

***La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.***  
*Estados Financieros*  
*(En miles de pesos colombianos)*

*31 de diciembre de 2017 y 2016*



**KPMG S.A.S.**  
Calle 90 No. 19C - 74  
Bogotá D.C. - Colombia

Teléfono 57 (1) 6188000  
57 (1) 6188100  
Fax 57 (1) 2185490  
57 (1) 6233403  
www.kpmg.com.co

## **INFORME DEL REVISOR FISCAL**

Señores Accionistas  
La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.

### **Informe sobre los estados financieros**

He auditado los estados financieros de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. (La Compañía), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y los estados de resultados, otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha y sus respectivas notas, que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa.

### **Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros**

La administración es responsable por la adecuada preparación y presentación de estos estados financieros de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación de estados financieros libres de errores de importancia material, bien sea por fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas, así como establecer los estimados contables razonables en las circunstancias.

### **Responsabilidad del revisor fiscal**

Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros con base en mi auditoría. Obtuve las informaciones necesarias para cumplir mis funciones y efectué mi examen de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia. Tales normas requieren que cumpla con requisitos éticos, planifique y efectúe la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores de importancia material.

Una auditoría incluye realizar procedimientos para obtener evidencia sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del revisor fiscal, incluyendo la evaluación del riesgo de errores de importancia material en los estados financieros. En dicha evaluación del riesgo, el revisor fiscal tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias. Una auditoría también incluye evaluar el uso de políticas contables apropiadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la administración, así como evaluar la presentación de los estados financieros en general.

Considero que la evidencia de auditoría que obtuve proporciona una base razonable para fundamentar la opinión que expreso a continuación.

### **Opinión**

En mi opinión, los estados financieros que se mencionan, preparados de acuerdo con información tomada fielmente de los libros y adjuntos a este informe, presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia material, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2017, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, aplicadas de manera uniforme con el año anterior.

### **Otros asuntos**

Los estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 se presentan exclusivamente para fines de comparación, fueron auditados por otro contador público miembro de KPMG S.A.S. y en su informe de fecha 23 de febrero de 2017, expresó una opinión sin salvedades sobre los mismos.


### **Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios**

1. Con base en el resultado de mis pruebas, en mi concepto durante 2017:
  - a) La contabilidad de la Compañía ha sido llevada conforme a las normas legales y a la técnica contable.
  - b) Las operaciones registradas en los libros se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas.
  - c) La correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de acciones se llevan y se conservan debidamente.
  - d) Se ha dado cumplimiento a las normas e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia relacionadas con la implementación e impacto en el estado de situación financiera y en el estado de resultados de los sistemas de administración de riesgos aplicables.
  - e) Existe concordancia entre los estados financieros que se acompañan y el informe de gestión preparado por los administradores, el cual incluye la constancia por parte de la administración sobre la libre circulación de las facturas emitidas por los vendedores o proveedores.
  - f) La información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al sistema de seguridad social integral, en particular la relativa a los afiliados y a sus ingresos base de cotización, ha sido tomada de los registros y soportes contables. La Compañía no se encuentra en mora por concepto de aportes al sistema de seguridad social integral.

Para dar cumplimiento a lo requerido en los artículos 1.2.1.2. y 1.2.1.5. del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificados por los artículos 4 y 5 del Decreto 2496 de 2015,

respectivamente, en desarrollo de las responsabilidades del Revisor Fiscal contenidas en los numerales 1° y 3° del artículo 209 del Código de Comercio, relacionadas con la evaluación de si los actos de los administradores de la Compañía se ajustan a los estatutos y a las órdenes o instrucciones de la Asamblea de Accionistas y si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Compañía o de terceros que estén en su poder, emití un informe separado de fecha 22 de febrero de 2018.

2. Efectué seguimiento a las respuestas sobre las cartas de recomendaciones dirigidas a la administración de la Compañía y no hay asuntos de importancia material pendientes que puedan afectar mi opinión.



Gina Carolina Rodríguez Martínez  
Revisor Fiscal de La Hipotecaria Compañía de  
Financiamiento S.A.  
T.P. 164825 – T  
Miembro de KPMG S.A.S.

23 de febrero de 2018



**KPMG S.A.S.**  
Calle 90 No. 19C - 74  
Bogotá D.C. - Colombia

Teléfono 57 (1) 6188000  
57 (1) 6188100  
Fax 57 (1) 2185490  
57 (1) 6233403  
www.kpmg.com.co

## **INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LOS NUMERALES 1º Y 3º DEL ARTÍCULO 209 DEL CÓDIGO DE COMERCIO**

Señores Accionistas  
La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.

Como parte de mis funciones como Revisor Fiscal y en cumplimiento de los artículos 1.2.1.2 y 1.2.1.5 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificados por los artículos 4 y 5 del Decreto 2496 de 2015, respectivamente, presento el resultado de los procedimientos realizados en cumplimiento de los numerales 1º y 3º del artículo 209 del Código de Comercio, detallados como sigue, por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017, por parte de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., en adelante "la Compañía":

- 1º) Si los actos de los administradores de la Compañía se ajustan a los estatutos y a las órdenes o instrucciones de la Asamblea de Accionistas.
- 3º) Si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Compañía o de terceros que estén en su poder.

### **Criterios**

Los criterios considerados para la evaluación de los asuntos mencionados en el párrafo anterior comprenden: a) los estatutos sociales y las actas de la Asamblea de Accionistas y, b) los componentes del control interno implementados por la Compañía, tales como el ambiente de control, los procedimientos de evaluación de riesgos, sus sistemas de información y comunicaciones y el monitoreo de los controles por parte de la administración y de los encargados del gobierno corporativo, los cuales están basados en lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

### **Responsabilidad de la administración**

La administración es responsable por el cumplimiento de los estatutos y de las decisiones de la Asamblea de Accionistas y por diseñar, implementar y mantener medidas adecuadas de control interno, que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados, de conservación y custodia de los bienes de la Compañía y los de terceros que están en su poder, de acuerdo con lo requerido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

### **Responsabilidad del revisor fiscal**

Mi responsabilidad consiste en llevar a cabo un trabajo de aseguramiento razonable para expresar una conclusión basada en la evidencia obtenida. Efectué mis procedimientos de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos para Atestiguar 3000 aceptada en Colombia (International Standard on Assurance Engagements – ISAE 3000, por sus siglas en inglés,

traducida al español y emitida a abril de 2009 por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento - International Auditing and Assurance Standard Board – IAASB, por sus siglas en inglés). Tal norma requiere que cumpla con requisitos éticos, planifique y efectúe los procedimientos que considere necesarios para obtener una seguridad razonable sobre si los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas y sobre si hay y son adecuadas las medidas de control interno, que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados, de conservación y custodia de los bienes de la Compañía y los de terceros que están en su poder, de acuerdo con lo requerido por la Superintendencia Financiera de Colombia, en todos los aspectos importantes de evaluación.

### **Procedimientos realizados**

Este trabajo de aseguramiento razonable incluye la obtención de evidencia por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017. Los procedimientos incluyen:

- Obtención de una representación escrita de la Administración sobre si los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas y sobre si hay y son adecuadas las medidas de control interno, que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados, de conservación y custodia de los bienes de la Compañía y los de terceros que están en su poder, de acuerdo con lo requerido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Lectura y verificación del cumplimiento de los estatutos de la Compañía.
- Obtención de una certificación de la Administración sobre las reuniones de la Asamblea de Accionistas, documentadas en las actas, al igual que información sobre las reuniones cuyas actas se encuentran pendientes de registro en el libro de actas, incluido un resumen de los asuntos tratados en dichas reuniones.
- Lectura de las actas de la Asamblea de Accionistas y los estatutos y verificación de si los actos de los administradores se ajustan a los mismos.
- Indagaciones con la Administración sobre cambios o proyectos de modificación a los estatutos de la Compañía durante el período cubierto y validación de su implementación.
- Evaluación de si hay y son adecuadas las medidas de control interno, que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados, de conservación y custodia de los bienes de la Compañía y los de terceros que están en su poder, de acuerdo con lo requerido por la Superintendencia Financiera de Colombia, lo cual incluye:
  - Pruebas de diseño, implementación y eficacia operativa sobre los controles relevantes de los componentes de control interno sobre el reporte financiero y los elementos establecidos por la Compañía, tales como: entorno de control, proceso de valoración de riesgo por la entidad, los sistemas de información, actividades de control y seguimiento a los controles.

- Evaluación del diseño, implementación y eficacia operativa de los controles relevantes, manuales y automáticos, de los procesos clave del negocio relacionado con las cuentas significativas de los estados financieros.
- Verificación del apropiado cumplimiento de las normas e instructivos sobre los Sistemas de Administración de Riesgos y Atención al Consumidor aplicables a la Compañía: SARC, SARM, SARL, SARLAFT, SAC, SARO).

#### **Limitaciones inherentes**

Debido a las limitaciones inherentes a cualquier estructura de control interno, es posible que existan controles efectivos a la fecha de mi examen que cambien esa condición durante el período evaluado, debido a que mi informe se basa en pruebas selectivas. Adicionalmente, la evaluación del control interno tiene riesgo de volverse inadecuada por cambios en las condiciones o porque el grado de cumplimiento con las políticas y procedimientos puede deteriorarse. Por otra parte, las limitaciones inherentes al control interno incluyen el error humano, fallas por colusión de dos o más personas o, inapropiado sobrepaso de los controles por parte de la administración.

#### **Conclusión**

Mi conclusión se fundamenta con base en la evidencia obtenida sobre los asuntos descritos, y está sujeta a las limitaciones inherentes planteadas en este informe. Considero que la evidencia obtenida proporciona una base de aseguramiento razonable para fundamentar la conclusión que expreso a continuación:

Con base en el resultado de mis pruebas y en la evidencia obtenida, en mi opinión, los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas y son adecuadas las medidas de control interno, que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados, de conservación y custodia de los bienes de la Compañía o de terceros que están en su poder, de acuerdo con lo requerido por la Superintendencia Financiera de Colombia.



Gina Carolina Rodríguez Martínez  
Revisor Fiscal de La Hipotecaria Compañía de  
Financiamiento S.A.  
T.P. 164825 – T  
Miembro de KPMG S.A.S.

23 de febrero de 2018

**Certificación de los Estados Financieros**

23 de Febrero de 2018

**A los señores KPMG S.A.S**

**A los socios de La Hipotecaria compañía de financiamiento S.A.**

Los suscritos Representante Legal y Contador Público bajo cuya responsabilidad se prepararon los estados financieros, certificamos:

Que para la emisión de los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y de 2016 y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas (en adelante, los estados financieros), que conforme al reglamento se ponen a disposición de los accionistas y de terceros, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras tomadas fielmente de los libros.

Dichas afirmaciones, explícitas e implícitas, son las siguientes:

*Existencia:* Los activos y pasivos de LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A. existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante el año.

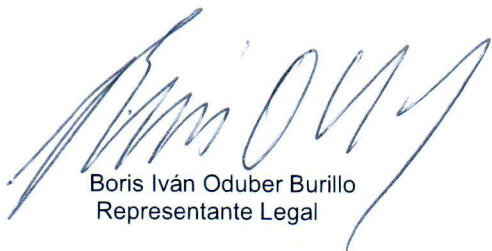
*Integridad:* Todos los hechos económicos realizados han sido reconocidos.

*Derechos y obligaciones:* Los activos representan probables beneficios económicos futuros y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros, obtenidos o a cargo de LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A. en la fecha de corte.


*Valuación:* Todos los elementos han sido reconocidos por importes apropiados.

*Presentación y revelación:* Los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados.

Las representaciones están limitadas para cada una de las partes que firman la presente certificación a las funciones que son de su competencia. Acorde con lo anterior para el caso de la confirmación suscrita por el contador, funcionario de PricewaterhouseCoopers Asesores Gerenciales Ltda. (PwC AG), dicha certificación está limitada exclusivamente a los asuntos contables y sujeta a la información que es de su conocimiento teniendo en cuenta la información que le fue suministrada por LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A. a PwC AG para el desarrollo de sus funciones de Outsourcing Contable.



Boris Iván Oduber Burillo  
Representante Legal



Nancy Fuquen Tocarruncho  
Contadora  
Vinculada a PricewaterhouseCoopers  
Asesores Gerenciales Ltda.  
T.P. No. 75520 - T

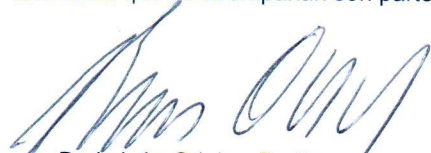



**LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

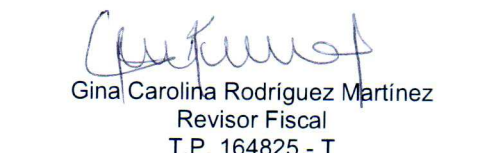
(Cifras en miles de pesos colombianos)

		Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
<b>Activo</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 14.330.760	\$ 16.729.597
<b>Activos financieros de inversión</b>	5	<b>16.009.014</b>	<b>19.772.534</b>
Inversiones negociables		4.100.741	3.590.067
Inversiones hasta el vencimiento		666.803	3.959.367
Inversiones disponibles para la venta		11.241.470	12.223.100
<b>Cartera de créditos, neto de provisión</b>	6	<b>140.796.955</b>	<b>128.060.528</b>
Cartera de vivienda		122.376.325	115.252.812
Cartera de consumo		22.509.812	16.113.664
Menos: provisión		(4.089.182)	(3.305.948)
Otras cuentas por cobrar	7	96.650	26.700
Otros activos no financieros	8	266	17.970
Activos por impuestos corrientes	9	1.216.822	671.914
Activos por impuestos diferidos	12	1.400.000	1.400.000
Propiedades y equipo, neto	10	176.067	203.231
Intangibles, neto	11	129.154	136.760
<b>Total del activo</b>		<b>\$ 174.155.688</b>	<b>\$ 167.019.234</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
Préstamos financieros a costo amortizado	13	\$ 8.416.376	\$ 29.321.379
Depósitos y exigibilidades a costo amortizado	14	58.110.526	32.794.320
Otros instrumentos financieros a costo amortizado	15	42.942.506	50.070.039
Beneficios a empleados	16	173.737	168.561
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17	191.442	263.636
Provisiones	18	7.415	7.415
Otros pasivos no financieros	19	191.232	2.654.716
<b>Total del pasivo</b>		<b>110.033.234</b>	<b>115.280.066</b>
<b>Capital y reservas atribuibles a los accionistas</b>			
Capital pagado	20	33.285.715	31.500.001
Prima en colocación de acciones		37.714.290	27.000.006
Otros resultados integrales		111.524	740.500
Resultados del ejercicio		512.264	1.969.439
Resultados acumulados		(7.203.103)	(9.172.542)
Resultados acumulados proceso de convergencia NCIF		(298.236)	(298.236)
<b>Total del patrimonio</b>		<b>64.122.454</b>	<b>51.739.168</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>\$ 174.155.688</b>	<b>\$ 167.019.234</b>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

  
 Boris Iván Oduber Burillo  
 Representante Legal  
 (Véase certificación adjunta)

  
 Nancy Fuquén Tocarruncho  
 Contadora  
 Vinculada a PricewaterhouseCoopers  
 Asesores Gerenciales Ltda.  
 T.P. No. 75520 – T  
 (Véase certificación adjunta)

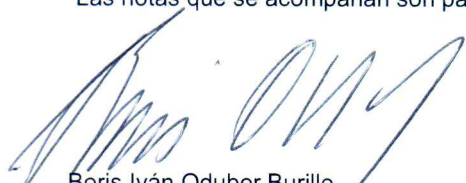
  
 Gina Carolina Rodríguez Martínez  
 Revisor Fiscal  
 T.P. 164825 - T  
 Miembro de KPMG S.A.S.  
 (Véase mi informe del 23 de febrero de 2018)


**LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.**  
**ESTADOS DE RESULTADOS**

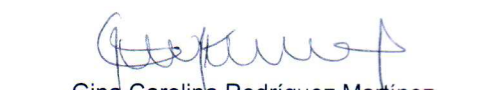
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Ingreso por intereses			
Intereses de cartera de créditos	21	\$ 14.672.580	\$ 12.565.424
<b>Total ingreso por intereses</b>		<b>14.672.580</b>	<b>12.565.424</b>
Gastos por intereses y similares			
Certificados de depósito a término	22	(3.189.488)	(3.483.053)
Obligaciones financieras	22	(1.689.119)	(3.501.319)
Bonos ordinarios	22	(4.974.218)	(2.737.643)
<b>Total gasto por intereses y similares</b>		<b>(9.852.825)</b>	<b>(9.722.015)</b>
<b>Ingreso neto de intereses</b>		<b>4.819.755</b>	<b>2.843.409</b>
Gasto provisión cartera de créditos	22	(1.727.664)	(1.148.824)
<b>Ingreso neto de intereses después de pérdida neta por provisión de cartera de créditos</b>		<b>3.092.091</b>	<b>1.694.585</b>
<b>Ingreso por comisiones y honorarios</b>	21	361.337	361.883
Otros ingresos			
Utilidad en valoración de instrumentos financieros – Inversiones	21	2.150.712	1.103.551
Recuperación de provisiones	21	712.383	3.122.264
Otros	21	515.971	622.495
		<b>3.379.066</b>	<b>4.848.310</b>
Otros egresos			
Gastos de personal	22	(2.973.785)	(2.624.297)
Gastos generales de administración	22	(2.311.997)	(3.006.770)
Pérdida en valoración de instrumentos financieros – Inversiones	22	(41.238)	(8.667)
Gastos por depreciación y amortización	22	(71.558)	(50.915)
Diversos	22	(890.353)	(563.164)
		<b>(6.288.931)</b>	<b>(6.253.813)</b>
Utilidad antes de impuestos sobre la renta		543.563	650.965
Total (gasto) ingreso de impuesto de renta	12	(31.299)	1.318.474
<b>Resultados del ejercicio</b>		<b>\$ 512.264</b>	<b>\$ 1.969.439</b>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

  
 Boris Iván Oduber Burillo  
 Representante Legal  
 (Véase certificación adjunta)

  
 Nancy Fuquen Tocarruncho  
 Contadora  
 Vinculada a PricewaterhouseCoopers  
 Asesores Gerenciales Ltda.  
 T.P. No. 75520 – T  
 (Véase certificación adjunta)

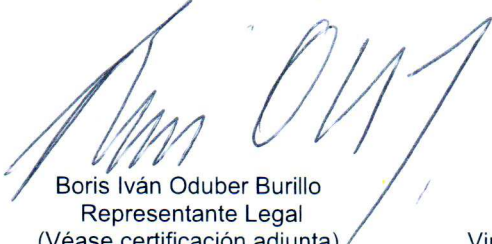
  
 Gina Carolina Rodríguez Martínez  
 Revisor Fiscal  
 T.P. 164825 - T  
 Miembro de KPMG S.A.S.  
 (Véase mi informe del 23 de febrero de 2018)

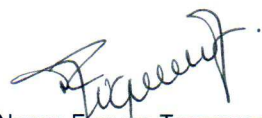
**LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.**  
**OTRO RESULTADO INTEGRAL**

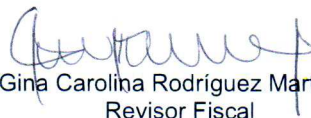
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Resultados del ejercicio		\$ 512.264	\$ 1.969.439
Otros resultados integrales que se reclasificarán a los resultados			
Realización por venta de instrumentos medidos al valor razonable con cambios en ORI		(895.290)	-
Resultados procedentes de inversiones en instrumentos medidos al valor razonable con cambios en el ORI	20	266.314	860.836
Total resultados del ejercicio y otros resultados integrales		<u>\$ (116.712)</u>	<u>\$ 2.830.275</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

  
 Boris Iván Oduber Burillo  
 Representante Legal  
 (Véase certificación adjunta)

  
 Nancy Fuquen Tocarruncho  
 Contadora  
 Vinculada a PricewaterhouseCoopers  
 Asesores Gerenciales Ltda.  
 T.P. No. 75520 - T  
 (Véase certificación adjunta)


  
 Gina Carolina Rodríguez Martínez  
 Revisor Fiscal  
 T.P. 164825 - T  
 Miembro de KPMG S.A.S.  
 (Véase mi informe del 23 de febrero de 2018)


**LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**


(Cifras en miles de pesos colombianos)

Años terminados	Capital pagado	Prima en colocación de acciones	Otros resultados integrales	Resultados del ejercicio	Resultados acumulados	Resultados acumulados proceso de convergencia NCIF	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2015	\$ 28.000.000	\$ 6.000.000	\$ (120.336)	\$ (7.305.391)	\$ (1.867.151)	\$ (298.236)	\$ 24.408.886
Colocación de acciones aprobadas por Asamblea general de accionistas Acta N. 5 y 8	3.500.001	-	-	-	-	-	3.500.001
Prima en colocación de acciones	-	21.000.006	-	-	-	-	21.000.006
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	-	7.305.391	(7.305.391)	-	-
Otros resultados integrales – Instrumentos financieros medidos a valor razonable	-	-	860.836	-	-	-	860.836
Resultados del ejercicio	-	-	-	1.969.439	-	-	1.969.439
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>\$ 31.500.001</b>	<b>27.000.006</b>	<b>740.500</b>	<b>1.969.439</b>	<b>(9.172.542)</b>	<b>(298.236)</b>	<b>51.739.168</b>
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	-	(1.969.439)	1.969.439	-	-
Colocación de acciones aprobadas por Asamblea general de accionistas Acta No. 8	1.785.714	-	-	-	-	-	1.785.714
Prima en colocación de acciones	-	10.714.284	-	-	-	-	10.714.284
Otros resultados integrales – Instrumentos financieros medidos a valor razonable	-	-	(628.976)	-	-	-	(628.976)
Resultados del ejercicio	-	-	-	512.264	-	-	512.264
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>\$ 33.285.715</b>	<b>\$ 37.714.290</b>	<b>\$ 111.524</b>	<b>\$ 512.264</b>	<b>\$ (7.203.103)</b>	<b>\$ (298.236)</b>	<b>\$ 64.122.454</b>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

  
 Boris Iván Oduber Burillo  
 Representante Legal  
 (Véase certificación adjunta)

  
 Nancy Fiquén Tocarruncho  
 Contadora  
 Vinculada a PricewaterhouseCoopers  
 Asesores Gerenciales Ltda.  
 T.P. No. 75520 – T  
 (Véase certificación adjunta)

  
 Gina Carolina Rodríguez Martínez  
 Revisor Fiscal  
 T.P. 164825 – T  
 Miembro de KPMG S.A.S.

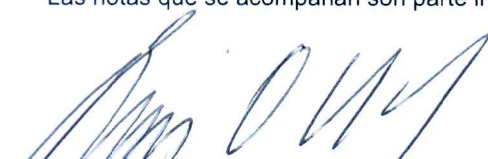
(Véase mi informe del 23 de febrero de 2018)


**LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**


(Cifras en miles de pesos colombianos)

	<b>Por los años terminados al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (usados en) actividades de operación</b>		
Clases de cobros por actividades de operación:		
Cobros procedentes de cartera de créditos	\$ 41.410.372	\$ 33.863.929
Captaciones procedentes de depósitos y exigibilidades	94.794.659	81.207.413
Producto de prestación de servicios	361.337	361.883
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos	491.093	1.134.393
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación:		
Colocación de cartera de créditos	(40.309.973)	(43.805.669)
Pagos procedentes de depósitos y exigibilidades	(69.525.255)	(106.487.764)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(4.254.703)	(4.204.267)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(2.476.508)	(2.534.621)
Otros pagos por actividades de operación	(1.923.873)	(17.170.105)
Intereses pagados	(6.696.347)	(4.115.951)
Pago por impuesto a la riqueza	(87.580)	(220.494)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (usados en) actividades de operación</b>	<b>11.783.222</b>	<b>(61.971.253)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión</b>		
Pagos por compra de activos fijos	(122.376)	(44.604)
Pagos por la compra de inversiones	(147.040.435)	(33.508.253)
Cobros por retiros y vencimiento de inversiones de inversiones	150.940.276	37.416.012
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión</b>	<b>3.777.465</b>	<b>3.863.155</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación</b>		
Importes procedentes de la emisión de acciones	10.000.000	15.000.000
Emisión de instrumentos de deuda	-	49.380.812
Importes procedentes de préstamos	4.360.000	9.500.000
Reembolsos de préstamos	(32.319.524)	(19.416.666)
<b>Flujos de efectivo netos (usados en) procedentes de actividades de financiación</b>	<b>(17.959.524)</b>	<b>54.464.146</b>
<b>(Disminución) neta de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>(2.398.837)</b>	<b>(3.643.952)</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	16.729.597	20.373.549
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>	<b>\$ 14.330.760</b>	<b>\$ 16.729.597</b>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

  
 Boris Iván Oduber Burillo  
 Representante Legal  
 (Véase certificación adjunta)

  
 Nancy Fuquen Tocarruncho  
 Contadora  
 Vinculada a PricewaterhouseCoopers  
 Asesores Gerenciales Ltda.  
 T.P. No. 75520 - T  
 (Véase certificación adjunta)

  
 Gina Carolina Rodríguez Martínez  
 Revisor Fiscal  
 T.P. 164825 - T  
 Miembro de KPMG S.A.S.  
 (Véase mi informe del 23 de febrero de 2018)

**LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(Cifras en miles de pesos colombianos)

**NOTA 1 - Información corporativa**

La emisión de los estados financieros de período anual de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. en adelante La Hipotecaria CF, corresponden al período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

La Hipotecaria CF es una sociedad anónima constituida como una entidad de carácter privado de acuerdo con arreglo a las leyes colombianas el 4 de junio de 2013 mediante escritura pública No. 3697 de la Notaría 9 del Circuito de Bogotá D.C., bajo el número 01739736 del Libro IX y debidamente registrada en Cámara de Comercio el 17 de junio de 2013, sometida al control y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia, y con un término de duración hasta el 4 de junio de 2113.

El objeto principal de La Hipotecaria CF está enmarcado exclusivamente en las operaciones autorizadas por la Ley y las reglamentaciones de la Superintendencia Financiera de Colombia para las compañías de financiamiento, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y de las normas que lo adicionen, modifiquen, sustituyan y deroguen.

La Hipotecaria CF pertenece al Banco La Hipotecaria, S.A., un banco domiciliado en la República de Panamá y regulado por la Superintendencia de Bancos de Panamá. Banco La Hipotecaria, S.A. posee un 94.99% de La Hipotecaria, C.F. Banco La Hipotecaria, S.A. pertenece a La Hipotecaria (Holding) Inc., una empresa tenedora con domicilio en las Islas Vírgenes Británicas, que posee 100% de sus acciones. La Hipotecaria (Holding) Inc. pertenece a Grupo ASSA, S.A., un conglomerado financiero domiciliado en la República de Panamá que posee el 69.02% de sus acciones." Grupo ASSA, S.A. es una empresa cuyas acciones se cotizan en la Bolsa de Valores de Panamá.

La Hipotecaria CF tiene su domicilio principal en la ciudad de Bogotá en donde opera con una sola sucursal comercial en la carrera 13 No 93 - 40 oficina 210 y al 31 de diciembre de 2017 y 2016 contaba con un total de 56 y 42 empleados respectivamente.

El 12 de febrero de 2014 se recibió por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia la Resolución No. 0229 mediante la cual se emitió el certificado de autorización y permiso de funcionamiento para la compañía. A partir de ésta fecha la compañía empezó a realizar las actividades permitidas a las compañías de financiamiento de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero en Colombia, entre las cuales se encuentran otorgar y administrar préstamos hipotecarios residenciales y de consumo.

**NOTA 2 – Resumen de principales políticas contables****A. Bases de preparación y presentación de los estados financieros****1. Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016 y 2170 de 2017. Igualmente los Decretos 2784 de 2012 y 3023 de 2013, leyes y normas que pudieran tener implicaciones contables y las instrucciones impartidas por las entidades de vigilancia y control, para preparadores de la información financiera que conforman el Grupo 1. Las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB, por sus siglas en inglés); las normas de base corresponden a las traducidas al español y emitidas por el IASB al 31 de diciembre de 2015.

La Compañía aplica a los presentes estados financieros individuales las siguientes excepciones contempladas en el Título 4 Regímenes especiales del Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015:

- La NIC 39 y la NIIF 9 respecto del tratamiento de la cartera y su deterioro y, la clasificación y la valoración de las inversiones, para estos casos continúa aplicando lo requerido en la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).

Adicionalmente, la Compañía aplica los siguientes lineamientos de acuerdo con leyes y otras normas vigentes en Colombia:

- Para la cartera de créditos de vivienda y consumo con todas sus mediciones y cálculos para intereses y deterioro, se realiza según la excepción del Título 4, capítulo 1 del decreto 2420 de 2015, y de acuerdo a las instrucciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia con la aplicación de lo señalado en la circular externa 038 de 2013, en la que indica que para las compañías pertenecientes al grupo 1, vigiladas por esta Superintendencia, se debe seguir empleando la normatividad aplicable a estos productos, detallada principalmente en el capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, hasta tanto esa Superintendencia no imparta nuevas instrucciones.

Los estados financieros fueron autorizados por la Junta Directiva y el representante legal en el acta No. 55 del 21 de febrero de 2018 para su presentación y aprobación por parte de la Asamblea General de Accionistas, fecha en la cual este organismo de dirección aprobó los estados financieros.

## 2. Nuevos pronunciamientos de las NIIF

### a) Normas y enmiendas aplicables a partir del 1 de enero de 2018

De acuerdo con lo indicado en los Decretos 2496 de diciembre de 2015 y 2131 de diciembre de 2016, se relacionan a continuación las normas emitidas aplicables a partir de 2018. El impacto de la aplicación de la NIIF 9 y 15 se indican más adelante. Con relación a las demás normas la administración de La Hipotecaria CF, no espera un impacto significativo sobre los estados financieros:

Norma de información financiera	Tema de la norma o enmienda	Detalle
<b>NIIF 9 - Instrumentos financieros</b>	Instrumentos financieros (en su versión revisada de 2014).	El proyecto de reemplazo se refiere a las siguientes fases: - Fase 1: Clasificación y medición de los activos y pasivos financieros. - Fase 2: Metodología de deterioro. - Fase 3: Contabilidad de Cobertura.  En julio de 2014, el IASB terminó la reforma de la contabilización de instrumentos financieros y se emitió la NIIF 9 – Contabilidad de instrumentos financieros (en su versión revisada de 2014), que reemplazará a la NIC 39 – Instrumentos financieros: reconocimiento y medición luego de que expire la fecha de vigencia de la anterior.
<b>NIIF 15 - Ingresos procedentes de los contratos con los clientes</b>	Ingresos procedentes de los contratos con los clientes.	Establece un modelo de cinco pasos que aplica a los ingresos procedentes de contratos con clientes.  Reemplazará las siguientes normas e interpretaciones de ingreso después de la fecha en que entre en vigencia: - NIC 18 - Ingreso. - NIC 11 - Contratos de construcción. - CINIIF 13 - Programas de fidelización de clientes. - CINIIF 15 - Acuerdos para la construcción de inmuebles. - CINIIF 18 - Transferencias de activos procedentes de los clientes. - SIC 31 - Transacciones de trueque que incluyen servicios de publicidad.
<b>NIC 7 - Estado de flujos de efectivo</b>	Iniciativa sobre información a revelar	Requerir que las entidades proporcionen información a revelar que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos que surgen de las actividades de financiación.
<b>NIC 12 - Impuesto a las ganancias</b>	Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas	Aclarar los requerimientos de reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas en instrumentos de deuda medidos a valor razonable.
<b>NIIF 15- Ingreso de actividades ordinarias procedentes de los contratos con los clientes</b>	Aclaraciones	El objetivo de estas modificaciones es aclarar las intenciones de IASB al desarrollar los requerimientos de la NIIF 15, sin cambiar los principios subyacentes de la NIIF 15.

### b) Impacto de la adopción de las nuevas normas (NIIF 9 y NIIF 15)

#### • NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 Instrumentos financieros establece los requerimientos para el reconocimiento y medición de activos y pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de ítems no financieros. Esta norma reemplaza la NIC 39 Instrumentos Financieros – Reconocimiento y medición.

## - Clasificación - Activos financieros

La NIIF 9 contiene un nuevo enfoque de clasificación y medición de activos financieros que refleja el modelo de negocio en el cual el activo es gestionado y las características de sus flujos de caja.

Contiene tres principales categorías de clasificaciones de activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en ORI y valor razonable con cambios a resultados.

La norma elimina las categorías existentes bajo NIC 39 de mantenidos hasta la venta, préstamos y cuentas por cobrar y disponibles para la venta. Conforme a la NIIF 9, los derivados implícitos en contratos donde el subyacente es un activo financiero en el alcance de la norma nunca se bifurcan. En cambio, el instrumento financiero híbrido en su conjunto se evalúa para su clasificación.

Con base en su evaluación, La Hipotecaria CF no considera que los nuevos requerimientos de clasificación tendrán un impacto material en la contabilización de cuentas por cobrar, préstamos, inversiones en instrumentos de deuda e inversiones en instrumentos de patrimonio que son gestionados sobre una base de valor razonable. Es importante mencionar que por ser una compañía financiera sigue aplicando la excepción del Título 4, capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015, y de acuerdo a las instrucciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia con la aplicación de lo señalado en la circular externa 038 de 2013

- **NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes**

La NIIF 15 establece el nuevo modelo de reconocimiento de ingresos derivados de contratos con clientes. Esta norma presenta de forma integrada todos los requerimientos aplicables y sustituirá a las normas actuales de reconocimiento de ingresos, la NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias así como las interpretaciones IFRIC relacionadas.

La Hipotecaria CF no considera que esta nueva norma tenga un impacto material en la contabilización y reconocimiento de sus ingresos debido a la excepción que rige para la cartera de créditos de vivienda y consumo así como todas sus mediciones y cálculos para intereses y deterioro, se realiza según la excepción del Título 4, capítulo 1 del decreto 2420 de 2015, y de acuerdo a las instrucciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia con la aplicación de lo señalado en la circular externa 038 de 2013.

**c) Normas y enmiendas aplicables a partir del 1 de enero de 2019**

De acuerdo con lo indicado en el Decreto 2170 de diciembre de 2017, se relacionan a continuación las normas emitidas aplicables a partir de 2019. El impacto de estas normas está en proceso de evaluación por parte de la administración de La Hipotecaria CF:

Norma de información financiera	Tema de la norma o enmienda	Detalle
<b>NIIF 16 – Arrendamientos</b>	Reconocimiento, edición, presentación e información a revelar de los arrendamientos	La NIIF 16 de Arrendamientos establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. EL objetivo es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esas transacciones. Esta información proporciona una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad.
<b>NIC 40 – Propiedades de inversión</b>	Transferencias de propiedades de inversión	Modifica el párrafo 57 de forma que se refleje el principio de que un cambio de uso implicaría (a) una evaluación de si una propiedad cumple, o ha dejado de cumplir, la definición de propiedad de inversión; y (b) contar con evidencia que apoye que ha ocurrido ese cambio de uso. Mediante la aplicación de este principio una entidad transferirá propiedades en construcción o desarrollo a, o desde, propiedades de inversión cuando, y solo cuando, exista un cambio de uso de esta propiedad apoyado por evidencia.
<b>NIIF 2 – Pagos basados en acciones</b>	Clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones	Consideraciones para abordar la contabilización de una modificación de los términos y condiciones de un pago basado en acciones que cambia la clasificación de transacción de liquidada en efectivo a liquidada con instrumentos de patrimonio, la clasificación de una transacción con pagos basados en acciones con una característica de liquidación por el neto por la retención de obligaciones fiscales y la contabilización de los efectos de las condiciones, para la irrevocabilidad de la concesión sobre la medición de un pago basado en acciones que se liquida en efectivo.



<b>Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2014 – 2016</b>	1) Modificaciones a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. 2) Modificaciones a la NIIF 12 Información a revelar sobre Participaciones en otras entidades. 3) Modificaciones a la NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1) Eliminación de exenciones a corto plazo para las entidades que adoptan por primera vez las Normas NIIF. 2) Aclaración del alcance de la norma. 3) Medición a valor razonable de una asociada o negocio conjunto.
--	--	---

### 3. Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de las siguientes partidas importantes incluidas en el estado de situación financiera:

- Activos Financieros de Inversión - Inversiones a Valor Razonable por Resultados (excepto por el tratamiento de la clasificación y valoración de inversiones dispuesto en la NIC 39 y NIIF 9 contenidas en el anexo al Decreto 2784 de 2012, de conformidad con lo dispuesto por el Decreto 2267 del 11 de noviembre de 2014).
- Para los activos y pasivos financieros se utiliza la jerarquía del valor razonable para la medición y reconocimiento de los instrumentos.
- Las inversiones clasificadas para mantener hasta el vencimiento y los pasivos financieros se miden a costo amortizado.

### 4. Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros anuales de La Hipotecaria CF, se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional).

Debido a lo anterior, la gerencia de la Hipotecaria CF considera que el peso colombiano es su moneda funcional (COP), teniendo en cuenta que es la moneda que representa con mayor fidelidad los efectos económicos de las transacciones, eventos y condiciones subyacentes a La Hipotecaria CF.

La Hipotecaria CF no realiza operaciones en moneda extranjera.

Toda la información es presentada en miles de pesos y redondeada a la unidad más cercana.

### 5. Usos de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NCIF requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas contables y los montos reconocidos en los estados financieros y el valor en libros de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones dentro del siguiente año fiscal. Los juicios y estimados son continuamente evaluados y son basados en la experiencia de la gerencia y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables en las circunstancias.

La gerencia también hace ciertos juicios aparte de aquellos que involucran estimaciones en el proceso de aplicar las políticas contables. Los juicios que tienen los efectos más importantes en los montos reconocidos en los estados financieros y los estimados que pueden causar un ajuste importante en el valor en libros de los activos y pasivos en el siguiente año incluyen los siguientes:

**Negocio en marcha:** La gerencia de La Hipotecaria CF prepara los estados financieros sobre la base de un negocio en marcha. En la realización de este juicio la gerencia considera la posición financiera, sus intenciones actuales, el resultado de las operaciones y el acceso a los recursos financieros en el mercado financiero y analiza el impacto de tales factores en las operaciones futuras de La Hipotecaria CF. A la fecha de este informe la gerencia no tiene conocimiento de ninguna situación que le haga creer que La Hipotecaria CF no tenga la habilidad para continuar como negocio en marcha.

A pesar de que en años anteriores La Hipotecaria CF tenía pérdidas que hacen que los resultados acumulados sean negativos, sus accionistas han realizado capitalizaciones por montos superiores a las pérdidas presentadas, para asegurar que la compañía pueda fortalecer su operación y continuar con su crecimiento, situación que ha permitido que La Hipotecaria CF pueda empezar a generar resultados positivos.

**Provisión para deterioro de préstamos:** La Hipotecaria CF de acuerdo con las normas de la Superintendencia Financiera de Colombia revisa regularmente su portafolio de préstamos para evaluar su deterioro en la determinación de si un deterioro debe ser registrado con cargo a los resultados del año, siguiendo las pautas establecidas en el Capítulo II de la

Circular Básica Contable y Financiera. La gerencia hace juicios en cuanto a determinar si hay un dato observable que indica una disminución en el flujo de caja estimado del portafolio de préstamos antes que la disminución en dicho flujo pueda ser identificada para un préstamo particular del portafolio. Esta evidencia puede incluir datos indicando que ha habido un cambio adverso en el comportamiento de los deudores en cada portafolio de préstamos (hipotecario y consumo), en La Hipotecaria CF o en el país o en las condiciones locales de la economía que se correlacionan con incumplimientos en los activos de La Hipotecaria CF.

**Modelo de negocio:** Al efectuar una evaluación acerca de si el objetivo de un modelo de negocios es mantener los activos para recolectar los flujos de efectivo contractuales, La Hipotecaria CF considera que a nivel de sus actividades comerciales se debería efectuar tal evaluación. En general, un modelo de negocios es una materia que puede ser evidenciada por el modo en el que el negocio es gestionado y la información provista a la administración. Sin embargo, en algunas circunstancias puede no estar claro si una actividad en particular involucra un modelo de negocios con algunas ventas de activos no frecuentes o si las ventas anticipadas indican que existen dos modelos de negocios diferentes.

Al determinar si su modelo de negocios para gestionar los activos financieros es mantener los activos para recolectar los flujos de efectivo contractuales La Hipotecaria CF considera:

- Las políticas y los procedimientos indicados de la administración para la cartera y la operación de dichas políticas en la práctica;
- Cómo evalúa la administración el rendimiento de la cartera;
- Si la estrategia de la administración se centra en obtener ingresos por intereses contractuales;
- La frecuencia de cualquier venta esperada de activos;
- La razón para cualquier venta de activos; y
- Si los activos que se venden se mantienen por un período prolongado en relación con su vencimiento contractual o se venden prontamente después de ser adquiridos o un tiempo prolongado antes del vencimiento.

En particular, La Hipotecaria CF ejerce juicio para determinar el objetivo del modelo de negocios para las carteras que se mantienen para propósitos de liquidez. La Gerencia Financiera de La Hipotecaria CF mantiene ciertos instrumentos de deuda en una cartera separada para obtener rendimiento a largo plazo y como reserva de liquidez. Los instrumentos pueden ser vendidos para cumplir con déficits de liquidez inesperados, pero no se anticipa que tales ventas sean más frecuentes.

La Hipotecaria CF ejerce juicio al determinar si los términos contractuales de los activos financieros que genera o adquiere dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son sólo pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente y pueden calificar para medición al costo amortizado. En esta evaluación, La Hipotecaria CF considera todos los términos contractuales, incluyendo cualquier término o provisiones de prepago para ampliar el vencimiento de los activos, términos que cambian el monto y la oportunidad de los flujos de efectivo y si los términos contractuales contienen apalancamiento.

#### Otros aspectos de la clasificación:

Las políticas contables de la Hipotecaria CF proporcionan el alcance para los activos y pasivos a designar al inicio en diferentes categorías contables en ciertas circunstancias:

- Al clasificar los activos financieros en las categorías aplicables, negociables, disponibles para la venta o para mantener hasta el vencimiento, La Hipotecaria CF ha determinado que cumple con la descripción de activos y pasivos para negociación expuesta en la política contable.
- Al clasificar los pasivos financieros en las categorías aplicables, a valor razonable o al costo amortizado, La Hipotecaria CF ha determinado que cumple con la descripción de activos y pasivos para negociación expuesta en la política contable.

## **6. Cambios en estimaciones contables**

### • Impuesto sobre la renta diferido

La administración de La Hipotecaria CF, realizó el análisis de la proyección de sus utilidades por los próximos 5 años sobre las cuales efectuó la respectiva depuración fiscal concluyendo, el reconocimiento en el año 2016 de \$1.400.000 como impuesto diferido activo. Este monto es sobre el que se tiene certeza según la proyección, de que se puedan generar suficientes ganancias gravables futuras que permitan su utilización, para el año 2017 no se realizó ninguna apropiación adicional del impuesto diferido.

La gerencia de La Hipotecaria CF estima actualizar y revisar constantemente la proyección realizada y así determinar si en algún momento se puede razonablemente reconocer alguna porción adicional del impuesto diferido.

Aunque el impuesto diferido activo no se reconoció en su totalidad para el año gravable 2017, esto no significa que no pueda ser reconocido en periodos posteriores teniendo en cuenta que los créditos fiscales que tiene La Hipotecaria CF correspondientes a pérdidas fiscales no tienen vencimiento y los excesos de renta presuntiva tienen vigencia por 5 años.

## B. Políticas contables significativas

Las principales políticas contables que se enumeran a continuación, han sido aplicadas consistentemente a todos los periodos presentados:

### 1. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible, depósitos de libre disponibilidad en bancos siempre y cuando correspondan a recursos que puedan ser retirados en cualquier momento sin previo aviso, y otras inversiones altamente líquidas de corto plazo con vencimientos originales de tres meses o menos y sobregiros bancarios que están sujetos a riesgo poco significativo de cambios en su valor razonable y son usados por la compañía en la gestión de sus compromisos a corto plazo.

Por otra parte, para que un recurso sea considerado como un equivalente en efectivo, no sólo debe ser fácilmente convertible y tener un vencimiento a corto plazo, sino que también debe ser considerado por La Hipotecaria CF como un medio para la cancelación de pasivos y no como una inversión o para cualquier otro propósito. De acuerdo con esto no todas las inversiones a corto plazo que respondan a la definición de equivalentes de efectivo deben ser tratados como tales.

La Hipotecaria CF presentará su flujo de efectivo por método directo, donde se informan las principales categorías de cobros y pagos de las actividades de operación por su monto bruto. Estos flujos brutos se suman para generar el flujo de caja neto de las actividades de operación de la Hipotecaria CF. Igualmente en las actividades de inversión y financiación se presentan las partidas por sus valores brutos.

### 2. Instrumentos financieros

#### • **Activos financieros de inversión**

Incluye las inversiones adquiridas por La Hipotecaria CF con la finalidad de mantener una reserva secundaria de liquidez, cumplir con disposiciones legales o reglamentarias, con el objeto exclusivo de eliminar o reducir el riesgo de mercado a que están expuestos los activos, pasivos u otros elementos de los estados financieros.

La Hipotecaria CF valora sus inversiones de acuerdo con la información recibida por Servivalores GNB Sudameris S.A. como administrador del portafolio, de acuerdo con la información que le es entregada por el proveedor de precios INFOVALMER S.A.

El proveedor de precios suministra insumos para la valoración de las inversiones (precios, tasas, curvas, márgenes, etc.), y cuenta con metodologías de valoración de inversiones aprobadas de acuerdo con lo previsto en el Decreto 2555 de 2010, así como las instrucciones previstas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

A continuación, se indica la forma en que se clasifican, valoran y contabilizan los diferentes tipos de inversión de acuerdo con el modelo de negocio definido por La Hipotecaria CF:

Inversiones negociables		
Características	Valoración	Contabilización
Se clasifican como inversiones negociables todo valor o título y, en general, cualquier tipo de inversión que ha sido adquirida con el propósito principal de obtener utilidades por las fluctuaciones a corto plazo del precio.	Las inversiones clasificadas como negociables se deberán valorar de acuerdo con el precio suministrado por el proveedor de precios para valoración.  Las participaciones en fondos de inversión colectiva se deberán valorar teniendo en cuenta el valor de la unidad calculado por la sociedad administradora al día inmediatamente anterior al de la fecha de valoración.	La contabilización de estas inversiones se debe realizar en las respectivas cuentas de "Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados", del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión "CUIF".  La diferencia que se presente entre el valor razonable actual y el inmediatamente anterior se registra como mayor o menor valor de la inversión afectando los resultados del periodo.  Este procedimiento se realiza diariamente.

Inversiones para mantener hasta el vencimiento		
Características	Valoración	Contabilización
Se clasifican como inversiones para mantener hasta el vencimiento, los valores o títulos y, en general, cualquier tipo de inversión respecto de las cuales se tiene el propósito y la capacidad legal, contractual, financiera y operativa de mantenerlas hasta el vencimiento de su plazo de maduración o redención.	En forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno calculada en el momento de la compra, sobre la base de un año de 365 días.	La contabilización de estas inversiones debe efectuarse en las respectivas cuentas de "Inversiones a Costo Amortizado", del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión (CUIF).  El valor presente se contabiliza como un mayor valor de la inversión afectando los resultados del período. Los rendimientos exigibles pendientes de recaudo se registran como un mayor valor de la inversión. En consecuencia, el recaudo de dichos rendimientos se debe contabilizar como un menor valor de la inversión.  Este procedimiento se realiza diariamente.
Inversiones disponibles para la venta		
Características	Valoración	Contabilización
Son inversiones disponibles para la venta los valores o títulos y, en general, cualquier tipo de inversión, que no se clasifiquen como inversiones negociables o como inversiones para mantener hasta el vencimiento.	Los valores de deuda clasificados como inversiones disponibles para la venta se deberán valorar de acuerdo con el precio suministrado por el proveedor de precios para valoración.  Para los casos excepcionales en que no exista, para el día de valoración, valor razonable determinado, tales títulos o valores se valoran en forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno.	La contabilización de estas inversiones debe efectuarse en las respectivas cuentas de "Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Otros Resultados Integrales - ORI", del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión.  La diferencia entre el valor presente del día de valoración y el inmediatamente anterior (calculados a partir de la Tasa Interna de Retorno calculada en el momento de la compra, sobre la base de un año de 365 días), se debe registrar como un mayor valor de la inversión con abono a las cuentas de otros resultados integrales.  La diferencia entre el valor razonable y el valor presente calculado según el parágrafo anterior, se debe registrar en la respectiva cuenta de Ganancias o Pérdidas no Realizadas (ORI).  Este procedimiento se realiza diariamente.

#### Deterioro (provisiones) instrumentos financieros de inversión:

Se registrará deterioro (provisión) de los instrumentos financieros de inversión de acuerdo a las condiciones establecidas en el Capítulo 1-1 de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia.

El deterioro (provisión) de las inversiones se debe reconocer con fundamento en:

- La calificación del emisor y/o del título de que se trate cuando quiera que ésta exista.
- La evidencia objetiva de que se ha incurrido o se podría incurrir en una pérdida por deterioro del valor en estos activos. Este criterio es aplicable incluso para registrar un deterioro mayor del que resulta tomando simplemente la calificación del emisor y/o del título, si así se requiere con base en la evidencia.

El importe de la pérdida por deterioro se reconocerá en el resultado del periodo con independencia de que la respectiva inversión tenga registrado algún monto en Otros Resultados Integrales ORI.

No estarán sujetos a deterioro (provisión) los títulos y/o valores de deuda pública interna o externa emitidos o avalados por la Nación, los emitidos por el Banco de la República y los emitidos o garantizados por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras – FOGAFIN.

#### • **Cartera de créditos**

Los registros de la cartera de crédito de vivienda y consumo con todas sus mediciones y cálculos de intereses y deterioro, se realiza según la excepción del Título 4, Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015, y de acuerdo con las instrucciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia con la aplicación de lo señalado en la Circular Externa 038 de 2013, en la que indica que para las compañías pertenecientes al Grupo 1, vigilados por esta Superintendencia, se debe

seguir empleando la normatividad aplicable a estos productos, detallada principalmente en el capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, hasta tanto esa Superintendencia no imparta nuevas instrucciones.

Los recursos utilizados en el otorgamiento de los créditos provienen de recursos propios, captación del público a través de CDTs desmaterializados y emisión de bonos.

Por lo anterior, la política aplicable por La Hipotecaria CF a la cartera de créditos según las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia es como se describe a continuación:

✓ **Modalidades de crédito**

La estructura de la cartera de créditos contempla las siguientes modalidades de créditos:

**a) Consumo**

Registra, independientemente de su monto los créditos otorgados a personas naturales cuyo objeto sea financiar la adquisición de bienes de consumo o el pago de servicios para fines no comerciales o empresariales, distintos a los otorgados bajo la modalidad de microcrédito.

**b) Vivienda**

Registra independientemente de su monto, los créditos otorgados a personas naturales, destinados a la adquisición de vivienda nueva o usada, o a la construcción de vivienda individual. De acuerdo con la Ley 546 de 1999, los créditos otorgados tienen las siguientes características:

- Están pactados en moneda legal, amparados con garantía hipotecaria en primer grado, constituida sobre la vivienda financiada.
- El plazo de amortización estar entre cinco (5) años como mínimo y veinte (20) como máximo.
- El monto del crédito podrá ser hasta del setenta por ciento (70%) del valor del inmueble. Dicho valor será el del precio de compra o el de un avalúo técnicamente practicado dentro de los seis (6) meses anteriores al otorgamiento del crédito. En los créditos destinados a financiar vivienda de interés social, el monto del préstamo podrá ser hasta del ochenta por ciento (80%) del valor del inmueble.
- La primera cuota del crédito no podrá representar más del treinta por ciento (30%) de los ingresos familiares, los cuales están constituidos por los recursos que puedan acreditar los solicitantes del crédito, siempre que exista entre ellos relación de parentesco o se trate de cónyuges o compañeros permanentes. Tratándose de parientes deberán serlo hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil.
- Los créditos podrán prepagarse total o parcialmente en cualquier momento sin penalidad alguna. En caso de prepagos parciales, el deudor tendrá derecho a elegir si el monto abonado disminuye el valor de la cuota o el plazo de las obligaciones.
- Los inmuebles financiados deben estar asegurados contra los riesgos de incendio, terremoto y vida.

La actividad principal de La Hipotecaria CF, es la colocación de créditos para la adquisición vivienda y créditos de consumo para los hogares que se les apruebe crédito para la adquisición de vivienda, siendo su principal exposición el riesgo de crédito, es por esto que basados en el Capítulo II, de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, de la Superintendencia Financiera de Colombia – SFC, se implementó un Sistema de Administración de Riesgo Crediticio - SARC, aprobado por la Junta Directiva de La Hipotecaria CF, que incluye los lineamientos de la operación crediticia en materia de políticas, procesos y metodología, bajo los cuales debe operar La Hipotecaria CF al momento de otorgar préstamos, aceptar y administrar las garantías, hacer seguimiento, control, recuperar la cartera y para el cálculo de sus provisiones.

✓ **Esquema general de provisiones:**

Para la aplicación del esquema general de provisiones, se adoptaron las definiciones de La Superintendencia Financiera de Colombia en el Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, en el cual se establece que el esquema general de provisiones (deterioro) individuales de cartera de créditos bajo los modelos de referencia está comprendido por la suma de dos componentes individuales, definidos de la siguiente forma:

- Componente individual procíclico (en adelante CIP): Corresponde a la porción de la provisión (deterioro) individual de la cartera de créditos que refleja el riesgo de crédito de cada deudor, en el presente.
- Componente individual contracíclico (en adelante CIC): Corresponde a la porción de la provisión (deterioro) individual de la cartera de créditos que refleja los posibles cambios en el riesgo de crédito de los deudores en momentos en los cuales el deterioro de dichos activos se incrementa.

Esta porción se constituye con el fin de reducir el impacto en el estado de resultados cuando tal situación se presente.

En ningún caso, el componente individual contracíclico de cada obligación podrá ser inferior a cero y tampoco podrá superar el valor de la pérdida esperada calculada con la matriz B; así mismo la suma de estos dos componentes no podrá superar el valor de la exposición.

Adicionalmente, en el numeral 1.3.4.2 del Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera, se establece el método de provisión general, el cual corresponde como mínimo al uno por ciento (1%) sobre el total de la cartera de créditos bruta; dicha provisión debe mantenerse obligatoriamente respecto de portafolios cuyo modelo no incorpore componentes contracíclicos.

La constitución de provisiones (deterioros) generales adicionales, requerirá la aprobación de la Asamblea General de Accionistas, con una mayoría decisoria superior al 85% y deberá fundamentarse técnicamente.

Con la entrada en vigencia de la Circular Externa 047 DE 2016 y Circular Externa 026 de 2017, La Hipotecaria CF realizó los desarrollos y adecuaciones necesarias que le permitan calcular y administrar las provisiones bajo los cumplimientos de estas nuevas normas y no podrá revertir las provisiones constituidas sobre los créditos reestructurados que a la fecha de entrada en vigencia de la Circular Externa 026 cumplan con los requisitos establecidos en el numeral 1.3.2.3.3.1.2 del Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera.

Igualmente, con base en las regulaciones de la Superintendencia Financiera de Colombia, La Hipotecaria CF debe realizar una revisión, evaluación y recalificación completa de su cartera de créditos y cuentas por cobrar durante los meses de mayo y noviembre de cada año y la actualizarlas mensualmente. Las provisiones (deterioros) resultantes de dichas revisiones deben ser contabilizadas al cierre del mes siguiente. La Hipotecaria CF actualiza mensualmente su evaluación de cartera, y si los resultados de las actualizaciones dieran lugar a provisiones (deterioro), éstas se hacen de manera inmediata.

Existe una regla especial de provisión (deterioro) de cuentas por cobrar (intereses y otros conceptos), de acuerdo con lo establecido en el Capítulo II de la Circular Externa No. 100 de 1995 y el Catálogo Único de Información Financiera, en la cual La Hipotecaria CF suspende la causación de rendimientos, e ingresos por otros conceptos, y provisiona (deteriora) la totalidad de lo causado y no recaudado correspondiente a tales conceptos.

Debido a que La Hipotecaria CF implementó el modelo de referencia establecido por la Superintendencia, no puede constituir provisiones (deterioros) que superen el cien por ciento (100%) del valor de esas cuentas. La Hipotecaria CF en el cálculo de las provisiones (deterioros) utiliza la metodología Fase Acumulativa, y mantiene en todo momento provisiones no inferiores a los porcentajes que se indican a continuación sobre el saldo pendiente de pago:

Categoría	Capital % parte garantizada	Capital % parte no garantizada	Intereses y otros conceptos
A- Normal	1	1	1
B- Aceptable	3.2	100	100
C- Apreciable	10	100	100
D- Significativo	20	100	100
E- Incobrable	30	100	100

Para la cartera de vivienda, si durante dos (2) años consecutivos, el crédito permanece en la categoría "E", el porcentaje de provisión sobre la parte garantizada se eleva al sesenta punto cero por ciento (60.0%). Si transcurre un (1) año adicional en estas condiciones, el porcentaje de provisión sobre la parte garantizada se eleva al ciento punto cero por ciento (100.0%).

#### ✓ Garantías

**Idoneidad:** según definición legal, para el caso de las garantías aceptadas por La Hipotecaria CF, se consideran para efectos de la evaluación de riesgo crediticio como garantías idóneas de la respectiva operación las fuentes de pago adicionales, que de manera incondicional atiendan suficientemente el crédito por el simple requerimiento de la entidad acreedora. Lo anterior, de acuerdo a lo establecido en la Circular Externa 032 de 2015 de la Superintendencia Financiera de Colombia incorporado en el Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera.

**Legalidad:** documento debidamente perfeccionado que ofrezca respaldo jurídico que facilite la gestión del recaudo de las obligaciones otorgadas.

**Valor:** establecido con base en criterios técnicos y objetivos.

**Posibilidad de realización:** posibilidad razonablemente adecuada para hacer efectivas la garantía.

La legalización de la garantía es muy importante para La Hipotecaria CF, ya que de su correcta elaboración dependen las seguridades y protección que tiene La Hipotecaria CF en la eventualidad de que el deudor incumpla con la obligación adquirida.

Las garantías que respaldan las operaciones son un elemento necesario para el cálculo de las pérdidas esperadas en el evento de impago, pero no son ni deben ser elemento primordial en la determinación de la decisión de otorgamiento.

En todos los casos las garantías aceptadas por tipo de productos son:

- Préstamos para la adquisición de vivienda:
  - ✓ Hipoteca en primer grado a favor de La Hipotecaria CF sobre el inmueble a adquirir.
- Préstamos de Consumo o Personales:
  - ✓ Firma personal de los solicitantes del préstamo.
  - ✓ Hipoteca en primer grado a favor de La Hipotecaria sobre el inmueble a adquirir, para el caso de los créditos personales con garantía hipotecaria.
- ✓ **Garantías admisibles**

Las garantías serán consideradas como admisibles para cualquier operación que realice La Hipotecaria CF, en los términos como se encuentran definidas en el Artículo 2.1.2.1.3 del Decreto 2555 de 2010 y su idoneidad determinada atendiendo los parámetros del Literal (d) del Numeral 1.3.2.3.1 del Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera.

Se considerarán garantías o seguridades admisibles para garantizar obligaciones, aquellas que cumplan las siguientes condiciones:

- Que la garantía o seguridad constituida tenga un valor, establecido con base en criterios técnicos y objetivos, que sea suficiente para cubrir el monto de la obligación; y
- Que la garantía o seguridad ofrezca un respaldo jurídicamente eficaz al pago de la obligación garantizada al otorgar al acreedor una preferencia o mejor derecho para obtener el pago de la obligación.

Siempre se deberá optar por garantías que tengan la característica de fácil acceso y alta comerciabilidad preferiblemente, en la etapa de iniciación de operaciones en la ciudad de Bogotá y en los municipios aledaños. Las garantías aceptadas y las restricciones a las garantías, se detallan en el capítulo de “Garantías” de la Política de Crédito.

#### ✓ **Valoración de las garantías**

La valoración de las garantías se realiza atendiendo a las instrucciones contenidas en el Ordinal iii) de la Letra d. del Numeral 1.3.2.3.1 del Capítulo II de la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia:

Los avalúos se realizan por profesionales de amplia trayectoria en el mercado y que hayan sido previamente evaluados y aceptados por el comité de crédito, de acuerdo con lo establecido y detallado en la política de crédito.

Se considera como avalúo técnico aquél que atienda, como mínimo, los criterios y contenidos establecidos en los Artículos 1 y 2 del Decreto 422 de 2000 y demás normas que lo modifiquen o sustituyan.

Solamente se reciben las garantías admisibles señaladas en el Decreto 2555 de 2010, Título 2, o sea aquellas seguridades debidamente perfeccionadas que tengan un valor establecido con base en criterios técnicos y objetivos, que ofrezcan un respaldo jurídicamente eficaz al pago de la obligación garantizada y cuya posibilidad de realización sea razonablemente adecuada.

El valor de las garantías constituidas sobre bienes inmuebles destinados a vivienda se actualiza anualmente. La actualización se realiza con base en el Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural (IVIUR) en el caso de bienes inmuebles destinados a vivienda ubicados en Bogotá D.C. y con el índice Total Nacional del Índice de Valoración Predial (IVP) para los inmuebles destinados a vivienda ubicados fuera de Bogotá D.C. Al 31 de diciembre de 2017 La Hipotecaria CF sólo posee inmuebles como garantías en Bogotá D.C. y municipios aledaños.

#### ✓ **Castigo de cartera**

Agotados los diferentes trámites, diligencias judiciales y gestiones de arreglos formales con los deudores de los préstamos, haciendo uso de las garantías otorgadas, si se concluye la poca posibilidad de recuperación de la cartera y otras cuentas por cobrar, se procederá a provisionar la totalidad de capital y sus cuentas anexas.

Son sujetos de castigo los créditos:

- En los cuales a pesar de haber agotado las etapas previstas en el proceso de recuperación persiste la baja probabilidad de pago.
- Los créditos irrecuperables, que ya hayan alcanzado provisiones del 100% del total adeudado, incluyendo el capital, los intereses causados corrientes y de mora, comisiones, seguros, cuotas de manejo o administración, gastos de abogados y cualquier otro gasto por ese concepto.
- De igual manera, son sujetos de castigo los bienes recibidos en dación de pago con baja probabilidad de venta o recuperación.

Adicional a los anteriores criterios para castigar una obligación, se consideran también hechos como: la insolvencia del o los deudores, la inexistencia de bienes o fuentes de ingresos que permitan recuperar la o las obligaciones.

Los criterios de castigo por tipo de cartera, son:

- Vivienda: mora superior o igual a 36 meses.
- Préstamo Personal: mora superior o igual a seis 6 meses.

Solamente la Junta Directiva puede autorizar los castigos de cartera y de bienes recibidos en dación de pago, de acuerdo a la propuesta que le presente el Comité de Cartera.

Los créditos castigados se registran en las cuentas de orden y a pesar de ello se continúa con la labor de cobro jurídico, por lo general, buscando la recuperación de la cartera. Lo anterior significa que no obstante a estar castigada la cartera se continúa con el cobro para lograr recuperar la obligación total o parte de ella. En caso de lograrse una recuperación se registrará un ingreso por recuperación de cartera castigada.

Durante el año 2017 La Hipotecaria CF realizó el castigo de 7 créditos de consumo por un total de \$253.404 y en el año 2016 se realizó el castigo de 5 créditos de consumo por un total de \$60.879.

#### ✓ **Procesos de modificación y reestructuración**

Las modificaciones y reestructuraciones, son mecanismos que La Hipotecaria CF puede utilizar para normalizar el pago de los préstamos o modificar las condiciones originalmente pactadas con el fin de permitirle al deudor la atención adecuada de su obligación ante el real o potencial deterioro de su capacidad de pago, cuándo se han presentado situaciones adversas que le impiden a los clientes atender sus obligaciones y que dentro del proceso de seguimiento en el área de cobros se identifique que el cliente cumple con las políticas y las condiciones definidas en el Manual SARC y en la circular externa 026 de 2017 o sus modificaciones, incorporadas en el Capítulo II de la CBCF de la Superintendencia Financiera de Colombia para ayudarlo a normalizar los pagos.

Toda modificación o reestructuración debe ser un recurso excepcional para regularizar el comportamiento de la cartera de créditos, y no puede convertirse en una práctica generalizada y debe tener en cuenta los lineamientos definidos por la Superintendencia Financiera de Colombia, del Manual de Administrar la Cobranza y los lineamientos del comité de cartera.

La Hipotecaria CF realizó todas las adecuaciones requeridas a nivel de su CORE y de las diferentes herramientas que le permiten hacer control, seguimiento y monitoreo de los créditos modificados y reestructurados.

#### ✓ **Calificación de los préstamos modificados y reestructurados**

La calificación de los préstamos modificados y reestructurados se realiza de acuerdo con lo definido en la circular externa 026 del 2017 o sus modificaciones, incorporadas en el Capítulo II de la Circular básica contable y financiera.

Durante el año 2017 no se realizó modificación a ningún préstamo y se realizó la reestructuración de 2 créditos de consumo. En el año 2016 se reestructuraron 6 créditos de vivienda y 9 créditos de consumo.

### **3. Propiedad y equipo**

Las propiedades, y equipo que posee La Hipotecaria CF están representados en muebles, enseres y equipos de cómputo. Las propiedades, y equipo se expresan a su costo histórico menos la depreciación y, si procede, las pérdidas estimadas que resultan de comparar el valor neto contable de cada partida con su correspondiente valor recuperable. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición o montaje de los elementos.



✓ **Reconocimiento inicial y medición de los costos de propiedad y equipo**

- Costo inicial: El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo comprende:
  - El precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables menos los descuentos comerciales y las rebajas.
  - Los costos directamente atribuibles a poner el activo en el lugar y condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la dirección.
- Medición posterior al reconocimiento inicial: con posterioridad al reconocimiento inicial La Hipotecaria CF aplica el modelo del costo para medir todas sus propiedades y equipo.

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

Los gastos de conservación y mantenimiento de las propiedades y equipo se reconocen como gasto en el ejercicio en que se incurren y se registran en la partida "Gastos de administración".

✓ **Vida útil, método de depreciación**

A continuación se detalla la vida útil de la propiedad y equipo por tipo de activo. El método de depreciación es línea recta.

	<u>Vida útil</u>
Enseres y accesorios	10 Años
Equipo informático	6 Años
Tecnología	15 Años

#### 4. Intangibles

La Hipotecaria CF reconoce como activos intangibles los activos que cumplen con los siguientes criterios:

- Es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la entidad.
- El costo del activo se puede medir con confiabilidad.
- El activo se puede identificar y separar.
- El activo surge de derechos contractuales o legales.

Si un elemento no cumpliera la definición de activo intangible, el importe derivado de su adquisición o de su generación interna por parte de la entidad, se reconocerá como un gasto del periodo en el que se haya incurrido.

Los activos intangibles que actualmente tiene La Hipotecaria CF corresponden a las licencias que se tienen por los módulos de IT SARC y IT Report, los cuales se amortizan durante 5 años.

- Medición inicial: Un activo intangible es inicialmente medido al costo.
- Medición posterior al reconocimiento inicial: se realiza por el modelo del costo, el cual consiste en que el activo intangible se contabiliza por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

#### 5. Cuentas comerciales por pagar

Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de los negocios. Las cuentas comerciales por pagar son medidas al valor razonable.

#### 6. Pasivos financieros

Un pasivo financiero es cualquier obligación contractual que tiene La Hipotecaria CF de entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad o persona, o para intercambiar activos financieros o pasivos financieros en condiciones que sean potencialmente desfavorables para La Hipotecaria CF, o un contrato que será o podrá ser liquidado utilizando instrumentos de patrimonio propios de la entidad.

Dichos pasivos financieros se reconocen y se miden al costo amortizado. Para los pasivos financieros correspondiente a certificados a término CDT y bonos ordinarios, se reconocen como una deducción del pasivo los costos de transacción

asociados a su obtención que clasifican como costos incrementales y se recalcula la tasa de interés efectiva, con base en la cual se reconocen los gastos financieros correspondientes en los resultados del período.

Actualmente La Hipotecaria CF cuenta con pasivos financieros así:

- Certificados de depósito a término (CDT).
- Obligaciones con entidades financieras.
- Bonos ordinarios

## **7. Pasivos y provisiones**

La Hipotecaria CF debe reconocer una provisión si, y sólo si, se cumplen las siguientes condiciones:

- Se tenga una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un hecho pasado.
- Es probable que exista desprendimiento de recursos, que impliquen beneficios económicos para liquidar tal obligación.
- Se pueda efectuar una estimación fiable del monto de la obligación.

Al no cumplir estos tres requisitos indicados, no se registrará la provisión.

La estimación fiable del monto de la obligación es esencial en la preparación de los estados financieros, por lo tanto, La Hipotecaria CF, efectuará una determinación del monto de manera cierta y en los casos extremadamente excepcionales se realizará por el conjunto de desenlaces posibles de la situación incierta para ser determinado su monto y proceder a su reconocimiento.

Sin embargo, si no es posible su determinación, La Hipotecaria CF efectuará su revelación en notas a los estados financieros (NIC 37, P 25-27).

Cada provisión deberá ser utilizada sólo para afrontar los desembolsos para los cuales fue originalmente reconocida, cumpliendo con los requerimientos establecidos en esta política para su reconocimiento.

## **8. Beneficios a empleados**

La Hipotecaria CF tiene beneficios a los empleados de acuerdo con la legislación laboral colombiana, los cuales corresponden a beneficios de corto plazo tales como: salarios, vacaciones, primas legales y extralegales, cesantías e intereses de cesantías con régimen laboral Ley 50 de 1990.

## **9. Impuestos**

El gasto o ingreso por impuestos comprende el impuesto sobre la renta y complementarios corriente y diferido.

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto y se incluyen en el resultado, excepto cuando se relacionan con partidas en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, caso en el cual, el impuesto corriente o diferido también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, respectivamente.

### **a) Impuestos corrientes**

El impuesto corriente es la cantidad a pagar o a recuperar por el impuesto de renta corriente, se calcula sobre la base de las leyes tributarias promulgadas a la fecha del estado de situación financiera. La administración evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuestos, respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación y, en caso necesario, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

Para determinar la provisión de impuesto de renta y complementarios, La Hipotecaria hace su cálculo a partir del mayor valor entre la utilidad gravable o la renta presuntiva (rentabilidad mínima sobre el patrimonio líquido del año anterior que la ley presume para establecer el impuesto sobre las ganancias).

La Hipotecaria solo compensa los activos y pasivos por impuestos a las ganancias corrientes, si existe un derecho legal frente a las autoridades fiscales y tiene la intención de liquidar las deudas que resulten por su importe neto, o bien, realizar los activos y liquidar las deudas simultáneamente.

**b) Impuesto diferido**

El impuesto diferido se reconoce utilizando el método del pasivo, determinado sobre las diferencias temporarias entre las bases fiscales y el importe en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros.

Los pasivos por impuesto diferido son los importes a pagar en el futuro en concepto de impuesto a las ganancias relacionadas con las diferencias temporarias imponibles, mientras que los activos por impuesto diferido son los importes a recuperar por concepto de impuesto a las ganancias debido a la existencia de diferencias temporarias deducibles, bases imponibles negativas compensables o deducciones pendientes de aplicación. Se entiende por diferencia temporaria la existente entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal.

**(i) Reconocimiento de diferencias temporarias imponibles**

Los pasivos por impuesto diferido derivados de diferencias temporarias imponibles se reconocen en todos los casos, excepto que:

- Surjan del reconocimiento inicial de la plusvalía o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y la fecha de la transacción no afecta el resultado contable ni la base imponible fiscal;
- Correspondan a diferencias asociadas con inversiones en subordinadas, asociadas y negocios conjuntos sobre las que La Hipotecaria tenga la capacidad de controlar el momento de su reversión y no fuese probable que se produzca su reversión en un futuro previsible.

**(ii) Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles**

Los activos por impuesto diferido derivados de diferencias temporarias deducibles se reconocen siempre que:

- Resulte probable que existan ganancias fiscales futuras suficientes para su compensación, excepto en aquellos casos en las que las diferencias surjan del reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y en fecha de la transacción no afecta el resultado contable ni la base imponible fiscal;
- Los activos por impuestos diferidos que no cumplen con las condiciones anteriores no son reconocidos en el estado de situación financiera individual. La Hipotecaria CF reconsidera al cierre del ejercicio, si se cumplen con las condiciones para reconocer los activos por impuestos diferidos que previamente no habían sido reconocidos. Las oportunidades de planificación fiscal, solo se consideran en la evaluación de la recuperación de los activos por impuestos diferidos, si se tiene la intención de adoptarlas o es probable que las vaya a adoptar.

**(iii) Medición**

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que apliquen en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa aprobada y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que La Hipotecaria CF espera recuperar los activos o liquidar los pasivos. La Hipotecaria CF revisa en la fecha de cierre del ejercicio, el importe en libros de los activos por impuestos diferidos, con el objeto de reducir dicho valor, en la medida en que no es probable que vayan a existir suficientes bases imponibles positivas futuras para compensarlos.

**(iv) Compensación y clasificación**

La Hipotecaria CF solo compensa los activos y pasivos por impuesto a las ganancias diferidos, si existe un derecho legal de compensación frente a las autoridades fiscales y dichos activos y pasivos corresponden a la misma autoridad fiscal, y al mismo sujeto pasivo, o bien, a diferentes sujetos pasivos que pretenden liquidar o realizar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto o realizar los activos y liquidar los pasivos simultáneamente, en cada uno de los ejercicios futuros en los que se espera liquidar o recuperar importes significativos de activos o pasivos por impuestos diferidos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en el estado de situación financiera individual como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

Los impuestos diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe un derecho legalmente exigible de compensar activos tributarios corrientes contra los pasivos tributarios corrientes y cuando los impuestos diferidos activos y pasivos de ingresos se refieren a los impuestos sobre la renta correspondientes a la misma autoridad fiscal.

**c) Impuesto a la riqueza**

El impuesto a la riqueza en Colombia fue creado por la Ley 1739 de 2014. Para el reconocimiento de éste impuesto, La Hipotecaria CF cumple con lo establecido en la NIC 37, la contabilización de un pasivo para pagar un gravamen cuyo

importe y vencimiento son ciertos, y que igualmente cuenta con la medición fiable de la obligación y esta es derivada de un suceso pasado, suceso que da origen a la obligación.

La Hipotecaria CF aplica la causación del impuesto a la riqueza en forma anual y su reconocimiento con cargos a resultados.

Para que un suceso sea de esta naturaleza, es preciso que La Hipotecaria CF no tenga, como consecuencia del mismo, otra alternativa más realista que atender al pago de la obligación creada por tal suceso. Este será el caso sólo si:

- El pago de la obligación viene exigido por ley; o
- Esta obligación no se puede reconocer progresivamente (pago diferido mensualizado) teniendo en cuenta lo dispuesto en la CINIIF 21, ya que la obligación no se genera a lo largo del tiempo ya está definida para el año de 2015 y se cuenta con la medición fiable para su reconocimiento.

El suceso que genera la obligación que da lugar a un pasivo para pagar un gravamen es la actividad que produce el pago del gravamen, en los términos señalados por la legislación. Por tal razón y de acuerdo a la NIC 37, el impuesto a la riqueza se reconocerá gradualmente, cada 1 de enero, afectando los resultados (gastos administrativos) de los años 2015, 2016 y 2017.

#### **10. Reconocimiento de ingresos**

La Hipotecaria CF reconoce ingresos de actividades ordinarias al valor razonable por los intereses de financiación de créditos de acuerdo a las condiciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia y a las tasas de interés pactadas. Igualmente reconoce ingresos por las comisiones de los retornos de las pólizas de seguros mensuales, ingresos por estudios de crédito y comisiones varias.

También se reconocen ingresos por la valoración diaria positiva que pueda presentar cada uno de los títulos de acuerdo a su clasificación.

#### **11. Reconocimiento de gastos**

La Hipotecaria CF reconoce gastos al valor razonable por los costos de financiación de los instrumentos financieros pasivos, por los honorarios, comisiones, servicios prestados por terceros, así como también por los gastos de personal, arrendamientos, impuestos, provisiones de cartera de créditos, seguros, y otros de menor cuantía todos necesarios para el desarrollo de su objeto social.

#### **12. Reserva legal**

De acuerdo con disposiciones legales vigentes el 10% de la ganancia neta de cada ejercicio debe apropiarse como reserva legal, hasta que el saldo de esta reserva sea equivalente por lo menos al 50% del capital suscrito.

La reserva legal no podrá ser reducida a menos del porcentaje indicado, salvo para enjugar pérdidas acumuladas que excedan del monto total de las utilidades obtenidas en el correspondiente ejercicio y de las no distribuidas de ejercicios anteriores, o cuando el valor liberado se destine a capitalizar la entidad mediante la distribución de dividendos en acciones; sin embargo, cualquier suma apropiada voluntariamente en exceso del 50% del capital suscrito puede considerarse de libre disponibilidad por parte de la Asamblea de Accionistas.

#### **13. Capital social**

Acciones comunes: Las acciones comunes son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones comunes son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto fiscal.

#### **14. Gestión de capital**

La gestión de capital de La Hipotecaria CF se encuentra fundamentada en la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia y en el Decreto 2555 de 2010 relacionado con la medición y cálculo del patrimonio adecuado y relaciones mínimas de solvencia.

La relación de solvencia total se define como el valor del patrimonio técnico calculado en los términos del Decreto 2555 de 2010, dividido por el valor de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio y de mercado. Esta relación se expresa en términos porcentuales. La relación de solvencia total mínima de La Hipotecaria CF será del nueve por ciento (9%).

La relación de solvencia básica se define como el valor del patrimonio básico ordinario neto de deducciones, calculado en los términos del Decreto 2555 de 2010, dividido por el valor de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio y de

mercado. Esta relación se expresa en términos porcentuales. La relación de solvencia básica mínima de La Hipotecaria CF será del cuatro punto cinco por ciento (4.5%).

El cumplimiento de la relación de solvencia total se efectuará con base en el patrimonio técnico que refleje La Hipotecaria CF, calculado mediante la suma del patrimonio básico ordinario neto de deducciones, el patrimonio básico adicional y el patrimonio adicional, de acuerdo con las reglas contenidas en el Decreto 2555 de 2010.

De acuerdo con lo establecido en el Título 1 del Libro 1 de la Parte 2 del Decreto 2555 de 2010, el patrimonio técnico total de los establecimientos de crédito se define como la suma del patrimonio básico ordinario (PBO), el patrimonio básico adicional (PBA) y el patrimonio adicional (PA), menos las deducciones al patrimonio técnico de las que trata el Literal h) del Artículo 2.1.1.3.4 del mismo Decreto. De la misma manera establece el mencionado Decreto que dichos establecimientos, deben cumplir con dos (2) relaciones mínimas de solvencia a saber:

**Relación de Solvencia Total:** La cual establece que el patrimonio técnico total dividido por el valor de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio y de mercado, no puede ser inferior al 9%.

**Relación de Solvencia Básica:** La cual establece que el patrimonio básico ordinario dividido por el valor de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio y de mercado, no puede ser inferior al 4.5%.

En tal sentido, La Hipotecaria CF realiza el cálculo de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio y de mercado aplicando la metodología establecida en el Capítulo XIII-13 de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular 100 de 1995), emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia. A continuación se detallan los cálculos del patrimonio técnico y relaciones de solvencia al 31 de diciembre de:

CONCEPTO	2017	2016
	Vlr Ponderado (*)	Vlr Ponderado (*)
Activos categoría I	\$ -	\$ -
Activos categoría II	465	228
Activos categoría III	59.708	56.550
Activos categoría IV y otros	30.718	24.007
<b>Total activos ponderados por nivel de riesgo</b>	<b>90.891</b>	<b>80.785</b>
Patrimonio básico ordinario	61.970	49.675
Patrimonio básico adicional	-	-
Patrimonio adicional	1.192	1.380
<b>Patrimonio técnico sin deducciones</b>	<b>63.162</b>	<b>51.055</b>
Deducciones al patrimonio técnico	-	-
<b>Patrimonio técnico</b>	<b>63.162</b>	<b>51.055</b>
<b>Riesgo de mercado</b>	\$ 10.356	\$ 12.578
<b>Relación de solvencia básica</b>	<b>61%</b>	<b>53%</b>
<b>Relación de solvencia total</b>	<b>62%</b>	<b>55%</b>

(\*) Millones de Pesos

La Relación de solvencia total cerró con 62% al 31 de diciembre de 2017.

La relación de solvencia total y la relación de solvencia básica se mantuvieron por encima de los límites establecidos por la Superintendencia financiera de Colombia.

## 15. Capital social

La Hipotecaria CF debe mantener niveles adecuados de capital de buena calidad que le permitan absorber pérdidas inesperadas procedentes de la materialización de los riesgos a los cuales están expuestos.

Para el año 2017 La Hipotecaria CF posee un capital de \$33.285.715 en acciones ordinarias.

## 16. Determinación de valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de La Hipotecaria CF requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

La Hipotecaria CF cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye al departamento de finanzas que tiene la responsabilidad general por la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables del nivel 3.

## Jerarquía del valor razonable

La tabla a continuación analiza los activos y pasivos recurrentes registrados al valor razonable. Los distintos niveles se definen como:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivo idénticos a los que La Hipotecaria CF puede tener acceso en la fecha de medición.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa ( es decir, precios) o indirectamente ( es decir, derivados de los precios )
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

<u>Instrumento financiero</u>	<u>Medición</u>	<u>Nivel de jerarquía</u>
Inversiones negociables	Valor razonable con cambios en resultados	Nivel 2
Inversiones disponibles para la venta	Valor razonable con cambios en ORI	Nivel 2

- A continuación se detalla las clasificaciones contables y valor razonable de los activos financieros al 31 de diciembre de

	<u>2017</u>	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Nivel 2</u>
<b>Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados</b>		
Certificados de depósito a término CDT	\$ 3.528.200	\$ 3.528.200
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)	538.234	538.234
Fondos de inversión colectiva	34.307	34.307
	<u>4.100.741</u>	<u>4.100.741</u>
<b>Activos financieros medidos a costo amortizado</b>		
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)	666.803	650.654
Cartera de créditos vivienda	121.783.734	103.813.817
Cartera de créditos consumo	22.346.988	22.218.353
	<u>144.797.525</u>	<u>126.682.824</u>
<b>Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI</b>		
Títulos de tesorería (TES)	11.241.470	11.241.470
	<u>\$ 11.241.470</u>	<u>\$ 11.241.470</u>
	<u>\$ 160.139.736</u>	<u>\$ 142.025.035</u>
		<u>2016</u>
	<u>Valor en libros</u>	<u>Nivel 2</u>
<b>Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados</b>		
Fondos de inversión colectiva	\$ 3.590.067	\$ 3.590.067
	<u>3.590.067</u>	<u>3.590.067</u>
<b>Activos financieros medidos a costo amortizado</b>		
Certificados de depósito a término (CDT) (2)	2.548.603	2.546.525
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)	1.410.764	1.370.200
Cartera de créditos vivienda	114.634.322	89.120.757
Cartera de créditos consumo	15.983.639	13.279.086
	<u>134.577.328</u>	<u>106.316.568</u>
<b>Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI</b>		
Títulos de tesorería (TES)	12.223.100	12.223.100
	<u>\$ 12.223.100</u>	<u>\$ 12.223.100</u>
	<u>\$ 150.390.495</u>	<u>\$ 122.129.735</u>

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Hipotecaria CF no ha revelado los valores razonables de los instrumentos financieros pasivos, porque los importes en libros son una aproximación muy cercana al valor razonable.

- A continuación se detallan las técnicas de valuación usadas en la medición de valores razonables nivel 2:
  - a) Para el portafolio de inversiones medidos a valor razonable, como son el fondo de inversión colectiva, los certificados de depósito a término - CDT's y los Títulos de desarrollo agropecuario – TDA se tomó el precio de

cotización en el mercado a la fecha de corte, para títulos de las mismas condiciones el cual es el precio más adecuado de medición por ser el valor real de intercambio o venta del instrumento.

El precio de cotización usado es el suministrado por Servivalores GNB Sudameris S.A. como administrador del portafolio, de acuerdo con la información que le es entregada por el proveedor de precios INFOVALMER S.A., el cual suministra insumos para la valoración de las inversiones (precios, tasas, curvas, márgenes, etc.), y cuenta con metodologías de valoración de inversiones aprobadas de acuerdo con lo previsto en el Decreto 2555 de 2010, así como las instrucciones previstas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

- b) Para los pasivos financieros medidos a costo amortizado se usó la técnica de valoración basada en los flujos de caja descontados, esto es traer y reconocer a valor presente todas las erogaciones positivas y negativas del instrumento.

Para efectos de la cartera de créditos el cálculo del valor razonable se realizó con la medición a valor presente de los flujos de los créditos descontados a la tasa promedio publicada por la Superintendencia Financiera de Colombia para la modalidad de crédito correspondiente a la fecha de corte del 31 de diciembre de 2017 y 2016. Si bien el valor razonable es inferior al valor en libros, no es una evidencia de deterioro ya que corresponde a que la tasa a la que fueron colocados los primeros créditos desembolsados por La Hipotecaria CF, fue menor a la tasa del mercado como parte de una estrategia comercial para poder entrar en el mercado. Posteriormente la tasa ha sido ajustada acercándose y manteniéndose alineada con la tasa del mercado.

- Durante el año 2017 y 2016 no hubo transferencias de niveles de medición de jerarquía del valor razonable.

### NOTA 3. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DE RIESGOS

La Hipotecaria CF administra integralmente los riesgos basada en los principios definidos en la normatividad nacional y la estrategia corporativa, desarrollando su identificación, medición, análisis, control, monitoreo y tratamiento para preservar la efectividad de su gestión, así como la salvaguarda de los recursos que se administran.

La estructura que permite administrar los riesgos está conformada por capital humano y tecnológico especializado, cuya finalidad es gestionar íntegra y eficientemente los riesgos, orientada a crear una ventaja competitiva sostenible pues permite la toma de decisiones oportunas.

#### 1. Sistema de administración de Riesgo Operativo (SARO)

##### Información cualitativa

Para la administración del Sistema se ha desarrollado la Matriz SARO para cada uno de los procesos de La Hipotecaria; esta Matriz consolida las definiciones de las metodologías que se describen en los siguientes numerales y es administrada por Departamento de Riesgos. La Matriz cuenta con las siguientes características:

1. Estructurada con base en el Mapa de Procesos vigente.
  2. Controles de acceso por responsable de cada Macroproceso y Proceso.
  3. Ubicada en un servidor con sistema de respaldo.
  4. Diseñada para facilitar el registro, medición y control de riesgos.
- Metodología de identificación del riesgos:

Esta etapa permite determinar todos los eventos de riesgo que pueden afectar el cumplimiento de los objetivos estratégicos o de la operación, estén o no bajo el control de la entidad. La identificación de los riesgos se realiza partiendo del entendimiento de los objetivos estratégicos de la Organización, así como de los objetivos de cada uno de los procesos para determinar a través de “talleres de riesgos” todos los hechos o situaciones que puedan suceder que afecten el logro de los objetivos. Los talleres de riesgos son realizados conjuntamente entre el área de Riesgos y los dueños de cada uno de los procesos definidos en la cadena de valor y son documentados en las matrices de riesgos. En la identificación de los riesgos se tienen en cuenta el riesgo de acuerdo con el evento de pérdida, la fuente que lo genera, el detalle de las causas y el factor que lo genera.

A continuación se detallan las actividades que se realizan en el diligenciamiento de las matrices de Riesgo Operativo por cada uno de los macroprocesos de La Hipotecaria CF:

1. Ubicar el riesgo en el Mapa de Procesos de acuerdo con el Macroproceso, el Proceso y el Procedimiento que se va a analizar.
2. Describir el riesgo de acuerdo con el evento de pérdida, la fuente que lo genera, el detalle de las causas y el factor que lo genera.

- a) Evento de pérdida: Clasificar entre demanda o litigio, pérdida de clientes, pérdida de conocimiento, pérdida de información, pérdida de reputación o imagen, pérdidas económicas y sanción legal.
- b) Clasificar el riesgo seleccionando: Clasificación entre fraude interno, fraude externo, relaciones laborales, clientes, daños a activos físicos, fallas tecnológicas, Falla en la ejecución y administración del proceso.
- c) Descripción de las causas que generan el riesgo.
- d) Determinación del factor de riesgo de acuerdo con factores externos, infraestructura, procesos, recurso humano y tecnología.

Adicionalmente, la identificación de riesgo contempla la actualización constante y permanente de los mismos a través de: análisis de nuevos productos, procesos y servicios, informes resultados de revisiones de entes de control a cada uno de los procesos de la entidad, actualización anual general de todas las matrices de riesgos, conciliación de eventos de Riesgo Operativo materializados Vs Base total de riesgos identificados; entre otros.

- Metodología de medición del riesgo

Medir los riesgos o eventos de riesgo permite identificar cómo estos incidentes o acontecimientos pueden impactar la consecución de los objetivos estratégicos y de los procesos, para esto es asignada una calificación a cada riesgo identificado.

Las siguientes técnicas serán utilizadas para la evaluación:

1. Evaluación estadística: se utiliza para aquellos eventos de riesgo que cuentan con una base histórica de eventos que permite determinar el posible impacto y frecuencia.
2. Evaluación no estadística: se utiliza para aquellos eventos de riesgos que no cuentan con una base estadística, por lo tanto, se aplican hipótesis o criterios para estimar el impacto y frecuencia de los eventos. Se puede basar en datos históricos o en la simulación de eventos futuros. La evaluación se realizará en el "taller de riesgos" descrita anteriormente.

La calificación se asigna a cada riesgo en forma individual y al final se consolida para determinar el perfil de riesgo inherente de la entidad.

En la metodología La Hipotecaria CF usa tres matrices, la primera que integra la probabilidad y la frecuencia, la segunda es la de impacto que es analizado desde las perspectiva de cuatro factores y la tercera para ver el perfil de riesgo Inherente. Esta calificación se asigna a cada riesgo en forma individual y al final consolida para determinar el perfil de riesgo.

- Metodología del control del riesgo

El control del riesgo operativo permite la detección de ese riesgo y su reducción o mitigación. En La Hipotecaria CF los responsables de los controles del riesgo operativo son los responsables de los procesos.

Al igual que en los demás riesgos, el control del riesgo operativo hace parte del sistema de control interno de la Entidad y se lleva a cabo de forma semiautomática, esto es en algunas etapas el control es automático y en otras es manual, sobre documentos que sirven posteriormente como soporte.

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

Los controles del riesgo operativo según su funcionalidad se implementan para:

- ✓ Prevenir el riesgo: con el fin de reducir su probabilidad de ocurrencia.
- ✓ Detectar el riesgo: actuando y creando señales de alerta.
- ✓ Corregir: las desviaciones y prevenir que se vuelvan a repetir los errores.

Como parte del control del riesgo operativo se establece el tratamiento a dar a los riesgos detectados, buscando reducir las consecuencias y probabilidades por lo que se pueden considerar como parte del sistema de control del riesgo.

Las opciones de tratamiento de riesgos usadas son:

- a) Evitar el riesgo: Buscando eliminar la probabilidad de ocurrencia y su impacto, para eliminar el impacto se requiere blindar el proceso.
- b) Prevenir el riesgo: Reduciendo la probabilidad de ocurrencia a través de diferentes mecanismos.
- c) Proteger el riesgo: Reducir el impacto o las consecuencias.
- d) Transferir los riesgos: Implica que otra parte soporte o comparta el riesgo.



- e) Retención del riesgo: Puede presentarse cuando se reduce o transfiere el riesgo, ya que podrían presentarse riesgos residuales que siguen presentándose.
- Límites de riesgo: Los límites que La hipotecaria CF tiene definidos son:
  - a) Límite por Riesgo Operativo Inherente  
Cuando al calificar el riesgo operativo en la Matriz de Riesgo Operativo Inherente el resultado sea la diagonal conformada desde Probabilidad 5 (Casi Certeza) con Impacto 1 (Insignificante), hasta Probabilidad 1 (Rara) con Impacto 5 (Grave), esto significa que el riesgo operativo se puede presentar con una alta probabilidad o casi certeza y con un impacto que varía desde insignificante hasta grave y que es necesario por ende tomar las medidas necesarias para su mitigación.
  - b) Límite por Riesgo Operativo Residual  
En este caso el límite se establece para calificaciones de la Matriz Final de Riesgo Operativo en Alta Probabilidad y Bajo Impacto, por lo cual es necesario: prevenir, transferir o retener este riesgo.
- Monitoreo del riesgo operativo  
El monitoreo se hace necesario debido a los cambios permanentes que pueden ocurrir en los factores de riesgo, modificando las probabilidades de ocurrencia y el impacto, así como también, la evaluación de la opción de tratamiento escogida y por lo tanto obligando a repetir las etapas en la administración del riesgo operativo.

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

- Seguimiento  
Para determinar las deficiencias del SARO La Hipotecaria CF realiza un seguimiento de su funcionalidad con periodicidad semestral o antes dependiendo de los riesgos que se manifiesten o se realicen cambios operativos significativos.
- Indicadores  
Los indicadores de riesgo buscan monitorear cambios en el perfil de riesgo permitiendo así generar un entendimiento continuo de la evolución del riesgo.

La Hipotecaria CF evalúa la necesidad de definir indicadores de riesgo que permitan mantener un seguimiento continuo del riesgo, ya sea de su materialización o de los controles o acciones de mitigación claves que aseguran su nivel residual. Los indicadores de riesgo se calculan con base en variables que entregan información para entender o estimar el comportamiento de los eventos de riesgo, y de esta manera realizar su seguimiento.

### Información cuantitativa

- Metodología Cuantitativa de Medición de Riesgo Operativo  
Considerando que para un adecuado análisis cuantitativo se requiere como mínimo de una base de datos histórica robusta; y tomando en cuenta que La Hipotecaria CF se encuentra en etapas muy tempranas en la generación y recopilación de esta información, la Junta Directiva ha aprobado el uso de la metodología cualitativa acompañada de una metodología de cálculo del posible capital económico. Aclarando en todo caso que el impacto en patrimonio y adecuación de capital no es una exigencia regulatoria en Colombia.

La valoración de los riesgos Operativos de La Hipotecaria CF se realiza teniendo en cuenta la metodología de identificación y medición de los riesgos operativos que reposan en la matriz de riesgo de cada macroproceso. El cálculo para afrontar pérdidas futuras se obtiene a partir de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$1/n * (\sum \text{Pérdida } i * \text{Frecuencia } i)$$

Pérdida: Es el resultado de los valores registrados en la matriz de riesgo en la calificación de riesgo inherente del impacto económico. Es la pérdida que asumiría la entidad en el caso en que se materialice el riesgo. El impacto económico asociado a una pérdida es del 0.7% del total del patrimonio registrado en los estados financieros al 31 de diciembre de cada ejercicio contable y se distribuye uniformemente en los niveles definidos, esta cifra será actualizada anualmente. Este monto corresponde a la determinación del Límite de Tolerancia por Riesgo Operativo definido por la Junta Directiva.

Para hallar este valor se toma la información a partir de la siguiente tabla:

Valor asociado	Impacto económico	
	Mínimo	Máximo
1	0	25%
2	>25%	50%
3	>50%	75%
4	>75%	100%
5	>100%	En adelante

A partir de los rangos de la tabla anterior mostrados se busca el punto medio entre el valor máximo y el valor mínimo para cada asociado quedando la siguiente tabla:

Valor asociado	Impacto económico
	Promedio
1	12.5%
2	37.5%
3	62.5%
4	87.5%
5	100%

Frecuencia: Este valor se obtiene de los valores registrados en la matriz de Riesgo en la calificación de riesgo residual. Para hallar el valor correspondiente se toma la información de la siguiente tabla asociada con frecuencia y probabilidad:

Valor asociado probabilidad o frecuencia	Frecuencia	Probabilidad
1	Rara	10%
2	Baja	30%
3	Media	50%
4	Alta	70%
5	Casi certeza	90%

En la fórmula  $1/n * (\sum \text{Pérdida } i * \text{Frecuencia } i)$ , corresponde al valor de la posible pérdida, en donde n es el número de riesgos. La sumatoria del producto de la pérdida y frecuencia de cada uno de los riesgos se usará como base para establecer el límite del posible capital a comprometer por riesgo.

Una vez finalizada la actualización de las matrices de riesgos con sus correspondientes planes de acción, el siguiente es el resultado al cierre de diciembre de 2017.

PERFIL DE RIESGO CONSOLIDADO DIC 2017	LA HIPOTECARIA - R. Inherente		
	RIESGO INHERENTE		
	Bajo	33	18,97%
	Medio	52	29,89%
	Alto	62	35,63%
	Extremo	64	36,78%
	TOTAL	211	121,26%
	LA HIPOTECARIA - R. Residual		
	RIESGO RESIDUAL		
	Bajo	67	38,51%
	Medio	103	59,20%
	Alto	41	23,56%
	Extremo	0	0,00%
	TOTAL	211	121,26%

- **Eventos de Riesgo Operacional**  
Durante el 2017 se presentaron eventos de riesgo operativo que han afectado el estado de resultados de la compañía por \$5.000; los cuales se encuentran debidamente registrados en las cuentas contables para tal efecto. Este monto provino en un 26% de gestiones de administración de cartera, y en el restante 74% producto de pagos extemporáneos en declaraciones de impuestos. En total, durante el año se presentaron 69 eventos de riesgo operativo.

Sobre las capacitaciones dadas, el 100% de las capacitaciones fueron aprobadas por la totalidad de funcionarios.

## 2. **Sistema de Administración de Riesgo de mercado (SARM)**

La Hipotecaria CF calcula su valor en riesgo de mercado debido a que cuenta con inversiones negociables como es el caso de la cartera colectiva y con inversiones disponibles para la venta para el caso de los Títulos de Tesorería TES.

Adicionalmente, como parte de la estrategia de inversiones los excesos de liquidez son utilizados en adquisiciones de títulos de renta fija como CDT de emisores vigilados por las Superintendencia Financiera de Colombia.

### **Información Cualitativa**

La Hipotecaria CF ha definido la siguiente metodología para manejar sus inversiones:

- **Identificación del riesgo de mercado**  
La Hipotecaria es un establecimiento de crédito y como tal su principal actividad es la intermediación, esto es, la captación de recursos y su colocación a través de operaciones activas de crédito, a través de operaciones de tesorería y de cualquier otra operación autorizada, razón por la cual puede estar expuesta al riesgo de mercado y a todos sus factores de riesgo, así: tasa de interés y las inversiones en carteras colectivas. Por la operación y modelo de Políticas de Riesgo de Mercado de La Hipotecaria CF, no se encuentra expuesto a factor de riesgo de precio de acciones, así como tampoco ninguna posición se encuentra medida en moneda extranjera.

Estos factores se manifiestan por la conformación de un portafolio de inversiones en instrumentos de mediano y largo plazo y por la realización de operaciones de tesorería de corto plazo.

Para identificar los factores de riesgo de mercado, además de los aspectos mencionados, la entidad ha establecido mecanismos de alerta como por ejemplo la presentación de mayor volatilidad en las tasas y precios a los cuales están indexados los instrumentos de su portafolio de inversiones, el comportamiento de las calificaciones de los emisores de los títulos que conforman el portafolio y la duración de los mismos.

Para sus inversiones, operaciones, así como para la participación de la entidad en nuevos mercados se determina el perfil de sus riesgos y se cuantifica su impacto sobre el nivel de riesgo de la entidad, en su patrimonio y en el nivel de utilidades.

- **Medición del riesgo de mercado**  
En la medición del riesgo de mercado la entidad adopta el modelo estándar establecido por la SFC y por lo tanto calcula el Valor a Riesgo – VaR, acorde con la metodología establecida en el Capítulo XXI de la Circular Básica Financiera y Contable 100 de 1995, de la SFC. El cual es usado para realizar el cálculo del índice de solvencia de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 2º del Decreto 1720 de 2001, incorporado al Decreto 2555 de 2010, para el requerimiento de capital que establece este organismo de control.
- **Control y monitoreo del riesgo de mercado**  
El control del riesgo de mercado en La Hipotecaria CF tiene en cuenta la complejidad y volumen de las operaciones que en cada momento esté efectuando la entidad, así como las condiciones de los mercados en los cuales está transando.

Este control hace parte del sistema de control interno en la entidad dando un especial énfasis al control de límites generales por riesgo de mercado, como a límites especiales. Así, se controlan los límites por operador, por tipo de instrumento o inversión y por factor o módulo de riesgo.

El seguimiento se enfoca en los mecanismos de alerta señalados en párrafos anteriores, además se deja adecuadamente documentado de forma tal que en él conste el seguimiento a los niveles de exposición en los que la entidad incurre por riesgo de mercado y a los límites establecidos.

- **Cumplimiento de políticas**  
El control del cumplimiento de políticas sobre riesgo de mercado es función y deber de todas las áreas involucradas en el Front, Middle y Back office la operación de Mercado de La Hipotecaria CF. En Colombia, el seguimiento y

monitoreo al cumplimiento de límites y política del SARM es realizado por el área de Riesgos, y sus resultados son presentados a las áreas encargadas, Comité de Activos, Pasivos y Riesgos y a la Junta Directiva.

En caso de incumplimiento de límites, el Área de Finanzas en Casa Matriz, en coordinación con el Área de Riesgos en Colombia, efectúa la operación que mitigue de la mejor manera posible la pérdida por dicha exposición, informan del hecho al Comité de Activos, Pasivos y Riesgos y proponen a éste las medidas que deben ser implementadas para prevenir que este tipo de situaciones se vuelvan a presentar, no sin que se hayan tomado las medidas disciplinarias correspondientes. Si la situación no es ocasional sino repetitiva, además de tomar las medidas disciplinarias, se evalúa la situación y si es del caso proponen al Comité de Riesgos la modificación o ajuste de los límites, para la aprobación de la Junta Directiva.

El Auditor Interno es quien se encarga de verificar el cumplimiento de dichos parámetros y de documentar sus hallazgos, presenta el informe correspondiente y coloca los requerimientos y recomendaciones que considere pertinentes, para posteriormente efectuar el respectivo seguimiento a éstos.

Cuando se efectúa el control del cumplimiento de políticas, incluidas las de control de límites, se soporta el proceso en documentos, señalando las áreas y funcionarios involucrados en el seguimiento efectuado.

- Desarrollo e implementación de nuevos productos y mercados:  
Para el desarrollo y la implementación de nuevos productos, independientemente de que se trate de productos que ya existen en el mercado pero son nuevos para La Hipotecaria CF o de nuevos productos para La Hipotecaria CF y para el mercado, se siguen las siguientes etapas, las cuales incluyen la evaluación y análisis de los riesgos financieros potenciales:

- a) Generación del producto o servicio y características de la participación de la entidad en los nuevos mercados: En el primer caso se especifica detalladamente las características del nuevo producto, los riesgos potenciales en que se incurrirá y los mecanismos para su identificación, medición, monitoreo y control, la ventaja competitiva que tendrá y que lo hará necesario para el cliente, el tipo de cliente al que se pretende llegar, la tecnología que necesita, la estrategia de comercialización, entre los principales aspectos; en el segundo caso, se detallan los objetivos de participación perseguidos, los requisitos legales, financieros y operativos de acceso y mantenimiento, los riesgos financieros que asumirá la entidad, las necesidades de personal, la administración de la información y sus reporte interno y externo, principalmente.

En ambos casos, se realiza el análisis y evaluación de las cifras financieras, en diferentes escenarios económicos y de mercado.

- b) Implementación técnica y análisis de riesgos – En esta etapa se levantan los procesos y procedimientos necesarios para la implementación de los nuevos productos o servicios y la participación de la entidad en nuevos mercados. En cada uno de estos procesos se identifican los riesgos financieros, establecen las metodologías para su cuantificación, los procedimientos para su monitoreo y control, los indicadores que se utilizarán en la gestión y los informes que sobre los mismos deben producirse.

Por tratarse de productos de tesorería los principales riesgos a tener en cuenta, además del riesgo de mercado, son los de liquidez y operativos y en este último caso, la incidencia de la tecnología requerida es un aspecto fundamental que se considera.

- c) Prueba - antes de empezar la comercialización del producto o de entrar a operar en el nuevo mercado, se lleva a cabo una etapa de prueba con personal de ella misma, en el caso de los productos y en procesos paralelos, cuando se trata de operar en nuevos mercados. En esta etapa se espera, principalmente, prevenir a tiempo cualquier inconveniente que pudiera presentarse.
- d) Comercialización - uno de los aspectos más críticos es el momento de entrar con el nuevo producto, para lo cual es absolutamente necesario que el producto este completamente desarrollado, en especial si se trata de un producto nuevo para la entidad y para el mercado.

Los otros aspectos importantes son dónde lanzarlo primero, la región geográfica que se espera genere la mayor aceptación y a qué grupos específicos en esas regiones, aspectos todos éstos que hacen parte integral del plan de mercadeo y posicionamiento del producto, que la entidad ha establecido.

- e) Seguimiento - En esta etapa no solamente se evalúan los aspectos financieros, de posicionamiento en el mercado, de monitoreo y control de riesgos, sino también, la auditoría interna y externa con sus correspondientes reportes e informes, sobre el seguimiento efectuado a todas las etapas señaladas.

- Registro y grabación de operaciones:  
El Área de Finanzas en Casa Matriz establece los parámetros a tener en cuenta en la implementación de la grabación de llamadas y de todos medios de comunicación a través de los cuales se acuerden operaciones de negociación, que permitan el correspondiente registro y monitoreo de las condiciones y términos de negociación.

Cualquier ente de control podrá verificar el cumplimiento de esos parámetros y requisitos, documentar los hallazgos, elaborar y presentar los informes correspondientes, con los requerimientos y recomendaciones que se deben seguir, que posteriormente pueda efectuar el correspondiente seguimiento.

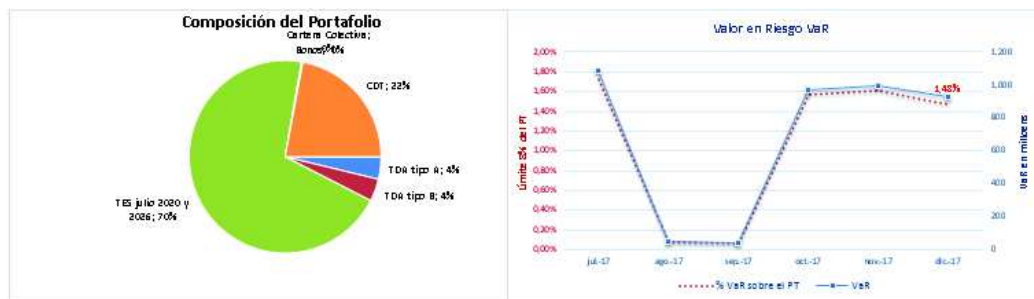
Las operaciones se registran de acuerdo con los requerimientos legales y técnicos de los sistemas utilizados teniendo cuidado en todos los casos que se documenten las condiciones de la operación, esto es, la contraparte, el beneficiario de la operación, el tipo de operación efectuada, el valor de la operación, la moneda, la fecha y hora en que se efectúa, el precio o tasa, la fecha en que se debe liquidar y cumplir y en el caso de los títulos además, el emisor y las condiciones específicas del título.

Finalmente, cualquier modificación o anulación de operaciones sigue los parámetros establecidos en las políticas de negociación que ha definido la entidad.

**Información cuantitativa**

- Composición del portafolio**  
Al cierre de diciembre de 2017, la composición del portafolio de La Hipotecaria se encuentra medida por su valor en libros, es decir, incluye el valor nominal y la rentabilidad obtenida en cada uno de los rubros. Siendo el valor total de las inversiones \$16.009.014.
- Valor de Riesgo de Mercado (VaR)**

Se presenta un resumen de los principales límites y señales de alerta, los cuales sustentan el nivel de cumplimiento de los requerimientos de liquidez y evidencian el control y monitoreo.



El VaR al 31 de diciembre de 2017 cerró en \$931.900 lo que representa un 1,48% del Patrimonio Técnico, cumpliendo con el límite interno establecido por la Junta Directiva.

Tipo de Riesgo de Mercado	Valor En Riesgo
Tasa de Interés	\$ 931.600
Carteras Colectivas	300
Total	\$ 931.900

El resultado de las pruebas de estrés para el mes de diciembre refleja que aun estresando las variables el Valor en Riesgo de Mercado el VaR se encuentra alejado del límite establecido por la Junta Directiva.

Dentro del sistema de Riesgo de Mercado se realiza el análisis de sensibilidad de variaciones en Puntos Básicos sobre el portafolio de TES Colombia 2020 y 2026 que al cierre de diciembre 2017 La Hipotecaria CF administra.

TIR Tes 2024 Colombia	oct-17	nov-17	dic-17
TIR Tes 2024 Colombia	6,28%	6,21%	6,10%
Movimiento mensual de TIR en Pbs	0,12	(0,72)	(1,12)

TIR Tes 2020 Colombia	oct-17	nov-17	dic-17
TIR Tes 2020 Colombia	5,52%	5,18%	5,18%

TIR Tes 2026 Colombia	oct-17	nov-17	dic-17
TIR Tes 2026 Colombia	6,59%	6,41%	6,46%

Adicionalmente se monitorea y presenta la variación histórica del título de emisor Colombia considerado como cero riesgo TES 2024 sobre el cual también se monitoreó la sensibilidad de variaciones en puntos básicos.



- **Cumplimiento de límites internos**

Durante el cierre de diciembre se cumplieron a cabalidad con los límites de cupos, montos y atribuciones de las operaciones realizadas sobre el portafolio de inversiones.

Así mismo, luego de monitoreo constante a los TES Colombia 2020 y 2026 que administra La Hipotecaria CF, se cumplió con el límite interno establecido de movimientos diarios de la tasa interna de retorno calculada con los precios de valoración de mercado, la cual no superó el límite de movimiento diario de 50 Puntos básicos.

### 3. Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez (SARL)

#### Información cualitativa

El Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez – SARL de LHCF sigue las pautas y requerimientos señalados por la Superintendencia Financiera de Colombia – SFC, en el capítulo VI y en los anexos respectivos de la Circular Básica Financiera y Contable 100 de 1995, con sus correspondientes actualizaciones y cuenta con los elementos básicos señalados a continuación:

- Políticas de administración del riesgo de liquidez
  - Procedimientos en la administración del riesgo de liquidez
  - Estructura organizacional – responsabilidades
  - Órganos de control
  - Infraestructura tecnológica
  - Modelo de referencia para el cálculo del Indicador de Riesgo de Liquidez IRL
  - Documentación y divulgación de la información
- Identificación del riesgo de liquidez  
Teniendo en cuenta que LHCF es un establecimiento de crédito, su principal actividad es la intermediación de recursos, esto es, la captación de recursos y su colocación a través de operaciones activas de crédito, a través de operaciones de tesorería y de cualquier otra operación autorizada, razón por la cual su exposición al riesgo de liquidez se produce por el descalce de sus posiciones activas y pasivas.

Este descalce se presenta principalmente por los plazos diferentes que pueden conformar el pasivo y el activo de la Entidad. Por ser el crédito hipotecario para vivienda su principal operación activa, las colocaciones se realizan a largo plazo, pudiendo generar de forma natural un descalce con el plazo promedio de las captaciones. Por lo tanto, para disminuir esa brecha la Entidad como parte de su SARL ha previsto la política de mantener posiciones pasivas no solamente de corto y mediano plazo sino también de largo a través de emisiones de bonos y de la consecución de cupos de crédito con otras entidades financieras, con sus accionistas o la posibilidad de gestionar líneas de redescuento de largo plazo con los organismos que las ofrecen.

Adicionalmente, la política establece en el largo plazo, la titularización de la cartera de crédito como mecanismo que eventualmente ayudará a la disponibilidad de liquidez de La Hipotecaria CF.

Otro de los descalces que se puede presentar por la naturaleza del negocio del producto principal es el de tasas y precios. Las captaciones se encuentran principalmente en tasa variable más un margen, mientras que las colocaciones de créditos a tasa fija, por lo que el riesgo de tasa de interés tiene un impacto alto en el riesgo de liquidez para LHCF. Por lo anterior, el SARL es consistente con el Sistema de Administración de Riesgo de Mercado – SARM y éste último con él. Para el manejo de este riesgo por lo tanto, es fundamental la conformación de un portafolio de inversiones en condiciones de tasas que se ajusten a la situación particular de los descalces mencionados.

Otro aspecto que debe tenerse en cuenta en la identificación del riesgo de liquidez es el flujo de pagos de las colocaciones en créditos y el volumen de desembolsos de los mismos. Por la estrategia implementada por la Entidad, los flujos de ingresos por concepto de amortización de capital e intereses por los créditos se controlan de manera que puedan ser previstos más oportunamente.

Para identificar el riesgo de liquidez además de los aspectos mencionados, se establecen mecanismos de alerta como por ejemplo la presentación de mayor volatilidad en el nivel de depósitos de la Entidad, el comportamiento de pagos de los deudores y su impacto en las colocaciones de la Entidad, los problemas que pueden presentarse en la colocación de recursos, como los principales.

La concentración de captaciones y colocaciones en pocos proveedores de fondos y en pocos segmentos de mercado se convierten en un riesgo potencial que puede afectar la liquidez, luego como mecanismos de seguimiento permanente, la Entidad evalúa los vencimientos de los depósitos a término y su renovación o cancelación por parte de los clientes, revisa el volumen de captaciones y las colocaciones en cartera y/o inversiones, las tasas de captación y colocación que rigen en los mercados, el flujo de caja diario (normal y en un escenario estresado) y los cálculos de las brechas o descalces para diferentes bandas de tiempo. En el seguimiento de todos estos aspectos, la Entidad identifica las posibles exposiciones por riesgo de liquidez y procede a su gestión y control.

Finalmente, el riesgo de liquidez en los nuevos productos, operaciones y mercados se puede identificar de manera previa a su implementación puesto que la Entidad estableció un procedimiento mediante el cual es imposible lanzar un nuevo producto sin haber definido su perfil de riesgos, su operación y funcionamiento, así como los sistemas de control para su adecuado seguimiento.

- **Medición del riesgo de liquidez**  
En materia de medición del riesgo de liquidez se adopta el modelo de referencia establecido por la SFC, calculando semanalmente el Indicador de Riesgo de Liquidez – IRL, acorde con la metodología establecida por ésta. El IRL acumulado para siete (7) días calendario debe ser igual o superior a cero (0). No obstante, La Hipotecaria realiza adicionalmente la medición del Riesgo de Liquidez a través de un modelo interno.

Se presenta exposición significativa al riesgo de liquidez cuando el IRL de la semana anterior sea negativo, caso en el cual el Representante Legal de La Hipotecaria CF informa a la Superintendencia Financiera de Colombia las principales razones por las cuales se disminuye el IRL por debajo del límite, el carácter coyuntural o duradero de la situación y las medidas que ha implementado para restablecer dicho IRL en la segunda semana subsiguiente a la del reporte negativo.

Para el cálculo del IRL la Entidad determina el Flujo Neto de Vencimientos Contractuales – FNVC, acorde con la metodología establecida por la SFC en el Anexo 1 del Capítulo II, de la Circular Básica Financiera y Contable 100 de 1995. A continuación la Entidad calcula el Flujo Neto de Vencimientos No Contractuales – FNVNC, también acorde con la metodología establecida por la Superintendencia financiera de Colombia.

Una vez se han calculado los flujos, se determinan los activos líquidos ajustados por liquidez de mercado, riesgo cambiario y encaje requerido, o ALM, de la misma manera siguiendo la metodología establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Con la información anterior se calcula el IRL para una semana, siguiendo lo establecido en la norma mencionada. El procedimiento establecido para la medición del riesgo de liquidez se puede observar en el documento “procedimiento para la medición del riesgo de liquidez”.

Se elaboran escenarios de estrés en materia de liquidez, los cuales incluyen el cálculo de un IRL estresado. Los escenarios tenidos en cuenta para realizar las pruebas de estrés se relacionan a continuación:

- ✓ Aumento en la morosidad de la cartera.
- ✓ Pagos de cuentas por pagar y compromisos en los treinta (30) primeros días.
- ✓ Recaudos de cuentas por cobrar hasta la tercera banda de la metodología de IRL.
- ✓ Aumento de las tasas de interés y su consecuente impacto en las captaciones y colocaciones de la Entidad.
- ✓ Cristalización de litigios o procesos en contra.
- ✓ Descuento en las ventas de inversiones.

Las pruebas de estrés se realizarán mensualmente y los resultados son presentados mensualmente al Comité de Activos, Pasivos y Riesgos y a la Junta Directiva de La Hipotecaria.

- **Control y monitoreo del riesgo de liquidez**  
El control y monitoreo tiene en cuenta las posiciones del libro bancario y del libro de tesorería, se encuentren dentro o fuera del balance. Para el control se tiene en cuenta la complejidad y volumen de las operaciones que esté efectuando el área del Front Office.

El control se lleva a cabo de forma semiautomática, esto es en algunas etapas del proceso de gestión de riesgo de liquidez el control es manual, sobre documentos soporte, en otras es automática. De todas maneras, dicho control hace parte del sistema de control interno de la Entidad y tiene en cuenta entre otros aspectos el negocio de la compañía, su estrategia, los procedimientos para realizar las operaciones y las condiciones imperantes en los mercados.

El seguimiento se deja adecuadamente documentado de forma tal que en él consta el seguimiento a los niveles de exposición del riesgo de liquidez y a los límites establecidos.

Para la ejecución de la etapa de Monitoreo, La Hipotecaria CF realiza los siguientes procesos, a cargo del área de Riesgos de la entidad:

- a) Informe mensual de monitoreo al SARL dirigido y presentado a la Junta Directiva
- b) Informe mensual de monitoreo del SARL dirigido y presentado al Comité de Activos, Pasivos y Riesgos
- c) Informe diario de Riesgos, que incluye el monitoreo al SARL, dirigido a los miembros del comité de Riesgos, Representantes Legales y Gerentes y responsables de las áreas directamente implicadas en la administración de la liquidez de la entidad.

El contenido de los informes anteriores podrá variar, garantizando en todo caso que cumplen con:

- a) Guardan correspondencia con el volumen y complejidad de las operaciones desarrolladas por la entidad.
  - b) Permiten el seguimiento de los niveles de exposición al riesgo de liquidez y de los límites generales y especiales establecidos por la entidad, según su estructura, características y operaciones autorizadas.
  - c) Permiten la elaboración de reportes gerenciales y de monitoreo del riesgo de liquidez que evalúen los resultados de las estrategias de la entidad e incluyan el resumen de las posiciones que contribuyen significativamente a dicho riesgo
- Señales de alerta  
Como parte del seguimiento al riesgo de liquidez, se han establecido una serie de indicadores o señales de alerta cuantitativa, basadas en la información financiera propia y del grupo de comparación que ésta ha definido.
  - Cumplimiento de políticas  
En caso de incumplimiento de límites, el Área de Finanzas en Casa Matriz en coordinación con el Área de Riesgos en Colombia, efectúa la operación u operaciones que mitigue de la mejor manera posible la pérdida por dicha exposición, informa del hecho al Comité de Riesgos y propone a éste las medidas que deben ser implementadas para prevenir que este tipo de situaciones se vuelvan a presentar, no sin antes haber tomado las medidas disciplinarias correspondientes. Si la situación no es ocasional sino repetitiva, además de tomar las medidas disciplinarias, el Área de Riesgos en Colombia evalúa la situación y si es el caso propone al Comité de Riesgos la modificación o ajuste de los límites, para la aprobación por parte de la Junta Directiva.
  - Procedimientos en materia de liquidez para nuevos productos  
Desde el punto de vista de riesgo de liquidez la persona encargada de su administración, en la Gerencia de Riesgos o el encargado en Colombia, tiene en cuenta, como mínimo, los siguientes procedimientos:
    - a) Análisis y evaluación del nuevo de mercado en el cual se desarrollará el nuevo producto, esto es su entorno económico y sus características.
    - b) Evaluación de las condiciones actuales del mercado y de las tendencias que puedan impactar los flujos de caja de la Entidad.
    - c) Evaluación de los análisis financieros y de las proyecciones que el área comercial ha elaborado para los nuevos productos.
    - d) Identificación de los factores de riesgo de liquidez de los nuevos productos y de su impacto en la liquidez global de la Entidad.
    - e) Evaluación del impacto en el IRL o en el modelo propio.
    - f) Evaluación de los cambios y ajustes que deben hacerse a los formatos de reporte externo sobre liquidez y a los informes y reportes internos en la materia.
    - g) Generación del IRL o del modelo propio, con el nuevo producto, en diferentes escenarios.
    - h) Evaluación de los posibles ajustes a las políticas y límites en materia de liquidez.
    - i) Impacto de los nuevos productos en los indicadores de riesgo de liquidez.
    - j) Evaluación de los ajustes que pueden requerirse en las plataformas tecnológicas y sistemas de la Entidad.
  - Registro de operaciones  
Las áreas de Crédito y Cartera, Banca Privada y Finanzas deben velar por el correcto registro de las operaciones relacionadas con la administración de la liquidez de la Entidad.



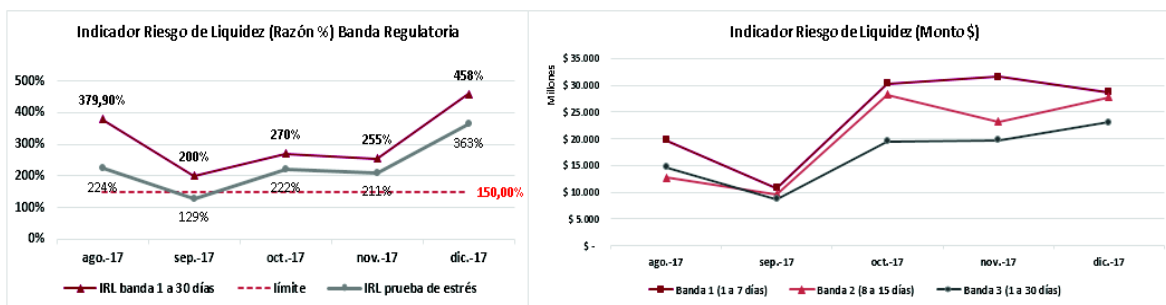
De la misma manera, el área de Contabilidad vela porque los registros contables reflejen la realidad de las operaciones efectuadas por la Entidad. Los aspectos relacionados con los registros contables se detallan en el Manual de procedimientos contables.

### Información Cuantitativa

- **IRL – Indicador de riesgo de Liquidez**

El resultado de la evolución del IRL mantuvo el indicador diario, semanal y mensual dentro de los niveles aceptados por política, así como por encima de los límites de cumplimiento establecidos por la Superfinanciera. El siguiente es el resultado al cierre de diciembre de 2017 y el resultado con la prueba de estrés al mismo periodo:

	dic-17
IRL banda 1 a 30 días	458%
límite interno	150,00%
Banda 1 (1 a 7 días)	28.709.474
Banda 2 (8 a 15 días)	27.756.047
Banda 3 (1 a 30 días)	23.050.894
Banda 4 (31 a 90 días)	6.524.463
IRL prueba de estrés Banda 1 a 30 días	363,40%



En la gráfica se puede observar el comportamiento del IRL (Indicador de Riesgo de Liquidez) por monto en el mes de diciembre el cual presenta comportamientos por encima de los límites internos y regulatorios para la medición del Riesgo de Liquidez de La Hipotecaria CF. El IRL por razón mantiene el cumplimiento sobre los límites en las bandas de tiempo. El indicador fluctúa de acuerdo a los requerimientos de liquidez que se presenten.

En el caso de que los escenarios definidos en las pruebas de estrés se llegasen a presentar, no se observa la activación de alertas de riesgo de las Bandas.

En cuanto a la concentración del saldo del disponible, para el mes de diciembre ninguna entidad bancaria superó el límite establecido por política de Riesgo de Liquidez. No obstante, en caso de incumplimiento del límite anterior del cincuenta (50%), dependiendo de la rentabilidad, administración de liquidez y beneficios para la entidad, los recursos podrán permanecer en un límite superior a esta concentración hasta por noventa (90) días calendario adicionales.

Respecto a las señales de alerta sobre el fondeo de La Hipotecaria CF; al cierre de diciembre, La Hipotecaria CF administra \$94.007.000 en cupos aprobados, de los cuales al cierre de diciembre ha utilizado el 8,8%, dejando un total de 85.740.333 como monto disponible para futuras utilidades. Ninguna de las entidades Bancarias administradas como fuentes de fondeo supera los límites internos de concentración.

## 4. Sistema de Administración del Riesgo de Crédito – SARC

### Información cualitativa

- Medición del riesgo crediticio y sistema de provisiones

La medición del riesgo de crédito de la cartera de modalidad de vivienda, se acogerá a lo previsto y señalado en el anexo 1 del Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, de la Superintendencia Financiera de Colombia.

En el caso de los créditos de consumo, préstamos personales, que otorgue La Hipotecaria CF, para el cálculo de la pérdida esperada y por lo tanto para determinar el nivel de provisiones a constituir, se aplica el modelo de referencia, señalado en el anexo 5 del Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, de la Superintendencia

Financiera de Colombia, en lo referente para el segmento definido como CFC – Otros, con base en ellos se calculan las pérdidas esperadas y las provisiones que se registran en los estados financieros.

La calificación definitiva se realiza con la intervención del comité de cartera y el modelo definido para este proceso, llevando cada uno de los préstamos a la categoría de mayor riesgo y se realiza la provisión definitiva.

- Calificación del Riesgo Crediticio  
La Hipotecaria CF, califica las operaciones de crédito de vivienda y las clasifica en una de las siguientes categorías de riesgo crediticio:
  - a) Categoría Vivienda

Categoría	Tipo de riesgo	Mora por tipo de riesgo
"A"	Riesgo Normal	Créditos al día o mora hasta 2 meses
"B"	Riesgo Aceptable	Créditos con mora superior a 2 meses y hasta 5 meses
"C"	Riesgo Apreciable	Créditos con mora superior a 5 meses y hasta 12 meses
"D"	Riesgo Significativo	Créditos con mora superior a 12 meses y hasta 18 meses
"E"	Riesgo Incobrabilidad	Créditos con mora superior a 18 meses

- b) Categoría Consumo  
La cartera de consumo se clasifica y califica en las respectivas categorías de riesgo, teniendo en cuenta las siguientes condiciones objetivas mínimas:

Categoría	Otorgamiento	Cartera otorgada consumo
AA	Los créditos nuevos cuya calificación asignada en el momento de otorgamiento sea "AA"	Los créditos cuya calificación obtenida por la aplicación de la metodología de calificación del MRCO establecida por la norma, sea igual a "AA".
A	Los créditos nuevos cuya calificación asignada en el momento de otorgamiento sea "A"	Los créditos cuya calificación obtenida por la aplicación de la metodología de calificación del MRCO establecida por la norma, sea igual a "A".
BB	Los créditos nuevos cuya calificación asignada en el momento de otorgamiento sea "BB"	Los créditos cuya calificación obtenida por la aplicación de la metodología de calificación del MRCO establecida por la norma, sea igual a "BB".
B	Los créditos nuevos cuya calificación asignada en el momento de otorgamiento sea "B"	Los créditos cuya calificación obtenida por la aplicación de la metodología de calificación del MRCO establecida por la norma, sea igual a "B".
CC	Los créditos nuevos cuya calificación asignada en el momento de otorgamiento sea "CC"	Los créditos cuya calificación obtenida por la aplicación de la metodología de calificación del MRCO establecida por la norma, sea igual a "CC".
Incumplimiento	-	Créditos de consumo que se encuentren en mora mayor a 90 días

Para efectos de homologar las calificaciones de riesgo en los reportes de endeudamiento y en el registro en los estados financieros de La Hipotecaria CF, aplica la siguiente tabla:

Categoría agrupada	Categorías de reporte
	Consumo
A	AA
	A con mora actual entre 0-30 días
B	A con mora actual mayor a 30 días
	BB
C	B
	CC
D	Incumplimiento - D
E	Incumplimiento – E

Cuando en virtud de la implementación del modelo de referencia adoptado por la Superintendencia Financiera de Colombia La Hipotecaria CF califique a sus clientes como incumplidos éstos deberán ser homologados de la siguiente manera:

Categoría agrupada E = Aquellos clientes incumplidos cuya PDI asignada sea igual al cien por ciento (100%).  
Categoría agrupada D = Los demás clientes calificados como incumplidos.

Para efectos de la homologación en la cartera de consumo, la mora actual a la que se refiere la tabla anterior, debe entenderse como la máxima que registra el deudor en los productos alineados.

#### Componentes del Modelo de Referencia para Cartera de Consumo – MRCO

La estimación de la pérdida esperada en el marco del MRCO resulta de la aplicación de la siguiente fórmula:  
PÉRDIDA ESPERADA= [Probabilidad de incumplimiento] x [Exposición del activo en el momento del incumplimiento]  
x [Pérdida dado el incumplimiento] x [Ajuste por Plazo]

El modelo de referencia de cartera de consumo permite determinar los componentes de la pérdida esperada de acuerdo con los siguientes parámetros:

La probabilidad de incumplimiento: Corresponde a la probabilidad de que en un lapso de doce (12) meses los deudores de un determinado segmento y calificación de cartera de consumo incurran en incumplimiento.

La probabilidad de incumplimiento se define de acuerdo con las instrucciones establecidas en la normatividad que para tal efecto ha expedido la Superintendencia Financiera de Colombia.

De esta manera, para cada deudor-segmento de cartera de consumo se obtiene la probabilidad de migrar entre su calificación vigente y la calificación de incumplimiento en los próximos 12 meses de acuerdo con el ciclo del comportamiento general del riesgo de crédito.

La pérdida dada el incumplimiento (PDI) Se define como el deterioro económico en que incurriría la entidad en caso de que se materialice alguna de las situaciones de incumplimiento. La PDI para deudores calificados en la categoría incumplimiento sufrirá un aumento paulatino de acuerdo con los días transcurridos después de la clasificación en dicha categoría.

El valor expuesto del activo dentro del MRCO, se entiende por valor expuesto del activo al saldo vigente de capital, intereses, cuentas por cobrar de intereses y otras cuentas por cobrar, de las obligaciones de la cartera de consumo.

El ajuste por plazo del MRCO, corresponde en términos generales a la razón entre el número de meses restantes frente al plazo pactado del crédito a la fecha del cálculo de la pérdida esperada, sobre 72 meses establecido como plazo de referencia por el modelo de Referencia de la Superintendencia Financiera de Colombia.

El SARC de La Hipotecaria CF tiene en cuenta los siguientes componentes básicos:

- a) Políticas de administración del riesgo de crediticio
- b) Procesos de administración del riesgo crediticio
- c) Sistema de provisiones para cubrir el riesgo crediticio
- d) Procesos de control interno
- e) Modelo para la estimación o contingencias de pérdidas esperadas

Y opera bajo los siguientes lineamientos:

- a) La Hipotecaria CF adopta para el caso de los préstamos de vivienda el Régimen General de Evaluación, Calificación y Provisionamiento de Cartera de Crédito y para el caso de la cartera de consumo, el Modelo de Referencia MRCO. Lo anterior de acuerdo con el anexo 1 y 5, respectivamente, del capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995. No obstante, internamente se cuenta con lineamientos, políticas y herramientas que permiten apoyar la evaluación para el otorgamiento, seguimiento y control de la cartera.
- b) La segregación de funciones y la definición de perfiles, constituye un elemento primordial en el ambiente de control y en el manejo de la información de los clientes, por lo tanto las responsabilidades se encuentran distribuidas así: el área comercial es la encargada de la venta de los productos, el área de crédito es responsable por el análisis y aprobación de las operaciones, el área de operaciones y cartera efectúa el desembolso de los créditos y administración de la cartera, incluyendo la cobranza.
- c) Adicional a los límites legales existentes según lo dispuesto en el Decreto 2555 de junio de 2010, La Hipotecaria CF, en la medida en que lo estime conveniente, establece límites internos orientados al control del nivel de riesgo, de tal forma que el incumplimiento de un deudor o un grupo de deudores no ponga en peligro la solvencia de la compañía. Al 31 de diciembre de 2017 la compañía tiene definidos los siguientes límites internos:

d) El préstamo se otorga teniendo en cuenta la capacidad de pago del deudor y el nivel de endeudamiento del mismo, dentro de los límites señalados en la normatividad vigente y en las políticas internas que para tal fin tiene establecido compañía. Sin embargo, a pesar de la capacidad de pago del deudor, define como cuantías máximas a otorgar en los diferentes tipos de préstamos:

- ✓ Préstamos para adquisición de vivienda: hasta 400 millones de pesos
- ✓ Préstamos personales: hasta 110 millones de pesos

Valor que es revisado anualmente de acuerdo con las variaciones del mercado, de las estrategias definidas por la compañía y el análisis de rentabilidad.

e) Con el fin de mantener la concentración de la cartera vigente, se establece un límite del 30% máximo de exposición en empresa por sector CIU para los créditos que sean descontados por libranza.

f) Concentración de la cartera por producto: préstamos para compra de vivienda puede llegar a ser hasta el 100% de la cartera, los préstamos personales máximo pueden participar en un 50% de la cartera.

g) La decisión de aprobación en todos los préstamos es colegiada, independiente del nivel de endeudamiento solicitado.

h) El seguimiento a los parámetros de otorgamiento, al score (Experto) y política son revisados dos veces al año, de acuerdo con los resultados de la aplicación de los mismos, y se van acomodando a la estructura del negocio, los cambios internos de La Hipotecaria CF y cambios económicos.

- Calificación de riesgo de crédito en seguimiento

Las metodologías de calificación en el seguimiento, está enmarcada en los modelos de establecidos en los anexos 1 y 5 del capítulo II de la Circular externa 100 de 1995.

Durante cada mes, se realiza la recalificación de los préstamos, si se considera necesario, atendiendo a los parámetros objetivos mínimos establecidos para la calificación del riesgo de crédito de cada préstamo y en cualquier momento cuando los créditos incurran en mora después de haber sido reestructurados o cuando se tenga conocimiento que el deudor se encuentra en un proceso concursal o cualquier clase de proceso administrativo que pueda afectar su capacidad de pago - cobertura, cuando se tenga nueva información que pueda llegar a modificar la calificación.

Del resultado del seguimiento y control de los préstamos activos depende en alto grado el cobro y/o recuperación de la cartera.

Tanto el cálculo de la provisión como parte del proceso de calificación de cartera se realiza de acuerdo con la norma vigente con la ayuda de una herramienta contratada con un Proveedor, la cual se denomina IT SARC®.

IT SARC® es un herramienta informática desarrollada para automatizar el proceso de calificación de cartera y el cálculo de las pérdidas esperadas mediante la aplicación de los modelos tanto para los préstamos hipotecarios como de consumo, cumpliendo con la normatividad vigente exigida por la SFC para el cálculo de las provisiones.

Para el cálculo la compañía suministra información de nuestro Core APPX, con el cual generamos interfaces, IT SARC® procesa la información y adapta los archivos de entrada, generando un cargue de la información (operaciones, cuotas, pagos, causaciones, saldos, clientes, transacciones, reestructurados, calificaciones anteriores, provisiones entre otros), esta información es procesada y realiza:

- a. Calificación objetiva de acuerdo con cada modelo.
- b. Calificación de arrastre
- c. Cargue de provisión
- d. Cálculo de la provisión

En el proceso de calificación de cartera semestral se involucra como herramienta de análisis la ejecución diseñado para el seguimiento como parte de la evaluación manual a los clientes seleccionados para este proceso.

Así mismo, en el seguimiento, se evalúa la situación económica y patrimonial del deudor, revisando el reporte en las centrales de información financiera, el incremento del endeudamiento, las demandas judiciales que pudieran aparecer, entre otras novedades, revisión que se realiza a través del proceso de calificación de cartera.

Para que el seguimiento sea efectivo se tienen como premisas:

- Mantener la base de datos del deudor actualizada, en la cual se evidencia claramente su historial de pagos, la situación de las garantías, los saldos pendientes de pago, las condiciones del crédito o de los créditos que tiene vigentes y con otras del sector financiero, la documentación de las decisiones tomadas en el crédito por parte de las instancias correspondientes, como los principales aspectos.
  - Seguimiento al cliente, que permita la calificación continua de la deuda, a los productos contratados y a la gestión realizada a la cartera. Adicionalmente, el proceso de seguimiento implementado brinda elementos de juicio para poder efectuar una revisión continua al proceso de otorgamiento.
  - Efectuar seguimiento a las condiciones del entorno en el cual se desenvuelve el deudor, para todo tipo de préstamo, y de las empresas empleadoras de los clientes. Este seguimiento involucra aspectos como la necesidad de mantener actualizada la evaluación de la empresa en la que están empleados los deudores.
- Infraestructura tecnológica - Core – appx

Para la originación, otorgamiento, desembolso, administración y contabilización de los préstamos, se cuenta con APPX, aplicativo que soporta el proceso desde su originación hasta la contabilización, gestión de cobro y recuperación.

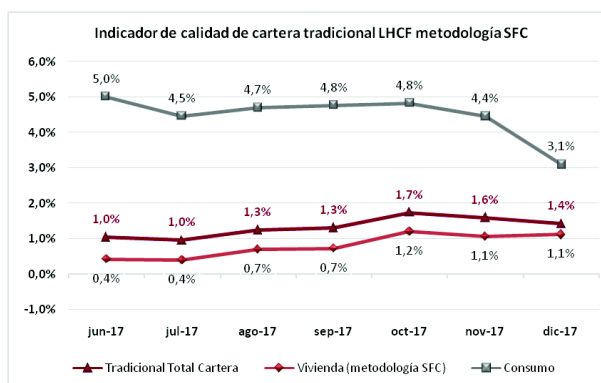
APPX está creado bajo los siguientes principios:

- Permite la parametrización de las políticas y procesos.
- Permite definir perfiles por usuarios, los usuarios sólo pueden acceder al módulo que le corresponde al área a la que pertenece cada uno.
- Cada transacción y modificación realizada, queda debidamente identificada por usuario, señalando la hora y la fecha de la transacción.
- Posee mecanismos de seguridad que permite que cada usuario posea usuario de consulta o modificación en los módulos que permiten que acceda a la información de los clientes en modo de consulta o de edición.
- Suministra reportes para realizar la gestión en cada uno de los Departamentos que intervienen a la largo del proceso del SARC

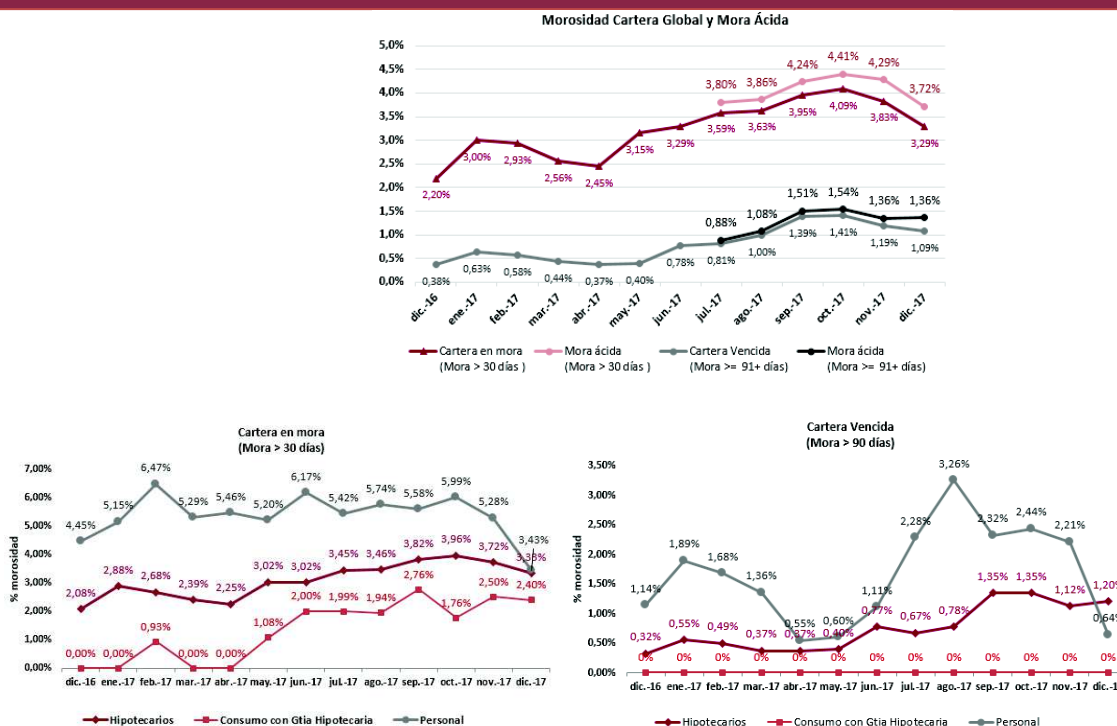
## Información cuantitativa

### Indicadores de calidad de cartera

El mantenimiento del indicador tradicional de calidad de cartera por línea de crédito en el mes de diciembre de 2017 es el reflejo del seguimiento y la gestión por parte del área de cobros de La Hipotecaria CF, así como a la permanencia de las estrategias de colocación ajustadas a las políticas de Riesgo de Créditos establecidas por la Junta Directiva. Se presenta igualmente a nivel información el indicador de la cartera global de La Hipotecaria CF calculado bajo la metodología de la Superintendencia Financiera de Colombia, es decir, para los créditos hipotecarios con mora entre 1 y 120 días, únicamente se considera vencido el saldo de la cuota y no el saldo del total del préstamo:



Se presenta el indicador de mora global mayor a 30 días, e indicador de mora ácida, en este último se excluyen los préstamos desembolsados de los últimos dos meses y se incluye la cartera castigada.



Si bien durante diciembre se presenta una disminución natural en el indicador, producto de los abonos extraordinarios de clientes y utilización de primas laborales para lograr el pago de cuotas vencidas de sus préstamos; durante diciembre se presentó el castigo de préstamos personales, lo cual ayudó aún más el resultado presentado en este tipo de producto.

• **Provisiones**

Al cierre de diciembre los clientes con mejor calificación “A” continuaron en niveles superiores al 98% para créditos hipotecarios, 96% para consumos de libre inversión y 94% para créditos personales; demostrando así la mejora en las gestiones de cobranza de los clientes.

En el siguiente cuadro se registra el detalle de las provisiones para los préstamos hipotecarios y el valor de las provisiones individuales por categoría de riesgo y línea de crédito:

Los límites de concentración por 20 principales clientes (4,32% sobre el total de la cartera), 10 principales clientes deudores (2,36% del total de la cartera), límite de endeudamiento por cliente de máximo el 10% del patrimonio técnico de la entidad, concentración por empleadores y modalidades de pago, entre otros; se encuentran dentro de los límites internos y regulatorios establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia y la Junta Directiva de La Hipotecaria CF.

Como máximo nivel de exposición al riesgo de crédito se revela que el sobre el salto total de la cartera administrada de \$144.131.000; el valor de las provisiones por \$4.089.000 representa el 2.84% de la misma al cierre de diciembre de 2017. Este porcentaje de cubrimiento de pérdida esperada por riesgo de crédito se mantuvo en promedio en 2.76% durante todo el transcurso del 2017.

Adicionalmente, de los activos por cartera de créditos, el 96.71% se encuentra en un saldo en mora al día o menor a 30 días; el 3.29% en mora mayor a 30% y el 1,09% en mora mayor a 90 días.

**5. Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (SARLAFT)**

**Información cualitativa**

La Hipotecaria CF en la continua labor de prevención y cumplimiento del marco legal, ha mantenido el propósito de evitar ser utilizada para dar apariencia de legalidad a activos provenientes de actividades delictivas o para la canalización de recursos con objetivos terroristas, por lo cual, la entidad adoptó e implementó un Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo basado en etapas, elementos e instrumentos difundidos a través de políticas y procedimientos orientados a la prevención, detección y reporte de operaciones y que contempla el cumplimiento de lo establecido el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero

Colombiano "E.O.S.F.", (Decreto 663 de 1.993) y demás normas emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Las políticas, controles y procedimientos implementados dentro de un concepto de administración del riesgo, son acciones que buscan la debida diligencia para prevenir el uso de nuestra institución por elementos criminales para propósitos ilícitos. Dichas acciones incluyen entre otros aspectos, el conocimiento del cliente y de sus operaciones con nuestra entidad, definición de segmentos de mercado por nosotros atendidos, segmentación de los clientes, productos, canales de distribución y jurisdicciones, monitoreo de transacciones, capacitación al personal y reportes de operaciones sospechosas a las autoridades competentes.

Las operaciones y negocios desarrollados por La Hipotecaria se tramitan dentro de estándares éticos y de control anteponiendo las sanas prácticas y de prevención de lavado de activos y de la financiación del terrorismo al logro de las metas comerciales. Los procedimientos y reglas de conducta sobre la aplicación de todos los mecanismos e instrumentos de control del SARLAFT, están contemplados en el Manual del SARLAFT y en el Código de Conducta aprobados por la Junta Directiva de la entidad, los cuales son de obligatorio cumplimiento por todos los funcionarios de la misma.

- **Conocimiento del cliente**

Nuestra política de conocimiento del cliente busca que todos los clientes sean identificados adecuadamente y que se pueda establecer su perfil financiero.

La información de los clientes se verifica y además se realiza la diligencia para mantener actualizada la información de dichos clientes. La información de los clientes es conservada por los términos señalados en la ley y está a disposición de las autoridades para efectos de sus investigaciones.

- **Sistema de monitoreo**

La Hipotecaria CF monitorea los comportamientos transaccionales de los clientes, productos, canales y jurisdicciones, cuyo propósito es el de identificar operaciones inusuales, a partir de las señales de alerta establecidas.

Para lograr que los controles se apliquen efectivamente, el SARLAFT establecido por La Hipotecaria CF cuenta con elementos e instrumentos, como son las señales de alerta, la segmentación de los factores de riesgo en relación al mercado, monitoreo de operaciones, consolidación electrónica de operaciones, infraestructura tecnológica para el análisis de las operaciones, capacitación a todos los funcionarios de La Hipotecaria CF, divulgación de la información, órganos de control y responsabilidades de la estructura organizacional de La Hipotecaria CF.

En desarrollo de las políticas de conocimiento del cliente, cuando del análisis se determina que las operaciones son sospechosas se reportan a las autoridades competentes, en la forma establecida por las regulaciones. Dentro de las políticas de La Hipotecaria CF, se estableció un apoyo y colaboración con las autoridades a fin de suministrarles de acuerdo con las formalidades legales, la información que requieran para el buen éxito de sus investigaciones.

- **Capacitación de los funcionarios**

La alta dirección de La Hipotecaria CF reconoce la importancia de la capacitación y entiende que los colaboradores son personas fundamentales en la lucha contra el lavado de activos. En general, son capacitados en la prevención del lavado de activos y de la financiación del terrorismo. Adicionalmente, aquellos colaboradores con contacto directo con los clientes, así como los que administran las relaciones con clientes definidos de mayor riesgo reciben capacitación especializada en esta materia.

- **Oficial de cumplimiento:**

Para el desarrollo de las funciones establecidas por las normas legales y conscientes del compromiso que tienen, la Junta Directiva de La Hipotecaria CF., designó un Oficial de Cumplimiento y su suplente, quienes se encuentran debidamente posesionados ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

- **Metodología de identificación del riesgo:**

En la identificación La Hipotecaria CF ha decidido utilizar como referencia normas internacionales, la experiencia de sus funcionarios y las características del negocio.

La identificación de los riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo, así como de sus factores de riesgo es responsabilidad de todos los funcionarios de la Hipotecaria CF.

En la etapa se identifican los factores de riesgo y los riesgos asociados a los cuales se ve expuesta la entidad en relación al riesgo de LA/FT en función de sus actividades.

Mínimo semestralmente se realizará una actualización de los riesgos identificados con el fin de mantener actualizado el perfil de riesgo al que se encuentra expuesta la entidad. Esta actualización la realizará conjuntamente el área de Riesgo y Cumplimiento con los responsables de los procesos en donde se identificaron los riesgos.

Esta etapa debe realizarse previamente al lanzamiento de cualquier producto, la modificación de sus características, la incursión en un nuevo mercado, la apertura de operaciones en nuevas jurisdicciones y el lanzamiento o modificación de los canales de distribución.

La Hipotecaria CF segmenta cada uno de los factores de riesgo de acuerdo con las características particulares de cada uno de ellos, garantizando homogeneidad al interior de los segmentos y heterogeneidad entre ellos.

La Segmentación es diseñada por La Hipotecaria CF como uno de los instrumentos del SARLAFT; el cual permite identificar riesgos de LA/FT así como la identificación de operaciones inusuales. La segmentación es una de las etapas de SARLAFT más importantes de la Identificación de operaciones inusuales y sospechosas.

El objetivo de la Segmentación de La Hipotecaria CF es conocer el cliente, conocer el mercado en el que opera, con el fin de identificar operaciones inusuales de riesgo de LA/FT. La Segmentación permite generar señales de alerta como un instrumento de identificación de este tipo de riesgo.

En cumplimiento de la normatividad de la Superfinanciera, el modelo de segmentación está diseñado para cumplir los aspectos regulatorios de la siguiente manera:

- a) La segmentación está diseñada de manera individual para cada uno de los factores de Riesgos, y así mismo, el resultado y monitoreo de la misma permite la identificación de Riesgo de LA/FT asociado a cada uno de los mismos.
- b) A través de la segmentación La Hipotecaria CF determina las características usuales de las transacciones que se desarrollan en cada segmento, y resultado de esto se compara con aquellas realizadas efectivamente por los clientes. Las desviaciones de operaciones de clientes respecto al segmento, son consideradas como operaciones inusuales.
- c) Los cambios entre rangos o segmentos entre los clientes son considerados igualmente como operaciones inusuales.
- d) A través de la segmentación mensual realizada por el Oficial de Cumplimiento de La Hipotecaria, la entidad garantiza el continuo monitoreo del sistema y constante funcionamiento del instrumento que permite la identificación de Riesgo de LA/FT

- **Metodología de medición y control del riesgo de LA/FT**

Con base en reconocidas metodologías en el conocimiento de los funcionarios, La Hipotecaria CF usa tres matrices, la primera que integra la probabilidad y la frecuencia, la segunda es la de impacto que es analizado desde las perspectiva de cuatro factores y la tercera para ver el perfil de riesgo inherente.

Esta calificación se asigna a cada riesgo en forma individual y al final consolida para determinar el perfil de riesgo. La metodología para la evaluación del Riesgo de SARLAFT a través de una matriz de riesgos y mapa de calor, es la vigente en el Manual del Sistema de Administración de Riesgo Operativo SARO, con la diferencia que en la matriz de Riesgos del SARLAFT se documentan los riesgos propios de prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, y en la matriz de Riesgo Operativo de Gestión del Riesgo subproceso SARLAFT, se documentan los riesgos operativos a los cuales se ve expuesta La Hipotecaria en desarrollo del Sistema.

- **Monitoreo**

El monitoreo se lleva a cabo con el fin de hacer seguimiento semestral al perfil de riesgo de LA/FT, al SARLAFT y a la detección de operaciones inusuales o sospechosas.

La Entidad compara los perfiles de riesgo inherente y residual por LA/FT y su evolución en el tiempo, incluyendo los cambios organizacionales y estratégicos de la Entidad, la efectividad de los controles que ya han sido establecidos y los niveles de riesgo observados con la dinámica del negocio.

Se evalúa e informa al Gerente General y a la Junta Directiva. De igual manera, como parte de la evaluación del Auditor Interno, éste debe incluir en sus reportes las conclusiones respecto del monitoreo observado al RLAFT.

### Información cuantitativa

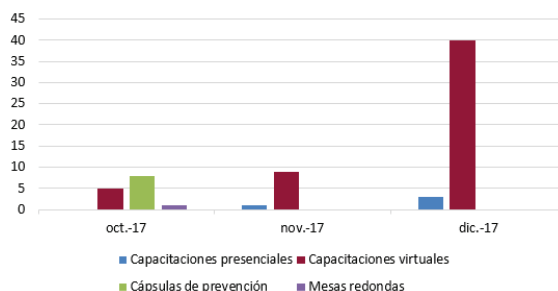
- **Capacitaciones**

Durante el trimestre octubre a diciembre 2017 se impartieron 67 sesiones de capacitaciones dirigidas a diferentes colaboradores, dentro de las cuales se incluyen capacitaciones presenciales, controles de lectura del manual Sarlaft, cursos virtuales pruebas de conocimiento, cápsulas y mesas redondas, en donde se debate sobre casos reales y



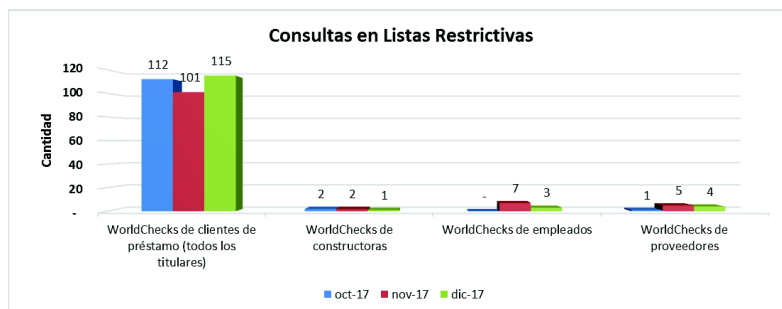
prácticos de tipologías frecuentes de lavado de activos y financiación del terrorismo utilizada por organizaciones delincuenciales que buscan ingresar al sector.

Durante el trimestre se ejecutó el refuerzo anual de capacitaciones 2017; mediante el cual la Gerencia General y el Comité de Prevención de Blanqueo de Capitales en Casa Matriz aprobaron la aplicación de la Política de Casa Matriz en cuanto a obtener constancia anual de la lectura de los Manual SARLAFT a todos los colaboradores en Colombia antes del 30 de noviembre de 2017, la presentación del curso virtual contra Blanqueo de Capitales impartido por el Ente Regulador del sector financiero en Panamá (Superintendencia de Bancos) y el mecanismo de evaluación de conocimientos de las políticas Sarlaft.



Se realizó la verificación de los 10 nuevos clientes con mayor saldo desembolsado en todos los productos en el trimestre. Como control de la matriz de riesgos de SARLAFT, la revisión es realizada por el Oficial de Cumplimiento y dentro de las revisiones se contempla la firma de los Ejecutivos Comerciales y de los Analistas del área de Crédito de manera dual en el formulario de vinculación en señal de verificación y cumplimiento del procedimiento vigente para vinculación de clientes. Adicionalmente, se verifica que en todos los clientes se encuentra la toma de la firma y huella en el formulario de vinculación, como soporte de la entrevista presencial que se les realiza a todos los potenciales clientes, previo a su vinculación.

Durante el periodo se cumplió con la consulta en listas restrictivas del 100% de los clientes, empleados, constructoras y proveedores de La Hipotecaria CF. Esta consulta es realizada a través de la herramienta WorldCheck. En cuanto a constructoras también se incluye la consulta de los beneficiarios finales de esta.



Mensualmente se realizó la consulta de todos los clientes vinculados vs listas restrictivas. Se incluye en la consulta la totalidad de clientes, independientemente de la fecha de vinculación con La Hipotecaria CF. Como resultado, ninguno de los clientes vigentes presentó alertas de LA/FT.

Consultas en Listas Restrictivas	oct-17	nov-17	dic-17
Cantidad de consultas en limpio o libres de riesgo de LA/FT	100%	100%	100%

Se cumplió con la debida diligencia de las operaciones inusuales reportadas en el periodo. Por ej. Cancelaciones extraordinarias y abonos extraordinarios de créditos y la indagación acerca del origen de los recursos.

A continuación se presenta el monitoreo y resultado de incidencias y operaciones desestimadas, pendientes y en investigación.

Operaciones inusuales SARLAFT	oct-17	nov-17	dic-17
Total Operaciones inusuales acumulado 2017	781	862	926
% Total desestimado	100,0%	100,0%	99,9%
% Total en investigación dentro del tiempo permitido para dar respuesta	0,0%	0,0%	0,1%
Total operaciones inusuales asignadas / constestadas dentro del tiempo permitido	100,0%	100,0%	100,0%
Tiempo promedio de respuesta de operaciones asignadas	< de 5 días hábiles	< de 5 días hábiles	< de 5 días hábiles

Ninguna de las operaciones inusuales gestionadas en el trimestre fue considerada como una operación sospechosa.

En cuanto al cumplimiento con el envío de reportes del SARLAFT, el 100% de los mismos se realizó atendiendo las instrucciones de cada ente de control:

## 6. Sistema de Atención al Consumidor (SAC)

### Información cualitativa

Para La Hipotecaria CF es muy importante que los clientes estén satisfechos con la atención prestada, es por esto y con el fin de mantener una prestación del servicio acorde con los principios establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia, la Hipotecaria estableció políticas generales y responsables del Sistema de Atención al consumidor Financiero.

Dicho sistema permite brindar una correcta atención y protección al consumidor financiero, así como brindar una adecuada información sobre nuestros productos y servicios y atender oportunamente cualquier petición, queja o reclamo que nos permita brindar un mejor servicio al consumidor e incorporar planes de acción e identificar oportunidades de mejora.

Es responsabilidad de todos los colaboradores propender que las políticas, procedimientos y principios se cumplan, con el fin de administrar la atención de requerimientos a través de los canales previstos por La Hipotecaria CF como los son:

- Línea de atención al cliente 3286000.
- Correo Electrónico: [atencionalcliente\\_col@lahipotecaria.com](mailto:atencionalcliente_col@lahipotecaria.com)
- Carta física.
- Defensor del consumidor financiero.
- Superintendencia Financiera de Colombia [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co).
- Centrales de Riesgo (Datacrédito y CIFIN).
- Oficina de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.
- Derechos de petición

A continuación se establecen las políticas en cuanto al SAC:

- Establecer las siguientes políticas de atención y protección del consumidor financiero:
  - Atender y proteger a los consumidores financieros cumpliendo con los objetivos previstos en el literal a. del Art. 8 de la Ley 1328 de 2009. En este sentido las políticas que adopten las entidades deben cumplir con los siguientes requisitos mínimos:
    - Procurar la debida atención y protección del consumidor financiero.
    - Propiciar un ambiente de atención y respeto por el consumidor financiero.
    - Impulsar a nivel institucional la cultura en materia de protección al consumidor financiero.
    - Establecer el deber de los órganos de administración, de control y de sus demás funcionarios, de asegurar el cumplimiento de las normas internas y externas relacionadas con la protección al consumidor financiero.
    - Permitir la prevención y resolución de conflictos de interés en el marco del SAC.
- Asegurar la administración y funcionamiento del SAC, de manera que cada uno de los elementos y etapas del sistema cuenten con políticas claras y efectivamente aplicables y conduzcan a un adecuado funcionamiento del mismo.
- Proveer los recursos humanos, físicos y tecnológicos necesarios para el adecuado funcionamiento del SAC.
- Establecer los mecanismos y controles necesarios para asegurar el cumplimiento estricto de dichas políticas y de las normas que le son aplicables al SAC.
- Aprobación del Manual del SAC y sus actualizaciones por las instancias requeridas en la normatividad vigente.

- f) Pronunciarse respecto de cada uno de los aspectos que contengan los informes periódicos que rinda el representante legal respecto del SAC, así como sobre las evaluaciones periódicas que efectúen los órganos de control.
- Políticas del Defensor Del Consumidor Financiero

Los siguientes son los Defensores vigentes de La Hipotecaria CF.

Defensor del Consumido Principal	Defensor del Consumidor Suplente
Dario Laguado Monsalve Calle 70 A N°. 11-83 Quinta Camacho Teléfonos: 543 9850, 235 1604, 211 0354 Fax: 543 9855 Página Web: <a href="http://www.defensorialg.com.co">www.defensorialg.com.co</a> Correo electrónico: <a href="mailto:reclamaciones@defensorialg.com.co">reclamaciones@defensorialg.com.co</a>	Cecilia Martínez de Muños Calle 70 A N°. 11-83 Quinta Camacho Teléfonos: 543 9850, 235 1604, 211 0354 Fax: 543 9855 Página Web: <a href="http://www.defensorialg.com.co">www.defensorialg.com.co</a> Correo electrónico: <a href="mailto:reclamaciones@defensorialg.com.co">reclamaciones@defensorialg.com.co</a>

- Etapas de sistema de atención del consumidor financiero

La Hipotecaria CF ha implementado un sistema estadístico de seguimiento de los requerimientos puestos ante la entidad por los consumidores financieros, con el fin de identificar los eventos relevantes que afecten la buena atención y protección a los consumidores financieros, las etapas del sistema serán las siguientes:

**Identificación:** Para establecer todo aquello que pueda afectar la buena atención y la protección de los Consumidores financieros en La Hipotecaria CF se utilizarán métodos cualitativos y cuantitativos. Para esta etapa se tienen en cuenta los requerimientos interpuestos ante la entidad por parte del Consumidor Financiero a través de los diferentes canales asignados y las encuestas del Indicador Neto de Promociones (INP).

**Medición:** Se tendrán los siguientes indicadores para medir la probabilidad y posibilidad de ocurrencia de los eventos que afecten la debida atención y protección a los consumidores financieros y su impacto en caso de materializarse:

- Requerimientos interpuestos por los Consumidores a la entidad, a través de la Defensoría y la Superintendencia Financiera.
- Requerimientos presentados por los Consumidores Financieros clasificados por los ítems definidos por la entidad.

**Control:** Teniendo en cuenta la medición realizada, se determinarán los eventos de mayor probabilidad e impacto con el fin de disminuir su ocurrencia e implementar acciones de mejora y mitigar los impactos que afecten la debida diligencia y protección a los Consumidores Financieros.

**Monitoreo:** Trimestralmente se realizó una evaluación de los planes de acción definidos en donde se facilite la detención y corrección del SAC, en esta evaluación se contemplarán los indicadores descriptivos y prospectivos que evidencien los potenciales hechos o situaciones que puedan afectar la debida atención y protección al consumidor. Adicionalmente, para asegurar el monitoreo oportuno, el área responsable del SAC remite mensualmente al equipo de gerentes un informe mensual que recopile la gestión de atención de PQR en el mes inmediatamente anterior, así como el comportamiento histórico que considere necesario.

### Información cuantitativa

Dentro de los indicadores que se monitorean en la entidad, se resalta el cumplimiento de los límites sobre indicador de quejas sobre hogares de La Hipotecaria CF y resultados de tiempos de respuesta de las peticiones, quejas y reclamos dentro de los límites internos y establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia.

### 7. Sistema de Control Interno (SCI)

El sistema de Control Interno permite proporcionar las directrices que garanticen las condiciones de seguridad, transparencia, eficiencia y eficacia, para que sean aplicadas, ordenadas y vigiladas en los diferentes procesos de La Hipotecaria CF, como mecanismo para:

- Alcanzar los objetivos y las metas propuestas mediante el uso racional y eficiente de los recursos.
- Gestionar adecuadamente los riesgos propios del negocio.
- Brindar confiabilidad y oportunidad en la información generada.
- Cumplir con la normatividad y leyes vigentes.

- **Lineamientos generales**

La Hipotecaria CF cuenta con un Sistema de Control Interno (en adelante SCI), integrado por principios, políticas, normas y procesos encaminados a proporcionar transparencia y seguridad en todas sus operaciones a los diferentes grupos de interés.

La adopción y cumplimiento del SCI por parte de La Hipotecaria CF se desarrolla siguiendo los principios de autocontrol, autorregulación y autogestión, de acuerdo con las siguientes definiciones:

- **Autocontrol**

Es la capacidad de todos y cada uno de los empleados de La Hipotecaria CF, independientemente de su nivel jerárquico, para evaluar y controlar su trabajo, detectar desviaciones y efectuar correctivos en el ejercicio y cumplimiento de sus funciones, así como para mejorar sus tareas y responsabilidades. Así mismo, se refiere al deber de los empleados de procurar el cumplimiento de los objetivos trazados por la dirección, siempre sujetos a los límites por ella establecidos.

- **Autorregulación**

Es la capacidad de La Hipotecaria CF para aplicar métodos, normas y procedimientos que permitan el desarrollo, implementación y mejoramiento del SCI, dentro del marco de las disposiciones legales que le son aplicables.

- **Autogestión**

Es la capacidad de La Hipotecaria CF para interpretar, coordinar, ejecutar y evaluar de manera efectiva, eficiente y eficaz su funcionamiento.

### Elementos del sistema de control interno

- **Ambiente de control**

El ambiente de control hace referencia a la conciencia de los integrantes de La Hipotecaria CF y a los grupos de interés, acerca de la existencia y funcionamiento del sistema de control como parte de la cultura organizacional.

La alta dirección ha identificado la trascendencia del control interno y la incidencia del mismo sobre los resultados de la gestión, considerándolo como un conjunto de actividades integradas a la Cadena de Valor, a los procesos estratégicos y a los procesos de apoyo de la entidad, los cuales se consolidan a través del Código de Ética y Conducta, del Código de Gobierno Corporativo, la Planeación Estratégica, la Planeación Financiera, Gestión de Riesgo y el Control de Gestión.

- **Gestión de riesgos**

Es la identificación, análisis y administración de los riesgos relevantes que corre La Hipotecaria CF para el logro de sus objetivos.

A través de la administración de riesgos La Hipotecaria CF identifica, mide, analiza, trata, comunica y monitorea los riesgos del negocio, con el objetivo de preservar la eficacia y eficiencia de su gestión y la capacidad operativa, así como la salvaguarda de los recursos que se administran.

Para lograr dicho objetivo, La Hipotecaria CF cuenta con un sistema de administración de riesgos que responde a la regulación existente sobre esta materia.

- **Actividades de control**

La Alta Dirección establece una metodología de gestión de procesos con el fin de describir y aplicar políticas y procedimientos que tienden al cumplimiento de las instrucciones orientadas hacia la prevención y neutralización de los riesgos, por medio del cumplimiento de los controles establecidos.

El SCI de La Hipotecaria CF contempla en todos sus niveles, la existencia de responsabilidades de control por medio del establecimiento de procedimientos dirigidos a que los empleados conozcan individualmente las actividades que están a su cargo, con el fin de controlar al interior de sus áreas las operaciones y procesos, considerando la relación costo/beneficio y su potencial efectividad para mitigar los riesgos que afecten el logro de los objetivos institucionales.

- **Información y comunicación**

Es lo que soporta la base para identificar, capturar e intercambiar información en una forma y período de tiempo que permita al personal cumplir con sus responsabilidades.

a) **Información**

El componente de información facilita la sistematización de la información institucional, su conservación, seguridad, confiabilidad y disponibilidad con el fin de apoyar la oportuna toma de decisiones, atendiendo las políticas establecidas frente al manejo y divulgación de información

- b) Comunicación  
El componente de comunicación, soportado en los sistemas de información adoptados, permite gestionar estratégicamente la información institucional con el propósito de mantener informados y motivados a todos los colaboradores para que contribuyan con su trabajo al logro de los objetivos corporativos.
- c) Monitoreo  
Es el proceso para verificar la calidad de desempeño del control interno a través del tiempo y se realiza a través de actividades de monitoreo continuo y evaluaciones separadas para monitoreo de riesgos y eficacia de los procedimientos, que ejecutan los responsables de procesos como parte habitual de su responsabilidad frente al control interno (Vicepresidentes, Gerentes, Oficiales y Coordinadores) y frente a la competencia
- d) Evaluaciones independientes  
La Hipotecaria CF efectúa evaluaciones independientes sobre la efectividad del SCI, con el objetivo de adoptar medidas correctivas y de mejoramiento e independizar el control que se realiza al interior de la organización.

- **Áreas especiales dentro del sistema de control interno**

El SCI abarca todas las áreas de la organización, aplicando para cada una de ellas los objetivos, principios, elementos y actividades de control, información, comunicación y otros fundamentos del sistema tratados en los numerales anteriores de este manual. No obstante, por su particular importancia, es pertinente especificar algunos aspectos relacionados con las áreas contable y tecnológica.

- a) Control Interno en la gestión contable  
La información financiera y contable de La Hipotecaria CF, se constituye en una herramienta fundamental para que la alta dirección pueda adoptar sus decisiones en forma oportuna y contando con suficientes elementos de juicio; es por ello, que la organización se asegura de que todos los estados financieros, informes de gestión y demás reportes que suministra son confiables.
- b) Control Interno para la gestión de tecnología  
La tecnología es imprescindible para el cumplimiento de los objetivos y la prestación de servicios de La Hipotecaria CF, en condiciones de seguridad, calidad y cumplimiento. Por lo tanto, la gestión de la tecnología debe responder a las políticas, necesidades y expectativas de La Hipotecaria CF; así como a las exigencias normativas sobre la materia. De otra parte, el SCI en la gestión de tecnología debe ser objeto de evaluación y del mejoramiento continuo, con el propósito de contribuir al logro de los objetivos institucionales y a la prestación de los servicios en las condiciones señaladas.

- **Órganos de control del Sistema de Control Interno**

Aunque La Hipotecaria CF cuenta con órganos encargados de velar por el correcto funcionamiento del SCI, la responsabilidad por su adecuada implementación y funcionamiento recae en primera instancia en todos los colaboradores de cada nivel de la Organización.

Partiendo de lo anterior, La Hipotecaria CF cuenta con órganos internos y externos de control del SCI. Dentro de los órganos internos se encuentran: la Junta Directiva, el Comité de Auditoría, el Representante Legal de la Compañía, el Gerente de Riesgo y Cumplimiento o el encargado, y en los casos en que sea aplicable la Auditoría Interna. Dentro de los órganos externos se encuentra el Revisor Fiscal.

#### **NOTA 4 – Efectivo y equivalentes de efectivo**

El siguiente es el detalle del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Efectivo</b>		
Depósitos en bancos (1)	\$ 11.190.538	\$ 9.162.921
Depósitos en el Banco de la República	3.138.222	7.564.676
Caja	2.000	2.000
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b><u>\$ 14.330.760</u></b>	<b><u>\$ 16.729.597</u></b>

- (1) Existen 14 partidas conciliatorias pendientes de regularizar al 31 de diciembre de 2017, por valor de \$115.075 las cuales corresponden a partidas del mes de diciembre de 2017 y ninguna representa provisiones que deban ser reconocidas. No existen partidas conciliatorias mayores a 30 días. Al 31 de diciembre de 2016 existían 35 partidas pendientes por regularizar por valor de \$594.556.

Al 31 de diciembre de 2017 no existen cuentas de bancos en moneda extranjera y no existe ninguna restricción sobre el efectivo o los depósitos en bancos, salvo la disposición de los recursos para el cubrimiento del encaje que se controla con

parte de los depósitos en la cuenta ante el Banco de la República para atender los requerimientos de liquidez de las obligaciones de la compañía según los requerimientos normativos de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el valor del encaje a cubrir por el periodo disponible fue de \$2.407.166 y \$1.464.459, respectivamente.

#### **NOTA 5 – Activos financieros de inversión**

- Se detallan los activos financieros de inversión de la compañía al 31 de diciembre de:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Inversiones negociables</b>		
Títulos participativos		
Fondo de inversión colectiva (1)	\$ 34.307	\$ 3.590.067
Títulos de deuda		
Certificados de depósito a término CDT(2)	3.528.200	-
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)		
TDA-Clase A	193.808	-
TDA-Clase B	344.426	-
<b>Total títulos negociables</b>	<u><b>4.100.741</b></u>	<u><b>3.590.067</b></u>
<b>Inversiones hasta el vencimiento</b>		
Títulos de deuda		
Certificados de depósito a término (CDT)	-	2.548.603
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)		
TDA-Clase A	407.562	703.898
TDA-Clase B	259.241	706.866
<b>Total títulos hasta el vencimiento</b>	<u><b>666.803</b></u>	<u><b>3.959.367</b></u>
<b>Inversiones disponibles para la venta</b>		
Títulos de deuda		
Títulos de tesorería (TES)	11.241.470	12.223.100
<b>Total títulos disponibles para la venta</b>	<u><b>11.241.470</b></u>	<u><b>12.223.100</b></u>
<b>Total activos financieros de inversión</b>	<u><u><b>\$ 16.009.014</b></u></u>	<u><u><b>\$ 19.772.534</b></u></u>

- A continuación se presenta un detalle de la calidad crediticia determinado por agentes calificadoros de riesgo independientes al 31 de diciembre:

<b>CALIFICACION</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Emitidos y garantizados por la Nación y/o Banco Central	\$ 12.446.507	\$ 13.633.864
Grado de inversión	3.562.507	6.138.670
<b>Total calificación</b>	<u><u><b>\$ 16.009.014</b></u></u>	<u><u><b>\$ 19.772.534</b></u></u>

- (1) La Hipotecaria CF tiene participación en 2 fondos de inversión colectiva administradas por Servivalores GNB Sudameris S.A. y Alianza Fiduciaria, con un saldo compuesto así al 31 de diciembre de:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo inicial	\$ 3.590.067	\$ 2.313.808
Adiciones	94.512.571	20.675.308
Retiros	(98.325.727)	(19.502.806)
Rendimientos	288.614	108.794
GMF	(15.968)	-
Retenciones	(15.250)	(5.037)
Movimiento Año	<u><b>3.555.760</b></u>	<u><b>1.276.259</b></u>
Saldo final	<u><u><b>\$ 34.307</b></u></u>	<u><u><b>\$ 3.590.067</b></u></u>

Los fondos de inversión colectiva tienen las siguientes condiciones:

- Fondos de Inversión Colectiva con calificación AAA/1, lo que indica que existe una altísima seguridad debido a que el fondo cuenta con muy alta capacidad de conservar el capital y existe igualmente alta capacidad de limitar la exposición al riesgo crediticio.
- Alta conservación del capital y excelente rentabilidad.

El valor razonable de los fondos de inversión colectiva están dados por el valor de la unidad por el número de unidades de participación, a continuación se detalla la participación en cada fondo al 31 de diciembre:

	2017			2016		
	No. Unidades	Valor Unidad (*)	Total	No. Unidades	Valor Unidad (*)	Total
Servivalores GNB Sudameris S.A	9.251	3.650	\$ 33.763	1.041.246	3.447	\$ 3.590.067
Alianza Fiduciaria	4	136.336	544	-	-	-
	<b>9.255</b>	<b>139.986</b>	<b>\$ 34.307</b>	<b>1.041.246</b>	<b>3.447</b>	<b>\$ 3.590.067</b>

(\*) Valor de la unidad en pesos

(2) Al 31 de diciembre de 2017 se tienen las siguientes inversiones en CDT:

Emisor:	Banco de Occidente	Emisor:	Bancolombia
Nominal:	1.500.000	Nominal:	2.000.000
Fecha de emisión:	26-07-2017	Fecha de emisión:	16-08-2016
Fecha de compra:	27-10-2017	Fecha de compra:	27-10-2017
Fecha de vencimiento:	26-01-2018	Fecha de vencimiento:	16-02-2018
Tasa cupón:	DTF+2 TV	Tasa cupón:	IBR30+1,90 MV
Modalidad pago:	Periodo vencido	Modalidad pago:	Periodo vencido

- El siguiente es el resumen de los activos financieros de inversión por bandas de tiempo al 31 de diciembre de:

Activos financieros de Inversión	2017				Total
	Más de tres meses y no más de un año			Más de un año	
	Menos de tres meses	Más de tres meses y no más de seis meses	Más de seis meses y no más de un año	Más de cinco años	
Inversiones negociables	\$ 3.528.200	\$ -	\$ 538.234	\$ 34.307	\$ 4.100.741
Inversiones hasta el vencimiento	-	43.802	623.001	-	666.803
Inversiones disponibles para la venta	-	-	-	11.241.470	11.241.470
	<b>\$ 3.528.200</b>	<b>\$ 43.802</b>	<b>\$ 1.161.235</b>	<b>\$ 11.275.777</b>	<b>\$ 16.009.014</b>

Activos financieros de Inversión	2016			Total
	Más de tres meses y no más de un año		Más de un año	
	Más de tres meses y no más de seis meses	Más de seis meses y no más de un año	Más de cinco años	
Inversiones negociables	\$ -	\$ -	\$ 3.590.067	\$ 3.590.067
Inversiones hasta el vencimiento	2.548.603	1.410.764	-	3.959.367
Inversiones disponibles para la venta	-	-	12.223.100	12.223.100
	<b>\$ 2.548.603</b>	<b>\$ 1.410.764</b>	<b>\$ 15.813.167</b>	<b>\$ 19.772.534</b>

Durante el periodo que se informa se realizó la reclasificación de un CDT que había sido clasificado como hasta el vencimiento a negociable debido a que existió evidencia significativa del deterioro en la calidad del emisor, las condiciones de la reclasificación fueron las siguientes:

Emisor:	Corporación Financiera Colombiana S.A.
Fecha de compra:	10-03-2017
Valor nominal:	\$5.000.000
Valor de compra:	\$5.077.300
Fecha de vencimiento:	03-04-2017
Fecha de venta:	15-03-2017

Durante el periodo que se informa no se registró deterioro (provisión) sobre las inversiones ya que para el caso de los Títulos de Tesorería TES y los Títulos de Desarrollo Agropecuario TDA son garantizados por la Nación, y para el caso de la cartera colectiva y el CDT la calificación del emisor es AAA.

El portafolio de inversiones no tiene ninguna restricción, a excepción de las inversiones en Títulos de Desarrollo Agropecuario – TDA las cuales se mantienen como inversiones forzosas derivadas del movimiento de los Certificados de Depósito a Término – CDT's, según las instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia y se mantienen hasta su vencimiento.

**NOTA 6 – Cartera de créditos, neta de provisión**

- El siguiente es el detalle de cartera de créditos por modalidad al 31 de diciembre:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Cartera de vivienda</b>	\$ 121.783.734	\$ 114.634.322
Intereses y otros conceptos de cartera de vivienda	592.591	618.490
<b>Cartera de consumo</b>	22.346.988	15.983.639
Intereses y otros conceptos de cartera de consumo	162.824	130.025
<b>Total cartera bruta</b>	<b>144.886.137</b>	<b>131.366.476</b>
Menos: provisión	(4.089.182)	(3.305.948)
<b>Total Cartera de crédito neta de provisión</b>	<b>\$ 140.796.955</b>	<b>\$ 128.060.528</b>

- El siguiente es el detalle de cartera de créditos por calificación al 31 de diciembre:

	<b>2017</b>		
	<b>Capital</b>	<b>Intereses</b>	<b>Otros</b>
<b>Cartera de créditos de vivienda</b>			
Créditos de vivienda – A	\$ 119.454.040	500.985	54.995
Créditos de vivienda – B	1.193.766	7.238	2.606
Créditos de vivienda – C	998.567	13.414	6.452
Créditos de vivienda – D	40.181	1.110	37
Créditos de vivienda – E	97.180	3.598	2.156
	<b>121.783.734</b>	<b>526.345</b>	<b>66.246</b>
Provisión	(2.587.625)	(38.768)	(15.472)
<b>Cartera de créditos de vivienda – Neto</b>	<b>\$ 119.196.109</b>	<b>487.577</b>	<b>50.774</b>

<b>Cartera de créditos de consumo</b>			
Créditos de consumo – A	21.346.830	137.780	11.858
Créditos de consumo – B	68.507	2.537	111
Créditos de consumo – C	798.010	5.228	1.783
Créditos de consumo – D	89.187	1.815	543
Créditos de consumo – E	44.454	952	217
	<b>22.346.988</b>	<b>148.312</b>	<b>14.512</b>
Provisión	(1.430.808)	(13.453)	(3.056)
<b>Cartera de créditos de Consumo – Neto</b>	<b>20.916.180</b>	<b>134.859</b>	<b>11.453</b>
<b>Total cartera de créditos - Neto</b>	<b>\$ 140.112.289</b>	<b>622.436</b>	<b>62.227</b>

	<b>2016</b>		
	<b>Capital</b>	<b>Intereses</b>	<b>Otros</b>
<b>Cartera de créditos de vivienda</b>			
Créditos de vivienda – A	\$ 113.309.878	500.940	103.951
Créditos de vivienda – B	954.568	2.056	3.632
Créditos de vivienda – C	293.736	3.329	1.988
Créditos de vivienda – D	-	-	-
Créditos de vivienda – E	76.140	1.195	1.399
	<b>114.634.322</b>	<b>507.520</b>	<b>110.970</b>
Provisión	(2.362.203)	(16.950)	(12.770)
<b>Cartera de créditos de vivienda – Neto</b>	<b>\$ 112.272.119</b>	<b>490.570</b>	<b>98.200</b>

<b>Cartera de créditos de consumo</b>			
Créditos de consumo – A	15.222.166	99.171	18.912
Créditos de consumo – B	221.696	4.569	909
Créditos de consumo – C	381.723	1.924	1.391
Créditos de consumo – D	81.176	1.966	432
Créditos de consumo – E	76.878	86	665
	<b>15.983.639</b>	<b>107.716</b>	<b>22.309</b>
Provisión	(902.571)	(7.396)	(4.058)
<b>Cartera de créditos de Consumo – Neto</b>	<b>15.081.068</b>	<b>100.320</b>	<b>18.251</b>
<b>Total cartera de créditos - Neto</b>	<b>\$ 127.353.187</b>	<b>600.890</b>	<b>116.451</b>



- A continuación se detallan las garantías de la cartera de créditos, neto al 31 de diciembre:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Vivienda - NO VIS	\$ 247.314.976	\$ 227.597.204
Vivienda - VIS	38.818.880	21.731.203
Libre Inversión con garantía	20.831.668	15.984.589
	<u>\$ 306.965.524</u>	<u>\$ 265.312.996</u>

- El siguiente es el detalle de cartera de créditos de acuerdo a su garantía al 31 de diciembre:

Cartera de créditos	2017		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 121.783.734	\$ -	\$ 121.783.734
Consumo	6.941.640	15.405.348	22.346.988
Total cartera neta	<u>\$ 128.725.374</u>	<u>\$ 15.405.348</u>	<u>\$ 144.130.722</u>

Cartera de créditos	2016		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 114.634.322	\$ -	\$ 114.634.322
Consumo	4.984.359	10.999.280	15.983.639
Total cartera neta	<u>\$ 119.618.681</u>	<u>\$ 10.999.280</u>	<u>\$ 130.617.961</u>

- El siguiente es el detalle de cartera de créditos por sector económico al 31 de diciembre:

Sector económico	2017		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 121.783.734	\$ 22.346.988	\$ 144.130.722
Total cartera neta	<u>\$ 121.783.734</u>	<u>\$ 22.346.988</u>	<u>\$ 144.130.722</u>

Sector económico	2016		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 114.634.322	\$ 15.983.639	\$ 130.617.961
Total cartera neta	<u>\$ 114.634.322</u>	<u>\$ 15.983.639</u>	<u>\$ 130.617.961</u>

- El siguiente es el detalle de cartera de créditos por zona geográfica al 31 de diciembre:

Zona Geográfica	2017		Total
	Vivienda	Consumo	
Región Andina	\$ 121.783.734	\$ 22.346.988	\$ 144.130.722
Total cartera neta	<u>\$ 121.783.734</u>	<u>\$ 22.346.988</u>	<u>\$ 144.130.722</u>

Zona Geográfica	2016		Total
	Vivienda	Consumo	
Región Andina	\$ 114.634.322	\$ 15.983.639	\$ 130.617.961
Total cartera neta	<u>\$ 114.634.322</u>	<u>\$ 15.983.639</u>	<u>\$ 130.617.961</u>

- El siguiente es el detalle de cartera de créditos por periodo maduración al 31 de diciembre:

Cartera de créditos	2017					Total
	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	Más de 10 años	
Vivienda	\$ 38.256	\$ 880.226	\$ 3.029.965	\$ 15.014.830	\$ 102.820.457	\$ 121.783.734
Consumo	273.279	2.882.145	1.700.783	12.556.303	4.934.478	22.346.988
Total cartera neta	<u>\$ 311.535</u>	<u>\$ 3.762.371</u>	<u>\$ 4.730.748</u>	<u>\$ 27.571.133</u>	<u>\$ 107.754.935</u>	<u>\$ 144.130.722</u>

Cartera de créditos	2016					Total
	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	Más de 10 años	
Vivienda	\$ 8.521	\$ 496.171	\$ 1.960.912	\$ 14.207.099	\$ 97.961.619	\$ 114.634.322
Consumo	135.686	2.331.163	3.909.309	5.683.070	3.924.411	15.983.639
Total cartera neta	<u>\$ 144.207</u>	<u>\$ 2.827.334</u>	<u>\$ 5.870.221</u>	<u>\$ 19.890.169</u>	<u>\$ 101.886.030</u>	<u>\$ 130.617.961</u>

- El siguiente es el movimiento de provisiones para el capital de la cartera de créditos:

Movimiento provisión cartera de créditos	Consumo	Vivienda	Total
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2015	\$ (3.464.038)	\$ (1.839.412)	\$ (5.303.450)
Recuperaciones (a)	2.934.728	116.520	3.051.248
Castigos	51.044	-	51.044
Incrementos	(424.305)	(639.311)	(1.063.616)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2016	<b>(902.571)</b>	<b>(2.362.203)</b>	<b>(3.264.774)</b>
Recuperaciones	395.136	274.132	669.268
Castigos	227.333	-	227.333
Incrementos	(1.150.706)	(499.554)	(1.650.260)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2017	<b>\$ (1.430.808)</b>	<b>\$ (2.587.625)</b>	<b>\$ (4.018.433)</b>

- El siguiente es el movimiento de provisiones para intereses y otras cuentas por cobrar:

Movimiento provisiones otras cuentas por cobrar	Consumo	Vivienda	Total
Saldo al 31 diciembre 2015	\$ (12.124)	\$ (16.512)	\$ (28.636)
Recuperaciones	7.161	11.097	18.258
Castigos	1.714	-	1.714
Incrementos	(8.205)	(24.305)	(32.510)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2016	<b>(11.454)</b>	<b>(29.720)</b>	<b>(41.174)</b>
Recuperaciones	9.387	23.063	32.450
Castigos	15.380	-	15.380
Incrementos	(29.822)	(47.583)	(77.405)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2017	<b>\$ (16.509)</b>	<b>\$ (54.240)</b>	<b>\$ (70.749)</b>

- (a) En el año 2016 y después de evaluar el comportamiento de los créditos de consumo de libre inversión con garantía hipotecaria durante más de un año, se realizó la solicitud a la Superintendencia Financiera de Colombia de revertir la provisión adicional constituida en el año 2015, solicitud que fue aprobada por el regulador en el mes de diciembre de 2016.

- El siguiente es el detalle de la cartera de créditos reestructurada por modalidad al 31 de diciembre:

	2017					
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Reestructuración Ley 550						
Vivienda	\$ 287.645	\$ 3.437	\$ 201	\$ 16.613	\$ 1.906	\$ 132
Consumo	105.479	1.942	96	46.302	1.393	63
	<b>\$ 393.124</b>	<b>\$ 5.379</b>	<b>\$ 297</b>	<b>\$ 62.915</b>	<b>\$ 3.299</b>	<b>\$ 195</b>
	2016					
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Reestructuración Ley 550						
Vivienda	\$ 203.457	\$ 635	\$ 186	\$ 5.173	\$ 201	\$ 71
Consumo	202.975	1.951	120	35.119	241	23
	<b>\$ 406.432</b>	<b>\$ 2.586</b>	<b>\$ 306</b>	<b>\$ 40.292</b>	<b>\$ 442</b>	<b>\$ 94</b>

- El siguiente es el detalle de la cartera de créditos reestructurada por calificación de riesgo al 31 de diciembre:

	2017						
	Número créditos	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
<b>Consumo</b>							
Créditos de consumo – A	4	\$ 49.993	\$ 307	\$ 24	\$ 6.113	\$ 20	\$ 2
Créditos de consumo – C	2	16.251	48	-	7.163	20	-
Créditos de consumo – D	2	24.093	1.200	55	20.043	974	44
Créditos de consumo – E	2	15.142	387	17	12.983	379	17
	<u>10</u>	<u>105.479</u>	<u>1.942</u>	<u>96</u>	<u>46.302</u>	<u>1.393</u>	<u>63</u>
<b>Vivienda</b>							
Créditos de vivienda – A	6	226.424	1.546	69	2.265	15	-
Créditos de vivienda – D	1	40.181	1.110	37	8.036	1.110	37
Créditos de vivienda – E	1	21.040	781	95	6.312	781	95
	<u>8</u>	<u>287.645</u>	<u>3.437</u>	<u>201</u>	<u>16.613</u>	<u>1.906</u>	<u>132</u>
	<u><b>18</b></u>	<u><b>\$ 393.124</b></u>	<u><b>\$ 5.379</b></u>	<u><b>\$ 297</b></u>	<u><b>\$ 62.915</b></u>	<u><b>\$ 3.299</b></u>	<u><b>\$ 195</b></u>
	2016						
	Número créditos	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
<b>Consumo</b>							
Créditos de consumo – A	4	\$ 161.447	\$ 1.778	\$ 94	\$ 14.296	\$ 147	\$ 9
Créditos de consumo – B	1	9.445	16	12	2.103	3	3
Créditos de consumo – C	2	15.774	79	-	6.488	33	-
Créditos de consumo – D	1	4.923	15	4	3.692	11	3
Créditos de consumo – E	1	11.387	63	10	8.540	47	8
	<u>9</u>	<u>202.976</u>	<u>1.951</u>	<u>120</u>	<u>35.119</u>	<u>241</u>	<u>23</u>
<b>Vivienda</b>							
Créditos de vivienda – A	4	153.264	554	154	3.065	120	38
Créditos de vivienda – B	2	50.193	81	32	2.108	81	33
	<u>6</u>	<u>203.457</u>	<u>635</u>	<u>186</u>	<u>5.173</u>	<u>201</u>	<u>71</u>
	<u><b>15</b></u>	<u><b>\$ 406.433</b></u>	<u><b>\$ 2.586</b></u>	<u><b>\$ 306</b></u>	<u><b>\$ 40.292</b></u>	<u><b>\$ 442</b></u>	<u><b>\$ 94</b></u>

El siguiente es el detalle de cartera de créditos reestructurada de acuerdo a su garantía al 31 de diciembre de:

Cartera de créditos	2017		
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	Total
Vivienda	\$ 287.645	\$ -	\$ 287.645
Consumo	-	105.479	105.479
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 287.645</b>	<b>\$ 105.479</b>	<b>\$ 393.124</b>
	2016		
Cartera de créditos	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	Total
Vivienda	\$ 203.457	\$ -	\$ 203.457
Consumo	-	202.975	202.975
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 203.457</b>	<b>\$ 202.975</b>	<b>\$ 406.432</b>

- El siguiente es el detalle de cartera de créditos reestructurada por sector económico al 31 de diciembre de:

Sector económico	2017		
	Vivienda	Consumo	Total
Asalariados	\$ 287.645	\$ 105.479	\$ 393.124
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 287.645</b>	<b>\$ 105.479</b>	<b>\$ 393.124</b>
	2016		
Sector económico	Vivienda	Consumo	Total
Asalariados	\$ 203.457	\$ 202.975	\$ 406.432
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 203.457</b>	<b>\$ 202.975</b>	<b>\$ 406.432</b>

- El siguiente es el detalle de cartera de créditos reestructurada por zona geográfica al 31 de diciembre de:

Zona Geográfica	2017		
	Vivienda	Consumo	Total
Región Andina	\$ 287.645	\$ 105.479	\$ 393.124
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 287.645</b>	<b>\$ 105.479</b>	<b>\$ 393.124</b>

Zona Geográfica	2016		
	Vivienda	Consumo	Total
Región Andina	\$ 203.457	\$ 202.975	\$ 406.432
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 203.457</b>	<b>\$ 202.975</b>	<b>\$ 406.432</b>

- El siguiente es el detalle de la cartera de créditos castigada por modalidad al 31 de diciembre:

	2017				
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Intereses Contingentes	Total Castigado
Consumo	\$ 268.412	\$ 13.008	\$ 2.309	\$ 19.889	\$ 303.618
	<b>\$ 268.412</b>	<b>\$ 13.008</b>	<b>\$ 2.309</b>	<b>\$ 19.889</b>	<b>\$ 303.618</b>

	2016				
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Intereses Contingentes	Total Castigado
Consumo	\$ 51.044	\$ 802	\$ 912	\$ 8.121	\$ 60.879
	<b>\$ 51.044</b>	<b>\$ 802</b>	<b>\$ 912</b>	<b>\$ 8.121</b>	<b>\$ 60.879</b>

#### **NOTA 7 – Otras cuentas por cobrar**

El siguiente es el saldo de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de:

	2017	2016
Anticipos a proveedores y otras cuentas por cobrar	\$ 96.650	\$ 26.700
	<b>\$ 96.650</b>	<b>\$ 26.700</b>

#### **NOTA 8 – Otros activos no financieros**

El siguiente es el saldo de otros activos no financieros al 31 de diciembre de:

	2017	2016
Anticipos de retención de industria y comercio	\$ 266	\$ 5.157
Anticipos de retención IVA – impuesto a las ventas retenido	-	12.813
<b>Total cuentas por cobrar</b>	<b>\$ 266</b>	<b>\$ 17.970</b>

#### **NOTA 9 – Activos por impuestos corrientes**

A continuación se detalla el saldo de activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de:

	2017	2016
Saldo a favor renta (1)	\$ 1.170.932	\$ 594.768
Saldo a favor renta para la equidad CREE	45.890	77.146
<b>Total activos por impuestos corrientes</b>	<b>\$ 1.216.822</b>	<b>\$ 671.914</b>

- (1) El aumento corresponde principalmente a las rentas exentas generadas por la vivienda de interés social que disminuyen la renta líquida gravable y las autorretenciones pagadas en el año generan el aumento del saldo a favor.

**NOTA 10 – Propiedad y equipo, neto**

El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo

	<b>Muebles y enseres</b>	<b>Equipo computo</b>	<b>Total</b>
<b>Costo</b>			
Saldo final al 31 de diciembre de 2015	\$ 76.953	\$ 195.807	\$ 272.760
Adiciones	26.496	18.108	44.604
Ajustes por avalúo	20.387	(45.593)	(25.206)
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	123.836	168.322	292.158
Adiciones	17.353	105.023	122.376
Ajustes por avalúo	(46.883)	72.089	25.206
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ 94.306</u>	<u>\$ 345.434</u>	<u>\$ 439.740</u>
<b>Depreciación</b>			
Saldo final al 31 de diciembre de 2015	\$ (21.313)	\$ (67.614)	\$ (88.927)
Depreciación	-	-	-
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	(21.313)	(67.614)	(88.927)
Depreciación	(3.027)	(17.353)	(20.380)
Ajustes por avalúo	(36.575)	(117.791)	(154.366)
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ (60.915)</u>	<u>\$ (202.758)</u>	<u>\$ (263.673)</u>
Saldo neto a 31 de diciembre de 2016	<u>102.523</u>	<u>100.708</u>	<u>203.231</u>
Saldo neto a 31 de diciembre de 2017	<u>\$ 33.391</u>	<u>\$ 142.676</u>	<u>\$ 176.067</u>

Las propiedades y equipo de la Compañía se encuentran debidamente amparados contra riesgos dependiendo de su naturaleza y por valores que cubren razonablemente cualquier contingencia de pérdida de los mismos. No existe ninguna restricción sobre la propiedad y equipo.

**NOTA 11 – Intangibles, neto**

El siguiente es el movimiento de los intangibles:

	<b>Estudios proyectos</b>
<b>Costo</b>	
Saldo final al 31 de diciembre de 2015	\$ 239.636
Adiciones	7.062
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	246.698
Adiciones	40.900
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ 287.598</u>
<b>Amortización</b>	
Saldo final al 31 de diciembre de 2015	\$ (59.023)
Amortización	(50.915)
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	(109.938)
Amortización	(51.178)
Ajuste amortización años anteriores	2.672
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ (158.444)</u>
Saldo neto al 31 de diciembre de 2016	<u>\$ 136.760</u>
Saldo neto al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ 129.154</u>

**NOTA 12 – Impuesto de renta**

El impuesto sobre la renta al 31 de diciembre de 2017 y 2016 fue compensado con los impuestos a favor correspondientes, el siguiente es el saldo al 31 de diciembre de:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Impuesto de renta		
Saldo a favor renta	\$ 1.170.932	\$ 594.768
Saldo a favor renta para la equidad CREE	45.890	77.146
<b>Total saldos a favor por impuestos</b>	<u>\$ 1.216.822</u>	<u>\$ 671.914</u>

El siguiente es el detalle del gasto (ingreso) por impuesto de renta:

	2017	2016
Impuesto renta corriente	\$ -	\$ -
Impuesto renta para la equidad CREE corriente	-	(38.057)
Impuesto renta para la equidad CREE periodos anteriores	(31.255)	
Impuesto diferido	-	1.400.000
Impuesto sobre la renta años anteriores	(44)	(43.469)
<b>Total (gasto) ingreso impuesto de renta</b>	<b>\$ (31.299)</b>	<b>\$ 1.318.474</b>

#### a) Impuestos a las ganancias

De acuerdo con la normatividad fiscal vigente, la Compañía está sujeta al impuesto de renta y complementarios. Las tarifas aplicables serán las siguientes: 34% en 2017 y 33% en 2018 y años siguientes, más una sobretasa del 6% en 2017 y 4% en 2018. Dicha sobretasa es aplicable cuando la base gravable del impuesto sea mayor o igual a \$800 millones de pesos.

La base para determinar el impuesto sobre la renta no puede ser inferior al 3,5% de su patrimonio líquido en el último día del ejercicio gravable inmediatamente anterior (renta presuntiva).

Según el artículo 22 de la Ley 1819 de 2016, que agregó un nuevo artículo al Estatuto Tributario Nacional, que dispone lo siguiente para la vigencia de 2017 y subsiguientes: "para la determinación del impuesto sobre la renta y complementarios, en el valor de los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, costos y gastos, los sujetos pasivos de este impuesto obligados a llevar contabilidad aplicarán los sistemas de reconocimientos y medición, de conformidad con los marcos técnicos normativos contables vigentes en Colombia, cuando la ley tributaria remita expresamente a ellas y en los casos en que esta no regule la materia. En todo caso, la ley tributaria puede disponer de forma expresa un tratamiento diferente, de conformidad con el Artículo 4 de la Ley 1314 de 2009".

En consecuencia, durante los años 2016 y 2015 inclusive, las bases fiscales de las partidas que se incluyeron en las declaraciones tributarias continúan inalteradas y la determinación del pasivo por el impuesto corriente de renta y CREE, se realizó con base en las normas tributarias vigentes en cada fecha.

- Las declaraciones del impuesto sobre la renta de los años gravables 2016 y 2015 se encuentran abiertas para revisión fiscal por parte de las autoridades tributarias, no se prevén impuestos adicionales con ocasión de una inspección.
- Las declaraciones del impuesto sobre la renta para la equidad CREE de los años 2016 y 2015 están sujetas a revisión por las autoridades fiscales; no se prevén impuestos adicionales con ocasión de una inspección.

#### b) Pérdidas fiscales

El siguiente es un detalle de las pérdidas fiscales por compensar en el impuesto sobre la renta y el impuesto sobre la renta para la equidad CREE al 31 de diciembre de 2017, las cuales no tienen vencimiento:

Años de Origen	Renta	CREE
2014	\$ 1.545.060	\$ 1.545.060
2015	5.253.223	5.253.223
	<u>\$ 6.798.283</u>	<u>\$ 6.798.283</u>

Las pérdidas fiscales acumuladas hasta el año 2016, se podrán compensar con las rentas líquidas ordinarias futuras del impuesto sobre la renta, en cualquier tiempo, sin ningún tipo de limitación porcentual. La pérdida fiscal del año 2017, se podrá compensar máximo con las rentas líquidas de los siguientes doce (12) años al de su ocurrencia.

#### c) Excesos de renta presuntiva

El siguiente es un detalle de los excesos de la renta presuntiva sobre la ordinaria, en el impuesto sobre la renta y el exceso entre la base gravable y la base mínima, en el impuesto para la equidad CREE, al 31 de diciembre de 2017:

Años de Origen	Renta	CREE	Vencimiento
2014	\$ 568.578	\$ 881.835	Año 2019
2015	790.187	790.187	Año 2020
2016	-	456.873	Año 2021
	<u>\$ 1.358.765</u>	<u>\$ 2.128.895</u>	

Los excesos de la renta presuntiva sobre la renta ordinaria se podrán compensar con las rentas ordinarias obtenidas dentro de los cinco años siguientes al de su ocurrencia.

**d) Unificación créditos fiscales**

La Ley 1819 de 2016 reglamentó la unificación de los créditos fiscales por Impuesto de renta y de Impuesto de renta para la equidad CREE los cuales quedaron de la siguiente forma para La Hipotecaria CF:

<b>Pérdidas fiscales</b>		<b>%</b>	<b>Beneficio tributario</b>
Pérdidas fiscales renta	\$ 6.798.283	25	\$ 1.699.571
Pérdidas fiscales CREE	6.798.283	9	611.845
			<u>2.311.416</u>
<b>Excesos de renta presuntiva</b>		<b>%</b>	<b>Beneficio tributario</b>
Pérdidas fiscales renta	\$ 1.358.765	25	\$ 339.691
Pérdidas fiscales CREE	2.128.895	9	191.601
			<u>531.292</u>
<b>Total beneficios tributarios</b>			<b>\$ 2.842.708</b>
			<u><b>\$ 8.360.906</b></u>

**e) Firmeza de las declaraciones**

El término general de la firmeza de las declaraciones de renta de 2016 en adelante es de tres (3) años. Para las entidades sujetas a precios de transferencia el término de firmeza será de seis (6) años, este término también aplica para el caso de las declaraciones en que se compensen pérdidas fiscales. Las declaraciones que generan pérdidas fiscales la firmeza será de doce (12) años; sin embargo, si el contribuyente compensa la pérdida en los dos últimos años que tiene para hacerlo, el término de firmeza se extenderá por tres (3) años más a partir de dicha compensación con relación a la declaración en la cual se liquidó dicha pérdida.

**f) Conciliación de la tasa efectiva**

El siguiente es el detalle de la reconciliación entre el total de gasto de impuesto sobre la renta de La Hipotecaria CF calculado a las tarifas tributarias actualmente vigentes y el gasto de impuesto efectivamente registrado en el estado de resultados para los años terminados en 31 de diciembre de 2016:

	<b>Tasa</b>	<b>2016</b>
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos</b>		\$ 650.965
Impuesto de renta y Cree a tasa nominal	34,0%	221.328
Gastos no deducibles	13,4%	87.142
Impuestos no deducibles	30,1%	195.781
Diferencia entre utilidad fiscal e ifrs	-14,9%	(96.783)
Ingresos no fiscales	-5,4%	(35.262)
Ajuste impuesto diferido periodos anteriores	-215,1%	(1.400.000)
Amortización de créditos fiscales	-16,2%	(105.714)
Ajuste impuesto corriente años anteriores	6,7%	43.369
Renta exenta – intereses de vivienda VIS	-42,8%	(278.748)
Otros conceptos	7,7%	50.313
<b>Total ingreso impuesto a las ganancias</b>	<b>-202,5%</b>	<b>\$ (1.318.474)</b>

Para el año 2017 no se genera reconciliación, debido a que el impuesto corriente se determinó por renta presuntiva.

**g) Impuesto diferido:**

El siguiente es el movimiento del activo por impuesto diferido para el periodo terminado el 31 de diciembre de:

	<b>Saldo al 31 de diciembre 2016</b>	<b>Efecto en estado de resultados</b>	<b>Saldo al 31 de diciembre 2017</b>
<b>Movimiento año 2017</b>			
Impuestos diferidos activos			
Créditos fiscales	\$ 1.400.000	\$ -	\$ 1.400.000
<b>Total impuesto diferido activo</b>	<b>\$ 1.400.000</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 1.400.000</b>

	Saldo al 31 de diciembre 2015	Efecto en estado de resultados	Saldo al 31 de diciembre 2016
<b>Movimiento año 2016</b>			
Impuestos diferidos activos			
Créditos fiscales (1)	\$ -	\$ 1.400.000	\$ 1.400.000
<b>Total impuesto diferido activo</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 1.400.000</b>	<b>\$ 1.400.000</b>

- (1) De acuerdo al análisis de la proyección realizada durante los próximos cinco años La Hipotecaria CF tomó la decisión de reconocer una porción del impuesto diferido activo al que tiene derecho por valor de \$1.400.000 que corresponde a las ganancias gravables futuras que probablemente se van a generar para revertir dicho impuesto.

#### h) Contingencias fiscales

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 La Hipotecaria CF no tiene contingencias fiscales.

#### **NOTA 13 – Préstamos financieros a costo amortizado**

Los siguientes son los saldos de las obligaciones financieras al 31 de diciembre de:

Entidad	Tasa interés	Capital	Intereses	Costo amortizado	Total	2017
						Garantías otorgadas
Banco de Bogotá	DTF + 2,00%	\$ 4.000.000	\$ 3.987	\$ 7.554	\$ 4.011.541	Stand By de CAF
Banco BBVA	DTF + 2,32%	666.667	6.054	1.654	674.375	Fianza Solidaria.
Banco BBVA	DTF + 3,00%	3.600.000	69.887	60.573	3.730.460	Fianza Solidaria.
		<b>\$ 8.266.667</b>	<b>\$ 79.928</b>	<b>\$ 69.781</b>	<b>\$ 8.416.376</b>	
						2016
Banco GNB Sudameris	DTF + 3,50%	\$ 1.500.000	\$ 5.163	\$ (229)	\$ 1.504.934	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	DTF + 3,00%	2.000.000	4.904	5.183	2.010.087	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	DTF + 3,10%	4.000.000	26.541	12.031	4.038.572	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	IBR + 3,30%	2.500.000	6.725	7.856	2.514.581	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	IBR + 3,20%	2.000.000	5.835	5.410	2.011.245	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	IBR + 3,50%	2.000.000	1.800	10.659	2.012.459	Fianza Solidaria.
Banco de Bogotá	DTF + 2,10%	1.000.000	18.367	(2.856)	1.015.511	Fianza Solidaria.
Banco de Bogotá	DTF + 2,40%	1.500.000	14.436	(121)	1.514.315	Fianza Solidaria.
Banco de Bogotá	DTF + 2,00%	4.000.000	5.845	16.980	4.022.825	Stand By de CAF
Banco de Bogotá	DTF + 3,00%	1.000.000	23.477	(16.267)	1.007.210	Fianza Solidaria.
Banco de Occidente	DTF + 3,25%	4.000.000	13.535	6.070	4.019.605	Fianza Solidaria.
Banco BBVA	DTF + 2,32%	1.333.333	14.778	3.301	1,351.412	Fianza Solidaria.
Banco BBVA	DTF + 3,78%	2.250.000	32.383	16.240	2.298.623	Fianza Solidaria.
		<b>\$ 29.083.333</b>	<b>\$ 173.789</b>	<b>\$ 64.257</b>	<b>\$ 29.321.379</b>	

- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las obligaciones financieras no generaron otros conceptos diferentes a los intereses.
- A continuación se detallan los vencimientos del capital por año:

Año	Valor
2018	\$ 4.666.667
2020	3.600.000
	<b>\$ 8.266.667</b>

#### **NOTA 14 – Depósitos y exigibilidades a costo amortizado**

31 de diciembre de 2017

Desmaterializados	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Emitidos menos de 6 meses	\$ 7.508.952	\$ 59.482	\$ (3.341)	\$ (1.731)	\$ 7.563.362
Emitidos entre 6-12 meses	49.679.648	876.090	(102.945)	(13.048)	50.439.745
Emitidos entre 12-18 meses	85.544	403	(205)	(249)	85.493
Emitidos superior a 18 meses	20.000	2.058	(114)	(18)	21.926
	<b>\$ 57.294.144</b>	<b>\$ 938.033</b>	<b>\$ (106.605)</b>	<b>\$ (15.046)</b>	<b>\$ 58.110.526</b>



31 de diciembre de 2016

Desmaterializados	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Emitidos menos de 6 meses	\$ 5.435.980	\$ 89.922	\$ (1.880)	\$ (2.152)	\$ 5.521.870
Emitidos entre 6-12 meses	26.282.158	666.448	(35.152)	(127.564)	26.785.890
Emitidos entre 12-18 meses	459.869	8.299	(1.315)	(151)	466.702
Emitidos superior a 18 meses	20.000	98	(234)	(6)	19.858
	<u>\$ 32.198.007</u>	<u>\$ 764.767</u>	<u>\$ (38.581)</u>	<u>\$ (129.873)</u>	<u>\$ 32.794.320</u>

Al 31 de diciembre de 2017 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde a 114 CDT's con una tasa efectiva anual que oscila entre el 6,60% y el 9,95%.

Al 31 de diciembre de 2016 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde a 101 CDT's con una tasa efectiva anual que oscila entre el 7,65% y el 9,95%.

#### **NOTA 15 – Otros instrumentos financieros a costo amortizado**

31 de diciembre de 2017

Bonos Ordinarios	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Prima/ descuento	Costo amortizado	Total
Bonos igual o superior a 18 meses	\$ 42.857.144	\$ 240.781	\$ (145.547)	\$ 1.958	\$ (11.830)	\$ 42.942.506
	<u>\$ 42.857.144</u>	<u>\$ 240.781</u>	<u>\$ (145.547)</u>	<u>\$ 1.958</u>	<u>\$ (11.830)</u>	<u>\$ 42.942.506</u>

31 de diciembre de 2016

Bonos Ordinarios	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Prima/ descuento	Costo amortizado	Total
Bonos igual o superior a 18 meses	\$ 50.000.000	\$ 282.657	\$ (121.920)	\$ 1.958	\$ (92.656)	\$ 50.070.039
	<u>\$ 50.000.000</u>	<u>\$ 282.657</u>	<u>\$ (121.920)</u>	<u>\$ 1.958</u>	<u>\$ (92.656)</u>	<u>\$ 50.070.039</u>

La emisión fue directa por un total de \$50.000.000, con una tasa efectiva de 10.4351% y están garantizados por una fianza solidaria y un fideicomiso de garantía constituido por el Banco la Hipotecaria en la República de Panamá.

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

#### **NOTA 16 – Beneficios a empleados**

El siguiente es el saldo de las cuentas por pagar por beneficios a empleados al 31 de diciembre de:

Concepto	2017	2016
Cesantías	\$ 106.149	\$ 81.822
Vacaciones	56.438	77.252
Intereses de cesantías	11.150	9.217
Prima legal	-	270
	<u>\$ 173.737</u>	<u>\$ 168.561</u>

De acuerdo con la legislación laboral colombiana, los empleados de La Hipotecaria CF tienen derecho a beneficios a corto plazo tales como: salarios, vacaciones, primas legales y extralegales, cesantías e intereses de cesantías con régimen laboral Ley 50 de 1990. No hay beneficios a largo plazo.

**NOTA 17 – Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

El siguiente es el saldo de las cuentas por pagar comerciales al 31 de diciembre de:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Diversas (1)	\$ 60.656	\$ 128.595
Retenciones y aportes nómina	60.250	-
Servicios técnicos	39.566	18.100
Seguros	20.520	92.295
Cuentas por pagar a prestadores de servicios	10.450	24.646
	<u>\$ 191.442</u>	<u>\$ 263.636</u>

- (1) Las cuentas por pagar diversas corresponden a los valores pendientes de pago a terceros por cuenta de clientes por concepto de levantamientos de hipoteca y gastos de administración y cobranza, igualmente cuentas por pagar a proveedores varios y otros de menor cuantía.

**NOTA 18 – Provisiones**

El siguiente es el saldo de las provisiones al 31 de diciembre de:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Provisión por desmantelamiento de oficinas (1)	\$ 7.415	\$ 7.415
	<u>\$ 7.415</u>	<u>\$ 7.415</u>

- (1) Se reconoce esta provisión por la obligación generada en los contratos de arrendamiento operativo de las oficinas ocupadas por La Hipotecaria CF, en los cuales existe el compromiso de dejar los lugares en las condiciones iniciales entregadas por el arrendador, y corresponde a lo que costaría desmontar y adecuar las oficinas.

**NOTA 19 – Otros pasivos no financieros**

El siguiente es el saldo de los otros pasivos no financieros al 31 de diciembre de:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Pasivos no financieros</b>		
Otros pasivos no financieros (1)	\$ 127.962	\$ 132.744
Diversos (2)	57.884	18.488
Intereses créditos reestructurados	5.379	3.479
Anticipos incrementos de capital (3)	7	2.500.005
	<u>\$ 191.232</u>	<u>\$ 2.654.716</u>

- (1) El siguiente es el saldo de los pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Autorretenciones por pagar	\$ 44.455	\$ 46.619
Retención en la fuente	29.557	36.312
Impuesto de industria y comercio	36.455	33.507
Retención de IVA e IVA generado	15.998	16.306
Retención de ICA	1.497	-
	<u>\$ 127.962</u>	<u>\$ 132.744</u>

- (2) Corresponde a los abonos para aplicar a obligaciones al cobro como prepagos por valor de \$43.160 y otros pagos por cuenta de clientes por \$14.725.  
 (3) La disminución se origina por la capitalización realizada en enero de 2017.

**NOTA 20 - Patrimonio**

El siguiente es el saldo del patrimonio al 31 de diciembre de:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Capital social</b>		
Capital autorizado (1)	\$ 40.000.000	\$ 40.000.000
Capital por suscribir	(6.714.285)	(6.714.285)
Capital suscrito por cobrar	-	(1.785.714)
Capital suscrito y pagado (2)	<u>\$ 33.285.715</u>	<u>\$ 31.500.001</u>

- (1) Las acciones autorizadas emitidas y en circulación de La Hipotecaria CF tienen un valor nominal de \$ 1,000 pesos cada una, al 31 de diciembre de 2017 y 2016.
- (2) Durante el año 2017 se hizo 1 emisión de acciones por un total de 1.785.714 acciones aprobadas por la Asamblea General de accionistas según acta No. 8 de 2017. La siguiente es la participación patrimonial por accionistas al 31 de diciembre de:

	<b>2017</b>				
	<b>No.Acciones</b>	<b>%</b>	<b>Capital</b>	<b>Prima</b>	<b>Total</b>
Banco La Hipotecaria S.A.	31.618.767	94,99%	\$ 31.618.767	\$ 35.825.562	\$ 67.444.329
La Hipotecaria Holding INC.	416.737	1,2525%	416.737	472.182	888.919
Online Systems S.A.	416.737	1,2525%	416.737	472.182	888.919
Securitization and Investment Advisors	416.737	1,2525%	416.737	472.182	888.919
La Hipotecaria S.A. de C.V.	416.737	1,2525%	416.737	472.182	888.919
	<b>33.285.715</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 33.285.715</b>	<b>\$ 37.714.290</b>	<b>\$ 71.000.005</b>

	<b>2016</b>				
	<b>No.Acciones</b>	<b>%</b>	<b>Capital</b>	<b>Prima</b>	<b>Total</b>
Banco La Hipotecaria S.A.	29.922.481	94,9900%	\$ 29.922.481	\$ 25.647.846	\$ 55.570.327
La Hipotecaria Holding INC.	394.380	1,2525%	394.380	338.040	732.420
Online Systems S.A.	394.380	1,2525%	394.380	338.040	732.420
Securitization and Investment Advisors	394.380	1,2525%	394.380	338.040	732.420
La Hipotecaria S.A. de C.V.	394.380	1,2525%	394.380	338.040	732.420
	<b>31.500.001</b>	<b>100,0000%</b>	<b>\$ 31.500.001</b>	<b>\$ 27.000.006</b>	<b>\$ 58.500.007</b>

**Prima en colocación de acciones** -En el año 2017 las acciones que fueron colocadas en el año fueron negociadas por un valor de \$7,000 pesos cada una, de los cuales \$1,000 pesos correspondían al valor nominal y \$6,000 pesos generaron una prima en colocación de acciones por un total de \$10.714.284. Al cierre del año 2016 la prima en colocación de acciones era de \$27.000.006.

**Otros resultados integrales:** El siguiente es el movimiento de Otros resultados integrales:

	<b>ORI</b>
Saldo al 31 diciembre 2015	\$ (120.336)
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	860.836
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2016	<b>\$ 740.500</b>
Realización a resultados por venta de instrumentos	(895.290)
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	266.314
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2017	<b>\$ 111.524</b>

#### **NOTA 21 - Ingresos**

El siguiente es el detalle de los ingresos por los años terminados al 31 de diciembre de:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Intereses cartera de créditos		
Créditos de vivienda	\$ 12.002.616	\$ 10.486.471
Créditos de consumo	2.636.354	2.078.953
	<b>14.638.970</b>	<b>12.565.424</b>
Intereses de mora cartera de créditos		
Créditos de vivienda	19.761	-
Créditos de consumo	13.849	-
	<b>33.610</b>	<b>-</b>
Total intereses cartera de créditos	<b>14.672.580</b>	<b>12.565.424</b>
Ingresos por comisiones	361.337	361.883
Valoración de inversiones (1)	2.150.712	1.103.551

Recuperación de provisiones		
Recuperación de provisiones (2)	701.717	3.122.264
Recuperación cartera castigada	10.666	-
<b>Total recuperación de provisiones</b>	<b>712.383</b>	<b>3.122.264</b>
Otros ingresos		
Rendimientos financieros cuentas ahorro	477.383	511.896
Recobros y recuperaciones	10.108	109.258
Ingresos por otros servicios	24.878	-
Diversos (3)	3.602	1.341
<b>Total otros ingresos</b>	<b>515.971</b>	<b>622.495</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>\$ 18.412.983</b>	<b>\$ 17.775.617</b>

- (1) La variación corresponde principalmente a la reclasificación a resultados de la valoración que se encontraba como no realizada en el ORI de los Títulos de tesorería TES por su venta total.
- (2) La Hipotecaria CF presentó un movimiento por reintegro por provisiones como se evidencia a continuación:

	2017	2016
Recuperación cartera de créditos	\$ 669.267	\$ 3.102.292
Recuperación provisión otras cuentas por cobrar	32.450	19.972
	<b>\$ 701.717</b>	<b>\$ 3.122.264</b>

- (3) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los ingresos diversos de la compañía están compuestos por:

	2017	2016
Otros ingresos diversos	\$ 2.596	\$ 1.341
Descuentos comerciales	1.006	-
	<b>\$ 3.602</b>	<b>\$ 1.341</b>

#### **NOTA 22 - Gastos**

El siguiente es el detalle de los gastos por los años terminados al 31 de diciembre de:

	2017	2016
<b>Gastos por intereses y similares</b>		
Intereses bonos ordinarios	4.893.393	2.830.299
Intereses depósitos y exigibilidades	\$ 3.071.802	\$ 3.612.926
Intereses de obligaciones financieras	1.667.218	3.437.063
Costo amortizado depósitos y exigibilidades	117.686	(129.873)
Costo amortizado bonos ordinarios	80.825	(92.656)
Costo amortizado obligaciones financieras	21.901	64.256
	<b>\$ 9.852.825</b>	<b>\$ 9.722.015</b>
<b>Gastos por provisión de cartera de créditos y otras cuentas por cobrar</b>		
Cartera de créditos - Vivienda	\$ 547.136	\$ 663.615
Cartera de créditos - Consumo	1.180.528	485.209
	<b>\$ 1.727.664</b>	<b>\$ 1.148.824</b>
<b>Gastos de personal</b>		
Sueldos	\$ 1.368.410	\$ 1.027.420
Salario integral	525.205	475.127
Aportes por pensiones	233.248	202.699
Bonificaciones	184.993	17.926
Cesantías	123.638	107.305
Prima legal	122.487	101.154
Vacaciones	118.944	128.880
Aportes CCF, ICBF	111.008	99.707
Otros beneficios a empleados	75.547	54.745
Aportes de Salud	41.485	45.518
Capacitación al personal	17.577	7.105
Indemnizaciones	14.188	54.360
Incapacidades	12.647	10.783
Intereses sobre cesantías	12.320	9.353

Auxilio de transporte	5.376	977
Horas extras	4.821	-
Comisiones	1.891	281.238
	<b>\$ 2.973.785</b>	<b>\$ 2.624.297</b>
<b>Gastos generales de administración</b>		
Impuestos y tasas	939.621	\$ 1.170.295
Honorarios	593.970	664.230
Comisiones	344.377	665.697
Arrendamientos	239.940	191.605
Seguros	94.722	178.158
Contribuciones y afiliaciones	69.935	90.646
Adecuación e instalación	11.597	11.349
Mantenimiento y reparaciones	10.486	266
Legales	5.426	34.226
Multas y sanciones, litigios	1.923	298
	<b>\$ 2.311.997</b>	<b>\$ 3.006.770</b>
<b>Pérdida en valoración de instrumentos financieros</b>		
Inversiones negociables en títulos de deuda	\$ 21.753	-
Por valoración a costo amortizado	19.367	7.646
Inversiones negociables títulos participativos	118	1.021
	<b>\$ 41.238</b>	<b>\$ 8.667</b>
<b>Depreciación y Amortización</b>		
Programas y software	\$ 51.178	\$ 50.915
Equipo de cómputo	17.353	-
Equipo de oficina	3.027	-
	<b>\$ 71.558</b>	<b>\$ 50.915</b>
<b>Diversos</b>		
Gastos diversos	325.544	137.126
Servicios técnicos	244.330	\$ 175.959
Servicios públicos	128.566	83.233
Útiles y papelería	67.565	74.486
Publicidad y propaganda	41.605	24.375
Servicio de aseo y vigilancia	36.265	33.589
Servicio de restaurante	17.227	15.317
Transporte	18.529	10.250
Gastos médicos	9.993	8.565
Impuestos asumidos	567	264
Relaciones públicas	162	-
	<b>\$ 890.353</b>	<b>\$ 563.164</b>
	<b>\$ 17.869.420</b>	<b>\$ 17.124.652</b>

**NOTA 23 – Transacciones con partes relacionadas**

Durante el año 2017 y 2016 La Hipotecaria CF no tuvo operaciones con compañías vinculadas.

- Las remuneraciones al personal clave de la gerencia corresponden a los beneficios de corto plazo por prestaciones sociales. A continuación se detalla el saldo al 31 de diciembre de:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Beneficios a los empleados de corto plazo	\$ 22.935	\$ 38.341
	<b>\$ 22.935</b>	<b>\$ 38.341</b>

**NOTA 24 - COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS**Créditos aprobados no desembolsados

De acuerdo con la normatividad local se revela que La Hipotecaria CF de acuerdo a sus políticas de aprobación y desembolso de préstamos ha aprobado los siguientes cupos de crédito al 31 de diciembre de:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Créditos de vivienda	\$ 52.859.500	\$ 29.500.524
Créditos de consumo	8.637.320	2.481.150
	<u>\$ 61.496.820</u>	<u>\$ 31.981.674</u>

Cupos de créditos aprobados

Al 31 de diciembre de 2017 La Hipotecaria CF cuenta con siete (7) cupos de créditos aprobados por valor de \$85.740.333, y al 31 de diciembre de 2016 tenía cinco (5) cupos de crédito aprobados por valor de \$68.923.667 como se relaciona a continuación:

<b>Entidad Bancaria</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A.	\$ 7.740.333	\$ 8.423.667
Banco de Bogotá	6.000.000	4.500.000
Banco Itau	6.000.000	10.000.000
Banco Davivienda S.A.	8.000.000	8.000.000
Banco Gnb Sudameris S.A.	30.000.000	16.000.000
Banco de Occidente	8.000.000	2.000.000
Bancolombia S.A.	20.000.000	20.000.000
	<u>\$ 85.740.333</u>	<u>\$ 68.923.667</u>

Contingencias

La Hipotecaria CF al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no tiene contingencias en sus Estados Financieros.

**NOTA 25 – HECHOS POSTERIORES**

Al 31 de diciembre de 2017 no existen hechos posteriores que deban ser revelados.