factores de riesgo es responsabilidad de todos los funcionarios de la Hipotecaria CF.

En la etapa se identifican los factores de riesgo y los riesgos asociados a los cuales se ve expuesta la entidad en relación al riesgo de LA/FT en función de sus actividades.

Mínimo semestralmente se realizará una actualización de los riesgos identificados con el fin de mantener actualizado el perfil de riesgo al que se encuentra expuesta la entidad. Esta actualización la realizará conjuntamente el área de Riesgo y Cumplimiento con los responsables de los procesos en donde se identificaron los riesgos.

Esta etapa debe realizarse previamente al lanzamiento de cualquier producto, la modificación de sus características, la incursión en un nuevo mercado, la apertura de operaciones en nuevas jurisdicciones y el lanzamiento o modificación de los canales de distribución.

La Hipotecaria CF segmenta cada uno de los factores de riesgo de acuerdo con las características particulares de cada uno de ellos, garantizando homogeneidad al interior de los segmentos y heterogeneidad entre ellos.

La Segmentación es diseñada por La Hipotecaria CF como uno de los instrumentos del SARLAFT; el cual permite identificar riesgos de LA/FT así como la identificación de operaciones inusuales. La segmentación es una de las etapas de SARLAFT más importantes de la Identificación de operaciones inusuales y sospechosas.

El objetivo de la Segmentación de La Hipotecaria CF es conocer el cliente, conocer el mercado en el que opera, con el fin de identificar operaciones inusuales de riesgo de LA/FT. La Segmentación permite generar señales de alerta como un instrumento de identificación de este tipo de riesgo.

En cumplimiento de la normatividad de la Superfinanciera, el modelo de segmentación está diseñado para cumplir los aspectos regulatorios de la siguiente manera:

- a) La segmentación está diseñada de manera individual para cada uno de los factores de Riesgos, y así mismo, el resultado y monitoreo de la misma permite la identificación de Riesgo de LA/FT asociado a cada uno de los mismos.
- b) A través de la segmentación La Hipotecaria CF determina las características usuales de las transacciones que se desarrollan en cada segmento, y resultado de esto se compara con aquellas realizadas efectivamente por los clientes. Las desviaciones de operaciones de clientes respecto al segmento, son consideradas como operaciones inusuales.
- c) Los cambios entre rangos o segmentos entre los clientes son considerados igualmente como operaciones inusuales.
- d) A través de la segmentación mensual realizada por el Oficial de Cumplimiento de La Hipotecaria, la entidad garantiza el continuo monitoreo del sistema y constante funcionamiento del instrumento que permite la identificación de Riesgo de LA/FT

- **Metodología de medición y control del riesgo de LA/FT**

Con base en reconocidas metodologías en el conocimiento de los funcionarios, La Hipotecaria CF usa tres matrices, la primera que integra la probabilidad y la frecuencia, la segunda es la de impacto que es analizado desde las perspectiva de cuatro factores y la tercera para ver el perfil de riesgo inherente.

Esta calificación se asigna a cada riesgo en forma individual y al final consolida para determinar el perfil de riesgo. La metodología para la evaluación del Riesgo de SARLAFT a través de una matriz de riesgos y mapa de calor, es la vigente en el Manual del Sistema de Administración de Riesgo Operativo SARO, con la diferencia que en la matriz de Riesgos del SARLAFT se documentan los riesgos propios de prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, y en la matriz de Riesgo Operativo de Gestión del Riesgo subproceso SARLAFT, se documentan los riesgos operativos a los cuales se ve expuesta La Hipotecaria en desarrollo del Sistema.

- **Monitoreo**

El monitoreo se lleva a cabo con el fin de hacer seguimiento semestral al perfil de riesgo de LA/FT, al SARLAFT y a la detección de operaciones inusuales o sospechosas.

La Entidad compara los perfiles de riesgo inherente y residual por LA/FT y su evolución en el tiempo, incluyendo los cambios organizacionales y estratégicos de la Entidad, la efectividad de los controles que ya han sido establecidos y los niveles de riesgo observados con la dinámica del negocio.

Se evalúa e informa al Gerente General y a la Junta Directiva. De igual manera, como parte de la evaluación del Auditor Interno, éste debe incluir en sus reportes las conclusiones respecto del monitoreo observado al RLAFT.

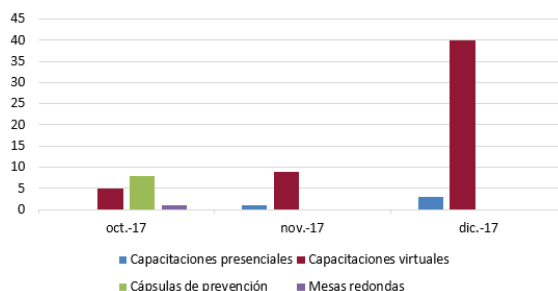
Información cuantitativa

- **Capacitaciones**

Durante el trimestre octubre a diciembre 2017 se impartieron 67 sesiones de capacitaciones dirigidas a diferentes colaboradores, dentro de las cuales se incluyen capacitaciones presenciales, controles de lectura del manual Sarlaft, cursos virtuales pruebas de conocimiento, cápsulas y mesas redondas, en donde se debate sobre casos reales y

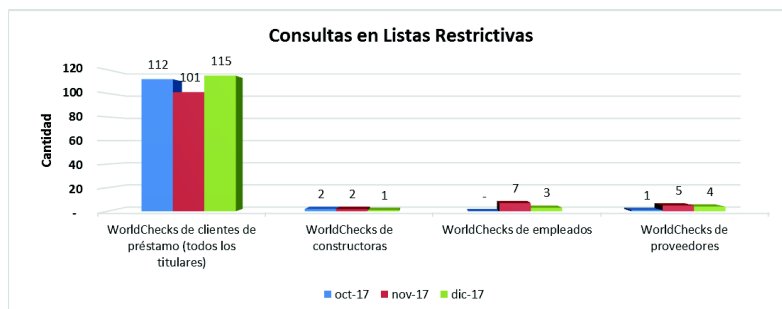
prácticos de tipologías frecuentes de lavado de activos y financiación del terrorismo utilizada por organizaciones delincuenciales que buscan ingresar al sector.

Durante el trimestre se ejecutó el refuerzo anual de capacitaciones 2017; mediante el cual la Gerencia General y el Comité de Prevención de Blanqueo de Capitales en Casa Matriz aprobaron la aplicación de la Política de Casa Matriz en cuanto a obtener constancia anual de la lectura de los Manual SARLAFT a todos los colaboradores en Colombia antes del 30 de noviembre de 2017, la presentación del curso virtual contra Blanqueo de Capitales impartido por el Ente Regulador del sector financiero en Panamá (Superintendencia de Bancos) y el mecanismo de evaluación de conocimientos de las políticas Sarlaft.



Se realizó la verificación de los 10 nuevos clientes con mayor saldo desembolsado en todos los productos en el trimestre. Como control de la matriz de riesgos de SARLAFT, la revisión es realizada por el Oficial de Cumplimiento y dentro de las revisiones se contempla la firma de los Ejecutivos Comerciales y de los Analistas del área de Crédito de manera dual en el formulario de vinculación en señal de verificación y cumplimiento del procedimiento vigente para vinculación de clientes. Adicionalmente, se verifica que en todos los clientes se encuentra la toma de la firma y huella en el formulario de vinculación, como soporte de la entrevista presencial que se les realiza a todos los potenciales clientes, previo a su vinculación.

Durante el periodo se cumplió con la consulta en listas restrictivas del 100% de los clientes, empleados, constructoras y proveedores de La Hipotecaria CF. Esta consulta es realizada a través de la herramienta WorldCheck. En cuanto a constructoras también se incluye la consulta de los beneficiarios finales de esta.



Mensualmente se realizó la consulta de todos los clientes vinculados vs listas restrictivas. Se incluye en la consulta la totalidad de clientes, independientemente de la fecha de vinculación con La Hipotecaria CF. Como resultado, ninguno de los clientes vigentes presentó alertas de LA/FT.

Consultas en Listas Restrictivas	oct-17	nov-17	dic-17
Cantidad de consultas en limpio o libres de riesgo de LA/FT	100%	100%	100%

Se cumplió con la debida diligencia de las operaciones inusuales reportadas en el periodo. Por ej. Cancelaciones extraordinarias y abonos extraordinarios de créditos y la indagación acerca del origen de los recursos.

A continuación se presenta el monitoreo y resultado de incidencias y operaciones desestimadas, pendientes y en investigación.

Operaciones inusuales SARLAFT	oct-17	nov-17	dic-17
Total Operaciones inusuales acumulado 2017	781	862	926
% Total desestimado	100,0%	100,0%	99,9%
% Total en investigación dentro del tiempo permitido para dar respuesta	0,0%	0,0%	0,1%
Total operaciones inusuales asignadas / constestadas dentro del tiempo permitido	100,0%	100,0%	100,0%
Tiempo promedio de respuesta de operaciones asignadas	< de 5 días hábiles	< de 5 días hábiles	< de 5 días hábiles

Ninguna de las operaciones inusuales gestionadas en el trimestre fue considerada como una operación sospechosa.

En cuanto al cumplimiento con el envío de reportes del SARLAFT, el 100% de los mismos se realizó atendiendo las instrucciones de cada ente de control:

6. Sistema de Atención al Consumidor (SAC)

Información cualitativa

Para La Hipotecaria CF es muy importante que los clientes estén satisfechos con la atención prestada, es por esto y con el fin de mantener una prestación del servicio acorde con los principios establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia, la Hipotecaria estableció políticas generales y responsables del Sistema de Atención al consumidor Financiero.

Dicho sistema permite brindar una correcta atención y protección al consumidor financiero, así como brindar una adecuada información sobre nuestros productos y servicios y atender oportunamente cualquier petición, queja o reclamo que nos permita brindar un mejor servicio al consumidor e incorporar planes de acción e identificar oportunidades de mejora.

Es responsabilidad de todos los colaboradores propender que las políticas, procedimientos y principios se cumplan, con el fin de administrar la atención de requerimientos a través de los canales previstos por La Hipotecaria CF como los son:

- Línea de atención al cliente 3286000.
- Correo Electrónico: atencionalcliente_col@lahipotecaria.com
- Carta física.
- Defensor del consumidor financiero.
- Superintendencia Financiera de Colombia www.superfinanciera.gov.co.
- Centrales de Riesgo (Datacrédito y CIFIN).
- Oficina de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.
- Derechos de petición

A continuación se establecen las políticas en cuanto al SAC:

- Establecer las siguientes políticas de atención y protección del consumidor financiero:
 - Atender y proteger a los consumidores financieros cumpliendo con los objetivos previstos en el literal a. del Art. 8 de la Ley 1328 de 2009. En este sentido las políticas que adopten las entidades deben cumplir con los siguientes requisitos mínimos:
 - Procurar la debida atención y protección del consumidor financiero.
 - Propiciar un ambiente de atención y respeto por el consumidor financiero.
 - Impulsar a nivel institucional la cultura en materia de protección al consumidor financiero.
 - Establecer el deber de los órganos de administración, de control y de sus demás funcionarios, de asegurar el cumplimiento de las normas internas y externas relacionadas con la protección al consumidor financiero.
 - Permitir la prevención y resolución de conflictos de interés en el marco del SAC.
- Asegurar la administración y funcionamiento del SAC, de manera que cada uno de los elementos y etapas del sistema cuenten con políticas claras y efectivamente aplicables y conduzcan a un adecuado funcionamiento del mismo.
- Proveer los recursos humanos, físicos y tecnológicos necesarios para el adecuado funcionamiento del SAC.
- Establecer los mecanismos y controles necesarios para asegurar el cumplimiento estricto de dichas políticas y de las normas que le son aplicables al SAC.
- Aprobación del Manual del SAC y sus actualizaciones por las instancias requeridas en la normatividad vigente.

- f) Pronunciarse respecto de cada uno de los aspectos que contengan los informes periódicos que rinda el representante legal respecto del SAC, así como sobre las evaluaciones periódicas que efectúen los órganos de control.
- Políticas del Defensor Del Consumidor Financiero

Los siguientes son los Defensores vigentes de La Hipotecaria CF.

Defensor del Consumido Principal	Defensor del Consumidor Suplente
Dario Laguado Monsalve Calle 70 A N°. 11-83 Quinta Camacho Teléfonos: 543 9850, 235 1604, 211 0354 Fax: 543 9855 Página Web: www.defensorialg.com.co Correo electrónico: reclamaciones@defensorialg.com.co	Cecilia Martínez de Muños Calle 70 A N°. 11-83 Quinta Camacho Teléfonos: 543 9850, 235 1604, 211 0354 Fax: 543 9855 Página Web: www.defensorialg.com.co Correo electrónico: reclamaciones@defensorialg.com.co

- Etapas de sistema de atención del consumidor financiero

La Hipotecaria CF ha implementado un sistema estadístico de seguimiento de los requerimientos puestos ante la entidad por los consumidores financieros, con el fin de identificar los eventos relevantes que afecten la buena atención y protección a los consumidores financieros, las etapas del sistema serán las siguientes:

Identificación: Para establecer todo aquello que pueda afectar la buena atención y la protección de los Consumidores financieros en La Hipotecaria CF se utilizarán métodos cualitativos y cuantitativos. Para esta etapa se tienen en cuenta los requerimientos interpuestos ante la entidad por parte del Consumidor Financiero a través de los diferentes canales asignados y las encuestas del Indicador Neto de Promociones (INP).

Medición: Se tendrán los siguientes indicadores para medir la probabilidad y posibilidad de ocurrencia de los eventos que afecten la debida atención y protección a los consumidores financieros y su impacto en caso de materializarse:

- Requerimientos interpuestos por los Consumidores a la entidad, a través de la Defensoría y la Superintendencia Financiera.
- Requerimientos presentados por los Consumidores Financieros clasificados por los ítems definidos por la entidad.

Control: Teniendo en cuenta la medición realizada, se determinarán los eventos de mayor probabilidad e impacto con el fin de disminuir su ocurrencia e implementar acciones de mejora y mitigar los impactos que afecten la debida diligencia y protección a los Consumidores Financieros.

Monitoreo: Trimestralmente se realizó una evaluación de los planes de acción definidos en donde se facilite la detención y corrección del SAC, en esta evaluación se contemplarán los indicadores descriptivos y prospectivos que evidencien los potenciales hechos o situaciones que puedan afectar la debida atención y protección al consumidor. Adicionalmente, para asegurar el monitoreo oportuno, el área responsable del SAC remite mensualmente al equipo de gerentes un informe mensual que recopile la gestión de atención de PQR en el mes inmediatamente anterior, así como el comportamiento histórico que considere necesario.

Información cuantitativa

Dentro de los indicadores que se monitorean en la entidad, se resalta el cumplimiento de los límites sobre indicador de quejas sobre hogares de La Hipotecaria CF y resultados de tiempos de respuesta de las peticiones, quejas y reclamos dentro de los límites internos y establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia.

7. Sistema de Control Interno (SCI)

El sistema de Control Interno permite proporcionar las directrices que garanticen las condiciones de seguridad, transparencia, eficiencia y eficacia, para que sean aplicadas, ordenadas y vigiladas en los diferentes procesos de La Hipotecaria CF, como mecanismo para:

- Alcanzar los objetivos y las metas propuestas mediante el uso racional y eficiente de los recursos.
- Gestionar adecuadamente los riesgos propios del negocio.
- Brindar confiabilidad y oportunidad en la información generada.
- Cumplir con la normatividad y leyes vigentes.

- **Lineamientos generales**

La Hipotecaria CF cuenta con un Sistema de Control Interno (en adelante SCI), integrado por principios, políticas, normas y procesos encaminados a proporcionar transparencia y seguridad en todas sus operaciones a los diferentes grupos de interés.

La adopción y cumplimiento del SCI por parte de La Hipotecaria CF se desarrolla siguiendo los principios de autocontrol, autorregulación y autogestión, de acuerdo con las siguientes definiciones:

- **Autocontrol**

Es la capacidad de todos y cada uno de los empleados de La Hipotecaria CF, independientemente de su nivel jerárquico, para evaluar y controlar su trabajo, detectar desviaciones y efectuar correctivos en el ejercicio y cumplimiento de sus funciones, así como para mejorar sus tareas y responsabilidades. Así mismo, se refiere al deber de los empleados de procurar el cumplimiento de los objetivos trazados por la dirección, siempre sujetos a los límites por ella establecidos.

- **Autorregulación**

Es la capacidad de La Hipotecaria CF para aplicar métodos, normas y procedimientos que permitan el desarrollo, implementación y mejoramiento del SCI, dentro del marco de las disposiciones legales que le son aplicables.

- **Autogestión**

Es la capacidad de La Hipotecaria CF para interpretar, coordinar, ejecutar y evaluar de manera efectiva, eficiente y eficaz su funcionamiento.

Elementos del sistema de control interno

- **Ambiente de control**

El ambiente de control hace referencia a la conciencia de los integrantes de La Hipotecaria CF y a los grupos de interés, acerca de la existencia y funcionamiento del sistema de control como parte de la cultura organizacional.

La alta dirección ha identificado la trascendencia del control interno y la incidencia del mismo sobre los resultados de la gestión, considerándolo como un conjunto de actividades integradas a la Cadena de Valor, a los procesos estratégicos y a los procesos de apoyo de la entidad, los cuales se consolidan a través del Código de Ética y Conducta, del Código de Gobierno Corporativo, la Planeación Estratégica, la Planeación Financiera, Gestión de Riesgo y el Control de Gestión.

- **Gestión de riesgos**

Es la identificación, análisis y administración de los riesgos relevantes que corre La Hipotecaria CF para el logro de sus objetivos.

A través de la administración de riesgos La Hipotecaria CF identifica, mide, analiza, trata, comunica y monitorea los riesgos del negocio, con el objetivo de preservar la eficacia y eficiencia de su gestión y la capacidad operativa, así como la salvaguarda de los recursos que se administran.

Para lograr dicho objetivo, La Hipotecaria CF cuenta con un sistema de administración de riesgos que responde a la regulación existente sobre esta materia.

- **Actividades de control**

La Alta Dirección establece una metodología de gestión de procesos con el fin de describir y aplicar políticas y procedimientos que tienden al cumplimiento de las instrucciones orientadas hacia la prevención y neutralización de los riesgos, por medio del cumplimiento de los controles establecidos.

El SCI de La Hipotecaria CF contempla en todos sus niveles, la existencia de responsabilidades de control por medio del establecimiento de procedimientos dirigidos a que los empleados conozcan individualmente las actividades que están a su cargo, con el fin de controlar al interior de sus áreas las operaciones y procesos, considerando la relación costo/beneficio y su potencial efectividad para mitigar los riesgos que afecten el logro de los objetivos institucionales.

- **Información y comunicación**

Es lo que soporta la base para identificar, capturar e intercambiar información en una forma y período de tiempo que permita al personal cumplir con sus responsabilidades.

a) **Información**

El componente de información facilita la sistematización de la información institucional, su conservación, seguridad, confiabilidad y disponibilidad con el fin de apoyar la oportuna toma de decisiones, atendiendo las políticas establecidas frente al manejo y divulgación de información

- b) Comunicación
El componente de comunicación, soportado en los sistemas de información adoptados, permite gestionar estratégicamente la información institucional con el propósito de mantener informados y motivados a todos los colaboradores para que contribuyan con su trabajo al logro de los objetivos corporativos.
- c) Monitoreo
Es el proceso para verificar la calidad de desempeño del control interno a través del tiempo y se realiza a través de actividades de monitoreo continuo y evaluaciones separadas para monitoreo de riesgos y eficacia de los procedimientos, que ejecutan los responsables de procesos como parte habitual de su responsabilidad frente al control interno (Vicepresidentes, Gerentes, Oficiales y Coordinadores) y frente a la competencia
- d) Evaluaciones independientes
La Hipotecaria CF efectúa evaluaciones independientes sobre la efectividad del SCI, con el objetivo de adoptar medidas correctivas y de mejoramiento e independizar el control que se realiza al interior de la organización.

- **Áreas especiales dentro del sistema de control interno**

El SCI abarca todas las áreas de la organización, aplicando para cada una de ellas los objetivos, principios, elementos y actividades de control, información, comunicación y otros fundamentos del sistema tratados en los numerales anteriores de este manual. No obstante, por su particular importancia, es pertinente especificar algunos aspectos relacionados con las áreas contable y tecnológica.

- a) Control Interno en la gestión contable
La información financiera y contable de La Hipotecaria CF, se constituye en una herramienta fundamental para que la alta dirección pueda adoptar sus decisiones en forma oportuna y contando con suficientes elementos de juicio; es por ello, que la organización se asegura de que todos los estados financieros, informes de gestión y demás reportes que suministra son confiables.
- b) Control Interno para la gestión de tecnología
La tecnología es imprescindible para el cumplimiento de los objetivos y la prestación de servicios de La Hipotecaria CF, en condiciones de seguridad, calidad y cumplimiento. Por lo tanto, la gestión de la tecnología debe responder a las políticas, necesidades y expectativas de La Hipotecaria CF; así como a las exigencias normativas sobre la materia. De otra parte, el SCI en la gestión de tecnología debe ser objeto de evaluación y del mejoramiento continuo, con el propósito de contribuir al logro de los objetivos institucionales y a la prestación de los servicios en las condiciones señaladas.

- **Órganos de control del Sistema de Control Interno**

Aunque La Hipotecaria CF cuenta con órganos encargados de velar por el correcto funcionamiento del SCI, la responsabilidad por su adecuada implementación y funcionamiento recae en primera instancia en todos los colaboradores de cada nivel de la Organización.

Partiendo de lo anterior, La Hipotecaria CF cuenta con órganos internos y externos de control del SCI. Dentro de los órganos internos se encuentran: la Junta Directiva, el Comité de Auditoría, el Representante Legal de la Compañía, el Gerente de Riesgo y Cumplimiento o el encargado, y en los casos en que sea aplicable la Auditoría Interna. Dentro de los órganos externos se encuentra el Revisor Fiscal.

NOTA 4 – Efectivo y equivalentes de efectivo

El siguiente es el detalle del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo		
Depósitos en bancos (1)	\$ 11.190.538	\$ 9.162.921
Depósitos en el Banco de la República	3.138.222	7.564.676
Caja	2.000	2.000
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 14.330.760</u>	<u>\$ 16.729.597</u>

- (1) Existen 14 partidas conciliatorias pendientes de regularizar al 31 de diciembre de 2017, por valor de \$115.075 las cuales corresponden a partidas del mes de diciembre de 2017 y ninguna representa provisiones que deban ser reconocidas. No existen partidas conciliatorias mayores a 30 días. Al 31 de diciembre de 2016 existían 35 partidas pendientes por regularizar por valor de \$594.556.

Al 31 de diciembre de 2017 no existen cuentas de bancos en moneda extranjera y no existe ninguna restricción sobre el efectivo o los depósitos en bancos, salvo la disposición de los recursos para el cubrimiento del encaje que se controla con

parte de los depósitos en la cuenta ante el Banco de la República para atender los requerimientos de liquidez de las obligaciones de la compañía según los requerimientos normativos de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el valor del encaje a cubrir por el periodo disponible fue de \$2.407.166 y \$1.464.459, respectivamente.

NOTA 5 – Activos financieros de inversión

- Se detallan los activos financieros de inversión de la compañía al 31 de diciembre de:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Inversiones negociables		
Títulos participativos		
Fondo de inversión colectiva (1)	\$ 34.307	\$ 3.590.067
Títulos de deuda		
Certificados de depósito a término CDT(2)	3.528.200	-
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)		
TDA-Clase A	193.808	-
TDA-Clase B	344.426	-
Total títulos negociables	<u>4.100.741</u>	<u>3.590.067</u>
Inversiones hasta el vencimiento		
Títulos de deuda		
Certificados de depósito a término (CDT)	-	2.548.603
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)		
TDA-Clase A	407.562	703.898
TDA-Clase B	259.241	706.866
Total títulos hasta el vencimiento	<u>666.803</u>	<u>3.959.367</u>
Inversiones disponibles para la venta		
Títulos de deuda		
Títulos de tesorería (TES)	11.241.470	12.223.100
Total títulos disponibles para la venta	<u>11.241.470</u>	<u>12.223.100</u>
Total activos financieros de inversión	<u><u>\$ 16.009.014</u></u>	<u><u>\$ 19.772.534</u></u>

- A continuación se presenta un detalle de la calidad crediticia determinado por agentes calificadoros de riesgo independientes al 31 de diciembre:

CALIFICACION	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Emitidos y garantizados por la Nación y/o Banco Central	\$ 12.446.507	\$ 13.633.864
Grado de inversión	3.562.507	6.138.670
Total calificación	<u><u>\$ 16.009.014</u></u>	<u><u>\$ 19.772.534</u></u>

- (1) La Hipotecaria CF tiene participación en 2 fondos de inversión colectiva administradas por Servivalores GNB Sudameris S.A. y Alianza Fiduciaria, con un saldo compuesto así al 31 de diciembre de:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo inicial	\$ 3.590.067	\$ 2.313.808
Adiciones	94.512.571	20.675.308
Retiros	(98.325.727)	(19.502.806)
Rendimientos	288.614	108.794
GMF	(15.968)	-
Retenciones	(15.250)	(5.037)
Movimiento Año	<u>3.555.760</u>	<u>1.276.259</u>
Saldo final	<u><u>\$ 34.307</u></u>	<u><u>\$ 3.590.067</u></u>

Los fondos de inversión colectiva tienen las siguientes condiciones:

- Fondos de Inversión Colectiva con calificación AAA/1, lo que indica que existe una altísima seguridad debido a que el fondo cuenta con muy alta capacidad de conservar el capital y existe igualmente alta capacidad de limitar la exposición al riesgo crediticio.
- Alta conservación del capital y excelente rentabilidad.

El valor razonable de los fondos de inversión colectiva están dados por el valor de la unidad por el número de unidades de participación, a continuación se detalla la participación en cada fondo al 31 de diciembre:

	2017			2016		
	No. Unidades	Valor Unidad (*)	Total	No. Unidades	Valor Unidad (*)	Total
Servivalores GNB Sudameris S.A	9.251	3.650	\$ 33.763	1.041.246	3.447	\$ 3.590.067
Alianza Fiduciaria	4	136.336	544	-	-	-
	9.255	139.986	\$ 34.307	1.041.246	3.447	\$ 3.590.067

(*) Valor de la unidad en pesos

(2) Al 31 de diciembre de 2017 se tienen las siguientes inversiones en CDT:

Emisor:	Banco de Occidente	Emisor:	Bancolombia
Nominal:	1.500.000	Nominal:	2.000.000
Fecha de emisión:	26-07-2017	Fecha de emisión:	16-08-2016
Fecha de compra:	27-10-2017	Fecha de compra:	27-10-2017
Fecha de vencimiento:	26-01-2018	Fecha de vencimiento:	16-02-2018
Tasa cupón:	DTF+2 TV	Tasa cupón:	IBR30+1,90 MV
Modalidad pago:	Periodo vencido	Modalidad pago:	Periodo vencido

- El siguiente es el resumen de los activos financieros de inversión por bandas de tiempo al 31 de diciembre de:

Activos financieros de Inversión	2017				Total
	Más de tres meses y no más de un año			Más de un año	
	Menos de tres meses	Más de tres meses y no más de seis meses	Más de seis meses y no más de un año	Más de cinco años	
Inversiones negociables	\$ 3.528.200	\$ -	\$ 538.234	\$ 34.307	\$ 4.100.741
Inversiones hasta el vencimiento	-	43.802	623.001	-	666.803
Inversiones disponibles para la venta	-	-	-	11.241.470	11.241.470
	\$ 3.528.200	\$ 43.802	\$ 1.161.235	\$ 11.275.777	\$ 16.009.014

Activos financieros de Inversión	2016			Total
	Más de tres meses y no más de un año		Más de un año	
	Más de tres meses y no más de seis meses	Más de seis meses y no más de un año	Más de cinco años	
Inversiones negociables	\$ -	\$ -	\$ 3.590.067	\$ 3.590.067
Inversiones hasta el vencimiento	2.548.603	1.410.764	-	3.959.367
Inversiones disponibles para la venta	-	-	12.223.100	12.223.100
	\$ 2.548.603	\$ 1.410.764	\$ 15.813.167	\$ 19.772.534

Durante el periodo que se informa se realizó la reclasificación de un CDT que había sido clasificado como hasta el vencimiento a negociable debido a que existió evidencia significativa del deterioro en la calidad del emisor, las condiciones de la reclasificación fueron las siguientes:

Emisor:	Corporación Financiera Colombiana S.A.
Fecha de compra:	10-03-2017
Valor nominal:	\$5.000.000
Valor de compra:	\$5.077.300
Fecha de vencimiento:	03-04-2017
Fecha de venta:	15-03-2017

Durante el periodo que se informa no se registró deterioro (provisión) sobre las inversiones ya que para el caso de los Títulos de Tesorería TES y los Títulos de Desarrollo Agropecuario TDA son garantizados por la Nación, y para el caso de la cartera colectiva y el CDT la calificación del emisor es AAA.

El portafolio de inversiones no tiene ninguna restricción, a excepción de las inversiones en Títulos de Desarrollo Agropecuario – TDA las cuales se mantienen como inversiones forzadas derivadas del movimiento de los Certificados de Depósito a Término – CDT's, según las instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia y se mantienen hasta su vencimiento.

NOTA 6 – Cartera de créditos, neta de provisión

- El siguiente es el detalle de cartera de créditos por modalidad al 31 de diciembre:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cartera de vivienda	\$ 121.783.734	\$ 114.634.322
Intereses y otros conceptos de cartera de vivienda	592.591	618.490
Cartera de consumo	22.346.988	15.983.639
Intereses y otros conceptos de cartera de consumo	162.824	130.025
Total cartera bruta	144.886.137	131.366.476
Menos: provisión	(4.089.182)	(3.305.948)
Total Cartera de crédito neta de provisión	\$ 140.796.955	\$ 128.060.528

- El siguiente es el detalle de cartera de créditos por calificación al 31 de diciembre:

	2017		
	Capital	Intereses	Otros
Cartera de créditos de vivienda			
Créditos de vivienda – A	\$ 119.454.040	500.985	54.995
Créditos de vivienda – B	1.193.766	7.238	2.606
Créditos de vivienda – C	998.567	13.414	6.452
Créditos de vivienda – D	40.181	1.110	37
Créditos de vivienda – E	97.180	3.598	2.156
	121.783.734	526.345	66.246
Provisión	(2.587.625)	(38.768)	(15.472)
Cartera de créditos de vivienda – Neto	\$ 119.196.109	487.577	50.774

Cartera de créditos de consumo			
Créditos de consumo – A	21.346.830	137.780	11.858
Créditos de consumo – B	68.507	2.537	111
Créditos de consumo – C	798.010	5.228	1.783
Créditos de consumo – D	89.187	1.815	543
Créditos de consumo – E	44.454	952	217
	22.346.988	148.312	14.512
Provisión	(1.430.808)	(13.453)	(3.056)
Cartera de créditos de Consumo – Neto	20.916.180	134.859	11.453
Total cartera de créditos - Neto	\$ 140.112.289	622.436	62.227

	2016		
	Capital	Intereses	Otros
Cartera de créditos de vivienda			
Créditos de vivienda – A	\$ 113.309.878	500.940	103.951
Créditos de vivienda – B	954.568	2.056	3.632
Créditos de vivienda – C	293.736	3.329	1.988
Créditos de vivienda – D	-	-	-
Créditos de vivienda – E	76.140	1.195	1.399
	114.634.322	507.520	110.970
Provisión	(2.362.203)	(16.950)	(12.770)
Cartera de créditos de vivienda – Neto	\$ 112.272.119	490.570	98.200

Cartera de créditos de consumo			
Créditos de consumo – A	15.222.166	99.171	18.912
Créditos de consumo – B	221.696	4.569	909
Créditos de consumo – C	381.723	1.924	1.391
Créditos de consumo – D	81.176	1.966	432
Créditos de consumo – E	76.878	86	665
	15.983.639	107.716	22.309
Provisión	(902.571)	(7.396)	(4.058)
Cartera de créditos de Consumo – Neto	15.081.068	100.320	18.251
Total cartera de créditos - Neto	\$ 127.353.187	600.890	116.451

- A continuación se detallan las garantías de la cartera de créditos, neto al 31 de diciembre:

	2017	2016
Vivienda - NO VIS	\$ 247.314.976	\$ 227.597.204
Vivienda - VIS	38.818.880	21.731.203
Libre Inversión con garantía	20.831.668	15.984.589
	\$ 306.965.524	\$ 265.312.996

- El siguiente es el detalle de cartera de créditos de acuerdo a su garantía al 31 de diciembre:

Cartera de créditos	2017		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 121.783.734	\$ -	\$ 121.783.734
Consumo	6.941.640	15.405.348	22.346.988
Total cartera neta	\$ 128.725.374	\$ 15.405.348	\$ 144.130.722

Cartera de créditos	2016		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 114.634.322	\$ -	\$ 114.634.322
Consumo	4.984.359	10.999.280	15.983.639
Total cartera neta	\$ 119.618.681	\$ 10.999.280	\$ 130.617.961

- El siguiente es el detalle de cartera de créditos por sector económico al 31 de diciembre:

Sector económico	2017		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 121.783.734	\$ 22.346.988	\$ 144.130.722
Total cartera neta	\$ 121.783.734	\$ 22.346.988	\$ 144.130.722

Sector económico	2016		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 114.634.322	\$ 15.983.639	\$ 130.617.961
Total cartera neta	\$ 114.634.322	\$ 15.983.639	\$ 130.617.961

- El siguiente es el detalle de cartera de créditos por zona geográfica al 31 de diciembre:

Zona Geográfica	2017		Total
	Vivienda	Consumo	
Región Andina	\$ 121.783.734	\$ 22.346.988	\$ 144.130.722
Total cartera neta	\$ 121.783.734	\$ 22.346.988	\$ 144.130.722

Zona Geográfica	2016		Total
	Vivienda	Consumo	
Región Andina	\$ 114.634.322	\$ 15.983.639	\$ 130.617.961
Total cartera neta	\$ 114.634.322	\$ 15.983.639	\$ 130.617.961

- El siguiente es el detalle de cartera de créditos por periodo maduración al 31 de diciembre:

Cartera de créditos	2017					Total
	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	Más de 10 años	
Vivienda	\$ 38.256	\$ 880.226	\$ 3.029.965	\$ 15.014.830	\$ 102.820.457	\$ 121.783.734
Consumo	273.279	2.882.145	1.700.783	12.556.303	4.934.478	22.346.988
Total cartera neta	\$ 311.535	\$ 3.762.371	\$ 4.730.748	\$ 27.571.133	\$ 107.754.935	\$ 144.130.722

Cartera de créditos	2016					Total
	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	Más de 10 años	
Vivienda	\$ 8.521	\$ 496.171	\$ 1.960.912	\$ 14.207.099	\$ 97.961.619	\$ 114.634.322
Consumo	135.686	2.331.163	3.909.309	5.683.070	3.924.411	15.983.639
Total cartera neta	\$ 144.207	\$ 2.827.334	\$ 5.870.221	\$ 19.890.169	\$ 101.886.030	\$ 130.617.961

- El siguiente es el movimiento de provisiones para el capital de la cartera de créditos:

Movimiento provisión cartera de créditos	Consumo	Vivienda	Total
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2015	\$ (3.464.038)	\$ (1.839.412)	\$ (5.303.450)
Recuperaciones (a)	2.934.728	116.520	3.051.248
Castigos	51.044	-	51.044
Incrementos	(424.305)	(639.311)	(1.063.616)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2016	(902.571)	(2.362.203)	(3.264.774)
Recuperaciones	395.136	274.132	669.268
Castigos	227.333	-	227.333
Incrementos	(1.150.706)	(499.554)	(1.650.260)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2017	\$ (1.430.808)	\$ (2.587.625)	\$ (4.018.433)

- El siguiente es el movimiento de provisiones para intereses y otras cuentas por cobrar:

Movimiento provisiones otras cuentas por cobrar	Consumo	Vivienda	Total
Saldo al 31 diciembre 2015	\$ (12.124)	\$ (16.512)	\$ (28.636)
Recuperaciones	7.161	11.097	18.258
Castigos	1.714	-	1.714
Incrementos	(8.205)	(24.305)	(32.510)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2016	(11.454)	(29.720)	(41.174)
Recuperaciones	9.387	23.063	32.450
Castigos	15.380	-	15.380
Incrementos	(29.822)	(47.583)	(77.405)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2017	\$ (16.509)	\$ (54.240)	\$ (70.749)

- (a) En el año 2016 y después de evaluar el comportamiento de los créditos de consumo de libre inversión con garantía hipotecaria durante más de un año, se realizó la solicitud a la Superintendencia Financiera de Colombia de revertir la provisión adicional constituida en el año 2015, solicitud que fue aprobada por el regulador en el mes de diciembre de 2016.

- El siguiente es el detalle de la cartera de créditos reestructurada por modalidad al 31 de diciembre:

	2017					
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Reestructuración Ley 550						
Vivienda	\$ 287.645	\$ 3.437	\$ 201	\$ 16.613	\$ 1.906	\$ 132
Consumo	105.479	1.942	96	46.302	1.393	63
	\$ 393.124	\$ 5.379	\$ 297	\$ 62.915	\$ 3.299	\$ 195
	2016					
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Reestructuración Ley 550						
Vivienda	\$ 203.457	\$ 635	\$ 186	\$ 5.173	\$ 201	\$ 71
Consumo	202.975	1.951	120	35.119	241	23
	\$ 406.432	\$ 2.586	\$ 306	\$ 40.292	\$ 442	\$ 94

- El siguiente es el detalle de cartera de créditos reestructurada por zona geográfica al 31 de diciembre de:

Zona Geográfica	2017		
	Vivienda	Consumo	Total
Región Andina	\$ 287.645	\$ 105.479	\$ 393.124
Total cartera neta	\$ 287.645	\$ 105.479	\$ 393.124

Zona Geográfica	2016		
	Vivienda	Consumo	Total
Región Andina	\$ 203.457	\$ 202.975	\$ 406.432
Total cartera neta	\$ 203.457	\$ 202.975	\$ 406.432

- El siguiente es el detalle de la cartera de créditos castigada por modalidad al 31 de diciembre:

	2017				
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Intereses Contingentes	Total Castigado
Consumo	\$ 268.412	\$ 13.008	\$ 2.309	\$ 19.889	\$ 303.618
	\$ 268.412	\$ 13.008	\$ 2.309	\$ 19.889	\$ 303.618

	2016				
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Intereses Contingentes	Total Castigado
Consumo	\$ 51.044	\$ 802	\$ 912	\$ 8.121	\$ 60.879
	\$ 51.044	\$ 802	\$ 912	\$ 8.121	\$ 60.879

NOTA 7 – Otras cuentas por cobrar

El siguiente es el saldo de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de:

	2017	2016
Anticipos a proveedores y otras cuentas por cobrar	\$ 96.650	\$ 26.700
	\$ 96.650	\$ 26.700

NOTA 8 – Otros activos no financieros

El siguiente es el saldo de otros activos no financieros al 31 de diciembre de:

	2017	2016
Anticipos de retención de industria y comercio	\$ 266	\$ 5.157
Anticipos de retención IVA – impuesto a las ventas retenido	-	12.813
Total cuentas por cobrar	\$ 266	\$ 17.970

NOTA 9 – Activos por impuestos corrientes

A continuación se detalla el saldo de activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de:

	2017	2016
Saldo a favor renta (1)	\$ 1.170.932	\$ 594.768
Saldo a favor renta para la equidad CREE	45.890	77.146
Total activos por impuestos corrientes	\$ 1.216.822	\$ 671.914

- (1) El aumento corresponde principalmente a las rentas exentas generadas por la vivienda de interés social que disminuyen la renta líquida gravable y las autorretenciones pagadas en el año generan el aumento del saldo a favor.

NOTA 10 – Propiedad y equipo, neto

El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo

	Muebles y enseres	Equipo computo	Total
Costo			
Saldo final al 31 de diciembre de 2015	\$ 76.953	\$ 195.807	\$ 272.760
Adiciones	26.496	18.108	44.604
Ajustes por avalúo	20.387	(45.593)	(25.206)
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	123.836	168.322	292.158
Adiciones	17.353	105.023	122.376
Ajustes por avalúo	(46.883)	72.089	25.206
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ 94.306</u>	<u>\$ 345.434</u>	<u>\$ 439.740</u>
Depreciación			
Saldo final al 31 de diciembre de 2015	\$ (21.313)	\$ (67.614)	\$ (88.927)
Depreciación	-	-	-
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	(21.313)	(67.614)	(88.927)
Depreciación	(3.027)	(17.353)	(20.380)
Ajustes por avalúo	(36.575)	(117.791)	(154.366)
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ (60.915)</u>	<u>\$ (202.758)</u>	<u>\$ (263.673)</u>
Saldo neto a 31 de diciembre de 2016	<u>102.523</u>	<u>100.708</u>	<u>203.231</u>
Saldo neto a 31 de diciembre de 2017	<u>\$ 33.391</u>	<u>\$ 142.676</u>	<u>\$ 176.067</u>

Las propiedades y equipo de la Compañía se encuentran debidamente amparados contra riesgos dependiendo de su naturaleza y por valores que cubren razonablemente cualquier contingencia de pérdida de los mismos. No existe ninguna restricción sobre la propiedad y equipo.

NOTA 11 – Intangibles, neto

El siguiente es el movimiento de los intangibles:

	Estudios proyectos
Costo	
Saldo final al 31 de diciembre de 2015	\$ 239.636
Adiciones	7.062
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	246.698
Adiciones	40.900
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ 287.598</u>
Amortización	
Saldo final al 31 de diciembre de 2015	\$ (59.023)
Amortización	(50.915)
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	(109.938)
Amortización	(51.178)
Ajuste amortización años anteriores	2.672
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ (158.444)</u>
Saldo neto al 31 de diciembre de 2016	<u>\$ 136.760</u>
Saldo neto al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ 129.154</u>

NOTA 12 – Impuesto de renta

El impuesto sobre la renta al 31 de diciembre de 2017 y 2016 fue compensado con los impuestos a favor correspondientes, el siguiente es el saldo al 31 de diciembre de:

	2017	2016
Impuesto de renta		
Saldo a favor renta	\$ 1.170.932	\$ 594.768
Saldo a favor renta para la equidad CREE	45.890	77.146
Total saldos a favor por impuestos	<u>\$ 1.216.822</u>	<u>\$ 671.914</u>

El siguiente es el detalle del gasto (ingreso) por impuesto de renta:

	2017	2016
Impuesto renta corriente	\$ -	\$ -
Impuesto renta para la equidad CREE corriente	-	(38.057)
Impuesto renta para la equidad CREE periodos anteriores	(31.255)	
Impuesto diferido	-	1.400.000
Impuesto sobre la renta años anteriores	(44)	(43.469)
Total (gasto) ingreso impuesto de renta	\$ (31.299)	\$ 1.318.474

a) Impuestos a las ganancias

De acuerdo con la normatividad fiscal vigente, la Compañía está sujeta al impuesto de renta y complementarios. Las tarifas aplicables serán las siguientes: 34% en 2017 y 33% en 2018 y años siguientes, más una sobretasa del 6% en 2017 y 4% en 2018. Dicha sobretasa es aplicable cuando la base gravable del impuesto sea mayor o igual a \$800 millones de pesos.

La base para determinar el impuesto sobre la renta no puede ser inferior al 3,5% de su patrimonio líquido en el último día del ejercicio gravable inmediatamente anterior (renta presuntiva).

Según el artículo 22 de la Ley 1819 de 2016, que agregó un nuevo artículo al Estatuto Tributario Nacional, que dispone lo siguiente para la vigencia de 2017 y subsiguientes: "para la determinación del impuesto sobre la renta y complementarios, en el valor de los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, costos y gastos, los sujetos pasivos de este impuesto obligados a llevar contabilidad aplicarán los sistemas de reconocimientos y medición, de conformidad con los marcos técnicos normativos contables vigentes en Colombia, cuando la ley tributaria remita expresamente a ellas y en los casos en que esta no regule la materia. En todo caso, la ley tributaria puede disponer de forma expresa un tratamiento diferente, de conformidad con el Artículo 4 de la Ley 1314 de 2009".

En consecuencia, durante los años 2016 y 2015 inclusive, las bases fiscales de las partidas que se incluyeron en las declaraciones tributarias continúan inalteradas y la determinación del pasivo por el impuesto corriente de renta y CREE, se realizó con base en las normas tributarias vigentes en cada fecha.

- Las declaraciones del impuesto sobre la renta de los años gravables 2016 y 2015 se encuentran abiertas para revisión fiscal por parte de las autoridades tributarias, no se prevén impuestos adicionales con ocasión de una inspección.
- Las declaraciones del impuesto sobre la renta para la equidad CREE de los años 2016 y 2015 están sujetas a revisión por las autoridades fiscales; no se prevén impuestos adicionales con ocasión de una inspección.

b) Pérdidas fiscales

El siguiente es un detalle de las pérdidas fiscales por compensar en el impuesto sobre la renta y el impuesto sobre la renta para la equidad CREE al 31 de diciembre de 2017, las cuales no tienen vencimiento:

Años de Origen	Renta	CREE
2014	\$ 1.545.060	\$ 1.545.060
2015	5.253.223	5.253.223
	<u>\$ 6.798.283</u>	<u>\$ 6.798.283</u>

Las pérdidas fiscales acumuladas hasta el año 2016, se podrán compensar con las rentas líquidas ordinarias futuras del impuesto sobre la renta, en cualquier tiempo, sin ningún tipo de limitación porcentual. La pérdida fiscal del año 2017, se podrá compensar máximo con las rentas líquidas de los siguientes doce (12) años al de su ocurrencia.

c) Excesos de renta presuntiva

El siguiente es un detalle de los excesos de la renta presuntiva sobre la ordinaria, en el impuesto sobre la renta y el exceso entre la base gravable y la base mínima, en el impuesto para la equidad CREE, al 31 de diciembre de 2017:

Años de Origen	Renta	CREE	Vencimiento
2014	\$ 568.578	\$ 881.835	Año 2019
2015	790.187	790.187	Año 2020
2016	-	456.873	Año 2021
	<u>\$ 1.358.765</u>	<u>\$ 2.128.895</u>	

Los excesos de la renta presuntiva sobre la renta ordinaria se podrán compensar con las rentas ordinarias obtenidas dentro de los cinco años siguientes al de su ocurrencia.

d) Unificación créditos fiscales

La Ley 1819 de 2016 reglamentó la unificación de los créditos fiscales por Impuesto de renta y de Impuesto de renta para la equidad CREE los cuales quedaron de la siguiente forma para La Hipotecaria CF:

Pérdidas fiscales		%	Beneficio tributario	
Pérdidas fiscales renta	\$ 6.798.283	25	\$	1.699.571
Pérdidas fiscales CREE	6.798.283	9		611.845
				<u>2.311.416</u>
Excesos de renta presuntiva		%	Beneficio tributario	
Pérdidas fiscales renta	\$ 1.358.765	25	\$	339.691
Pérdidas fiscales CREE	2.128.895	9		191.601
				<u>531.292</u>
Total beneficios tributarios			\$	2.842.708
Total créditos fiscales			\$	8.360.906

e) Firmeza de las declaraciones

El término general de la firmeza de las declaraciones de renta de 2016 en adelante es de tres (3) años. Para las entidades sujetas a precios de transferencia el término de firmeza será de seis (6) años, este término también aplica para el caso de las declaraciones en que se compensen pérdidas fiscales. Las declaraciones que generan pérdidas fiscales la firmeza será de doce (12) años; sin embargo, si el contribuyente compensa la pérdida en los dos últimos años que tiene para hacerlo, el término de firmeza se extenderá por tres (3) años más a partir de dicha compensación con relación a la declaración en la cual se liquidó dicha pérdida.

f) Conciliación de la tasa efectiva

El siguiente es el detalle de la reconciliación entre el total de gasto de impuesto sobre la renta de La Hipotecaria CF calculado a las tarifas tributarias actualmente vigentes y el gasto de impuesto efectivamente registrado en el estado de resultados para los años terminados en 31 de diciembre de 2016:

	Tasa	2016
Utilidad (pérdida) antes de impuestos		\$ 650.965
Impuesto de renta y Cree a tasa nominal	34,0%	221.328
Gastos no deducibles	13,4%	87.142
Impuestos no deducibles	30,1%	195.781
Diferencia entre utilidad fiscal e ifrs	-14,9%	(96.783)
Ingresos no fiscales	-5,4%	(35.262)
Ajuste impuesto diferido periodos anteriores	-215,1%	(1.400.000)
Amortización de créditos fiscales	-16,2%	(105.714)
Ajuste impuesto corriente años anteriores	6,7%	43.369
Renta exenta – intereses de vivienda VIS	-42,8%	(278.748)
Otros conceptos	7,7%	50.313
Total ingreso impuesto a las ganancias	-202,5%	\$ (1.318.474)

Para el año 2017 no se genera reconciliación, debido a que el impuesto corriente se determinó por renta presuntiva.

g) Impuesto diferido:

El siguiente es el movimiento del activo por impuesto diferido para el periodo terminado el 31 de diciembre de:

	Saldo al 31 de diciembre 2016	Efecto en estado de resultados	Saldo al 31 de diciembre 2017
Movimiento año 2017			
Impuestos diferidos activos			
Créditos fiscales	\$ 1.400.000	\$ -	\$ 1.400.000
Total impuesto diferido activo	\$ 1.400.000	\$ -	\$ 1.400.000

	Saldo al 31 de diciembre 2015	Efecto en estado de resultados	Saldo al 31 de diciembre 2016
Movimiento año 2016			
Impuestos diferidos activos			
Créditos fiscales (1)	\$ -	\$ 1.400.000	\$ 1.400.000
Total impuesto diferido activo	\$ -	\$ 1.400.000	\$ 1.400.000

- (1) De acuerdo al análisis de la proyección realizada durante los próximos cinco años La Hipotecaria CF tomó la decisión de reconocer una porción del impuesto diferido activo al que tiene derecho por valor de \$1.400.000 que corresponde a las ganancias gravables futuras que probablemente se van a generar para revertir dicho impuesto.

h) Contingencias fiscales

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 La Hipotecaria CF no tiene contingencias fiscales.

NOTA 13 – Préstamos financieros a costo amortizado

Los siguientes son los saldos de las obligaciones financieras al 31 de diciembre de:

Entidad	Tasa interés	Capital	Intereses	Costo amortizado	Total	2017
						Garantías otorgadas
Banco de Bogotá	DTF + 2,00%	\$ 4.000.000	\$ 3.987	\$ 7.554	\$ 4.011.541	Stand By de CAF
Banco BBVA	DTF + 2,32%	666.667	6.054	1.654	674.375	Fianza Solidaria.
Banco BBVA	DTF + 3,00%	3.600.000	69.887	60.573	3.730.460	Fianza Solidaria.
		<u>\$ 8.266.667</u>	<u>\$ 79.928</u>	<u>\$ 69.781</u>	<u>\$ 8.416.376</u>	
						2016
						Garantías otorgadas
Banco GNB Sudameris	DTF + 3,50%	\$ 1.500.000	\$ 5.163	\$ (229)	\$ 1.504.934	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	DTF + 3,00%	2.000.000	4.904	5.183	2.010.087	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	DTF + 3,10%	4.000.000	26.541	12.031	4.038.572	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	IBR + 3,30%	2.500.000	6.725	7.856	2.514.581	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	IBR + 3,20%	2.000.000	5.835	5.410	2.011.245	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	IBR + 3,50%	2.000.000	1.800	10.659	2.012.459	Fianza Solidaria.
Banco de Bogotá	DTF + 2,10%	1.000.000	18.367	(2.856)	1.015.511	Fianza Solidaria.
Banco de Bogotá	DTF + 2,40%	1.500.000	14.436	(121)	1.514.315	Fianza Solidaria.
Banco de Bogotá	DTF + 2,00%	4.000.000	5.845	16.980	4.022.825	Stand By de CAF
Banco de Bogotá	DTF + 3,00%	1.000.000	23.477	(16.267)	1.007.210	Fianza Solidaria.
Banco de Occidente	DTF + 3,25%	4.000.000	13.535	6.070	4.019.605	Fianza Solidaria.
Banco BBVA	DTF + 2,32%	1.333.333	14.778	3.301	1,351.412	Fianza Solidaria.
Banco BBVA	DTF + 3,78%	2.250.000	32.383	16.240	2.298.623	Fianza Solidaria.
		<u>\$ 29.083.333</u>	<u>\$ 173.789</u>	<u>\$ 64.257</u>	<u>\$ 29.321.379</u>	

- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las obligaciones financieras no generaron otros conceptos diferentes a los intereses.
- A continuación se detallan los vencimientos del capital por año:

Año	Valor
2018	\$ 4.666.667
2020	3.600.000
	<u>\$ 8.266.667</u>

NOTA 14 – Depósitos y exigibilidades a costo amortizado

31 de diciembre de 2017

Desmaterializados	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Emitidos menos de 6 meses	\$ 7.508.952	\$ 59.482	\$ (3.341)	\$ (1.731)	\$ 7.563.362
Emitidos entre 6-12 meses	49.679.648	876.090	(102.945)	(13.048)	50.439.745
Emitidos entre 12-18 meses	85.544	403	(205)	(249)	85.493
Emitidos superior a 18 meses	20.000	2.058	(114)	(18)	21.926
	<u>\$ 57.294.144</u>	<u>\$ 938.033</u>	<u>\$ (106.605)</u>	<u>\$ (15.046)</u>	<u>\$ 58.110.526</u>

31 de diciembre de 2016

Desmaterializados	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Emitidos menos de 6 meses	\$ 5.435.980	\$ 89.922	\$ (1.880)	\$ (2.152)	\$ 5.521.870
Emitidos entre 6-12 meses	26.282.158	666.448	(35.152)	(127.564)	26.785.890
Emitidos entre 12-18 meses	459.869	8.299	(1.315)	(151)	466.702
Emitidos superior a 18 meses	20.000	98	(234)	(6)	19.858
	<u>\$ 32.198.007</u>	<u>\$ 764.767</u>	<u>\$ (38.581)</u>	<u>\$ (129.873)</u>	<u>\$ 32.794.320</u>

Al 31 de diciembre de 2017 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde a 114 CDT's con una tasa efectiva anual que oscila entre el 6,60% y el 9,95%.

Al 31 de diciembre de 2016 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde a 101 CDT's con una tasa efectiva anual que oscila entre el 7,65% y el 9,95%.

NOTA 15 – Otros instrumentos financieros a costo amortizado

31 de diciembre de 2017

Bonos Ordinarios	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Prima/ descuento	Costo amortizado	Total
Bonos igual o superior a 18 meses	\$ 42.857.144	\$ 240.781	\$ (145.547)	\$ 1.958	\$ (11.830)	\$ 42.942.506
	<u>\$ 42.857.144</u>	<u>\$ 240.781</u>	<u>\$ (145.547)</u>	<u>\$ 1.958</u>	<u>\$ (11.830)</u>	<u>\$ 42.942.506</u>

31 de diciembre de 2016

Bonos Ordinarios	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Prima/ descuento	Costo amortizado	Total
Bonos igual o superior a 18 meses	\$ 50.000.000	\$ 282.657	\$ (121.920)	\$ 1.958	\$ (92.656)	\$ 50.070.039
	<u>\$ 50.000.000</u>	<u>\$ 282.657</u>	<u>\$ (121.920)</u>	<u>\$ 1.958</u>	<u>\$ (92.656)</u>	<u>\$ 50.070.039</u>

La emisión fue directa por un total de \$50.000.000, con una tasa efectiva de 10.4351% y están garantizados por una fianza solidaria y un fideicomiso de garantía constituido por el Banco la Hipotecaria en la República de Panamá.

El valor nominal de cada bono es de \$1.000, paga intereses vencidos con periodicidad trimestral, se realizarán amortizaciones de capital en 14 cuotas trimestrales de igual valor, iniciando el 10 de septiembre de 2017. Tienen un plazo de redención de 57 meses contados a partir de la fecha de su emisión y su vencimiento final es el 10 de diciembre de 2020.

NOTA 16 – Beneficios a empleados

El siguiente es el saldo de las cuentas por pagar por beneficios a empleados al 31 de diciembre de:

Concepto	2017	2016
Cesantías	\$ 106.149	\$ 81.822
Vacaciones	56.438	77.252
Intereses de cesantías	11.150	9.217
Prima legal	-	270
	<u>\$ 173.737</u>	<u>\$ 168.561</u>

De acuerdo con la legislación laboral colombiana, los empleados de La Hipotecaria CF tienen derecho a beneficios a corto plazo tales como: salarios, vacaciones, primas legales y extralegales, cesantías e intereses de cesantías con régimen laboral Ley 50 de 1990. No hay beneficios a largo plazo.

NOTA 17 – Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

El siguiente es el saldo de las cuentas por pagar comerciales al 31 de diciembre de:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Diversas (1)	\$ 60.656	\$ 128.595
Retenciones y aportes nómina	60.250	-
Servicios técnicos	39.566	18.100
Seguros	20.520	92.295
Cuentas por pagar a prestadores de servicios	10.450	24.646
	<u>\$ 191.442</u>	<u>\$ 263.636</u>

- (1) Las cuentas por pagar diversas corresponden a los valores pendientes de pago a terceros por cuenta de clientes por concepto de levantamientos de hipoteca y gastos de administración y cobranza, igualmente cuentas por pagar a proveedores varios y otros de menor cuantía.

NOTA 18 – Provisiones

El siguiente es el saldo de las provisiones al 31 de diciembre de:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Provisión por desmantelamiento de oficinas (1)	\$ 7.415	\$ 7.415
	<u>\$ 7.415</u>	<u>\$ 7.415</u>

- (1) Se reconoce esta provisión por la obligación generada en los contratos de arrendamiento operativo de las oficinas ocupadas por La Hipotecaria CF, en los cuales existe el compromiso de dejar los lugares en las condiciones iniciales entregadas por el arrendador, y corresponde a lo que costaría desmontar y adecuar las oficinas.

NOTA 19 – Otros pasivos no financieros

El siguiente es el saldo de los otros pasivos no financieros al 31 de diciembre de:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pasivos no financieros		
Otros pasivos no financieros (1)	\$ 127.962	\$ 132.744
Diversos (2)	57.884	18.488
Intereses créditos reestructurados	5.379	3.479
Anticipos incrementos de capital (3)	7	2.500.005
	<u>\$ 191.232</u>	<u>\$ 2.654.716</u>

- (1) El siguiente es el saldo de los pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Autorretenciones por pagar	\$ 44.455	\$ 46.619
Retención en la fuente	29.557	36.312
Impuesto de industria y comercio	36.455	33.507
Retención de IVA e IVA generado	15.998	16.306
Retención de ICA	1.497	-
	<u>\$ 127.962</u>	<u>\$ 132.744</u>

- (2) Corresponde a los abonos para aplicar a obligaciones al cobro como prepagos por valor de \$43.160 y otros pagos por cuenta de clientes por \$14.725.
 (3) La disminución se origina por la capitalización realizada en enero de 2017.

NOTA 20 - Patrimonio

El siguiente es el saldo del patrimonio al 31 de diciembre de:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Capital social		
Capital autorizado (1)	\$ 40.000.000	\$ 40.000.000
Capital por suscribir	(6.714.285)	(6.714.285)
Capital suscrito por cobrar	-	(1.785.714)
Capital suscrito y pagado (2)	<u>\$ 33.285.715</u>	<u>\$ 31.500.001</u>

- (1) Las acciones autorizadas emitidas y en circulación de La Hipotecaria CF tienen un valor nominal de \$ 1,000 pesos cada una, al 31 de diciembre de 2017 y 2016.
- (2) Durante el año 2017 se hizo 1 emisión de acciones por un total de 1.785.714 acciones aprobadas por la Asamblea General de accionistas según acta No. 8 de 2017. La siguiente es la participación patrimonial por accionistas al 31 de diciembre de:

	2017				
	No.Acciones	%	Capital	Prima	Total
Banco La Hipotecaria S.A.	31.618.767	94,99%	\$ 31.618.767	\$ 35.825.562	\$ 67.444.329
La Hipotecaria Holding INC.	416.737	1,2525%	416.737	472.182	888.919
Online Systems S.A.	416.737	1,2525%	416.737	472.182	888.919
Securitization and Investment Advisors	416.737	1,2525%	416.737	472.182	888.919
La Hipotecaria S.A. de C.V.	416.737	1,2525%	416.737	472.182	888.919
	33.285.715	100%	\$ 33.285.715	\$ 37.714.290	\$ 71.000.005

	2016				
	No.Acciones	%	Capital	Prima	Total
Banco La Hipotecaria S.A.	29.922.481	94,9900%	\$ 29.922.481	\$ 25.647.846	\$ 55.570.327
La Hipotecaria Holding INC.	394.380	1,2525%	394.380	338.040	732.420
Online Systems S.A.	394.380	1,2525%	394.380	338.040	732.420
Securitization and Investment Advisors	394.380	1,2525%	394.380	338.040	732.420
La Hipotecaria S.A. de C.V.	394.380	1,2525%	394.380	338.040	732.420
	31.500.001	100,0000%	\$ 31.500.001	\$ 27.000.006	\$ 58.500.007

Prima en colocación de acciones -En el año 2017 las acciones que fueron colocadas en el año fueron negociadas por un valor de \$7,000 pesos cada una, de los cuales \$1,000 pesos correspondían al valor nominal y \$6,000 pesos generaron una prima en colocación de acciones por un total de \$10.714.284. Al cierre del año 2016 la prima en colocación de acciones era de \$27.000.006.

Otros resultados integrales: El siguiente es el movimiento de Otros resultados integrales:

	ORI
Saldo al 31 diciembre 2015	\$ (120.336)
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	860.836
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2016	\$ 740.500
Realización a resultados por venta de instrumentos	(895.290)
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	266.314
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2017	\$ 111.524

NOTA 21 - Ingresos

El siguiente es el detalle de los ingresos por los años terminados al 31 de diciembre de:

	2017	2016
Intereses cartera de créditos		
Créditos de vivienda	\$ 12.002.616	\$ 10.486.471
Créditos de consumo	2.636.354	2.078.953
	14.638.970	12.565.424
Intereses de mora cartera de créditos		
Créditos de vivienda	19.761	-
Créditos de consumo	13.849	-
	33.610	-
Total intereses cartera de créditos	14.672.580	12.565.424
Ingresos por comisiones	361.337	361.883
Valoración de inversiones (1)	2.150.712	1.103.551

Recuperación de provisiones		
Recuperación de provisiones (2)	701.717	3.122.264
Recuperación cartera castigada	10.666	-
Total recuperación de provisiones	712.383	3.122.264
Otros ingresos		
Rendimientos financieros cuentas ahorro	477.383	511.896
Recobros y recuperaciones	10.108	109.258
Ingresos por otros servicios	24.878	-
Diversos (3)	3.602	1.341
Total otros ingresos	515.971	622.495
Total Ingresos	\$ 18.412.983	\$ 17.775.617

- (1) La variación corresponde principalmente a la reclasificación a resultados de la valoración que se encontraba como no realizada en el ORI de los Títulos de tesorería TES por su venta total.
- (2) La Hipotecaria CF presentó un movimiento por reintegro por provisiones como se evidencia a continuación:

	2017	2016
Recuperación cartera de créditos	\$ 669.267	\$ 3.102.292
Recuperación provisión otras cuentas por cobrar	32.450	19.972
	\$ 701.717	\$ 3.122.264

- (3) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los ingresos diversos de la compañía están compuestos por:

	2017	2016
Otros ingresos diversos	\$ 2.596	\$ 1.341
Descuentos comerciales	1.006	-
	\$ 3.602	\$ 1.341

NOTA 22 - Gastos

El siguiente es el detalle de los gastos por los años terminados al 31 de diciembre de:

	2017	2016
Gastos por intereses y similares		
Intereses bonos ordinarios	4.893.393	2.830.299
Intereses depósitos y exigibilidades	\$ 3.071.802	\$ 3.612.926
Intereses de obligaciones financieras	1.667.218	3.437.063
Costo amortizado depósitos y exigibilidades	117.686	(129.873)
Costo amortizado bonos ordinarios	80.825	(92.656)
Costo amortizado obligaciones financieras	21.901	64.256
	\$ 9.852.825	\$ 9.722.015
Gastos por provisión de cartera de créditos y otras cuentas por cobrar		
Cartera de créditos - Vivienda	\$ 547.136	\$ 663.615
Cartera de créditos - Consumo	1.180.528	485.209
	\$ 1.727.664	\$ 1.148.824
Gastos de personal		
Sueldos	\$ 1.368.410	\$ 1.027.420
Salario integral	525.205	475.127
Aportes por pensiones	233.248	202.699
Bonificaciones	184.993	17.926
Cesantías	123.638	107.305
Prima legal	122.487	101.154
Vacaciones	118.944	128.880
Aportes CCF, ICBF	111.008	99.707
Otros beneficios a empleados	75.547	54.745
Aportes de Salud	41.485	45.518
Capacitación al personal	17.577	7.105
Indemnizaciones	14.188	54.360
Incapacidades	12.647	10.783
Intereses sobre cesantías	12.320	9.353

Auxilio de transporte	5.376	977
Horas extras	4.821	-
Comisiones	1.891	281.238
	\$ 2.973.785	\$ 2.624.297
Gastos generales de administración		
Impuestos y tasas	939.621	\$ 1.170.295
Honorarios	593.970	664.230
Comisiones	344.377	665.697
Arrendamientos	239.940	191.605
Seguros	94.722	178.158
Contribuciones y afiliaciones	69.935	90.646
Adecuación e instalación	11.597	11.349
Mantenimiento y reparaciones	10.486	266
Legales	5.426	34.226
Multas y sanciones, litigios	1.923	298
	\$ 2.311.997	\$ 3.006.770
Pérdida en valoración de instrumentos financieros		
Inversiones negociables en títulos de deuda	\$ 21.753	-
Por valoración a costo amortizado	19.367	7.646
Inversiones negociables títulos participativos	118	1.021
	\$ 41.238	\$ 8.667
Depreciación y Amortización		
Programas y software	\$ 51.178	\$ 50.915
Equipo de cómputo	17.353	-
Equipo de oficina	3.027	-
	\$ 71.558	\$ 50.915
Diversos		
Gastos diversos	325.544	137.126
Servicios técnicos	244.330	\$ 175.959
Servicios públicos	128.566	83.233
Útiles y papelería	67.565	74.486
Publicidad y propaganda	41.605	24.375
Servicio de aseo y vigilancia	36.265	33.589
Servicio de restaurante	17.227	15.317
Transporte	18.529	10.250
Gastos médicos	9.993	8.565
Impuestos asumidos	567	264
Relaciones públicas	162	-
	\$ 890.353	\$ 563.164
	\$ 17.869.420	\$ 17.124.652

NOTA 23 – Transacciones con partes relacionadas

Durante el año 2017 y 2016 La Hipotecaria CF no tuvo operaciones con compañías vinculadas.

- Las remuneraciones al personal clave de la gerencia corresponden a los beneficios de corto plazo por prestaciones sociales. A continuación se detalla el saldo al 31 de diciembre de:

	2017	2016
Beneficios a los empleados de corto plazo	\$ 22.935	\$ 38.341
	\$ 22.935	\$ 38.341

NOTA 24 - COMPROMISOS Y CONTINGENCIASCréditos aprobados no desembolsados

De acuerdo con la normatividad local se revela que La Hipotecaria CF de acuerdo a sus políticas de aprobación y desembolso de préstamos ha aprobado los siguientes cupos de crédito al 31 de diciembre de:

	2017	2016
Créditos de vivienda	\$ 52.859.500	\$ 29.500.524
Créditos de consumo	8.637.320	2.481.150
	\$ 61.496.820	\$ 31.981.674

Cupos de créditos aprobados

Al 31 de diciembre de 2017 La Hipotecaria CF cuenta con siete (7) cupos de créditos aprobados por valor de \$85.740.333, y al 31 de diciembre de 2016 tenía cinco (5) cupos de crédito aprobados por valor de \$68.923.667 como se relaciona a continuación:

Entidad Bancaria	2017	2016
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A.	\$ 7.740.333	\$ 8.423.667
Banco de Bogotá	6.000.000	4.500.000
Banco Itau	6.000.000	10.000.000
Banco Davivienda S.A.	8.000.000	8.000.000
Banco Gnb Sudameris S.A.	30.000.000	16.000.000
Banco de Occidente	8.000.000	2.000.000
Bancolombia S.A.	20.000.000	20.000.000
	\$ 85.740.333	\$ 68.923.667

Contingencias

La Hipotecaria CF al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no tiene contingencias en sus Estados Financieros.

NOTA 25 – HECHOS POSTERIORES

Al 31 de diciembre de 2017 no existen hechos posteriores que deban ser revelados.

Anexo 9

Informe de Calificación de Riesgo del Emisor

La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S.A.

Factores Clave de Calificación

Soporte del Accionista: Las calificaciones de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. (La Hipotecaria C.F.) reflejan la capacidad y propensión de soporte que recibiría de su accionista en última instancia, Grupo ASSA, S.A. La propensión deriva del rol importante de la entidad en la estrategia del grupo y del riesgo alto de reputación ante un incumplimiento. Dicha capacidad se fundamenta en la calificación en escala internacional otorgada por Fitch Ratings a Grupo ASSA, S.A. de 'BBB-' con Perspectiva Negativa. La revisión de la Perspectiva a Negativa sigue la misma acción tomada sobre su accionista, el 18 de febrero de 2020, debido a una revisión en la misma dirección de la calificación del soberano panameño.

Importancia Estratégica y Sinergias Crecientes: La Hipotecaria C.F. es estratégicamente importante para los planes de expansión regional de su accionista, siendo una de las dos operaciones bancarias fuera de Panamá y la que opera en el mercado más grande. A la vez, resaltan las sinergias entre la entidad y el Banco La Hipotecaria S.A. Panamá en términos de control de riesgos, finanzas y originación de créditos. Para Fitch, dichas sinergias mejoran la eficiencia de la subsidiaria colombiana y demuestran sintonía del modelo de negocios con su matriz.

Crecimiento Sostenido con Solvencia Amplia: Fitch opina que el crecimiento de cartera alto de La Hipotecaria C.F. durante 2019 (36,4%), que partió de una base baja pero fue superior al del mercado (7,7%), es acorde con la ejecución estratégica prevista. Con la maduración de su cartera, el crecimiento en la mora continuó por el retraso en la recuperación de la cartera hipotecaria y el aumento en la participación de créditos de consumo, aunque su indicador de cartera vencida a 30 días es inferior al del sistema (La Hipotecaria C.F.: 2,6%, sistema: 3,2%). Para 2020, la calificadora espera crecimientos similares sustentados en su capitalización amplia (Capital Base según Fitch de 2019: 35,3%).

Recomposición del Fondo con Fuentes de Costo Menor: Los certificados de depósitos a término (CDT) crecieron 85,6% en 2019, lo que disminuyó el costo del fondeo y el uso de líneas de crédito con bancos nacionales. Lo anterior recompuso el fondeo con fuentes de costo menor y mejoró el indicador de préstamos a depósitos a 127,7% en 2019 (2018: 174%). Sin embargo, Fitch resalta que la compañía mantiene concentraciones altas en sus depósitos y descalses estructurales con la cartera.

Rentabilidad Estable pero Baja: Durante 2019, la rentabilidad de La Hipotecaria C.F. continuó estabilizándose operacionalmente, pero aún es baja. El indicador de utilidad operativa a activos ponderados por nivel de riesgo (APNR) fue superior en 2019 (0,8%) que en 2018 (0,37%), beneficiado por un margen mayor de interés y mejoras en eficiencia.

Sensibilidades de Calificación

Cambios en las calificaciones de riesgo de La Hipotecaria C.F. provendrían de una variación en la capacidad o en la propensión del grupo para proveerle soporte en caso de que fuese necesario. Asimismo, un ajuste sustancial en las calificaciones de Grupo ASSA podría también modificar las calificaciones de La Hipotecaria C.F.

Calificaciones

Escala Nacional

Largo Plazo	AA+(col)
Corto Plazo	F1+(col)

Perspectivas

Emisor, Nacional de Largo Plazo Negativa

Metodologías Aplicables

Metodología de Calificación de Bancos (Septiembre, 2019).

Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Agosto 2, 2018).

Publicaciones Relacionadas

Fitch Afirma Calificaciones Nacionales de La Hipotecaria C.F.; Revisa Perspectiva a Negativa (Febrero 2020)

Fitch Revises Grupo ASSA and Banco La Hipotecaria's Outlook to Negative After Sovereign Action (Febrero 2020)

Analistas

Luis López

+57 1 484 6770

luis.lopez@fitchratings.com

Sergio Peña

+57 1 484 6770

sergio.pena@fitchratings.com

Resumen de Información Financiera e Indicadores Clave

	31 dic 2019		31 dic 2018	31 mar 2018	30 jun 2016
	Cierre de año	Cierre de año	Cierre de año	3 meses - 1er Trimestre	6 meses - Interino
	USD millones	COP Miles de millones	COP Miles de millones	COP Miles de millones	COP Miles de millones
	No Divulgado	No Divulgado	No Divulgado	No Divulgado	No Divulgado
Resumen del Estado de Resultados					
Ingreso Neto por Intereses y Dividendos	3,83	12,60	8,40	4,80	2,90
Comisiones y Honorarios Netos	-0,06	-0,20	-0,10	0,10	-0,30
Otros Ingresos Operativos	0,15	0,50	1,20	2,70	1,50
Ingreso Operativo Total	3,98	13,10	9,60	7,50	4,40
Gastos Operativos	2,40	7,90	7,10	5,90	5,70
Utilidad Operativa antes de Provisiones	1,58	5,20	2,50	1,60	-1,30
Cargo por Provisiones para Préstamos y Otros	1,09	3,60	2,00	1,00	-2,00
Utilidad Operativa	0,46	1,50	0,50	0,50	0,70
Otros Rubros No Operativos (Neto)	0,03	0,10	0,10	0,00	0,00
Impuestos	n.a.	n.a.	0,10	0,00	-1,30
Utilidad Neta	0,49	1,60	0,50	0,50	2,00
Otro Ingreso Integral	0,09	0,30	-0,10	-0,60	0,80
Ingreso Integral según Fitch	0,58	1,90	0,40	-0,10	2,80
Resumen del Balance General					
Activos					
Préstamos Brutos	75,99	250,30	183,50	144,10	130,60
- De los Cuales Están Vencidos	2,0	6,6	3,3	2,1	0,9
Reservas para Pérdidas Crediticias	2,6	8,5	5,6	4,0	3,2
Préstamos Netos	73,41	241,80	177,90	140,10	127,40
Préstamos y Operaciones Interbancarias	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	0
Derivados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	0
Otros Títulos Valores y Activos Productivos	4,9	16,2	13,4	16,0	19,8
Total de Activos Productivos	78,32	258,00	191,30	156,10	147,20
Efectivo y Depósitos en Bancos	4,9	16,0	10,2	14,3	16,8
Otros Activos	2,13	7,00	4,90	3,70	3,00
Total de Activos	85,31	281,00	206,40	174,10	167,00
Pasivos					
Depósitos de Clientes	59,50	196,00	105,60	58,10	32,80
Fondeo Interbancario y Otro de Corto Plazo	0,8	2,5	7,1	0,0	0,0
Otro Fondeo de Largo Plazo	4,3	14,3	28,7	42,9	50,1
Obligaciones Negociables y Derivados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	0,0
Total de Fondeo	64,60	212,80	141,40	109,40	112,20
Otros Pasivos	0,5	1,8	0,5	0,6	3,1
Acciones Preferentes y Capital Híbrido		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total de Patrimonio	20,2	66,4	64,5	64,1	51,7
Total de Pasivos y Patrimonio	85,31	281,00	206,40	174,10	167,00
Tipo de Cambio		USD1 = COP3.294,05	USD1 = COP3.275,01	USD1 = COP2.780,04	USD1 = COP2.916,15

n.a. - No aplica.

Fuente: Fitch Ratings y La Hipotecaria C.F.

Resumen de Información Financiera e Indicadores Clave

(%)	31 dic 2019	31 dic 2018	31 mar 2018	30 jun 2016
Indicadores (anualizados según sea apropiado)				
Rentabilidad				
Utilidad Operativa/Activos Ponderados por Riesgo	0,80	0,37	0,50	0,76
Ingreso Neto por Intereses/Activos Productivos Promedio	5,65	4,93	3,18	2,21
Gastos No Financieros/Ingresos Brutos	60,31	73,96	78,67	129,55
Utilidad Neta/Patrimonio Promedio	2,44	0,78	0,81	5,45
Calidad de Activos				
Indicador de Préstamos Vencidos	2,64	1,80	1,46	0,69
Crecimiento de Préstamos Brutos	36,40	27,34	10,34	22,40
Reservas para Pérdidas Crediticias/Préstamos Vencidos	128,79	169,70	190,48	355,56
Gastos por Constitución de Reservas/Préstamos Brutos Promedio	1,67	1,25	0,74	(1,65)
Capitalización				
Indicador de Capital Común Tier 1 (CET 1)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Indicador de Capital Común Tier 1 (CET 1) Completamente Implementado	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Indicador de Capital Base según Fitch	35,34	47,49	64,19	55,90
Patrimonio Común Tangible/Activos Tangibles	23,60	31,22	36,78	30,92
Indicador de Apalancamiento de Basilea	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Préstamos Vencidos Netos/Capital Común Tier 1	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Préstamos Vencidos Netos/ Capital Base según Fitch	(2,87)	(3,57)	(2,97)	(4,46)
Fondeo y Liquidez				
Préstamos/Depósitos de Clientes	127,70	173,77	248,02	398,17
Indicador de Cobertura de Liquidez	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Depósitos de Clientes/Fondeo	92,11	74,68	53,11	29,23
Indicador de Fondeo Estable Neto	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
n.a. - No aplica.				
Fuente: Fitch Ratings y La Hipotecaria C.F.				

Las calificaciones mencionadas fueron requeridas y se asignaron o se les dio seguimiento por solicitud del emisor calificado o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE [HTTPS://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](https://fitchratings.com/understandingcreditratings). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.COM. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERESES, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FITCH PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LÍDER ESTÁ BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.

Derechos de autor © 2020 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Fax: (212) 480-4435. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmo una calificación o una proyección.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una calificación o un informe. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Norte: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer calificaciones crediticias solamente a "clientes mayoristas". La información de calificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean "clientes minoristas" según la definición de la "Corporations Act 2001".