

La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.

Estados Financieros individuales
(No auditados)
Al 30 de junio de 2015

Contenido	Página
- Estado individual de Situación financiera	3.
- Estado individual de resultados, por naturaleza del gasto	4.
- Estado individual del resultado integral, componentes ORI presentados neto de impuestos	5.
- Estado individual de cambios en el patrimonio	6.
- Estado individual de flujos de efectivo, método directo	7.
- Notas a los Estados Financieros individuales	
Nota 1 - Información corporativa	8.
Nota 2 – Resumen de Principales Políticas Contables	8.
2.1 Bases de Preparación de los Estados Financieros	8.
2.1.1 Nuevos pronunciamientos de las NIIF	9.
2.2 Moneda funcional y moneda de presentación	11.
2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo	11.
2.4 Instrumentos financieros	11.
2.4.1 Generalidades	11.
2.4.2 Medición de instrumentos financieros – Cartera de Créditos	13.
2.5 Capital Social	18.
2.6 Propiedad planta y equipo	19.
2.7 Intangibles	20.
2.8 Impuesto sobre la Renta corriente y diferido e Impuesto de renta CREE	21.
2.9 Impuesto a la riqueza	22.
2.10 Pasivos y provisiones	22.
2.11 Reconocimiento de Ingresos	23.
2.12 Estacionalidad de las operaciones	23.
Nota 3 – Efectivo y equivalentes de efectivo	23.
Nota 4 – Instrumentos financieros	23.
Nota 5 – Cartera de Créditos, Neto	25.
Nota 6 – Otras cuentas por cobrar, neto	28.
Nota 7 – Propiedad planta y equipo	29.
Nota 8 – Activos intangibles	29.
Nota 9 – Activos por impuestos diferidos	30.
Nota 10 – Transacciones con partes relacionadas	31.
Nota 11 – Préstamos financieros	32.
Nota 12 – Depósitos y exigibilidades	32.
Nota 13 – Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	32.
Nota 14 – Patrimonio	33.
Nota 15 – Ingresos	33.
Nota 16 – Gastos	34.
Nota 17 – Adopción por primera vez	35.
Nota 18 – Conciliación de utilidad	37.
Nota 19 – Revelación de riesgos	37.
Nota 20 – Relación de solvencia	66.
Nota 21 – Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa	67.

LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
Estado individual de Situación financiera

Al 30 de junio de 2015

(Con cifras comparativas al 31 de diciembre y 1 enero de 2014)

(No auditado)

Cifras en miles de pesos Colombianos

	Nota	Al 30 de Junio de 2015	Al 31 de Diciembre de 2014	Al 1 Enero de 2014
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	\$ 11,353,780	\$ 9,882,714	\$ 27,497,488
Inversiones a costo amortizado	4	40,567	-	-
Cartera de Créditos - Neto	5	68,725,461	41,520,373	-
Cuentas comerciales por cobrar cartera de créditos	6	419,189	222,902	-
Anticipos y otras cuentas por cobrar	6	103,842	131,440	-
Cuentas por cobrar partes relacionadas y asociadas	10	3,737	324,863	-
Activos por impuestos corrientes	6	32,899	106,382	-
Activos por impuestos diferidos	9	692,830	63,691	63,691
Propiedades, planta y equipo - Neto	7	129,760	182,482	-
Activos intangibles - Neto	8	260,459	318,854	-
Total del activo		\$ 81,762,524	\$ 52,753,701	\$ 27,561,179
Pasivo				
Préstamos financieros a costo amortizado	11	\$ 4,009,643	\$ 27,332,336	\$ -
Depósitos y Exigibilidades a costo amortizado	12	50,141,994	-	-
Pasivos por beneficios a empleados	13	105,359	96,282	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	195,311	74,294	47,543
Cuentas por pagar partes relacionadas y asociadas	13	-	-	350,722
Pasivos por impuestos corrientes		187,190	336,893	143,461
Otros pasivos no financieros		33,034	79,283	-
Total del pasivo		\$ 54,672,531	\$ 27,919,088	\$ 541,726
Patrimonio				
Capital y reservas atribuibles a los accionistas				
Acciones ordinarias	14	28,000,000	27,000,000	27,000,000
Prima en colocación de acciones		6,000,000	-	-
Otros resultados integrales		662,791	-	-
Resultados del ejercicio		(5,373,759)	(2,184,840)	-
Resultados acumulados		(2,199,039)	19,453	19,453
Total del patrimonio		27,089,993	24,834,613	27,019,453
Total del pasivo y del patrimonio		\$ 81,762,524	\$ 52,753,701	\$ 27,561,179

LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
Estado individual de resultados del periodo, por naturaleza del gasto

Correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2015 y comparados a 30 de junio de 2014
(No auditado)

Cifras en miles de pesos Colombianos excepto el resultado por acción

	Nota	Por el periodo terminado al 30 de junio de 2015	Por el periodo terminado al 30 de junio de 2014
Ingreso por intereses			
Otros intereses	15	\$ 2.702.634	\$ 437.170
Total ingreso por intereses		2.702.634	437.170
Gastos por intereses y similares			
Certificados de depósito a termino	16	(495.804)	-
Total Intereses sobre depósitos		(495.804)	-
Obligaciones financieras	16	(848.722)	(11.782)
Total gasto por intereses y similares		(848.722)	(11.782)
Ingresos neto de intereses		1.358.108	425.388
Pérdidas por deterioro cartera de créditos	16	(3.746.181)	(502.802)
Pérdidas por deterioro otras cuentas por cobrar	16	-	(87)
		(3.746.181)	(502.889)
Ingresos neto de intereses después de perdida por deterioro de prestamos		(2.388.073)	(77.501)
Ingresos por comisiones y honorarios	15	130.192	-
Ingreso neto por comisiones y honorarios		130.192	-
Otros ingresos			
Valoración a título de deuda	15	113	-
Otros	15	268.706	330.314
		268.819	330.314
Otros egresos	16		
Gastos de personal		(1.222.997)	(499.916)
Gastos generales de administración		(1.487.231)	(337.816)
Gastos por depreciación y amortización		(126.288)	(1.162)
Otros		(434.408)	(152.316)
		(3.270.924)	(991.210)
(Pérdida) antes de impuestos sobre la renta		(5.259.986)	(738.397)
Gasto de Impuesto de renta		(113.773)	(124.002)
(Pérdida) neta del periodo		\$ (5.373.759)	\$ (862.399)
(Pérdida neta por acción)		(191,92)	(31,94)
Acciones ordinarias		28.000.000	27.000.000

LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.

Estado individual del resultado integral, componentes ORI presentados neto de impuestos

Correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2015 y comparados a 30 de junio de 2014

(No auditado)

Cifras en miles de pesos Colombianos

	Por el periodo terminado el 30 de junio de 2015	Por el periodo terminado el 30 de junio de 2014
Utilidad (pérdida) neta	\$ (5,373,759)	\$ (862,399)
Otros resultados integrales que no se reclasificaran a los resultados		
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del periodo, neto de impuestos	662,791	-
Total otros resultados integrales que no se reclasificaran a los resultados	(4,710,968)	(862,399)
Total otros resultados integrales	\$ (4,710,968)	\$ (862,399)

LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
Estado individual de cambios en el patrimonio

Correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2015

(No auditado)

Cifras en miles de pesos Colombianos

	Capital emitido	Prima en colocación de acciones	Resultados del ejercicio	Resultados acumuladas	Otras participaciones en el patrimonio	Total patrimonio
Saldo al 1 enero de 2014	27.000.000	-	-	19,453	-	27.019.453
Pérdida neta	-	-	(862.339)	-	-	(862.339)
Saldo al 30 de junio de 2014	27.000.000	-	(862,339)	19,453	-	26.157.114
Pérdida neta	-	-	(1.322.501)	-	-	(1.322.501)
Saldo a 31 de diciembre de 2014	27.000.000	-	(2.184.840)	19,453	-	24.834.613
Colocación de acciones	1.000.000	-	-	-	-	1.000.000
Prima en colocación de acciones	-	6.000.000	-	-	-	6.000.000
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	2,184,840	(2,184,840)	-	-
Otros resultados integrales - Actualización impuesto diferido	-	-	-	(33.652)	662.791	629.139
Resultado del ejercicio	-	-	(5.373.759)	-	-	(5.373.759)
Saldo al 30 de junio de 2015	\$ 28.000.000	\$ 6.000.000	\$ (5.373.759)	\$ (2.199.039)	\$ 662.791	\$ 27.089.993

LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.

Estado individual de flujos de efectivo de periodo intermedio, método directo

Correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2015 y comparados al 30 de junio de 2014

(No auditado)

Cifras en miles de pesos Colombianos

	Por el periodo terminado al 30 de junio de 2015	Por el periodo terminado al 30 de junio de 2014
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de cartera de créditos y operaciones de leasing financiero	\$ 8,025,143	\$ 1,524,966
Captaciones procedentes de depósitos y exigibilidades	60,028,000	-
Producto de prestación de servicios	22,592	-
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos	337,133	-
Otros cobros por actividades de operación	17,641	-
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación		
Colocación de cartera de créditos	(27,046,646)	(2,685,692)
Pagos procedentes de depósitos y exigibilidades	(10,364,045)	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1,709,665)	(325,933)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(1,210,123)	(351,976)
Otros pagos por actividades de operación	<u>(9,422,370)</u>	<u>(20,625,124)</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	18,677,660	(23,988,725)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Otros pagos por la compra de patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	<u>(40,457)</u>	-
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	(40,457)	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de acciones	7,000,000	-
Importes procedentes de préstamos	7,999,996	-
Reembolsos de préstamos	(31,276,021)	-
Intereses pagados	<u>(890,112)</u>	-
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiación	<u>(17,166,137)</u>	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	1,471,066	(22,463,759)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	<u>9,882,714</u>	<u>27,497,488</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	<u>\$ 11,353,780</u>	<u>\$ 5,033,729</u>

LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
Notas a los Estados Financieros individuales

Al 30 de junio de 2015
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre y 1 enero de 2014)
Cifras en miles de pesos colombianos

Nota 1 - Información corporativa

La emisión de los estados financieros individuales de período intermedio de La Hipotecaria compañía de financiamiento S.A. en adelante La Hipotecaria CF, son correspondientes al 30 de junio de 2015 y por el periodo de seis meses comprendido entre el 01 de enero al 30 de junio de 2015.

La Hipotecaria CF fue constituida 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.

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 tiene un término de duración hasta el 4 de junio de 2113.

La Hipotecaria CF pertenece al Grupo Empresarial Assa, siendo su matriz el Banco La Hipotecaria S.A de origen Panameño el cual posee el 94,99% de la compañía.

La Hipotecaria CF tiene su domicilio principal en la ciudad de Bogotá en donde opera con una sola sucursal comercial. Al 30 de junio de 2015, la Compañía contaba con una nómina de personal de 43 funcionarios.

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

2.1 Bases de Preparación de los Estados Financieros

Los estados financieros de La Hipotecaria CF han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” vigentes al 31 de diciembre de

2012 incluidas como anexo a los Decretos 3023 de 2013 y 2367 de 2014 emitido por el Gobierno Nacional, salvo lo dispuesto respecto del tratamiento de la cartera de crédito y su deterioro y la clasificación y valoración de las inversiones en la NIC 39 y NIIF 9, para las cuales se aplican las disposiciones contables emitidas por la Superintendencia Financiera incluidas en la Circular Básica Contable y Financiera. La implementación parcial de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” para entidades de interés público, como lo es La Hipotecaria CF, fue requerida por el Decreto 2784 emitido por el Gobierno Nacional en diciembre de 2012 y es mandatoria para el manejo de la contabilidad y la preparación de los estados financieros de las entidades de interés público a partir del 1 de enero de 2015. Los últimos Estados Financieros de La Hipotecaria CF realizados bajos los principios colombianos fueron los emitidos al 31 de diciembre de 2014.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados de situación financiera de apertura al 1 de Enero de 2014 y 31 de Diciembre de 2014 y de los estados financieros separados adjuntos, se presentan a continuación:

De acuerdo con la legislación Colombiana La Hipotecaria CF debe preparar estados financieros individuales. Los estados financieros individuales son los que sirven de base para la distribución de dividendos y otras apropiaciones por parte de los accionistas.

2.1.1 Nuevos pronunciamientos de las NIIF

En el 2014 entraron en aplicación una serie de actualizaciones a las NIIF y una nueva interpretación emitida por el IASB que fueron obligatorias a partir del 1° de enero de 2014.

CINIIF 21 – Gravámenes

La interpretación incluye la contabilización de salidas impuestas a las entidades por los gobiernos (incluyendo agencias gubernamentales y organismos similares), de conformidad con las leyes y / o reglamentos. No incluye los impuestos sobre la renta, dentro del alcance de la NIC 12 Impuesto a las Ganancias, ni multas y otras sanciones o responsabilidades derivadas de regímenes de comercio de emisiones y salidas dentro del alcance de otras Normas. La Hipotecaria CF no presenta ningún impacto en los estados financieros.

Normas emitidas sin aplicación efectiva

A continuación se listan las normas emitidas que aún no entran en vigencia obligatoria.

- NIIF 9 - Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre de 2009 introdujo nuevos requerimientos de medición y clasificación de activos financieros. Esta norma fue modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación, medición y desreconocimiento de pasivos financieros. En noviembre de 2013 se introdujeron nuevos requisitos para la contabilidad de coberturas.

La última revisión de esta norma fue emitida en julio de 2014 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros b) modificaciones limitadas a los requerimientos de clasificación y medición por la introducción de la categoría de medición “Al valor razonable a través de otros resultados integrales”, para ciertos instrumentos de deuda simples.

Para todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de la NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición”, es requerida su medición subsecuente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, inversiones en instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo contractuales, se miden al costo amortizado al final del período y de los períodos subsecuentes.

Instrumentos financieros que son mantenidos dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es lograr tanto los flujos de efectivo contractuales como los asociados a la venta del activo financiero, son medidos al valor razonable. Adicionalmente, una entidad puede hacer una elección irrevocable de presentar los cambios subsecuentes en el valor razonable de un instrumento de patrimonio (que no es mantenido para negociar) en otros resultados integrales y únicamente reconocer en resultados los ingresos por dividendos.

Con respecto a la medición de pasivos financieros designados al valor razonable a través de pérdidas y ganancias, la NIIF 9 establece que el valor del cambio en el valor razonable del instrumento financiero, que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito de la obligación, se presente en otros resultados integrales, a menos que dicho reconocimiento pudiera crear una distorsión contable en los resultados.

En relación con el deterioro de activos financieros, la norma requiere un modelo de pérdidas crediticias futuras, en oposición al modelo de pérdidas crediticias incurridas bajo la NIC 39. El modelo de pérdidas crediticias esperadas requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en dichas pérdidas desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no será necesario que se haya presentado un incumplimiento crediticio antes de que las pérdidas sean reconocidas.

La nueva contabilidad de coberturas general mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de coberturas actualmente disponibles en la NIC 39. Bajo NIC 39, se introdujo una mayor flexibilidad a los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura, los tipos de instrumentos financieros que califican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de ítems no financieros que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, el test de efectividad ha sido revisado y reemplazado con el principio de una “relación económica”. La evaluación retroactiva de la efectividad de la cobertura ya no es requerida.

La Administración de la Empresa no prevé un impacto significativo en sus estados financieros cuando inicie la aplicación de esta NIIF, lo cual está previsto que ocurra obligatoriamente a partir del 1° de enero de 2015.

- Interpretación 21 “Impuestos” (emitida en mayo de 2013 y efectiva para periodos anuales comenzando el 1 de enero de 2014.)

La interpretación clarifica la contabilización de una obligación a pagar un impuesto que no es un impuesto a la renta. El evento de obligación que da lugar a un pasivo es el evento identificado por la legislación que provoca la obligación a pagar el impuesto. El hecho que una entidad es económicamente obligada a continuar operando en un futuro periodo o preparar sus estados financieros bajo la asunción de negocio en marcha, no crea una obligación.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros individuales de periodo intermedio de La Hipotecaria CF, se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se presentan en pesos colombianos que es la moneda funcional y de presentación de La Hipotecaria CF.

2.3 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.

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.

2.4 Instrumentos financieros

2.4.1 Generalidades

Reconocimiento inicial

La aplicación de las NIIF en inversiones financieras está abordada principalmente en las NIIF 7, 9, 32 y 39. Normas que establecen los principios y criterios para la clasificación y valoración de las inversiones y su reconocimiento en resultados o patrimonio.

- Reconocimiento de un activo financiero

Se reconocerá un activo financiero en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, esta pase a ser parte de las condiciones contractuales del instrumento.

La Hipotecaria CF clasificará sus activos financieros de acuerdo a la NIIF 9, considerando tanto el modelo de negocio que posee la Hipotecaria CF para gestionar los activos financieros, como las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero, en las siguientes categorías:

- Activo financiero a valor razonable con cambios en resultados, o
- Activos financieros a costo amortizado.

La Hipotecaria CF puede en determinadas circunstancias vender instrumentos financieros antes de su vencimiento, sin afectar el modelo de negocio y deberá reflejar la respectiva utilidad o pérdida según corresponda, equivalente a la diferencia entre el valor de venta y el valor presente de la venta, calculada a la TIR de compra del instrumento.

Valoración

Un activo financiero deberá ser valorado al costo amortizado cuando se cumplan las siguientes condiciones: (depende de la categoría escogida):

- (a) El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- (b) Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto pendiente del principal.

Reconocimiento Inicial a costo amortizado

Para el reconocimiento inicial de un activo financiero registrado a costo amortizado, se debe considerar capitalizar los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de este activo financiero.

Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo, salvo:

- Los que la entidad tiene la intención de vender inmediatamente o en el corto plazo, las cuales se clasifican como mantenidos para negociar.
- Los que la entidad en su reconocimiento inicial designa como disponibles para la venta o aquellos para los que el titular no pueda recuperar sustancialmente toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes al deterioro crediticio, que se clasifican como disponibles para la venta.

Reconocimiento Inicial a Valor Razonable

En el reconocimiento inicial cuando se requiera medir un activo financiero por su valor razonable, tomará su valor razonable inicial que normalmente es el precio de la transacción, más o menos los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición o emisión del activo financiero.

Para efectos de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero se tiene en cuenta la siguiente jerarquía indicada en la NIIF 7:

- Nivel 1 Valores de Mercado:

En mercados activos para instrumentos idénticos el valor razonable de un activo o pasivo financiero que se negocia activamente en mercados financieros organizados se determina por referencia a los precios de cotización de oferta de mercado al cierre de operaciones en la fecha del estado de situación financiera.

- Nivel 2 Transacciones recientes:

Ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

- Nivel 3 Técnicas de valuación:

Para los activos financieros o pasivos para los cuales no existe un mercado activo, el valor razonable se obtiene utilizando técnicas de valoración. Estas técnicas incluyen el uso de transacciones recientes de mercado; referencia al valor de mercado de otro instrumento que sea sustancialmente el mismo, análisis de flujo de caja descontado y modelos de valoración de opciones

Si La Hipotecaria CF determina que el valor razonable en el momento del reconocimiento inicial difiere del precio de la transacción, el instrumento se contabilizará de la siguiente forma:

- a) En la medición inicial, si el valor razonable se manifiesta por un precio cotizado en un mercado activo idéntico (es decir, un dato de entrada de nivel 1) o se basa en una técnica de valoración que utiliza solo los datos de mercados observables, la diferencia entre el valor razonable y el precio de la transacción se reconocerá como ganancia o pérdida en el estado de resultados, y
- b) En los demás gastos, la diferencia entre valor razonable y el precio de la transacción se registrará como ganancia o pérdida diferida. Después del reconocimiento inicial, la diferencia será reconocida como una ganancia o pérdida solo en la medida en que surja un cambio de un factor (incluyendo el tiempo) que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo.

Medición posterior

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros se valoran por su valor razonable, sin deducir los costos de transacción incurridos en la venta o disposición por otros medios, a excepción de:

- Préstamos y cuentas por cobrar y las inversiones al vencimiento, que se valoran a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo, y
- Todas las demás inversiones para las que el valor razonable no puede ser medido con fiabilidad, que se miden al costo.

Para los pasivos financieros que ya cuentan con su reconocimiento inicial, su valoración se realiza a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, a excepción de los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados que se valoran por su valor razonable.

Deterioro

En La Hipotecaria CF se aplicaran los criterios generales establecidos en las normas NIIF sobre deterioro en el valor de los instrumentos financieros. Para el caso de instrumentos financieros, se considera que hay deterioro cuando existe evidencia objetiva que indica que uno o más sucesos ocurridos después del reconocimiento inicial, tienen efecto en los flujos estimados de dicho activo.

Cuando exista evidencia de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro del valor en activos financieros medidos al costo amortizado, el importe de la pérdida se medirá como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se haya incurrido), descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero (es decir, la tasa de interés efectiva computada en el momento del reconocimiento inicial). El importe en libros del activo se reducirá directamente o mediante una cuenta correctora. El importe de la pérdida se reconocerá en el resultado del periodo.

Al evaluar la evidencia objetiva de deterioro y de acuerdo con su modelo de negocio, tomará en cuenta entre otros elementos, la información contable relativa a la liquidez del deudor o emisor, incumplimientos en las cláusulas contractuales como impagos o retrasos, situaciones de reorganización financiera del deudor, las tendencias de los activos financieros similares y las condiciones y tendencias de la economía local.

Baja de la contabilidad

- Activos financieros: Para poder dar de baja un activo financiero de la contabilidad, la Compañía tiene que perder el control de los derechos contractuales.
- Pasivos financieros: En relación con los pasivos financieros, estos se dan de baja de la contabilidad si la responsabilidad se ha extinguido.

2.4.2 Medición de instrumentos financieros – Cartera de Créditos

Los instrumentos financieros activos asociados a la cartera de créditos de vivienda y consumo con todas sus mediciones y cálculos para intereses y deterioro, se realizan de acuerdo a las instrucciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia de acuerdo a 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.

Con relación a 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

De acuerdo con lo establecido por el Capítulo II de la Circular Básica Contable 100 de 1995, 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, estos créditos deben tener las siguientes características:

- ✓ Deben estar pactados en UVR o en moneda legal y ser amparados con garantía hipotecaria en primer grado, constituida sobre la vivienda financiada.
- ✓ El plazo de amortización debe estar comprendido entre cinco (5) años como mínimo y treinta (30) 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 y terremoto.

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 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.

- 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, realizará 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.

En el proceso de calificación de cartera, se realiza en forma objetiva y recurrente, es la herramienta fundamental para llevar a cabo el proceso de seguimiento, donde se identifican cambios en el cliente los cuales pueden afectar sus hábitos de pago.

Tanto el cálculo de la provisión (deterioro) como parte del proceso de calificación de cartera se realiza de acuerdo con la norma vigente con la ayuda de 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 (deterioros).

Para el cálculo La Hipotecaria CF le suministra información de nuestro Core APPX, con el cual se generan las interfaces, la herramienta procesa los datos 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), cuando esta información es procesada se realizan:

- 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 continúa 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.

La Superintendencia Financiera en el Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, establece el esquema general de provisiones (deterioros) individuales de cartera de créditos bajo los modelos de referencia se establece como 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.

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 adoptado 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, debido a que aún no cuenta con dos años de funcionamiento.

2.5 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.

De acuerdo a lo establecido en el Numeral 1 del artículo 80 del Estatuto orgánico del sistema financiero Colombiano, La Hipotecaria CF no puede tener un capital menor de

\$20.570.000 para el año 2015 para dicho período La Hipotecaria CF cumple el requerido, con un capital de \$28.000.000.

2.6 Propiedad planta 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, construcción o montaje de los elementos.

Los costos posteriores se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un Activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados con los elementos fluyan a La Hipotecaria CF y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. Cuando corresponda se da de baja el importe en libros de la parte sustituida. El resto de reparaciones y mantenimiento se cargan al estado de resultados durante el ejercicio en que ocurren.

Reconocimiento inicial y medición de los costos de propiedad, planta 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, planta y equipo.

El modelo del costo requiere que, después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo deben ser valuados a su costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro.

En cada cierre contable, La Hipotecaria CF analiza si existen indicios, tanto externos como internos, de que un activo material pueda estar deteriorado. Si existen evidencias de deterioro, la entidad analiza si efectivamente existe tal deterioro comparando el valor neto en libros del activo con su valor recuperable (como el mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor en uso). Cuando el valor en libros exceda al valor recuperable, se ajusta el valor en libros hasta su valor recuperable, modificando los cargos futuros en concepto de depreciación, de acuerdo con su nueva vida útil remanente.

De forma similar, cuando existen indicios de que se ha recuperado el valor de un activo material, La Hipotecaria CF estima el valor recuperable del activo y lo reconocen en la

cuenta de pérdidas y ganancias, registrando la reversión de la pérdida por deterioro contabilizada en periodos anteriores, y ajustan en consecuencia los cargos futuros en concepto de su amortización. En ningún caso, la reversión de la pérdida por deterioro de un activo puede suponer el incremento de su valor en libros por encima de aquel que tendría si no se hubieran reconocido pérdidas por deterioro en ejercicios anteriores.

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 y Valor residual

A continuación se detalla la vida útil, método de depreciación y valor residual de la propiedad planta y equipo por tipo de activo.

	<u>Vida Útil</u>	<u>Método de depreciación</u>	<u>Valor residual</u>
Enseres y accesorios	3 Años	Línea Recta	0%
Equipo informático	1 Año	Línea Recta	0%

2.7 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.

Costo inicial:

El costo de un activo intangible comprende:

- El precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir los descuentos comerciales y las rebajas; y
- Cualquier costo directamente atribuible a la preparación del activo para su uso previsto

Medición posterior al reconocimiento inicial:

La Hipotecaria CF realizará la medición posterior de sus activos intangibles, según 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.

Los activos intangibles que actualmente tiene La Hipotecaria CF corresponden a estudios realizados y honorarios por asesoría para el cumplimiento de los requisitos técnicos y legales para el inicio de la operación de la compañía y no fueron generados internamente, tienen una vida útil entre 1 y 5 años y se están amortizando por el método de línea recta, es decir atribuyendo un mismo importe por cada uno de los periodos de amortización del activo.

2.8 Impuesto sobre la Renta corriente y diferido e Impuesto de renta para la equidad CREE.

El gasto por impuesto sobre la renta del período comprende el impuesto sobre la renta corriente y diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen en los otros resultados integrales o directamente en el patrimonio. En este caso, el impuesto también se reconoce en los otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, respectivamente.

El cargo por impuesto sobre la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de los estados financieros. La gerencia evalúa periódicamente las posiciones asumidas en las declaraciones de impuestos presentadas respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación. La Hipotecaria CF, cuando corresponde, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

Los impuestos sobre la renta diferidos son reconocidos, aplicando el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores registrados en los estados financieros.

Los impuestos sobre la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los impuestos sobre la renta diferidos se determinan usando las tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del balance general y que se espera serán aplicables cuando los impuestos sobre la renta diferidos activos se realicen o los impuestos sobre la renta pasivos se paguen.

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.

El gasto por Impuesto de Renta para la equidad - CREE se reconoce en el año corriente, de acuerdo con la depuración efectuada entre la renta fiscal y la utilidad (o pérdida) contable afectada por la tarifa de Impuesto del año corriente.

Su reconocimiento se efectúa mediante un gasto y un pasivo en las cuentas por pagar denominado Impuesto por pagar. En períodos intermedios se debe reconocer una estimación del Impuesto de Renta para la equidad CREE, con base en la proyección de los resultados fiscales del año conjuntamente con el resultado acumulado a la fecha intermedia.

2.9 Impuesto a la Riqueza

Para el reconocimiento de éste impuesto, La Hipotecaria CF cumple con lo establecido en la NIC37, 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 queda origen a la obligación.

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:

- (a) el pago de la obligación viene exigido por ley; o
- (b) esta obligación no se puede reconocer progresivamente (pago diferido mensualizado) teniendo en cuenta lo dispuesto en la CINIFF 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 NIC12, el impuesto a la riqueza se reconocerá gradualmente, cada 1 de enero, afectando los resultados (gastos administrativos) de los años 2015, 2016 y 2017.

2.10 Pasivos y provisiones

La Hipotecaria CF debe reconocer una provisión si, y solo 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.

2.11 Reconocimiento de Ingresos

La Hipotecaria CF reconoce ingresos por la financiación de la cartera de créditos de acuerdo a las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia, igualmente reconoce ingresos por comisiones derivados del contrato de colaboración con su vinculada Inversiones LHC S.A. y por los retornos de las pólizas de seguros con Mapfre. También reconoce ingresos por la valoración positiva de las inversiones forzosas en TDA por su precio de mercado y otros ingresos por rendimientos de cuentas de ahorro.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, y representan importes a cobrar por los servicios financieros prestados y el impuesto al valor agregado.

Reconocimiento: Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en los períodos contables en los cuales tiene lugar la prestación del servicio. El reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias con esta base suministrará información útil sobre la medida de la actividad de servicio y su ejecución en un determinado período.

2.12 – Estacionalidad de las operaciones

La actividad económica de La Hipotecaria CF no es estacional ya que no existe algún periodo del año que se destaque por su aumento o disminución en los ingresos de operación en comparación a otros.

Nota 3 – Efectivo y equivalentes de efectivo

	30 de junio 2015	31 de diciembre 2014	ESFA a 1 Enero de 2014
Efectivo			
Caja	\$ 2,000	\$ 2,000	\$ 27,497,488
Depósitos en el Banco de la República (1)	6,763,051	19,344	-
Depósitos en Bancos	4,588,729	9,861,370	-
Total efectivo	\$ 11,353,780	\$ 9,882,714	\$ 27,497,488

(1) La principal variación corresponde a que en el mes de febrero de 2015 La Hipotecaria CF inició su actividad de captación por medio de CDT's, los cuales han sido depositados por los clientes en la cuenta CUD del Banco de la República.

Al 30 de junio de 2015 no existe ninguna restricción sobre el efectivo o los depósitos en bancos, salvo la disposición de los recursos para el cubrimiento del encaje.

Nota 4 – Instrumentos financieros

- Se detallan los activos financieros de la compañía medidos según la NIIF 9

	30 de Junio 2015	31 de diciembre 2014	ESFA a 1 enero 2014
Activos financieros al costo amortizado			
Inversiones forzosas hasta el vencimiento	\$ 40,567	\$ -	\$ -
Total activos financieros al costo amortizado	40,567	-	-
Total activos financieros	\$ 40,567	\$ -	\$ -

- Se detallan los instrumentos financieros de la compañía por categoría

30 de junio de 2015			
	Cuentas por cobrar y préstamos	Activos al valor razonable con cambios en los resultados	Total
Activos en la fecha de balance			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar excluyendo anticipos	455.829	-	455.829
Total	455.829	-	455.829

	Pasivos al valor razonable con cambios en los resultados	Otros pasivos financieros al costo amortizado	Total
Pasivos en la fecha de balance			
Obligaciones financieras	-	4,009,563	4.009.563
Certificados de depósito a término	-	50,141,994	50,141,994
Total	-	54,151,637	54,151,637

31 de diciembre de 2014			
	Cuentas por cobrar y préstamos	Activos al valor razonable con cambios en los resultados	Total
Activos en la fecha de balance			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar excluyendo anticipos	654.147	-	654.147
Total	654.147	-	654.147

	Pasivos al valor razonable con cambios en los resultados	Otros pasivos financieros al costo amortizado	Total
Pasivos en la fecha de balance			
Obligaciones financieras	-	27.332.336	27.332.336
Certificados de depósito a término	-	-	-
Total	-	27.332.336	27.332.336

- Se detallan los activos financieros utilizados para mantener el riesgo de liquidez por bandas de tiempo.

31 de junio de 2015					
	Hasta un mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años
Activos financieros para mantener el riesgo de liquidez					
Vencimiento Cartera de créditos Efectivo	\$ 991.399	\$ 2.159.609	\$ 9.639.418	\$ 47.377.917	\$ 78.158.852
Inversiones	11.353.780	-	-	-	-
	-	-	40.567	-	-
	\$ 12.345.179	\$ 2.159.609	\$ 9.679.985	\$ 47.377.917	\$ 78.158.852

- Se detalla el vencimiento de los pasivos financieros por bandas de tiempo.

	31 de junio de 2015				
	Hasta un mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años
Vencimiento de pasivos financieros					
Certificados de depósito a término	\$ 217.432	\$ 24.064.342	\$ 25.860.220	\$ -	\$ -
Otros pasivos contractuales	9.643	-	-	4.000.000	-
	<u>\$ 227.075</u>	<u>\$ 24.064.342</u>	<u>\$ 25.860.220</u>	<u>\$ 4.000.000</u>	<u>\$ -</u>

Nota 5 - Cartera de Créditos - Neto

	30 de Junio 2015	31 de diciembre 2014
Cartera de créditos de vivienda		
Contrapartes con calificaciones externas		
Créditos de vivienda – A	\$ 58,799,234	\$ 37,361,266
Créditos de vivienda – B	464,124	100,145
Créditos de vivienda – C	60,140	-
	<u>59,323,498</u>	<u>37,461,411</u>
Menos: provisión por deterioro de cartera de créditos individual		
Créditos de vivienda – A	(587,992)	(373,613)
Créditos de vivienda – B	(14,852)	(3,204)
Créditos de vivienda – C	(6,014)	-
	<u>(608,858)</u>	<u>(376,817)</u>
Menos: provisión por deterioro de cartera de créditos general		
Créditos de vivienda – A	(587,992)	(373,611)
Créditos de vivienda – B	(4,641)	(1,001)
Créditos de vivienda – C	(601)	-
	<u>(593,234)</u>	<u>(374,612)</u>
Total Cartera de créditos de vivienda - Neto	<u>58,121,410</u>	<u>36,709,982</u>
Cartera de créditos de consumo		
Contrapartes con calificaciones externas		
Créditos de consumo – A	12,694,441	4,831,494
Créditos de consumo – B	207,952	163,263
Créditos de consumo – C	1,059,032	32,489
Créditos de consumo – D	17,973	17,602
Créditos de consumo – E	41,705	-
	<u>14,021,103</u>	<u>5,044,848</u>
Menos: provisión por deterioro de cartera de créditos		
Créditos de consumo – A	(2,760,904)	(203,242)
Créditos de consumo – B	(33,166)	(9,814)
Créditos de consumo – C	(562,604)	(8,200)
Créditos de consumo – D	(15,835)	(13,201)
Créditos de consumo – E	(44,539)	-
	<u>(3,417,048)</u>	<u>(234,457)</u>
Total Cartera de créditos de Consumo - Neto	<u>10,604,055</u>	<u>4,810,391</u>
Total cartera de créditos - Neto	<u>\$ 68,725,461</u>	<u>\$ 41,520,373</u>

- Se detalla una conciliación de las cuentas correctoras para pérdidas crediticias para la cartera de créditos.

	30 de Junio 2015		
	Consumo	Vivienda	Total
Saldo antes de cuentas correctoras	\$ 14.141.199	\$ 59.656.693	\$ 73.797.892
Deterioro de valor, activos financieros	(3.437.738)	(1.215.502)	(4.653.240)
Saldo después de cuentas correctoras	<u>\$ 10.703.461</u>	<u>\$ 58.441.191</u>	<u>\$ 69.144.652</u>
	31 de diciembre 2014		
	Consumo	Vivienda	Total
Saldo antes de cuentas correctoras	\$ 5.082.570	\$ 37.657.987	\$ 42.740.557
Deterioro de valor, activos financieros	(239.597)	(757.688)	(997.285)
Saldo después de cuentas correctoras	<u>\$ 4.842.973</u>	<u>\$ 36.900.299</u>	<u>\$ 41.743.272</u>

- El siguiente es el movimiento de las pérdidas por deterioro de la cartera de créditos

Movimiento pérdidas por deterioro	Consumo	Vivienda	Total
Saldo al 01 de enero de 2014	-	-	-
Incrementos	\$ (128,073)	\$ (374,729)	\$ (502,802)
Saldo al 30 de junio de 2014	<u>(128,073)</u>	<u>(374,729)</u>	<u>(502,802)</u>
Incrementos	(111.524)	(382.959)	(494.483)
Saldo al 31 diciembre 2014	<u>(239.597)</u>	<u>(757.688)</u>	<u>(997.285)</u>
Reversiones	56.063	34.164	90.227
Incrementos	(3.254.203)	(491.978)	(3.746.181)
Saldo al final del periodo 30 de Junio de 2015	<u>\$ (3.437.737)</u>	<u>\$ (1.215.502)</u>	<u>\$ (4.653.239)</u>

- Se detalla la información sobre la calidad del crédito de activos financieros que no están en mora o con deterioro de valor:

La calificación de crédito otorgada para la cartera de créditos que no está en mora ni haya deteriorado su valor, se encuentra clasificada en riesgo normal, y ajustada para el caso de los préstamos de vivienda al Régimen General de Evaluación, Calificación y Provisionamiento de Cartera de Crédito y para el caso de la cartera de consumo, al 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 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

- Detalle de los activos financieros en mora o deteriorados

	30 de Junio 2015	31 de diciembre 2014
Cartera de Consumo	\$ 2.755.491	\$ 648.105
Cartera de vivienda	5.161.888	3.362.302
	<u>\$ 7.917.379</u>	<u>\$ 4.010.407</u>

- Detalle Cartera de crédito en mora o deteriorados por bandas de tiempo

		30 de Junio 2015			
		De 1 a 30 días	De 31 a 90 días	De 91 a 180 días	De 180 a 360 días
Cartera de Consumo	\$	1.614.237	\$ 1.079.648	\$ 18.459	\$ 43.147
Cartera de vivienda		3.822.211	1.070.642	269.035	-
	\$	<u>5.436.448</u>	<u>\$ 2.150.290</u>	<u>\$ 287.494</u>	<u>\$ 43.147</u>
		31 de diciembre 2014			
		De 1 a 30 días	De 31 a 90 días	De 91 a 180 días	De 180 a 360 días
Cartera de Consumo	\$	430.263	\$ 200.181	\$ 17.661	\$ -
Cartera de vivienda		2.759.621	602.681	-	-
	\$	<u>3.189.884</u>	<u>\$ 802.862</u>	<u>\$ 17.661</u>	<u>\$ -</u>

- Análisis de la edad de la cartera de créditos que está en mora pero no con el valor deteriorado

		30 de Junio 2015		31 de diciembre 2014	
Créditos de consumo					
no están en mora	\$	11.385.708	80,51%	\$ 4.434.465	87,25%
con días de mora		2.755.491	19,49%	648.105	12,75%
	\$	<u>14.141.199</u>	<u>100%</u>	<u>\$ 5.082.570</u>	<u>100%</u>
Créditos de vivienda					
no están en mora	\$	54.494.805	91,35%	\$ 34.294.886	91,07%
con días de mora		5.161.888	8,65%	3.362.302	8,93%
	\$	<u>59.656.693</u>	<u>100%</u>	<u>\$ 37.657.188</u>	<u>100%</u>

- Análisis de la cartera de créditos que se haya determinado de forma individual como deteriorada de valor:

		30 de Junio 2015	31 de diciembre 2014
Deterioro créditos de consumo			
no están en mora	\$	2.544.668	\$ 178.448
con días de mora		893.070	61.149
	\$	<u>3.437.738</u>	<u>\$ 239.597</u>
Deterioro créditos de vivienda			
no están en mora	\$	1.087.643	\$ 342.949
con días de mora		127.858	40.125
	\$	<u>1.215.501</u>	<u>\$ 383.074</u>

- El siguiente es el detalle del valor de los saldos de capital respaldados con garantía idónea, de acuerdo con la clasificación de la cartera de préstamos:

		30 de Junio 2015		31 de diciembre 2014	
		Capital	Garantía	Capital	Garantía
Créditos de Vivienda					
Vivienda VIS	\$	5.547.930	\$ 7.201.899	\$ 4.007.320	\$ 6.624.070
Vivienda NO VIS		53.775.572	55.383.337	33.454.091	71.689.586
Créditos de consumo					
Libre inversión garantía hipotecaria		6.544.749	17.889.740	-	-
	\$	<u>65.868.251</u>	<u>\$ 80.474.976</u>	<u>\$ 37.461.411</u>	<u>\$ 78.313.656</u>

Nota 6 – Otras cuentas por cobrar - Neto

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	30 de Junio 2015	31 de diciembre 2014
Cuentas comerciales por cobrar(1)	\$ 419,189	\$ 222,902
Anticipos y otras cuentas por cobrar	103,842	131,440
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	3,737	324,863
Saldos a favor de impuesto sobre la renta	30,832	104,808
Impuestos distintos al impuesto sobre la renta	2,067	1,574
Total cuentas por cobrar y préstamos	<u>\$ 559,666</u>	<u>\$ 785,587</u>
 (1) A continuación se detallan las cuentas comerciales por cobrar		
	30 de Junio 2015	31 de diciembre 2014
Cuentas por cobrar créditos de vivienda intereses		
Contrapartes con calificaciones externas		
Créditos de vivienda – A	\$ 265,305	\$ 160,017
Créditos de vivienda – B	2,847	362
Créditos de vivienda – C	2,607	-
	<u>270,759</u>	<u>160,379</u>
Cuentas por cobrar Créditos de consumo intereses		
Contrapartes con calificaciones externas		
Créditos de consumo – A	78,048	28,482
Créditos de consumo – B	5,100	3,407
Créditos de consumo – C	11,517	414
Créditos de consumo – D	380	6
Créditos de consumo – E	964	-
	<u>96,009</u>	<u>32,309</u>
Cuentas por cobrar Créditos de vivienda seguros		
Contrapartes con calificaciones externas		
Créditos de vivienda – A	59,974	35,826
Créditos de vivienda – B	2,066	372
Créditos de vivienda – C	390	-
	<u>62,430</u>	<u>36,198</u>
Cuentas por cobrar Créditos de consumo seguros		
Contrapartes con calificaciones externas		
Créditos de consumo – A	18,289	4,753
Créditos de consumo – B	849	503
Créditos de consumo – C	4,365	105
Créditos de consumo – D	105	53
Créditos de consumo – E	479	-
	<u>24,087</u>	<u>5,414</u>
Menos: provisión por deterioro de cuentas por cobrar a clientes -		
Créditos de vivienda		
Créditos de vivienda – A	(5,497)	(5,523)
Créditos de vivienda – B	(4,912)	(734)
Créditos de vivienda – C	(2,998)	-
	<u>(13,407)</u>	<u>(6,257)</u>
Menos: provisión por deterioro de cuentas por cobrar a clientes -		
Créditos de consumo		
Créditos de consumo – A	(3,442)	(1,699)
Créditos de consumo – B	(371)	(3,052)
Créditos de consumo – C	(14,948)	(331)
Créditos de consumo – D	(486)	(59)
Créditos de consumo – E	(1,442)	-
	<u>(20,689)</u>	<u>(5,141)</u>
Total cuentas por cobrar comerciales	<u>\$ 419,189</u>	<u>\$ 222,902</u>

Nota 7 – Propiedad planta y equipo

	Muebles y enseres	Equipo de computo	Total
Año terminado al 31 de diciembre de 2014			
Saldo neto inicial	\$ -	\$ -	\$ -
Adiciones	76.953	153.618	230.571
Depreciación	(8.545)	(39.544)	(48.089)
Saldo neto final	68.408	114.074	182.482
Periodo terminado al 30 de junio de 2015			
Saldo neto inicial	76.953	153.618	230.571
Adiciones		18.325	18.325
Total activo	76.953	171.943	248.896
Depreciación saldo inicial	(8.545)	(39.544)	(48.089)
Depreciación del periodo cargado a resultados	(12.818)	(58.229)	(71.047)
Total depreciación acumulada	(21.363)	(97.773)	(119.136)
Saldo neto final	\$ 55.590	\$ 74.170	\$ 129.760

- (1) Para el primer semestre de 2015 la compañía realizó compras de equipo de cómputo y de procesamiento de datos por valor de \$18,324 y registro la depreciación correspondiente a este periodo.

Nota 8 – Activos intangibles

	Activos intangibles de estudios y proyectos	Total
Costo		
Al 31 de diciembre de 2014	\$ 318,854	\$ 318,854
Adiciones	-	-
Saldo al 30 de junio de 2015	318,854	318,854
Amortización y deterioro acumulado		
Al 31 de diciembre de 2014	-	-
Cargo de amortización	(58,395)	(58,395)
Saldo al 30 de junio de 2015	(58,395)	(58,395)
Saldo neto		
Costo	318,854	318,854
Amortización y deterioro acumulado	-	-
Saldo neto al 31 de diciembre de 2014	318,854	318,854
Costo	318,854	318,854
Amortización y deterioro acumulado	(58,395)	(58,395)
Saldo neto al 30 de junio de 2015	\$ 260,459	\$ 260,459

Nota 9 – Activos por impuestos diferidos

El siguiente es el movimiento del activo por impuesto diferido

	Pérdidas fiscales	Otras diferencias temporarias	Total
Impuestos diferidos activos			
Al 1 de enero de 2015	\$ 563,143	\$ 145,976	\$ 709,119
Cargo (crédito) al estado de resultados	-	(12,516)	(12,516)
Cargo (crédito) directamente al patrimonio	-	(3,773)	(3,773)
Al 30 de junio de 2015	<u>\$ 563,143</u>	<u>\$ 129,687</u>	<u>\$ 692,830</u>

- Se registró la amortización de las partidas correspondientes al balance de apertura, se realizó el registro del impuesto diferido generado por las nuevas diferencias temporarias imponibles calculadas al 31 de diciembre de 2014. Mensualmente se realiza la amortización de las partidas tanto del balance de apertura como de las nuevas partidas generadas.

Concepto	Valor partidas generan impuesto	Impuesto diferido
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 1,437,947	\$ 359,487
Exceso de renta presuntiva	814,624	203,656
Organización preoperativos	355,021	145,976
Total impuesto diferido a 1 enero 2014	<u>\$ 2,607,592</u>	<u>\$ 709,119</u>

	30 de junio de 2015	31 de diciembre de 2014	01 de enero de 2014
Impuestos diferidos activos:			
Impuestos diferidos activos a ser recuperados después de 12 meses	\$ 709,119	\$ 67,697	\$ 67,967
	<u>709,119</u>	<u>67,697</u>	<u>67,967</u>
Impuestos diferidos pasivo:			
Impuestos diferidos pasivos a ser recuperados después de 12 meses	-	(4,006)	(4,006)
	<u>-</u>	<u>(4,006)</u>	<u>(4,006)</u>
Impuestos diferidos activos (pasivos), neto al 1 de enero de 2014			
Cargo (crédito) al estado de resultados	(12,516)	-	-
Cargo (crédito) directamente al patrimonio	(3,773)	-	-
Al 30 de Junio de 2015	<u>\$ 692,830</u>	<u>\$ 63,691</u>	<u>\$ 63,691</u>

Nota 10 – Transacciones con partes relacionadas

	<u>30 de Junio 2015</u>	<u>31 de diciembre 2014</u>
Inversiones LHC S.A.	3.737	324.863
Total cuentas por cobrar partes relacionadas	\$ 3.737	\$ 324.863

El saldo por cobrar a nombre de la vinculada Inversiones LHC S.A. corresponde a los recaudos de cuotas de crédito que fueron pagadas por los clientes en las cuentas bancarias de la vinculada y que ésta debe trasladar a La Hipotecaria CF.

- Durante el periodo La Hipotecaria CF registró ingresos operacionales generados por el contrato de colaboración con su vinculada Inversiones LHC S.A correspondientes a la comisión por administración de cartera por valor de \$74.815 así:

<u>Mes de recaudo</u>	<u>Intereses recaudados</u>	<u>% Comisión</u>	<u>Valor comisión</u>
Diciembre 2014	121.255	20%	24.251
Enero 2015	67.065	20%	13.413
Febrero 2015	72.795	20%	14.559
Marzo 2015	72.795	20%	14.559
Abril 2015	40.165	20%	8.033
	\$ 374.075		\$ 74.815

- Durante el periodo la compañía vinculada Inversiones LHC S.A., abrió 4 CDT's en La Hipotecaria con las siguientes condiciones

<u>Monto</u>	<u>Plazo</u>	<u>Interés</u>	<u>Fecha Apertura</u>	<u>Fecha Vencimiento</u>	<u>Intereses Reconocidos y pagados</u>	
2.800.000	30 Días	5,3% E.A.	19/02/2015	19/05/2015	36.229	Renovado
1.000.000	30 Días	5,3% E.A.	08/04/2015	08/05/2015	4.313	
3.500.000	30 Días	5,3% E.A.	21/04/2015	21/05/2015	15.096	
3.000.000	60 Días	5,3% E.A.	24/04/2015	24/06/2015	26.172	
\$ 10.300.000					\$ 81.810	

- En el mes de abril de 2015 se realizó la última compra de cartera a la vinculada Inversiones LHC S.A por valor de \$7.835.876, en dicha compra se adquirieron los créditos de Libre inversión con garantía hipotecaria por los que la Hipotecaria CF se comprometió con Superfinanciera a constituir una provisión adicional correspondiente al 40% del capital de los mismos.

Nota 11 – Préstamos financieros

		30 de junio de 2015		
Entidad	Tasa de Interés	Capital	Intereses	Total
Banco GNB Sudameris	DTF+3.5%	4.000.000	9.643	4.009.643
		\$ 4.000.000	\$ 9.643	\$ 4.009.643

		31 de diciembre de 2014		
Entidad	Tasa de Interés	Capital	Intereses	Total
Bancolombia	DTF + 3,30%	4.000.000	15.200	4.015.200
Banco BBVA	5,9% E.A.	750.000	1.475	751.475
Banco BBVA	5,9% E.A.	2.750.000	451	2.750.451
Banco BBVA	6% E.A.	1.500.000	2.000	1.502.000
Bancolombia	DTF + 3,76%	500.000	1.231	501.231
Banco GNB Sudameris	DTF + 3,5%	5.000.000	19.500	5.019.500
Banco GNB Sudameris	DTF + 3,5%	2.500.000	10.861	2.510.861
Banco GNB Sudameris	DTF + 3,5%	2.500.000	3.840	2.503.840
Banco de Bogotá	DTF + 3,5%	7.777.778	-	7.777.778
		\$ 27.277.778	\$ 54.558	\$ 27.332.336

Durante el segundo trimestre de 2015 se pagaron obligaciones financieras con Bancolombia, GNB Sudameris y Banco Bogotá por valor total de \$25.832 y no se recibió ninguna nueva obligación.

Nota 12 – Depósitos y exigibilidades (pasivos financieros)

Al 30 de junio de 2015 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde:

Capital	Intereses	Total	Tasa efectiva	Cantidad
215.000	2.432	217.432	5,40%	1
328.889	2.336	331.225	5,80%	5
34.094.111	321.646	34.415.757	6,00%	17
90.000	945	90.945	6,25%	3
15.000.000	86.635	15.086.635	6,35%	3
49.728.000	413.994	50.141.994		29

Durante el segundo trimestre de 2015 se presentó el vencimiento de los CDT's Físicos y al cierre del mes de Junio de 2015 solo se tienen CDT's desmaterializados los cuales son administrados por Deceval.

Nota 13 – Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

	30 de Junio de 2015	31 de diciembre de 2014	ESFA a1 a enero de 2014
Pasivos por beneficios a empleados			
Cesantías	40,198	48,658	-
Intereses de cesantías	2,213	5,269	-
Prima legal	62,948	42,355	-
	105,359	96,282	-

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar			
Cuentas por pagar a prestadores de servicios	36,905	36,845	47,542
Cuentas por pagar partes relacionadas y asociadas	-	-	350,722
Otras cuentas por pagar	158,406	37,449	-
	195,311	74,294	398,264
Pasivos por impuestos corrientes			
Autorretenciones por pagar	15,569	223,471	-
Impuesto de industria y comercio	14,909	11,798	1,913
Impuesto a la equidad-CREE	13,089	73,330	141,548
Retención de IVA e IVA generado	4,648	6,328	-
Impuesto a la riqueza	126,251	-	-
Retención en la fuente	12,724	21,966	-
	187,190	336,893	143,461
Otros pasivos no financieros			
Diversos	15,66	17,959	-
Seguridad social	17,369	61,324	-
	33,035	79,283	-
	\$ 520,895	\$ 586,752	\$ 541,725

Nota 14 – Patrimonio

Capital social	30 de Junio de 2015	31 de diciembre de 2014
Capital autorizado (1)	\$ 30,400,000	30,400,000
Capital por suscribir	(2,400,000)	(3,400,000)
Capital suscrito y pagado(2)	\$ 28,000,000	\$ 27,000,000

- (1) El capital autorizado está representado por 30,400,000 acciones con un valor nominal de \$1,000 cada una.
- (2) En el mes de abril de 2015 se realizó el proceso de suscripción de 1,000,000 de acciones, esto con el objetivo de dar cumplimiento a los compromisos expuestos a la Superintendencia Financiera de Colombia de acuerdo a la autorización dada para última compra de compra de cartera a la compañía vinculada Inversiones LHC S.A.

Prima en colocación de acciones - Las acciones que fueron colocadas en el mes de Abril de 2015 fueron negociadas por un valor de \$7 cada una, de los cuales \$1 correspondían al valor nominal y \$6 generaron una prima en colocación de acciones.

Nota 15 – Ingresos

	Por el periodo terminado al 30 de junio de 2015	Por el periodo terminado al 30 de junio de 2014
Ingreso por intereses		
Créditos de vivienda	\$ 2,200,922	\$ 358,827
Créditos de consumo	501,712	78,343
Ingresos por comisiones y honorarios	130,192	-
Total de ingresos de actividades ordinarias	\$ 2,832,826	\$ 437,170
Valoración títulos de deuda	\$ 113	\$ -
Recuperación de provisiones	90,226	-
Diversos	7,373	453
Recuperaciones riesgo operativo	420	-
Rendimientos financieros	170,687	329,861
Total Ingresos financieros	\$ 268.819	\$ 330,314

Nota 16 – Gastos

	Por el periodo terminado al 30 de junio de 2015	Por el periodo terminado al 30 de junio de 2014
Gastos por intereses y obligaciones financieras		
Intereses depósitos y exigibilidades	\$ 495,804	\$ -
Gastos Bancarios	848,722	11,782
	1,344,526	11,782
Provisiones por deterioro de activos		
Cartera de créditos - Vivienda	491,978	374,729
Cartera de créditos - Consumo	3,254,203	128,073
Provisiones otras cuentas por cobrar	-	87
	3,746,181	502,889
Gastos de personal		
Sueldos	377,773	173,669
Salario integral	289,241	143,854
Comisiones	186,568	16,958
Aportes por pensiones	97,296	38,204
Aportes CCF, ICBF	52,700	18,162
Vacaciones	45,702	22,759
Cesantías	45,164	16,880
Prima legal	45,164	16,881
Intereses sobre cesantías	31,473	8,930
Otros beneficios a empleados	20,976	7,217
Indemnizaciones	7,073	7,161
Cesantías	6,431	2,803
Bonificaciones	5,832	-
Auxilio de transporte	4,869	1,970
Capacitación al personal	3,564	18,578
Intereses sobre cesantías	2,428	1,297
Horas extras	743	4,593
	1,222,997	499,916
Otros Gastos		
Impuestos y tasas	628,999	75,059
Honorarios	409,748	194,525
Comisiones	298,221	25,336
Arrendamientos	80,075	36,227
Contribuciones y afiliaciones	57,798	-
Multas y sanciones, litigios	4,885	439
Adecuación e instalación	2,641	3,322
Legales	2,383	2,337
Mantenimiento y reparaciones	1,396	281
Seguros	1,082	290
Por valoración a costo amortizado	3	-
	1,487,231	337,816
Depreciación y Amortización		
Equipo de computo	58,228	1,162
Modelos y diseños	35,865	-
Programas y software	19,377	-
Equipo de oficina	12,818	-
	126,288	1,162
Diversos	434,408	152,316
Total Gastos	\$ 8,361,631	\$ 1,505,881

Nota 17 – Adopción de las NIIF por primera vez

La situación financiera informada en el balance de apertura corresponde a la convergencia de las cifras locales al 01 de enero de 2014 al nuevo marco normativo NIIF, para esta fecha La Hipotecaria CF aún no había iniciado su operación por lo que las cifras reportadas corresponden al saldo de su capitalización inicial y los gastos asumidos para su constitución legal y etapa preoperativa.

	Conciliación Patrimonial
Saldo de patrimonial PCGA 1 de enero 2014	\$ 27,317,689
Menos: modificación de activos	
Eliminación de diferidos (1)	(356,893)
Eliminación del impuesto diferido local (2)	(16,815)
Ajuste impuesto diferido activo (3)	63,691
	<u>(310,017)</u>
Más: modificación de pasivos	
Ajuste a valor presente cuentas por pagar (4)	11,782
	<u>11,782</u>
Variación por adopción NIIF	(298,235)
Saldo de patrimonial NIIF	<u>\$ 27,019,454</u>

(1) La eliminación corresponde a aquellos cargos que bajo el Artículo 67 del Decreto 2649 de 1993 se podían reconocer como diferidos, pero que bajo el marco normativo NIIF no cumplen con las condiciones para ser reconocidos como tales y se encuentran compuestos por:

- Organización y preoperativos \$ 286,013
- Estudios y proyectos \$ 70,880

(2) Corresponde a la reversión del impuesto diferido local generado por la comparación de las cifras locales con las cifras fiscales, ya que bajo NIIF el impuesto diferido surge es de la comparación de las cifras NIIF y las cifras fiscales.

(3) Corresponde al reconocimiento del nuevo impuesto diferido surgido por las diferencias temporales generadas de la comparación de las cifras NIIF y las cifras fiscales, y corresponde al mayor impuesto actual que se pagó y que será recuperado en vigencias posteriores.

(4) Corresponde al ajuste a valor presente de la cuenta por pagar que se tenía con la vinculada Inversiones LHC S.A. por el pago de todos los gastos preoperativos la cual se actualizó a precios de mercado a la tasa de los créditos ordinarios al corte correspondiente.

Conciliación del patrimonio de los accionistas al 1 de enero de 2014
Al 1 de Enero de 2014

	<u>Bajo los PCGA Colombianos</u>	<u>Cargos diferidos</u>	<u>Impuesto diferido</u>	<u>Calculo impto diferido IFRS</u>	<u>Ajute a VP DE obligación con vinculadas</u>	<u>Traslado utilidad anterior</u>	<u>reclasificaciones</u>	<u>NIIF-PESOS</u>
Activos corrientes								
Efectivo y equivalentes de efectivo	27,497,488	-	-	-	-	-	-	27,497,488
Cargos diferidos	373,708	(356,893)	(16,815)	-	-	-	-	-
Diversos	<u>39,531</u>	-	-	-	-	-	(39,531)	-
Total de los activos corrientes	<u>27,910,727</u>	<u>(356,893)</u>	<u>(16,815)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>27,497,488</u>
Activos no corrientes								
Impuesto diferido activo	-	-	-	63,691	-	-	-	63,691
Total activo no corriente	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>63,691</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>63,691</u>
Total de los activos	<u>27,910,727</u>	<u>(356,893)</u>	<u>(16,815)</u>	<u>63,691</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>27,561,179</u>
Pasivos y Patrimonio								
Pasivos corrientes								
Cuentas por pagar	-	-	-	-	-	-	47,543	47,543
Impuestos	182,992	-	-	-	-	-	(39,531)	143,461
Aportes laborales	-	-	-	-	-	-	-	-
Compañías vinculadas	362,504	-	-	-	(11,783)	-	-	350,722
Provisiones	<u>47,543</u>	-	-	-	-	-	(47,543)	-
Total de los pasivos corrientes	<u>593,039</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(11,783)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>541,726</u>
Total de los pasivos	<u>593,039</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(11,783)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>541,726</u>
Patrimonio de los Accionistas								
Capital Autorizado	30,400,000	-	-	-	-	-	-	30,400,000
Capital por suscribir	(3,400,000)	-	-	-	-	-	-	(3,400,000)
Resultados del ejercicio	317,688	-	-	-	-	(317,688)	-	-
Resultado de ejercicios anteriores	-	(356,893)	(16,815)	63,691	11,782	317,688	-	19,453
Total patrimonio	<u>27,317,689</u>	<u>(356,893)</u>	<u>(16,815)</u>	<u>63,691</u>	<u>11,783</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>27,019,453</u>
Total de los pasivos y Patrimonio	<u>27,910,727</u>	<u>(356,893)</u>	<u>(16,815)</u>	<u>63,691</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>27,561,179</u>

Nota 18 – Conciliación Utilidad

A continuación se detalla la conciliación entre el resultado del ejercicio bajo normatividad local y el resultado del ejercicio bajo NIIF:

Resultado del ejercicio 30 Junio 2015 Local	\$ (5.266.130)
Impuesto a la Riqueza (1)	(126.252)
Diferencias cargos diferidos e Intangibles (2)	18.294
Provisión otras cuentas por cobrar (3)	329
Resultado del ejercicio 30 Junio 2015 NIIF	\$ (5.373.759)

- (1) Corresponde a que en el libro local el impuesto a la riqueza del año 2015 se está amortizando sistemáticamente durante los 12 meses del año, y en NIIF se registró la totalidad del primer año en su reconocimiento inicial, según lo indicado en la política.
- (2) La diferencia corresponde a la amortización de los cargos diferidos que se continuó realizando en el libro local en comparación con la amortización únicamente de los intangibles que se realiza en el libro NIIF.
- (3) Corresponde a la provisión constituida del 5% sobre las otras cuentas por cobrar como reserva por futuras pérdidas que se reconoce solo en el libro local ya que no cumple con los requisitos para ser reconocida en NIIF como provisión.

Nota 19 - Revelación 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, 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 integral y eficientemente los riesgos basa en las mejores prácticas y está orientada a crear una ventaja competitiva sostenible pues permite la toma de decisiones oportunas.

Sistema de Administración de Riesgo Crediticio (SARC)

El SARC define los parámetros y políticas que le permitan:

1. Otorgar los préstamos a la luz de políticas claras que conlleven a otorgar los créditos bajo niveles de riesgo aceptables, estas políticas están definidas en La Política de Crédito inmersa en el manual SARC aprobada por La Junta Directiva. La política de crédito incluye los parámetros que se deben tener en cuenta en la evaluación cualitativa y cuantitativa y de acuerdo al resultado, definir si se acepta o no un cliente como sujeto de préstamo de La Hipotecaria CF.

2. Calificar los préstamos en el otorgamiento mediante la evaluación realizada a cada uno de los clientes que acepte La Hipotecaria CF, la aplicación del proceso “evaluar préstamos” y la ejecución del modelo de otorgamiento, que definen las condiciones mínimas de aceptación de clientes, por medio de parámetros de evaluación que involucran variables Internas y de Mercado que permiten determinar la probabilidad de que un cliente incumpla el pago.

La calificación al momento del otorgamiento se realiza a cada préstamo desembolsado, con la ayuda de una herramienta adecuada a la medida de La Hipotecaria por parte de la central de información CIFIN, que permite realizar la calificación de los clientes en el otorgamiento, mediante una calificación de score de otorgamiento – sistema Experto®, la cual involucra en su evaluación variables sociodemográficas y de comportamiento crediticio.

La puntuación de cada una de las variables socio demográficas y de comportamiento crediticio, suministran elementos y guías para poder establecer y decidir quiénes son sujetos de otorgamiento de crédito.

3. Realizar seguimiento de la cartera, calificarla y realizar las provisiones necesarias, con el fin de cubrir futuras eventualidades por la inadecuada atención de los clientes que comprometan el normal recaudo de la obligación en los términos convenidos.
4. Administrar los clientes en mora y recuperación de la cartera en riesgo.
5. Realizar y administrar reestructuraciones, mediante los lineamientos definidos en el manual de Administrar Cobranza, que permitan realizar la normalización de los pagos de los préstamos.

Por principio, la administración de riesgos es inherente a cada uno de los participantes a lo largo del mapa de procesos, por lo tanto, todos ellos y especialmente los que tienen que ver con el conocimiento del cliente, como son vender, estructurar, evaluar, formalizar, administrar cartera y demás partes del proceso, deben conocer las políticas y procesos, garantizando su adecuada aplicación y la adecuada interacción de cada uno de los miembros de las áreas involucradas, acorde a los lineamientos definidos que permitan detección y mitigación de riesgos.

- Políticas de seguimiento y control

La gestión de riesgo crediticio no termina en la decisión de otorgar y desembolsar el crédito, a partir de ese momento se implementa un sistema de seguimiento al comportamiento del deudor. El seguimiento del crédito, por lo tanto es un proceso de carácter permanente en La Hipotecaria CF.

Para el seguimiento del crédito, La Hipotecaria CF utiliza las herramientas necesarias, siendo una de ellas el comité de evaluación y calificación de cartera, en adelante comité de cartera, que permiten a la administración, contar con la información

necesaria sobre el comportamiento del deudor y tomar decisiones con base en las alertas tempranas.

- Administración del riesgo en la cartera

La administración del préstamo, desde el momento en que se desembolsa, es permanente; buscando disminuir el riesgo de morosidad y pérdida de la cartera colocada.

El seguimiento se basa en señales de alerta temprana como por ejemplo la presentación de moras, el número de descubiertos, los movimientos de cuantías fuera de lo común, las cuotas pendientes de pago, el incremento del endeudamiento, la aparición de eventos adversos en las centrales de información financiera, la apertura de otros créditos con garantías adicionales en otras entidades financieras, etc., elementos ajustados a este tipo de cartera.

Para el seguimiento de la cartera, se cuenta con un software llamado “APPX” que incluye la información relevante sobre el comportamiento de la cartera y que permite, gestionar por días de mora. Adicionalmente, el seguimiento de los créditos se fundamenta en la información que se tiene sobre el cliente y sobre el préstamo.

Como seguimiento, la información es analizada por la administración y el Comité mensual y semestral de Cartera, quien efectúa el análisis, evaluación, identifica las señales de alertas y establece planes de acción.

Conformación y funcionamiento

COMITÉ DE EVALUACIÓN Y CALIFICACIÓN DE CARTERA – COMITÉ DE CARTERA	
Integrantes	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Vicepresidente Ejecutivo Gerente General o Vicepresidente Ejecutivo Gerente de Colombia ✓ Subgerente General Colombia ✓ Gerente de Crédito y Operaciones
Periodicidad del comité	<p>Se reunirán mínimo dos veces al año, en junio y diciembre para realizar la calificación manual a la cartera, de acuerdo con los lineamientos establecidos en este Manual, pero podrán reunirse en cualquier momento, que se requiera realizar la recalificación de riesgo de crédito de cualquier deudor.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, el comité se reunirá de manera mensual para presentar las novedades frente a las calificaciones por evaluación dadas en los cortes semestrales.</p>
Responsable de Convocar a Reunión	Gerente de Crédito y Operaciones
Acta	<p>Quedará un acta por cada reunión de comité de cartera realizado, en la cual reposará:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ La información presentada y evaluada en el comité, ✓ Las decisiones, sugerencias, acciones a tomar para el manejo de la cartera y del cobro ✓ Emisión de calificaciones especiales para préstamos con mayor nivel de riesgo de acuerdo a la evaluación realizada individualmente ✓ Estimar el impacto en provisiones que generará la aplicación de la nueva calificación

COMITÉ DE EVALUACIÓN Y CALIFICACIÓN DE CARTERA – COMITÉ DE CARTERA	
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Las razones por las cuales se modifica la calificación de un préstamo ✓ Las sugerencias para ajustar la política de crédito

Responsabilidades

- ✓ Analizar y evaluar los resultados obtenidos en la aplicación de las metodologías de calificación de cartera mensual y semestral, en el seguimiento, emitiendo la calificación definitiva individual a aquellos préstamos que representen un riesgo mayor por otros factores asociados al deudor, que permitirá determinar el nivel de provisiones para los préstamos.
- ✓ Está a cargo de garantizar que de acuerdo a las responsabilidades de cada uno de sus colaboradores a cargo, se encuentre al día el informe de gestión de Clientes, en APPX, que recopila la información necesaria para determinar los deudores que deben ser calificados en el Comité de Cartera. La información de seguimiento en APPX es el insumo para la aplicación de las metodologías de calificación de riesgo de la cartera en el seguimiento.
- ✓ Observar y analizar el comportamiento de los créditos otorgados mediante la aplicación de la metodología de evaluación y calificación con el fin de generar alertas al comité de cartera, y tomar acciones correctivas con respecto a las políticas de crédito y a los procedimientos implementados.
- ✓ Definir el modelo para realizar la calificación y las provisiones de cartera, por lo cual dando cumplimiento a las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC), se realiza la calificación y provisión de cartera acorde a los establecido en la Circular Básica Contable y Financiera Capítulo II “Reglas Relativas a la Gestión del Riesgo Crediticio”. La evaluación, calificación y provisión de cartera de los préstamos hipotecarios se realizarán de acuerdo con el modelo descrito en el anexo 1 y los préstamos hipotecarios de acuerdo con el modelo de referencia MRCO descrito en el anexo 5. Para ello se tienen en cuenta los siguientes parámetros:

- **Administrar Cobranza**

Al 30 de junio de 2014, la Hipotecaria CF no ha recibido bienes recibidos en pago como parte de la recuperación de cartera.

La cobranza se realiza con especial énfasis en la gestión de cobranza preventiva con el fin de prevenir un deterioro de la cartera y realizar mantenimiento de los clientes, es decir un acercamiento orientado principalmente a establecer el nivel de satisfacción, aclarar inquietudes, verificar información y capacitación en las diferentes formas de pago.

La gestión de cobranza se encuentra segmentada en tres grupos, la cobranza Administrativa, la cobranza Prejurídica y la Jurídica.

La cobranza administrativa se realiza con recursos de la compañía y la cobranza , la cobranza Administrativa, la cobranza Prejurídica y la Jurídica se realiza con el apoyo de abogados externos.

La gestión de cobro Prejurídico y Jurídico inicia con la preparación de los documentos que serán enviados a los diferentes abogados externos para que estos realicen el cobro Prejurídico y posteriormente, de ser necesario, presentar las demandas ante las autoridades judiciales a fin de obtener el pago total de la deuda. De igual manera se hace seguimiento al movimiento procesal y se continúa con el contacto con el cliente utilizando el proceso como herramienta de presión para la obtención de acuerdos u ofertas de pago que permitan recuperar la cartera en el menor tiempo.

El seguimiento a los abogados externos es permanente y contiene como mínimo el monitoreo de:

- a. La eficiencia
- b. Reclamaciones
- c. Del cumplimiento de la reglamentación existente de la SFC, con respecto al cobro, seguridad y calidad en el manejo de la información
- d. Cumplimiento de los estándares de gestión definidos por la compañía.

En cualquier etapa del proceso de recuperación, la compañía busca lograr un acuerdo de pago, aceptando entre otros, dación en pago sobre el bien financiado conforme a lo que se establezca en el manual de bienes recibidos en dación en pago.

Todas las etapas del cobro, independientes de la altura de mora, cuentan con indicadores de gestión que permita monitorear los resultados, utilizando los siguientes medios de gestión en las diferentes etapas del proceso de cobro:

- a. Cartas
- b. Llamadas telefónicas
- c. Mensajes de texto
- d. Visitas

Sistema de Administración de Riesgo Operativo (SARO)

Para la administración del Sistema se ha desarrollado la Matriz SARO que consolida las definiciones de las metodologías que se describen en los siguientes numerales y es administrada por el Gerente de Riesgo y Cumplimiento. 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**

La identificación de riesgos en la herramienta permite:

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:

- ✓ Demanda o litigio por:
- ✓ Pérdida de clientes por:
- ✓ Pérdida de conocimiento por:
- ✓ Pérdida de información por:
- ✓ Pérdida de reputación o imagen por:
- ✓ Pérdidas económicas por:
- ✓ Sanción legal por:

b) Clasificar el riesgo seleccionando:

- ✓ Fraude Interno: Actos que de forma intencionada buscan defraudar o apropiarse indebidamente de activos de la entidad o incumplir normas o leyes, en los que está implicado, al menos, un empleado o administrador de la entidad.
- ✓ Fraude Externo: Actos realizados por una persona externa a la entidad, que buscan defraudar, apropiarse indebidamente de activos de la misma o incumplir normas o leyes.
- ✓ Relaciones laborales: Actos que son incompatibles con la legislación laboral, con los acuerdos internos de trabajo y con la legislación vigente sobre la materia.
- ✓ Clientes: Fallas negligentes o involuntarias de las obligaciones frente a los clientes y que impiden satisfacer una obligación profesional frente a éstos.
- ✓ Daños a activos físicos: Pérdidas derivadas de daños o perjuicios a activos físicos de la entidad.
- ✓ Fallas tecnológicas: Pérdidas derivadas de incidentes por fallas tecnológicas.
- ✓ Falla en la ejecución y administración del proceso: Pérdidas derivadas de errores en la ejecución y administración de los procesos.

c) Descripción de las causas que generan el riesgo.

d) Factor de riesgo de acuerdo con:

- ✓ Factores externos: Situaciones asociadas a la fuerza de la naturaleza u ocasionadas por terceros, que escapan en cuanto a su causa y origen al control de la entidad.
- ✓ Infraestructura: Es el conjunto de elementos de apoyo para el funcionamiento de una organización, entre otros se incluyen: edificios, espacios de trabajo, almacenamiento y transporte.
- ✓ Procesos: Es el conjunto interrelacionado de actividades para la transformación de elementos de entrada en productos o servicios, para satisfacer una necesidad.
- ✓ Recurso humano: Es el conjunto de personas vinculadas directa o indirectamente con la ejecución de los procesos de la entidad. Se entiende por vinculación directa, aquella basada en un contrato de trabajo en los términos de la legislación vigente.
- ✓ Tecnología: Es el conjunto de herramientas empleadas para soportar los procesos de la entidad, incluye: hardware, software y telecomunicaciones.

- **Metodología de medición del riesgo**

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 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.

- **Metodología del control del riesgo**

a) Control del riesgo

El control del riesgo operativo permite la detección de ese riesgo y su reducción o mitigación. En LHCF 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 y en consideración a la reciente creación de la Entidad 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. Eliminar la probabilidad de ocurrencia es “dejar de hacer”, p.e. si en una oficina de la Entidad se presenta un cambio en el orden público con probabilidad de pérdidas, se puede tomar la decisión de cerrar la oficina.

De otra parte, eliminar el impacto requiere blindar el proceso para que no se vea impactado, p.e. trasladar la oficina a otra zona donde no exista el peligro y por lo tanto no haya afectación, siempre y cuando la relación beneficio / costo sea favorable.

b) Prevenir el riesgo

Reduciendo la probabilidad de ocurrencia a través de p.e. programas de auditoría y cumplimiento; cambio en las condiciones contractuales; revisión de los requerimientos, especificaciones, diseño y operatividad de las actividades; inspección y justamente control de los procesos; mantenimiento preventivo; aseguramiento de calidad, estándares y administración; investigación y desarrollo tecnológico; capacitación; supervisión; controles técnicos, entre los más relevantes.

c) Proteger el riesgo

Reducir el impacto o las consecuencias. En este caso entre los procedimientos a utilizar por LHCF se encuentran: planeación de las contingencias; arreglos contractuales que permitan modificar favorablemente las condiciones de los contratos; cambios en el diseño de productos; desarrollo e implementación de planes de recuperación de desastres; control de los fraudes; políticas y controles de precios;

revisión de los recaudos de cartera; minimización de la exposición a las fuentes de riesgo y el uso de las relaciones públicas.

d) Transferir los riesgos

Implica que otra parte soporte o comparta el riesgo. Para tal fin LHCF utilizará mecanismos como el uso de contratos, arreglos con las compañías de seguros, asociaciones con otras empresas – como “joint ventures”, transferencia física del riesgo, etc. En todos estos casos la Entidad cuida de que al transferir el riesgo no se pierda su adecuada administración.

e) Retención del riesgo

Puede presentarse cuando se reduce o transfiere el riesgo, ya que podrían presentarse riesgos residuales que siguen presentándose. En este caso el tratamiento incluye mecanismos como la creación de fondos disponibles para atender la pérdida prevista, la asignación de una partida presupuestal para atender las pérdidas, la constitución de provisiones o “colchones”, la solicitud de cupos de crédito que permitan atender las pérdidas previstas, etc.

• **Evaluación de los controles**

Una vez se han tratado los riesgos se procede a la evaluación del tratamiento, para cada riesgo se define por lo menos un control el que está parametrizado y calificado de acuerdo con su efectividad y funcionalidad:

a) Efectividad

VARIABLE	FACTOR
Periodicidad	Continuos - Permanentes
	Periódicos
	Ocasional - Esporádico
	Eventual - Discrecional
Forma	Manual
	Semiautomático
	Automático
Evidencia	Sustancial
	Material
	Informal
Cobertura	Muestral

VARIABLE	FACTOR
	Universo
Tipo	Preventivo
	Detectivo
	Correctivo
	Limitación

b) Funcionalidad

VARIABLE	FACTOR
Documentación	El responsable del macro proceso a definido las políticas y procedimientos de control (escritos y publicados) que explican claramente su efectiva y oportuna aplicación.
	El responsable del macro proceso cuenta con procedimientos de control claramente definidos (escritos y publicados) pero no están actualizados.
	El responsable del macro proceso no cuenta con políticas ni procedimientos (escritos y publicados) que orienten la adecuada, efectiva y oportuna aplicación del control.
Conocimiento	Los funcionarios asignados fueron debidamente capacitados, conocen y entienden el control.
	Los funcionarios asignados no han sido capacitados y aplican el control tal como lo entienden.
	Los funcionarios asignados no han sido capacitados ni conocen que existen políticas y procedimientos para su aplicación.
Aplicación	Se aplica cumpliendo todos los requisitos establecidos en los procedimientos.
	Se aplica el control a pesar de no estar establecido y procedimentado.
	No se está aplicando el control a pesar de estar establecido y procedimentado.

c) Calificación

Con la asignación de estas características la herramienta determina la calificación del riesgo de acuerdo con:

CLAVE
REVELANTE
ESTÁNDAR
IRRELEVANTE

Evaluados los controles se determina el riesgo residual de la entidad:

Probabilidad		Impacto				
		1	2	3	4	5
		Insignificante	Menor	Moderado	Importante	Catastrófico
1	Rara	Baja probabilidad y bajo impacto	Baja probabilidad y alto impacto			
2	Baja					
3	Media	Alta probabilidad y bajo impacto	Alta probabilidad y alto impacto			
4	Alta					
5	Casi Certeza					
Evaluación y tratamiento del riesgo						
1	Baja probabilidad y bajo impacto	Retener el riesgo				
2	Alta probabilidad y bajo impacto	Proteger, transferir y retener el riesgo				
3	Baja probabilidad y alto impacto	Prevenir, transferir y retener el riesgo				
4	Alta probabilidad y alto impacto	Evitar, prevenir, proteger y transferir el riesgo				

- **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, pues 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.

- **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**

En la medida en que se desarrolle la operación de LHCF se establecerán los indicadores que más se ajusten a su operación con base en la frecuencia medida como el número de veces en que se presenta el riesgo monitoreado. El otro indicador es el impacto del riesgo, las consecuencias materiales y no materiales, expresado en cantidades, pesos y/o porcentajes.

Sin embargo, alrededor de estos dos se irán construyendo otros indicadores como por ejemplo, el número de reclamos recibidos de los clientes, las opiniones desfavorables de los empleados, los informes desfavorables de los auditores externos, el número de litigios o pleitos en los que pueda verse involucrada la Entidad, etc.

Sistema de Administración de Riesgo de mercado (SARM)

A la fecha La Hipotecaria CF no ha realizado ningún tipo de inversión voluntaria y no se han dado las condiciones para las inversiones forzosas, sin embargo está definida la siguiente metodología para cuando se presenta una inversión:

- **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 está expuesta al riesgo de mercado y a todos sus factores de riesgo, así: tasa de interés, en moneda legal, en moneda extranjera y en operaciones pactadas en UVR, tipo de cambio, precio de acciones y las inversiones en carteras colectivas.

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 establece 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 nuevos productos, 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, mientras adquiere la experiencia y la base de datos necesaria, 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 LHCF 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 y en consideración a la reciente creación de la entidad se lleva a cabo de forma semiautomática, esto es en algunas etapas el control es automático y en otras es manual, sobre aplicativos y/o documentos que sirven posteriormente como soporte.

El sistema de control implementado da 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 de la Gerencia de Finanzas en Panamá y Gerencia de Regulatorios y Finanzas.

En caso de incumplimiento de límites, el Gerente de Finanzas en Panamá en coordinación con el Gerente de Regulatorios y Finanzas, efectúa la operación que mitigue de la mejor manera posible la pérdida por dicha exposición, informan del hecho al Comité de 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.

La Gerencia de Finanzas en Panamá 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. 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 LHCF o de nuevos productos para LHCF 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.

Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez (SARL)

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

- **Medición del riesgo de liquidez**

En materia de medición del riesgo de liquidez debido a la reciente creación de la compañía y hasta tanto no se alcance experiencia en el mercado que permita contar con un backtesting de al menos seis (6) meses, no se implementara el modelo propio que establece la norma y por lo tanto se adopta el modelo de referencia establecido por la Superintendencia financiera de Colombia, 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).

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 la 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 y Flujo Neto de Vencimientos No Contractuales - FNVNC, acorde con la metodología establecida por la SFC en el Capítulo VI de la Circular Básica Financiera y Contable 100 de 1995.

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 serán ejecutadas en conjunto por la Gerencia de Finanzas Panamá y Gerencia de Regulatorios y Finanzas.

- **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.

- **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.

Estas señales de alerta se definen y se detallan en el plan de contingencia de la Entidad.

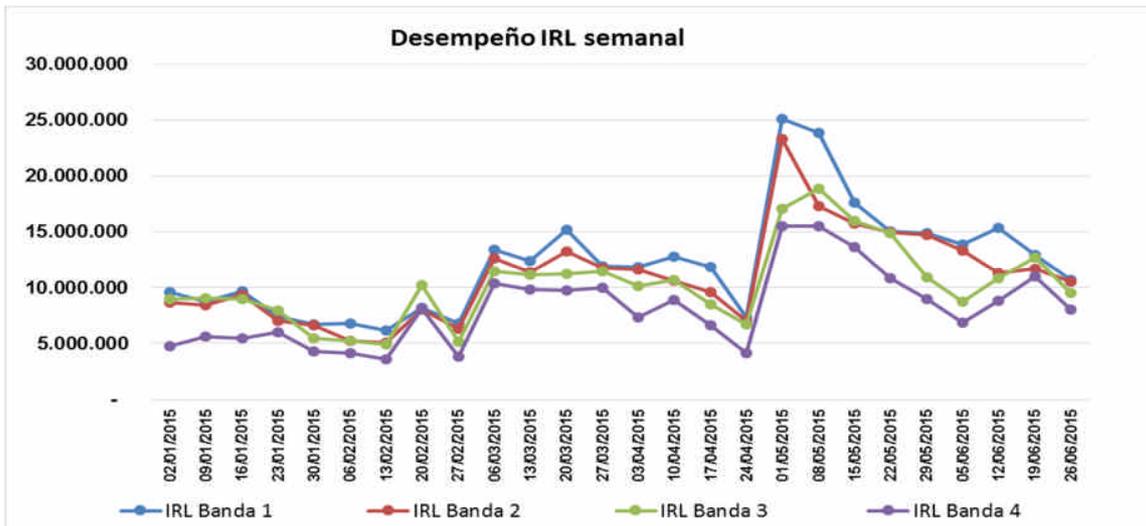
- **Cumplimiento de políticas**

El control de cumplimiento de políticas sobre riesgo de liquidez es llevado a cabo por la Gerencia de Regulatorios y Finanzas, que está conformada por personas y áreas diferentes a las de Crédito y Banca Privada, encargada de las captaciones y colocaciones de La Hipotecaria CF.

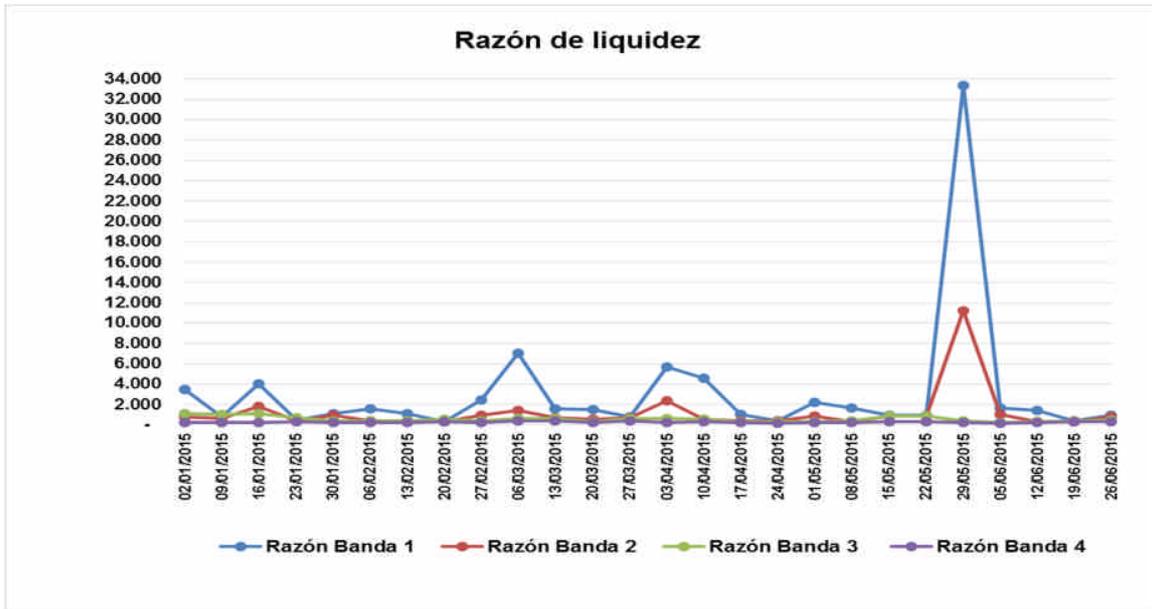
En caso de incumplimiento de límites, la Gerencia de Finanzas Panamá en coordinación con la Gerencia de Regulatorios y Finanzas, efectúa la operación u operaciones que mitigue de la mejor manera posible la pérdida por dicha exposición, informa del hecho al Comité de Riesgos y propone a éste las medidas 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, la Gerencia de Regulatorios y Finanzas 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.

Al cierre de junio de 2014 la evolución del indicador de riesgo de liquidez, en todas las bandas de tiempo fue positivo cumpliendo con las disposiciones de la SFC

El IRL y la Razón de riesgo de liquidez con fecha de corte 30 de junio de 2015 para las bandas de tiempo comprendidas entre un día y hasta un mes son los siguientes:



- (1) El comportamiento del Indicador de Riesgo de Liquidez (IRL) para las diferentes bandas de tiempo no presentó valores negativos para el primer semestre de 2015 cumpliendo con los límites regulatorios establecidos. Se puede observar una variación significativa del IRL en todas las bandas entre la última semana de Abril y la primera semana de mayo. El IRL de la primera banda (1- días) quedó \$7.361.484 millones (Abril) y pasó a \$25.132.758 millones (mayo) lo que representa una variación del 241,41% esto se debió principalmente al aumento del Disponible ya que el día 30 de abril se colocaron \$15.500 millones en CDT.



(2) El IRL por razón también se mantuvo dentro de los límites establecidos para todas las bandas de tiempo durante el primer semestre del 2015, el día 29 de mayo del 2015 se presentó una subida y el IRL por razón de la primera banda (1-7 días) llegó a 33.377, esto en gran parte se debe a la disminución en el total de Requerimiento de Liquidez Neto (RLN) de 1.780,533 millones frente al día 22 de mayo que representó una variación del 97.55% por la disminución de los desembolsos que se presentaron para esa semana.

El Indicador y la razón de Riesgo de Liquidez se mantuvieron dentro de los límites establecidos, ninguna de las bandas es negativa, ni la razón ha sido menor al 100%. Esto obedece principalmente a la estabilidad de los activos líquidos de alta calidad (Disponible) y a los ajustes de los préstamos aprobados desembolsados, lo que ha permitido que la compañía mantenga el cumplimiento de los compromisos adquiridos entre 1 y 30 días.

Sistema de Administración de Riesgo de lavado de Activos y de la financiación del terrorismo (SARLAFT)

- **Objetivo**

Definir e implementar el conjunto de fases o pasos sistemáticos e interrelacionados mediante los cuales La Hipotecaria CF administra el riesgo de LA/FT.

- **Responsable**

El responsable es el Gerente de Riesgo y Cumplimiento.

- **Alcance**

El SARLAFT comprende las siguientes etapas:

- a. Identificación,

- b. Medición o evaluación,
- c. Control, y
- d. Monitoreo

- **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.

Se generó una lista de las fuentes de riesgos y de los eventos que pueden tener impacto en el cumplimiento de los objetivos que se ha propuesto la Entidad; así los enfoques utilizados para identificar los riesgos incluyen listas de verificación, juicios basados en la experiencia, registros, diagramas de flujo, lluvia de ideas y análisis de escenarios, entre los principales.

Todos estos enfoques se soportan en la adecuada segmentación de los factores de riesgo, la cual consiste en dividir cada factor de riesgo en una serie de grupos o segmentos homogéneos, respecto a una o varias variables, de manera que se facilite la implementación de controles específicos y se logre prevenir y detectar de forma más efectiva los riesgos.

Existen varias técnicas de segmentación, sin embargo las más utilizadas son la segmentación a priori, la segmentación a posteriori y la híbrida. En el primer caso, los grupos se definen mediante variables previamente determinadas, antes de emprender investigaciones de mercado o de actuar en el mercado; en el segundo caso la segmentación se realiza después de haber efectuado la investigación de mercado o el lanzamiento del producto; y en la segmentación híbrida primero se define un segmento con unas variables básicas, y luego se mejora la segmentación con la estrategia a posteriori.

La Hipotecaria CF seguirá una estrategia de segmentación híbrida, esto es, en primera instancia y durante los primeros años segmentará los factores de riesgo de LA/FT mediante una estrategia a priori, basada en la experiencia de su personal, especialmente de su Oficial de Cumplimiento, y más adelante, se espera que dentro de tres años y con una mejor base de datos propia, la segmentación se pueda complementar con una estrategia a posteriori.

El principal objetivo de la segmentación por los factores de riesgo es el análisis de las operaciones de un cliente con el fin de definir si éstas son o no sospechosas. Con la segmentación se procede a identificar en los factores de riesgo, clientes o usuarios, productos, canales y jurisdicciones los eventos generadores.

- **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 RLAFI.

Sistema de Atención al Consumidor (SAC)

El objetivo del SAC es brindar una correcta atención y protección al consumidor financiero, con base en lo establecido en la legislación vigente.

- Políticas generales

Es responsabilidad de la Junta Directiva:

- ✓ Establecer políticas relativas al SAC.
- ✓ Aprobar el manual SAC y sus actualizaciones.
- ✓ Pronunciarse con respecto a cada uno de los aspectos que contengan los informes periódicos que rinda el representante legal con base al SAC, así como sobre las evaluaciones periódicas que efectúen los órganos de control.

Es responsabilidad del Gerente General:

- ✓ Generar una filosofía de servicio y orientación a los consumidores financieros en la cultura organizacional de La Hipotecaria CF Compañía de Financiamiento S.A.
- ✓ Someter a aprobación de la Junta Directiva el Manual SAC y sus modificaciones.
- ✓ Velar por el cumplimiento efectivo de las políticas establecidas por la Junta Directiva relativas al SAC.
- ✓ Establecer las medidas relativas a la capacitación e instrucción de los funcionarios de las áreas involucradas en la atención y servicio a los Consumidores Financieros.
- ✓ Establecer mecanismos para realizar un seguimiento permanente al SAC.
- ✓ Presentar un informe semestral a la Junta Directiva sobre los resultados del SAC, (evolución, acciones preventivas y correctivas implementadas o por implementar, entre otros aspectos).
- ✓ Garantizar que existan los recursos humanos, físicos y tecnológicos necesarios para el adecuado funcionamiento del SAC, incluyendo el plan de capacitación.

Es responsabilidad del Gerente Comercial:

- ✓ Garantizar que el SAC sea administrado de acuerdo con la definición del presente manual y proponer las modificaciones necesarias.
- ✓ Administrar los registros y documentación de procesos que evidencien el funcionamiento y operación del SAC.
- ✓ Verificar mínimo una vez al mes las publicaciones de los distintos canales a través de las cuales se informen asuntos relacionados con el Defensor del Consumidor Financiero, los contratos estandarizados de la entidad y los diferentes costos y tarifas de los productos.
- ✓ Coordinar la implementación de planes de mejora cada vez que identifique que alguna información publicada se encuentra desactualizada.
- ✓ Medir la atención oportuna ofrecida por La Hipotecaria CF Compañía de Financiamiento S.A., de acuerdo con:
 - Realizar una encuesta a los clientes desembolsados cada mes para evaluar el Indicador Neto de Promoción.
 - Definir los niveles de satisfacción mínimos aceptados en el resultado de las encuestas.
 - Implementar planes de mejora para sensibilizar a los funcionarios frente a la importancia de la satisfacción de las necesidades a los Consumidores Financieros, cuando los resultados de las encuestas estén por debajo de los niveles mínimos.
- ✓ Coordinar los programas de inducción, capacitación, formación interna y capacitación a todos los funcionarios que realizan actividades frente al consumidor financiero que contenga los temas de atención, asesoría y prestación de los servicios o productos a los Consumidores Financieros, Defensor del Consumidor Financiero y del Manual SAC.
- ✓ Dar a conocer los deberes, derechos, costos y canales de comunicación que el Consumidor Financiero posee en el momento de adquirir un producto o servicio y dejar constancia de ello.
- ✓ Dar a conocer al Consumidor Financiero las actualizaciones en materia del SAC mediante material impreso a través de un folleto enviado por correspondencia, por medio electrónico o mediante la Página web que será actualizada cada vez que se generen cambios.
- ✓ Garantizar que las Peticiones Quejas y Reclamos se atiendan de forma clara, completa y dentro del tiempo de respuesta establecido.

- ✓ Realizar dos veces al año el seguimiento a los casos y tiempos de respuesta al cliente, estableciendo planes de mejora cuando no se cumplan los tiempos definidos y de acuerdo con la tipología de los casos.
- ✓ Garantizar la custodia, conservación y recuperación de los documentos del SAC que hayan sido remitidos por parte de las áreas funcionales.
- ✓ Dar a conocer todos los funcionarios y al Consumidor Financiero la información de quién es, qué función ejerce y cuáles son los datos de contacto del Defensor del Consumidor Financiero.
- ✓ Elaborar el informe semestral que el Gerente General presenta a la Junta Directiva sobre los resultados del SAC, (evolución, acciones preventivas y correctivas implementadas o por implementar, entre otros aspectos).
- ✓ Capacitar sobre los temas de atención al consumidor financiero y el Manual SAC, una vez al año, a los funcionarios de las empresas que prestan servicios tercerizados a La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.

Es responsabilidad de los Gerentes responsables de los procesos:

- ✓ Entregar al consumidor financiero información transparente, suficiente, cierta, clara y oportuna sobre los productos y servicios que ofrecemos.
- ✓ Aplicar la promesa de marca y propender por una respetuosa atención a los Consumidores Financieros desde el momento previo a su vinculación comercial con nuestra entidad.
- ✓ Velar para que no se presenten Quejas por actitud inadecuada de los funcionarios.

Es responsabilidad de todos los funcionarios de La Hipotecaria CF Compañía de Financiamiento S.A.:

- ✓ Brindar al Consumidor Financiero información clara, veraz y oportuna sobre las preguntas y dudas que presente, con el fin de generar un ambiente de atención, protección y respeto.
- ✓ Conocer de manera clara y completa las políticas, funciones y procedimientos internos así como los procedimientos y políticas relacionadas con el Defensor del Consumidor Financiero.
- ✓ Orientar al cliente que tenga una petición Queja o Reclamo, informándole cual es el medido más expedito para radicar su solicitud.

Es responsabilidad del Auditor Interno incluir en el plan de auditoria anual la verificación

del cumplimiento del Manual SAC y recomendar modificaciones en los casos que haya lugar.

- Políticas del Defensor Del Consumidor Financiero

Es responsabilidad del Gerente General que los defensores sean designados por la Asamblea de Accionistas y que antes de ejercer su cargo, se posesionen ante la Superintendencia Financiera de Colombia. Los defensores vigentes son:

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

Es responsabilidad del Gerente Comercial controlar:

- ✓ Que el intercambio de información con el Defensor se realice por el canal seguro asignado.
- ✓ Que la información publicada en la página web del Defensor del Consumidor este actualizada.
- ✓ Que la Defensoría del Consumidor esté orientada a la protección especial de los Consumidores Financieros, cumpliendo con las siguientes funciones:
 - Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros.
 - Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las Quejas que éstos presenten, dentro de los términos y procedimientos establecidos.
 - Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la entidad, conforme a lo establecido en el Decreto 3993 de 2010, por el cual se modificó el Decreto 2555 del 15 de julio de 2010, y se reglamentó la función de conciliación del Defensor del Consumidor Financiero.
 - Ser vocero de los consumidores financieros ante la entidad.
 - Efectuar recomendaciones.
 - Que actúen con independencia y autonomía en cuanto a los criterios a aplicar.
 - Que se abstengan de actuar cuando se presenten conflictos de interés en relación con una controversia, en cuyo caso actuará el defensor Suplente.

✓ Que los siguientes asuntos se excluyan de la Competencia del Defensor:

- Los que no correspondan o no estén directamente relacionados con el giro ordinario de las operaciones autorizadas a la entidad.
- Los que se refieren a cuestiones que se encuentran en trámite o hayan sido resueltos en la vía judicial, arbitral o administrativa.
- Aquellos que correspondan a la decisión sobre la prestación de un servicio o producto.
- Los que se refieran a hechos sucedidos con tres años de anterioridad o más a la fecha de presentación de la Queja.
- Los que tengan por objeto los mismos hechos y afecten a las mismas partes, cuando a hayan sido objeto de decisión previa por parte del Defensor.
- Las Quejas cuya cuantía individual, sumados todos los conceptos, superen los 100 salarios mínimos mensuales legales vigentes.

- Políticas de sanciones por incumplimiento del SAC

Es responsabilidad de todos los funcionarios cumplir la norma vinculada con la atención al Consumidor mencionada en las obligaciones especiales del trabajador de acuerdo al Reglamento Interno de Trabajo.

Es responsabilidad del Gerente Responsable de cada proceso evaluar las situaciones de incumplimiento de las disposiciones que rigen el SAC con la asesoría del Gerente General para determinar el procedimiento a seguir de acuerdo al caso particular y de acuerdo al Reglamento Interno de Trabajo y Legislación Laboral vigente. Si la violación del funcionario es de una tipificación penal se podría llevar el caso a instancias de las autoridades competentes.

- Políticas de educación financiera

Es responsabilidad del Gerente Comercial:

Llegar a nuestros colaboradores, clientes, usuarios aliados estratégicos y a la comunidad en general, con información oportuna referente a los deberes y derechos normativos, garantizando el conocimiento constante de los productos, servicios y beneficios asociados que brinda nuestra compañía en su portafolio.

Desarrollar programas de educación financiera dirigidos a nuestros clientes de acuerdo con los productos y servicios que han adquirido con La Hipotecaria CF Compañía de Financiamiento S.A., así como dar a conocer continuamente sus deberes y derechos normativos ante el sector financiero.

- Etapas de sistema de atención del consumidor financiero

Se implementará 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 Compañía de Financiamiento S.A, se utilizarán métodos cualitativos y cuantitativos.

Para esta etapa se tendrán en cuenta los requerimientos interpuestos ante la entidad por parte del Consumidor financiero a través de los diferentes canales asignados y las encuestas del 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 determinaran 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.

Sistema de control interno (SCI)

Objetivo

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.

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 efectuará 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, y en los casos en que sea aplicable la Auditoría Interna. Dentro de los órganos externos se encuentra el Revisor Fiscal.

Nota 20 – Relación de solvencia

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 30 de junio de 2015

CONCEPTO	VALOR PONDERADO
Activos Categoría I	-
Activos Categoría II	(8.113)
Activos Categoría III	29.330.257
Activos Categoría IV y Otros	16.966.003
Total Activos ponderados por nivel de riesgo	46.288.147
Patrimonio básico ordinario	25.819.016
Patrimonio Básico Adicional	-
Patrimonio Adicional	578.602

Patrimonio Técnico sin deducciones	26.397.618
Deducciones al patrimonio técnico	-
Patrimonio Técnico	26.397.618
Riesgo de Mercado	-
Relación de solvencia Básica	55,78
Relación de solvencia Total	57,03

Nota 21 – Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Los hechos más importantes ocurridos después del periodo de reporte de La Hipotecaria CF, corresponden a la segunda compra de inversiones forzosas en títulos de desarrollo agropecuario Tipo A y B, realizada en el mes de Julio como cumplimiento a la normatividad establecida por valor de \$978.413 con base en los cálculos realizados por los movimientos de los productos pasivos.