

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

31 de diciembre de 2016 y 2015



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 2016, los estados de resultados, de 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 un resumen de 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 las Normas de Aseguramiento de la Información 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 mencionados, 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 2016, 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 periodo anterior.

Otros asuntos

Los estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 se presentan exclusivamente para fines de comparación y fueron auditados por otro contador público, miembro de KPMG Ltda. (hoy KPMG S.A.S.) de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia y en su informe de fecha 25 de febrero de 2016, expresó una opinión sin salvedades sobre los mismos.

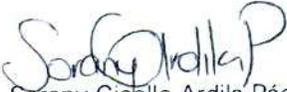
Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

Con base en el resultado de mis pruebas, en mi concepto durante 2016:

- 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 y los actos de los administradores 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) Existen 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.
- e) 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.
- f) 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.

- g) 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.

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.



Sorany Giselle Ardila Páez
Revisor Fiscal de La Hipotecaria
Compañía de Financiamiento S.A.:
T.P. 165874 - T
Miembro de KPMG S.A.S.

23 de febrero de 2017

Certificación de los Estados Financieros

23 de Febrero de 2017

**A los señores 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 2016 y 2015 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 2016 y de 2015 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.

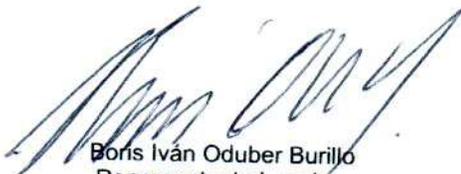
Integridad: Todos los hechos económicos realizados han sido reconocidos.

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 Todarruncho
Contadora
Vinculada a PricewaterhouseCoopers
Asesores Gerenciales Ltda.
T.P. No. 75520 - T

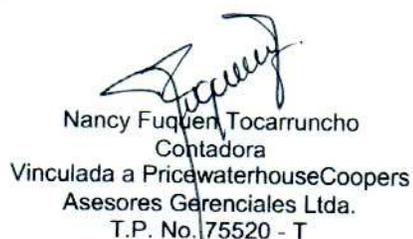
LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Cifras en miles de pesos colombianos)

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Activo			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 16.729.597	\$ 20.373.549
Activos financieros de inversión	5	19.772.534	11.355.600
Inversiones negociables		3.590.067	2.313.808
Inversiones hasta el vencimiento		3.959.367	1.603.136
Inversiones disponibles para la venta		12.223.100	7.438.656
Cartera de créditos neto de provisión	6	127.353.187	101.319.767
Cartera de vivienda		114.634.322	91.266.876
Cartera de consumo		15.983.639	15.356.341
Menos: provisión		(3.264.774)	(5.303.450)
Otras cuentas por cobrar – Neto	7	1.423.925	930.481
Activos por impuestos diferidos	10	1.400.000	-
Propiedades y equipo – Neto	8	203.231	110.610
Intangibles – Neto	9	136.760	271.967
Total del activo		\$ 167.019.234	\$ 134.361.974
Pasivo y patrimonio			
Préstamos financieros a costo amortizado	11	\$ 29.321.379	\$ 39.198.965
Depósitos y exigibilidades a costo amortizado	12	32.794.320	58.059.843
Instrumentos financieros a costo amortizado	13	50.070.039	-
Beneficios a empleados	14	168.561	178.608
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	15	263.636	386.223
Pasivos por impuestos corrientes	16	132.744	107.237
Provisiones	17	7.415	-
Otros pasivos no financieros	18	2.521.972	12.022.212
Total del pasivo		\$ 115.280.066	\$ 109,953,088
Capital y reservas atribuibles a los accionistas			
Capital pagado	19	\$ 31.500.001	\$ 28.000.000
Prima en colocación de acciones		27.000.006	6.000.000
Otros resultados integrales		740.500	(120.336)
Resultados del ejercicio		1.969.439	(7.305.391)
Resultados acumulados		(9.172.542)	(1.867.151)
Resultados acumulados proceso de convergencia NCIF		(298.236)	(298.236)
Total del patrimonio		51.739.168	24.408.886
Total pasivo y patrimonio		\$ 167.019.234	\$ 134.361.974

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


 Boris Iván Oduber Burillo
 Representante Legal


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


 Sorany Giselle Ardila Páez
 Revisor Fiscal
 T.P. 165874 - T
 Miembro de KPMG S.A.S.
 (Véase mi informe del 23 de febrero de 2017)

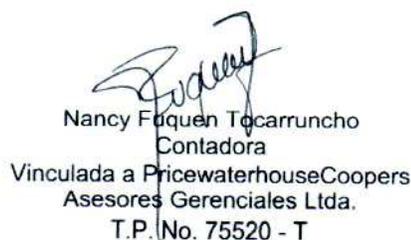
LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADO DE RESULTADOS

(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Ingreso por intereses			
Intereses cartera de créditos	20	\$ 12.565.424	\$ 7.147.016
Total ingreso por intereses		12.565.424	7.147.016
Gastos por intereses y similares			
Certificados de depósito a término	21	(3.483.053)	(2.207.378)
Obligaciones financieras	21	(3.501.319)	(1.711.888)
Bonos ordinarios	21	(2.737.643)	-
Total gasto por intereses y similares		(9.722.015)	(3.919.266)
Ingresos neto de intereses		2.843.409	3.227.750
Gasto provisión cartera de créditos	21	(1.148.824)	(4.492.468)
Total pérdidas por provisión		(1.148.824)	(4.492.468)
Ingresos (gastos) neto de intereses después de pérdida neta por provisión de cartera de créditos		1.694.585	(1.264.718)
Ingreso por comisiones y honorarios	20	361.883	262.753
Otros ingresos			
Recuperación de provisiones	20	3.122.264	157.666
Otros	20	622.495	369.622
Valoración de instrumentos financieros – Inversiones	20	1.103.551	131.271
		4.848.310	658.559
Otros egresos			
Gastos de personal	21	(2.624.297)	(2.743.705)
Gastos generales de administración	21	(3.006.770)	(3.052.421)
Pérdida en valoración de instrumentos financieros – Inversiones	21	(8.667)	(695)
Gastos por depreciación y amortización	21	(50.915)	(157.982)
Diversos	21	(563.164)	(868.090)
		(6.253.813)	(6.822.893)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos sobre la renta		650.965	(7.166.299)
Ingreso (gasto) de impuesto de renta	10	1.318.474	(139.092)
Resultado del ejercicio		\$ 1.969.439	\$ (7.305.391)

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


Boris Iván Oduber Burillo
Representante Legal


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


Sorany Giselle Ardila Páez
Revisor Fiscal
T.P. 165874 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 23 de febrero de 2017)

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

(Cifras en miles de pesos colombianos)

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

	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 2014	\$ 27.000.000	-	\$ -	\$ (2.184.840)	\$ 317.689	\$ (298.236)	\$ 24.834.613
Colocación de acciones aprobadas por Junta Directiva según Acta No. 15	1.000.000	-	-	-	-	-	1.000.000
Prima en colocación de acciones	-	6.000.000	-	-	-	-	6.000.000
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	-	2.184.840	(2.184.840)	-	-
Otros resultados integrales – Instrumentos financieros medidos a valor razonable	-	-	(120.336)	-	-	-	(120.336)
Resultado del ejercicio	-	-	-	(7.305.391)	-	-	(7.305.391)
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
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	-	7.305.391	(7.305.391)	-	-
Colocación de acciones aprobadas por Asamblea general de accionistas Acta No. 5 y 8	3.500.001	-	-	-	-	-	3.500.001
Prima en colocación de acciones	-	21.000.006	-	-	-	-	21.000.006
Otros resultados integrales – Instrumentos financieros medidos a valor razonable	-	-	860.836	-	-	-	860.836
Resultado del ejercicio	-	-	-	1.969.439	-	-	1.969.439
Saldo al 31 de diciembre de 2016	\$ 31.500.001	\$ 27.000.006	\$ 740.500	\$ 1.969.439	\$ (9.172.542)	\$ (298.236)	\$ 51.739.168

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


 Boris Iván Oduber Buriello
 Representante Legal

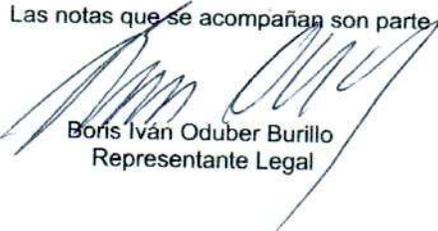

 Nancy Fúquen Tocarruncho
 Contadora
 Vinculada a PricewaterhouseCoopers
 Asesores Gerenciales Ltda.
 T.P. No. 75520 - T

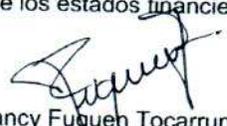

 Sorany Giselle Ardilla Páez
 Revisor Fiscal
 T.P. 165874 - T
 Miembro de KPMG S.A.S.
 (Véase mi informe del 23 de febrero de 2017)

LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 (Cifras en miles de pesos colombianos)

	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Flujos de efectivo usados en actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación:		
Cobros procedentes de cartera de créditos	\$ 33.863.929	\$ 22.028.166
Captaciones procedentes de depósitos y exigibilidades	81.207.413	101.069.562
Producto de prestación de servicios	361.883	22.592
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos	1.134.393	337.133
Otros cobros por actividades de operación	-	17.641
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación:		
Colocación de cartera de créditos	(43.805.669)	(68.898.476)
Pagos procedentes de depósitos y exigibilidades	(106.487.764)	(42.954.241)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(4.204.267)	(4.136.618)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(2.534.621)	(2.465.331)
Otros pagos por actividades de operación	(17.170.105)	(11.575.662)
Intereses pagados	(4.115.951)	(1.839.839)
Pago por impuesto a las ganancias	-	(158.868)
Pago por impuesto a la riqueza	(220.494)	(252.502)
Flujos de efectivo netos (usados en) actividades de operación	(61.971.253)	(8.806.443)
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión		
Pagos por compra de activos fijos	(44.604)	(42.189)
Pagos por la compra de inversiones	(33.508.253)	(20.081.665)
Cobros por retiros de inversiones de títulos participativos	37.416.012	8.698.909
Flujos de efectivo netos procedentes de (usados en) actividades de inversión	3.863.155	(11.424.945)
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de acciones	15.000.000	19.000.000
Emisión de instrumentos de deuda	49.380.812	-
Importes procedentes de préstamos	9.500.000	45.500.000
Reembolsos de préstamos	(19.416.666)	(33.777.777)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	54.464.146	30.722.223
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(3.643.952)	10.490.835
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	20.373.549	9.882.714
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	\$ 16.729.597	\$ 20.373.549

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


 Boris Iván Oduber Burillo
 Representante Legal


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


 Sorany Giselle Ardila Páez
 Revisor Fiscal
 T.P. 165874 - T
 Miembro de KPMG S.A.S.
 (Véase mi informe del 23 de febrero de 2017)

**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 2016 y 2015.

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 2016 y 2015 contaba con un total de 42 y 45 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 el Decreto 2496 de 2015 y el Decreto 2131 de 2016. 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 2013.

La Compañía aplica a los presentes estados financieros con las siguientes excepciones contempladas en 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 a 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, 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 estados financieros fueron autorizados por la Junta Directiva y el representante legal en el acta No. 43 del 23 de febrero de 2017 para su presentación y aprobación por parte de la Asamblea de Accionistas, fecha en la cual este organismo de dirección aprobará y/o de ser necesario sugerirá ajustar los estados financieros.

2. Nuevos pronunciamientos de las NIIF

Los Decretos 2496 del 24 de diciembre de 2015 y 2131 del 22 de diciembre de 2016 introdujeron al marco técnico normativo de información financiera nuevas normas, modificaciones o enmiendas emitidas o efectuadas por el IASB a las Normas Internacionales de Información Financiera entre los años 2015 y 2016, para evaluar su aplicación en ejercicios financieros que comiencen más adelante del 1 de enero de 2017, aunque su aplicación podría ser efectuada de manera anticipada.

- NIC 1 – Presentación de estados financieros

Algunos asuntos relevantes indicados en las enmiendas son los siguientes:

- Requerimientos de materialidad NIC 1.
- Indica las líneas específicas en el estado de resultados, de resultados integrales y de cambios en la situación financiera que pueden ser desagregadas.
- Flexibilidad en cuanto al orden en que se presentan las notas a los estados financieros.
- La entidad no necesita revelar información específica requerida por una NIIF si la información resultante no es material.

La aplicación de las enmiendas no tiene que ser revelada.

- NIIF 9 "Instrumentos Financieros"

Aborda la clasificación, valoración y reconocimiento de activos financieros y pasivos financieros. La versión completa de esta NIIF se publicó en julio 2016. Sustituye la guía recogida en la NIC 39 sobre la clasificación y valoración de instrumentos financieros. La NIIF 9 mantiene, si bien simplifica, el modelo de valoración variado y establece tres categorías principales de valoración para los activos financieros: coste amortizado, valor razonable con cambios en otro resultado global y valor razonable con cambios en resultados. La base de clasificación depende del modelo de negocio de la entidad y las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero. Se requiere que las inversiones en instrumentos de patrimonio neto se valoren a valor razonable con cambios en resultados con la opción irrevocable al inicio de presentar los cambios en el valor razonable en otro resultado global no reciclable. Ahora hay un nuevo modelo de pérdidas de crédito esperadas que sustituye al modelo de pérdidas por deterioro incurridas de la NIC 39. Para pasivos financieros no hubo cambios en la clasificación y valoración, excepto para el reconocimiento de cambios en el riesgo de crédito propio en otro resultado global, para pasivos designados a valor razonable con cambios en resultados. La NIIF 9 relaja los requerimientos para la efectividad de la cobertura. Bajo la NIC 39, una cobertura debe ser altamente eficaz, tanto de forma prospectiva como retrospectiva. La NIIF 9 sustituye esta línea exigiendo una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura y que el ratio cubierto sea el mismo que la entidad usa en realidad para su gestión del riesgo. La documentación contemporánea sigue siendo necesaria pero es distinta de la se venía preparando bajo la NIC 39. La norma entra en vigor para ejercicios contables que comiencen a partir de 1 de enero de 2018. Se permite su adopción anticipada. La Compañía se encuentra evaluando los impactos que podrá generar la mencionada norma.

- NIC 16 "Propiedades, planta y equipo", NIC 38 - "Activos intangibles"

NIC 16 y NIC 38 establecen el principio de la base de depreciación y amortización siendo el patrón esperado del consumo de los beneficios económicos futuros de un activo. En sus enmiendas a NIC 16 y NIC 38 publicadas en mayo de 2015, el IASB clarificó que el uso de métodos basados en los ingresos para calcular la depreciación de un activo no es adecuado porque los ingresos generados por una actividad que incluye el uso de un activo generalmente reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos incorporados al activo. El IASB también aclaró que los ingresos generalmente presentan una base inadecuada para medir el consumo de los beneficios económicos incorporados de un activo intangible. Sin embargo, esta suposición puede ser rebatida

en ciertas circunstancias limitadas. Las modificaciones son aplicables a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. La Hipotecaria CF ha realizado la evaluación de la norma y esta no tiene impactos.

- NIC 7 "Estado de flujos de efectivo"

La enmienda requiere la divulgación de: Cambios en los flujos de efectivo de financiamiento, cambios derivados de la obtención o pérdida de control, cambios en los tipos de cambio, cambios en los valores justos, y otros cambios

- NIC 12 " Impuesto a las ganancias"

Cuando una entidad evalúa si los beneficios imponibles estarán disponibles contra los cuales puede utilizar una diferencia temporal deducible, considera si la ley fiscal restringe las fuentes de los beneficios imponibles contra los que puede efectuar deducciones. Si la legislación fiscal no impone restricciones, una entidad evalúa una diferencia temporal deducible en combinación con todas sus otras diferencias temporarias deducibles.

- Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2012-2015

Norma	Objeto de la modificación
NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas	Cambios en los métodos de disposición.
NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar	Aplicabilidad de las modificaciones a la NIIF 7 a los estados financieros intermedios condensados.
NIC 19 Beneficios a los Empleados	Tasa de descuento: emisión en un mercado regional.

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.

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 tiene 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 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 periodo 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 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.

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 3 años sobre las cuales efectuó la respectiva depuración fiscal concluyendo, el reconocimiento 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.

La gerencia de La Hipotecaria CF consideró que hacer una proyección a más años es una acción incierta teniendo en cuenta los constantes cambios en los indicadores macroeconómicos del país y el comportamiento del sector. Por tanto se 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 éste año gravable, 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.

- **Vidas útiles propiedad y equipo**

Durante el año 2016 se realizó un avalúo de la propiedad y equipo de La Hipotecaria CF. El avalúo fue realizado por un proveedor externo que cuenta con la experiencia y conocimiento adecuado para realizar dicha labor y se encuentra debidamente inscrito en la Asociación nacional de lonjas y colegios inmobiliarios – Asolonjas.

Se determinó que del avalúo anterior, al realizado en el año 2016, se produjeron cambios en las circunstancias en las que se basaba la estimación de las vidas útiles de los activos fijos de La Hipotecaria CF, ya que se tenían vidas útiles menores a las que reflejaban la realidad económica de los activos según la inspección y revisión realizada.

No se revela ningún efecto en periodos futuros ya que la estimación es impracticable.

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.

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 periodo. Los rendimientos exigibles pendientes de recaudo se registran como un mayor valor de la inversión. En consecuencia, el recaudo de dichos rendimientos se debe contabilizar como un menor valor de la inversión. Este procedimiento se realiza diariamente.
Inversiones disponibles para la venta		
Características	Valoración	Contabilización

<p>Son inversiones disponibles para la venta los valores o títulos y, en general, cualquier tipo de inversión, que no se clasifiquen como inversiones negociables o como inversiones para mantener hasta el vencimiento.</p>	<p>Los valores de deuda clasificados como inversiones disponibles para la venta se deberán valorar de acuerdo con el precio suministrado por el proveedor de precios para valoración.</p> <p>Para los casos excepcionales en que no exista, para el día de valoración, valor razonable determinado, tales títulos o valores se valoran en forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno.</p>	<p>La contabilización de estas inversiones debe efectuarse en las respectivas cuentas de "Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Otros Resultados Integrales - ORI", del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión.</p> <p>La diferencia entre el valor presente del día de valoración y el inmediatamente anterior (calculados a partir de la Tasa Interna de Retorno calculada en el momento de la compra, sobre la base de un año de 365 días), se debe registrar como un mayor valor de la inversión con abono a las cuentas de otros resultados integrales.</p> <p>La diferencia entre el valor razonable y el valor presente calculado según el parágrafo anterior, se debe registrar en la respectiva cuenta de Ganancias o Pérdidas no Realizadas (ORI). Este procedimiento se realiza diariamente.</p>
--	---	---

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 tenga inversión tenga registrado algún monto en Otros Resultados Integrales ORI.

No estarán sujetos 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

Para la a 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 con las instrucciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia con la aplicación de lo señalado en la Circular Externa 038 de 2013, en la que indica que para las compañías pertenecientes al Grupo 1, vigilados por esta Superintendencia, se debe seguir empleando la normatividad aplicable a estos productos, detallada principalmente en el capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, hasta tanto esa Superintendencia no imparta nuevas instrucciones.

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

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

✓ Modalidades de crédito

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

a) Consumo

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

b) Vivienda

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

- Están pactados en moneda legal, amparados con garantía hipotecaria en primer grado, constituida sobre la vivienda financiada.
- El plazo de amortización debe estar entre cinco (5) años como mínimo y veinte (20) como máximo.
- El monto del crédito podrá ser hasta del setenta por ciento (70%) del valor 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 esta 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.

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 de vital importancia 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 2016 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 2016 La Hipotecaria CF realizó el castigo de 5 créditos de consumo por un total de \$60.879. En el año 2015 no se realizaron castigos de créditos.

✓ **Procesos de reestructuración**

Por reestructuración de un crédito se entiende cualquier mecanismo excepcional instrumentado mediante la celebración de cualquier negocio jurídico, que tenga por objeto 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. Adicionalmente, se consideran reestructuraciones los acuerdos celebrados en el marco de las Leyes 550 de 1999, 617 de 2000 y 1116 de 2006 o normas que las adicionen o sustituyan, así como las reestructuraciones extraordinarias y las novaciones.

Criterios especiales para la calificación de créditos reestructurados:

Los créditos reestructurados pueden mantener la calificación inmediatamente anterior, siempre que el acuerdo de reestructuración conlleve una mejora de la capacidad de pago del deudor y/o de la probabilidad de incumplimiento. Si la reestructuración contempla períodos de gracia para el pago de capital, solamente se mantiene dicha calificación cuando tales períodos no exceden el término de un (1) año a partir de la firma del acuerdo.

Los créditos reestructurados pueden mantener la calificación inmediatamente anterior, siempre que el acuerdo de reestructuración conlleve una mejora de la capacidad de pago del deudor y/o de la probabilidad de incumplimiento. En el caso de La Hipotecaria CF, no se otorgan periodos de gracias para el pago del capital.

Durante 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 2016</u>	<u>Vida Útil 2015</u>
Enseres y accesorios	10 Años	3 Años
Equipo informático	6 Años	1 Años
Tecnología	15 Años	1 Años

Durante el año 2016 se realizó un avalúo de los activos fijos de acuerdo con la normatividad. El resultado del avalúo generó un cambio en la estimación contable de las vidas útiles asignadas a los activos de La Hipotecaria CF ya que las que se habían asignado anteriormente eran menores a las que reflejan la realidad económica del activo, por tanto, se realizó el ajuste según lo estipulado en la NIC 8.

El avalúo fue realizado por un tercero independiente quien es miembro activo de la Asociación Nacional de Lonjas y Colegios Inmobiliarios Asolonjas, debidamente acreditado para ejercer la actividad de perito evaluador a nivel nacional.

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 periodo.

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 y el impuesto sobre la renta para la equidad (CREE) 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 e impuesto de renta para la equidad (CREE), se calcula sobre la base de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente 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 e impuesto sobre la renta para la equidad CREE, 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 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 o que se encuentra a punto de aprobarse, y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que La Hipotecaria espera recuperar los activos o liquidar los pasivos. La Hipotecaria 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 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.

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 dividendo en acciones; sin embargo, cualquier suma apropiada voluntariamente en exceso del 50% del capital suscrito puede considerarse de libre disponibilidad por parte de la Asamblea de Accionistas.

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 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	2016	2015
	VALOR PONDERADO	VALOR PONDERADO
Activos categoría I	\$ -	\$ -
Activos categoría II	228	(302)
Activos categoría III	56.550	45.136
Activos categoría IV y otros	24.007	24.337
Total activos ponderados por nivel de riesgo	80.785	69.171
Patrimonio básico ordinario	49.675	23.911
Patrimonio básico adicional	-	-
Patrimonio adicional	1.380	744
Patrimonio técnico sin deducciones	51.055	24.655
Deducciones al patrimonio técnico	-	-
Patrimonio técnico	51.055	24.655
Riesgo de mercado	\$ 12.578	\$ 8.044
Relación de solvencia básica	53%	31%
Relación de solvencia total	55%	32%

*Millones de Pesos

La Relación de solvencia total cerró con 54,68% al 31 de diciembre de 2016.

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 2016 La Hipotecaria CF posee un capital de \$31.500.001 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>Valor en libros</u>	<u>2016</u>		
		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados				
Cartera Colectiva	\$ 3.590.067	\$ -	\$ 3.590.067	\$ -
	3.590.067	-	3.590.067	-
Activos financieros medidos a costo amortizado				
Certificados de depósito a término (CDT) (2)	2.548.603	-	2.546.525	-
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)	1.410.764	-	1.370.200	-
Cartera de créditos vivienda	114.634.322	-	89.120.757	-
Cartera de créditos consumo	15.983.639	-	13.279.086	-
	134.577.328	-	106.316.568	-
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI				
Títulos de tesorería (TES)	12.223.100	-	12.223.100	-
	\$ 12.223.100	\$ -	\$ 12.223.100	\$ -
	<u>Valor en libros</u>	<u>2015</u>		
		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados				
Cartera Colectiva	\$ 2.313.808	\$ -	\$ 2.313.808	\$ -
	2.313.808	-	2.313.808	-
Activos financieros medidos a costo amortizado				
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)	1.603.136	-	1.561.738	-
Cartera de créditos vivienda	91.266.876	-	68.119.144	-
Cartera de créditos consumo	15.356.341	-	9.916.887	-
	134.577.328	-	79.597.769	-
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI				
Títulos de tesorería (TES)	7.438.656	-	7.438.656	-
	\$ 7.438.656	\$ -	\$ 7.438.656	\$ -

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 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 y 3:
 - a) Para el portafolio de inversiones medidos a valor razonable, como son la cartera 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.
 - 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 2016 y 2015. 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 2016 y 2015 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.

A continuación se detalla para cada uno de los Sistemas de Administración de Riesgo de La Hipotecaria, la exposición al riesgo, concentraciones, cumplimiento de límites e información cualitativa y cuantitativa que explica el cumplimiento del perfil y apetito de riesgo de la entidad al cierre del ejercicio 2016.

1. Sistema de Administración de Riesgo Operativo (SARO)

Información cualitativa

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

1. Estructurada con base en el mapa de procesos vigente.
2. Controles de acceso por responsable de cada macroproceso y proceso.
3. Ubicada en un servidor con sistema de respaldo.
4. Diseñada para facilitar el registro, medición y control de riesgos.

- Metodología de identificación del 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 Hipotecaria CF, 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 Hipotecaria CF.

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 Hipotecaria CF y se lleva a cabo de forma semiautomática, esto es en algunas etapas el control es automático y en otras es manual, sobre documentos que sirven posteriormente como soporte.

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

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

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

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

Las opciones de tratamiento de riesgos usadas son:

- a) Evitar el riesgo: buscando eliminar la probabilidad de ocurrencia y su impacto, para eliminar el impacto se requiere blindar el proceso.
- b) Prevenir el riesgo: reduciendo la probabilidad de ocurrencia a través de diferentes mecanismos.
- c) Proteger el riesgo: reducir el impacto o las consecuencias.
- d) Transferir los riesgos: implica que otra parte soporte o comparta el riesgo.
- e) Retención del riesgo: puede presentarse cuando se reduce o transfiere el riesgo, ya que podrían presentarse riesgos residuales que siguen presentándose.

- Límites de riesgo: los límites que La hipotecaria CF tiene definidos son:

- a) Límite por riesgo operativo inherente

Cuando al calificar el riesgo operativo en la matriz de riesgo operativo inherente el resultado sea la diagonal conformada desde probabilidad 5 (casi certeza) con impacto 1 (insignificante), hasta probabilidad 1 (rara) con impacto 5 (grave), esto significa que el riesgo operativo se puede presentar con una alta probabilidad o casi certeza y con un impacto que varía desde insignificante hasta grave y que es necesario por ende tomar las medidas necesarias para su mitigación.

- b) Límite por riesgo operativo residual

En este caso el límite se establece para calificaciones de la matriz final de riesgo operativo en alta probabilidad y bajo impacto, por lo cual es necesario: prevenir, transferir o retener este riesgo.

- Monitoreo del riesgo operativo

El monitoreo se hace necesario debido a los cambios permanentes que pueden ocurrir en los factores de riesgo, modificando las probabilidades de ocurrencia y el impacto, así como también, la evaluación de la opción de tratamiento escogida y por lo tanto obligando a repetir las etapas en la administración del riesgo operativo.

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

- Seguimiento

Para determinar las deficiencias del SARO La Hipotecaria CF realizará un seguimiento de su funcionalidad con periodicidad semestral o antes dependiendo de los riesgos que se manifiesten o se realicen cambios operativos significativos.

- Indicadores

Los indicadores de riesgo buscan monitorear cambios en el perfil de riesgo permitiendo así generar un entendimiento continuo de la evolución del riesgo.

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

Los siguientes son los indicadores del Sistema de Administración de riesgos operativo definido por La Hipotecaria CF.

INDICADORES DE RIESGO OPERATIVO			
OBJETIVO: Diseñar e implementar indicadores clases de riesgo para el área de Riesgo de LA HIPOTECARIA CF	Periodicidad	Cálculo	Límite
1. Número de riesgo inherente alto por macroproceso. Si el valor de este indicador es menor, significa una mejor gestión.	Trimestral	(Total de riesgos inherentes en nivel alto / Total de riesgos inherentes identificados) * 100	N/A es descriptivo
2. Número de riesgo residual alto por macroproceso. Si el valor de este indicador es menor, significa una	Trimestral	(Total de riesgos residuales en nivel alto / Total de riesgos	Menor al indicador 1

mejor gestión.		residuales identificados) * 100	
3. Evaluación de las capacitaciones en SARO y gestión de riesgos. Si el valor de este indicador es mayor, significa una mejor gestión.	Trimestral	(Número de empleados que presentan y aprueban evaluación de la capacitación / Total de empleados de la entidad capacitados)	90%
4. Porcentaje de eventos de riesgo operativo clasificados por proceso que los genera.	Trimestral	(Eventos por macroproceso / Total de eventos reportados)*100	N/A es descriptivo

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 de entre tres y cinco años; 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.

- Eventos de riesgo operacional

Durante el año 2016 se presentaron 75 eventos de riesgo operativo, de los cuales 17 correspondieron a eventos tipo A o que generar pérdidas y afectan estado de resultados; y los restantes 58 correspondieron a eventos tipo C o que no generaron pérdidas y no afectan el estado de resultados. En total el gasto reportado en cuentas de riesgo operacional ascendió a \$4.443.

Durante el año 2015 se presentaron 32 eventos de riesgo operativo de los cuales 8 corresponden a eventos Tipo A y 24 corresponden a eventos Tipo C.

2. Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM)

La Hipotecaria CF calcula su exposición al 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. Las demás posiciones en el portafolio de inversiones son clasificadas como mantenidas hasta el vencimiento.

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 CF es un establecimiento de crédito y como tal su principal actividad es la intermediación, esto es, la captación de recursos y su colocación a través de operaciones activas de crédito, a través de operaciones de tesorería y de cualquier otra operación autorizada, razón por la cual puede estar expuesta al riesgo de mercado y a todos sus factores de riesgo, así: tasa de interés, en moneda legal, en moneda extranjera y en operaciones pactadas en UVR, tipo de cambio, precio de acciones y las inversiones en carteras colectivas.

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

Para identificar los factores de riesgo de mercado, además de los aspectos mencionados, La Hipotecaria CF 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 Hipotecaria CF 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 Hipotecaria CF 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 Hipotecaria CF incurre por riesgo de mercado y a los límites establecidos.

- Cumplimiento de políticas

El control del cumplimiento de políticas sobre riesgo de mercado es función de la Gerencia de Finanzas en Panamá y Gerencia de Riesgos o el encargado en Colombia.

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

La Gerencia de Finanzas en 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. 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:

La Gerencia de Finanzas en Casa Matriz establece los parámetros y requisitos para la negociación, registro y grabación de los términos acordados en las operaciones que efectúa la entidad y el protocolo 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.

Otro aspecto que se tiene en cuenta es el registro de la operación en la herramienta de valoración y de riesgo de mercado programada por un asesor externo, experto en el tema de riesgos del mercado en un macro de Microsoft Excel que utiliza la entidad, así como en los sistemas operativos y contables de ésta. El Back Office, es el área encargada de soportar los registros de cada una de las operaciones realizadas. Los soportes y documentos son conservados el tiempo que la ley y las políticas internas lo exigen.

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

Información cuantitativa

- **Valor de Riesgo de Mercado (VaR)**

El VaR al 31 de diciembre de 2016 cerró en \$1.140,18 lo que representa un 2,93% del patrimonio técnico, cumpliendo con el límite interno establecido por la Junta Directiva.

Si bien el límite interno es del 8% sobre el patrimonio técnico, el VaR es monitoreado con las siguientes alertas:

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. Para las pruebas de estrés del VaR se tomaron como supuestos lo establecido en el manual SARM, el cual establece que se estresan la variables tasas y precios de las inversiones de La Hipotecaria CF teniendo en cuenta el rendimiento más bajo en los últimos dos años de estos factores de riesgo y se estimará el VaR de acuerdo a la metodología estándar de la Superintendencia Financiera de Colombia.

VaR		% del P.T
1.140,18		2,93%
VaR Estresado		% del P.T
1.216,14		3,13%
Límite	●	VaR < 4,75%
	●	VaR >= 4,75% y <= 6,5%
	●	VaR > 6,5%

VaR en millones de pesos

En el resultado anterior se detalla el análisis de sensibilidad de la exposición al riesgo de mercado de la entidad, entendida como la máxima pérdida esperada en un horizonte de tiempo de 12 meses con el portafolio que La Hipotecaria administra al 31 de diciembre de 2016, bajo condiciones extremas.

El modelo utilizado para la elaboración de dicho análisis de sensibilidad consistió en afectar los precios de valoración y Tasas Internas de Retorno de las inversiones clasificadas como negociables y disponibles para la venta, cumpliendo con el objetivo reconocer la volatilidad máxima en los precios de mercado y por consiguiente aumento estresado del Valor en Riesgo sobre este portafolio. Así mismo, sobre el factor de riesgo histórico de la posición de carteras colectivas se reconoce la afectación del mismo al máximo histórico de dicho factor, logrando así sensibilizar el cálculo del Valor en Riesgo del portafolio de inversiones bajo condiciones extremas y con base a los movimientos históricos del portafolio administrado.

Al 31 de diciembre no existen limitaciones que pudieran hacer que la información no reflejase plenamente el valor razonable del portafolio de inversiones.

- **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 2024 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 La Hipotecaria CF sigue las pautas y requerimientos señalados por la Superintendencia Financiera de Colombia – SFC, en el Capítulo VI y en los anexos respectivos de la Circular Básica Financiera y Contable 100 de 1995, con sus correspondientes actualizaciones y cuenta con los elementos básicos señalados a continuación:

- a) Políticas de administración del riesgo de liquidez
 - b) Procedimientos en la administración del riesgo de liquidez
 - c) Estructura organizacional – responsabilidades
 - d) Órganos de control
 - e) Infraestructura tecnológica
 - f) Modelo de referencia para el cálculo del Indicador de Riesgo de Liquidez IRL
 - g) Documentación y divulgación de la información
- Identificación del riesgo de liquidez

Teniendo en cuenta que La Hipotecaria CF es un establecimiento de crédito, su principal actividad es la intermediación de recursos, esto es, la captación de recursos y su colocación a través de operaciones activas de crédito, a través de operaciones de tesorería y de cualquier otra operación autorizada, razón por la cual su exposición al riesgo de liquidez se produce por el descalce de sus posiciones activas y pasivas.

Este descalce se presenta principalmente por los plazos diferentes que pueden conformar el pasivo y el activo de La Hipotecaria CF. 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 Hipotecaria CF 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 La Hipotecaria CF. Por lo anterior, el SARL es consistente con el Sistema de Administración de

Riesgo de Mercado – SARM y éste último con él. De hecho, como política interna se decidió que ambos riesgos estén en cabeza de una misma persona o grupo dentro de la organización de la Gerencia de Riesgos y Cumplimiento. 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 Hipotecaria CF, 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 Hipotecaria CF, el comportamiento de pagos de los deudores y su impacto en las colocaciones de La Hipotecaria CF, 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 Hipotecaria CF 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 Hipotecaria CF 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 Hipotecaria CF estableció un procedimiento mediante el cual es imposible lanzar un nuevo producto sin haber definido su perfil de riesgos, su operación y funcionamiento, así como los sistemas de control para su adecuado seguimiento.

- **Medición del riesgo de liquidez**

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

- ✓ Cristalización de litigios o procesos en contra.
- ✓ Descuento en las ventas de inversiones.

Las pruebas de estrés se realizarán mensualmente y serán ejecutadas en conjunto por la Gerencia de Finanzas Panamá y Gerencia de Riesgos o el encargado en Colombia.

- 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 Hipotecaria CF y tiene en cuenta entre otros aspectos el negocio, 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:

- 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.

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 Hipotecaria CF.
- b) Permiten el seguimiento de los niveles de exposición al riesgo de liquidez y de los límites generales y especiales establecidos por La Hipotecaria CF, 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 Hipotecaria CF 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

El control de cumplimiento de políticas sobre riesgo de liquidez es llevado a cabo por la Gerencia de Riesgos o el encargado en Colombia con el apoyo de personas y áreas diferentes a las de Crédito y Banca Privada, encargada de las captaciones y colocaciones de La Hipotecaria CF.

En caso de incumplimiento de límites, la Gerencia de Finanzas Panamá en coordinación con la Gerencia de Riesgos o el encargado 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, la Gerencia de Riesgo o el encargado 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:

- Análisis y evaluación del nuevo de mercado en el cual se desarrollará el nuevo producto, esto es su entorno económico y sus características.
- Evaluación de las condiciones actuales del mercado y de las tendencias que puedan impactar los flujos de caja de La Hipotecaria CF.
- Evaluación de los análisis financieros y de las proyecciones que el área comercial ha elaborado para los nuevos productos.
- Identificación de los factores de riesgo de liquidez de los nuevos productos y de su impacto en la liquidez global de La Hipotecaria CF.
- Evaluación del impacto en el IRL o en el modelo propio.
- 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.
- Generación del IRL o del modelo propio, con el nuevo producto, en diferentes escenarios.
- Evaluación de los posibles ajustes a las políticas y límites en materia de liquidez.
- Impacto de los nuevos productos en los indicadores de riesgo de liquidez.
- Evaluación de los ajustes que pueden requerirse en las plataformas tecnológicas y sistemas de La Hipotecaria CF.

• 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 Hipotecaria CF.

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

Información cuantitativa

• Duración activa y pasiva

La duración GAP ha disminuido la brecha de descalce en duración de 8,46 años a 8,39 años en promedio. Al cierre de diciembre de 2016 el resultado disminuyó la brecha o GAP entre el plazo de los productos de la duración activa comprendidos por inversiones y cartera; y los productos de la Duración Pasiva comprendido por captación en CDT, líneas de crédito con otras entidades y los bonos emitidos.

• 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 2016:

Indicador de Riesgo de Liquidez	Estado			
	Banda 1 (1 a 7 días)	Banda 2 (8 a 15 días)	Banda 3 (1 a 30 días)	Banda 4 (31 a 90 días)
Monto (IRLm)	\$ 31.886.454	\$ 30.296.010	\$ 23.832.789	\$ 10.062.949
Razón (IRL%)	2.009,30	1.029,20	345,10	142,80
Límite interno sobre IRL %	Mínimo 100 %	Mínimo 100 %	Mínimo 150 %	Mínimo 30 %



En la gráfica se puede observar el comportamiento del IRL (Indicador de Riesgo de Liquidez) por monto en el mes de diciembre de 2016 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.

A continuación se muestra los resultados del IRL estresado y análisis de sensibilidad para el mes de diciembre de 2016.

Diciembre	DIAS 1 A 7 TOTAL	DIAS 8 A 15 TOTAL	DIAS 16 A 30 TOTAL	DIAS 31 A 90 TOTAL
Indicador IRL limpio	31.886.454,20	30.296.009,70	23.832.788,70	10.062.949,40
Indicador IRL estresado	30.394.181,74	28.359.989,54	20.896.453,04	3.434.086,34
Variación	-4,68%	-6,39%	-12,32%	-65,87%
Razón IRL limpio	2.009,30	1.029,20	345,10	142,80
Razón IRL estresado	1.323,90	727,80	274,40	111,70
Variación	-34,11%	-29,28%	-20,49%	-21,78%

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. La metodología utilizada para ajustar la exposición al riesgo de liquidez se realizó con base a las políticas previamente aprobadas por la Junta Directiva en el Manual SARL, a través del cual se miden situaciones de mercado que podrían afectar los recursos o líneas de defensa de liquidez que se llegasen a utilizar para el cumplimiento de las obligaciones o del requerido ordinario. Adicionalmente, el modelo de sensibilidad ajusta y aumenta los recursos requeridos para la operación en cada una de las líneas de negocio.

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 \$98.000 millones en cupos aprobados, de los cuales al cierre de diciembre ha utilizado el 30%, dejando un total de \$68.924 millones 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 definirá de acuerdo con las siguientes matrices:

Calificación	CFC otros
AA	3,54%
A	7,19%
BB	15,86%
B	31,18%
CC	41,01%
Incumplimiento	100,0%

Calificación	CFC otros
AA	5,33%
A	8,97%
BB	24,91%
B	40,22%
CC	54,84%
Incumplimiento	100,00%

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 Hipotecaria CF en caso de que se materialice alguna de las situaciones de incumplimiento. La PDI para deudores calificados en la categoría incumplimiento sufrirá un aumento paulatino de acuerdo con los días transcurridos después de la clasificación en dicha categoría.

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

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

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

- Políticas de administración del riesgo de crediticio.
- Procesos de administración del riesgo crediticio.
- Sistema de provisiones para cubrir el riesgo crediticio.
- Procesos de control interno.
- Modelo para la estimación o contingencias de pérdidas esperadas.

Y opera bajo los siguientes lineamientos:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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 La Hipotecaria CF. 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: máximo \$400 millones de pesos
 - ✓ Préstamos personales: Entre 2 SMMLV y \$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 Hipotecaria CF 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. Como análisis de sensibilidad, en este comité semestral de calificación se califican con una calificación más ácida que la resultante al modelo de referencia de la Superintendencia Financiera de Colombia, los clientes que a juicio del Comité representan una exposición crediticia adicional para La Hipotecaria.

Para que el seguimiento sea efectivo se tienen como premisas:

- a) Mantener la base de datos del deudor actualizada, en la cual se evidencia claramente su historial de pagos, la situación de las garantías, los saldos pendientes de pago, las condiciones del crédito o de los créditos que tiene vigentes y con otras del sector financiero, la documentación de las decisiones tomadas en el crédito por parte de las instancias correspondientes, como los principales aspectos.

- b) Seguimiento al cliente, que permita la calificación continua de la deuda, a los productos contratados y a la gestión realizada a la cartera. Adicionalmente, el proceso de seguimiento implementado brinda elementos de juicio para poder efectuar una revisión continua al proceso de otorgamiento.
 - c) Efectuar seguimiento a las condiciones del entorno en el cual se desenvuelve el deudor, para todo tipo de préstamo, y de las empresas empleadoras de los clientes. Este seguimiento involucra aspectos como la necesidad de mantener actualizada la evaluación de la empresa en la que están empleados los deudores.
- Infraestructura tecnológica - Core – appx

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

APPX está creado bajo los siguientes principios:

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

Información cuantitativa

- Evolución de la Cartera

A continuación se detalla la evolución de la cartera para en el segundo trimestre de 2016 y 2015.

Saldo a capital de la cartera en millones COP	Año 2016						
	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16
Hipotecario	\$ 108.408,85	\$ 110.013,88	\$ 111.761,77	\$ 113.093,86	\$ 114.375,10	\$ 114.573,20	\$ 114.834,32
Personales	\$ 11.053,54	\$ 11.350,34	\$ 11.431,33	\$ 11.340,99	\$ 11.233,27	\$ 11.130,95	\$ 11.024,28
Consumo con Garantía hipotecaria	\$ 5.552,77	\$ 5.447,11	\$ 5.421,73	\$ 5.104,33	\$ 5.058,50	\$ 5.004,91	\$ 4.959,38
Total	\$ 125.014,97	\$ 126.811,31	\$ 128.614,84	\$ 129.539,99	\$ 130.666,88	\$ 130.709,06	\$ 130.817,98

	Año 2015							
	EVOLUCIÓN DE CARTERA (EN MILLONES)							
	JUNIO 2015	JULIO 2015	AGOSTO 2015	SEPTIEMBRE 2015	OCTUBRE 2015	NOVIEMBRE 2015	DICIEMBRE 2015	% PARTICIPACIÓN TOTAL
Préstamos Hipotecarios	\$ 59.323,50	\$ 64.434,06	\$ 69.373,21	\$ 75.596,37	\$ 83.585,88	\$ 87.551,77	\$ 91.266,88	86,60%
Préstamos Personales sin Guía	\$ 7.475,36	\$ 7.727,11	\$ 7.916,41	\$ 8.224,29	\$ 8.763,71	\$ 9.215,31	\$ 9.219,32	8,65%
Préstamo Personal con Garantía	\$ 0.544,70	\$ 0.404,44	\$ 0.431,54	\$ 0.330,20	\$ 0.243,70	\$ 0.162,43	\$ 0.130,42	5,70%
TOTAL	\$ 67.343,56	\$ 72.565,61	\$ 77.721,16	\$ 84.150,86	\$ 92.593,29	\$ 96.929,51	\$ 100.616,62	100,00%

El bajo crecimiento de la cartera durante los meses de noviembre y diciembre corresponde al comportamiento del mercado, en el cual se ha observado que a finales de año las prioridades de las personas son diferentes a la compra de vivienda, afectando el crecimiento de la cartera hipotecaria del mercado en general, de acuerdo con cifras de años anteriores registrado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

- Indicadores de calidad de cartera

La disminución del indicador tradicional de calidad de cartera por línea de crédito en el mes de diciembre de 2016 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:

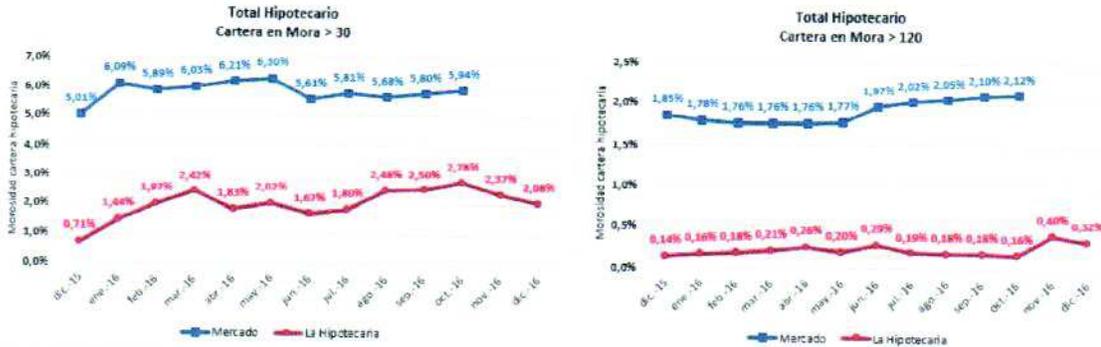
Indicador de calidad de cartera tradicional LHCF metodología SFC



Respecto al resultado de La Hipotecaria CF, se observa una mejora en el indicador al cierre de diciembre producto de la disminución en \$86.000 del saldo en mora mayor a 120 días, momento a partir del cual la metodología de la Superfinanciera considera un crédito de vivienda como vencido.

No obstante, al cierre de diciembre de 2016 se administran \$370.000 en este rango de mora. Según informó la Superfinanciera, el deterioro en general de los indicadores de calidad de cartera se presentaron por la disminución de la demanda interna del país y bajo crecimiento, así como por el incremento de la inflación; situaciones que originaron la disminución en el crecimiento de la cartera de créditos y por ende en el crecimiento del indicador de morosidad.

Según informó la Superfinanciera, el mercado deberá tender al crecimiento del indicador de mora a un promedio de 2,4% hasta cumplir nuevamente el ciclo con los abonos extraordinarios semestrales al cierre de diciembre de 2016.



La Comparación con el mercado se gráfica en la presentación hasta el mes en que la SFC registre información

Los indicadores anteriores, en donde se utiliza la metodología de cálculo por morosidad con la totalidad del saldo a capital, reflejan también la brecha entre los resultados de La Hipotecaria CF y los presentados por el mercado; margen ampliamente superior en el total de establecimientos de crédito en Colombia.



La Comparación con el mercado se gráfica en la presentación hasta el mes en que la SFC registre información

En la gráfica se registra la comparación del indicador de mora de la cartera de consumo, la cual incluye los préstamos personales y los préstamos de libre inversión con garantía hipotecaria, frente a todos los productos de consumo que se encuentran en el mercado financiero. Ambos indicadores excluyen la cartera castigada y tienen en cuenta las reestructuraciones; prácticas iniciadas por La Hipotecaria CF en diciembre y mayo del año anterior respectivamente. Se observa en La Hipotecaria CF el incremento del indicador mayor a 90 días, situación que no obedece a un deterioro de la cartera, sino a la disminución del saldo bruto de la misma, producto del bajo crecimiento durante el 2016.

Al cierre de diciembre de 2016 se administran 14 clientes con 20 créditos en mora mayor a 60 días, con un saldo a capital total expuesto de \$1.212.000 y principal causal de mora el factor "desempleo" de estos clientes.

Provisiones

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:

PROVISIONES TOTAL (En Millones de Pesos)		dic-15	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16
PROVISIÓN GENERAL (Sólo el Capital de los créditos hipotecarios)														
Préstamos Hipotecarios		913	938	980	991	1.016	1.063	1.084	1.100	1.118	1.131	1.144	1.146	1.140
Provisión individual	A													
	P. Hipotecarios	922	946	989	990	1.022	1.069	1.091	1.105	1.122	1.134	1.147	1.152	1.149
	Consumo Personales	368	383	395	383	393	434	440	456	457	484	467	465	460
	Consumo con Garantía	2.341	2.270	2.279	2.286	2.257	2.211	2.321	2.176	2.186	2.137	2.097	2.093	140
	B													
	P. Hipotecarios	12	15	11	27	26	39	25	37	32	49	53	38	36
	Consumo Personales	4	6	13	20	18	14	22	6	16	7	4	5	26
	Consumo con Garantía	-	-	-	87	87	-	-	-	-	-	-	-	-
	C													
	P. Hipotecarios	9	10	12	11	17	11	22	14	14	14	14	14	35
	Consumo Personales	133	108	117	130	170	162	152	187	187	136	154	141	92
	Consumo con Garantía	214	287	202	95	95	141	124	102	102	101	97	97	37
	D													
	P. Hipotecarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Consumo Personales	126	94	86	83	25	23	25	18	18	18	18	-	-
	Consumo con Garantía	247	177	176	175	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	E													
	P. Hipotecarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Consumo Personales	45	54	61	64	134	133	132	131	128	66	64	64	75
	Consumo con Garantía	-	-	-	-	175	245	204	164	163	-	-	-	-
TOTAL CON PROVISIÓN ADICIONAL		5.332	5.287	5.321	5.349	5.452	5.563	5.669	5.535	5.502	5.335	5.399	5.365	3.306
TOTAL SIN PROVISIÓN ADICIONAL		2.878	2.679	2.985	3.007	3.118	3.308	3.438	3.356	3.383	3.293	3.376	3.383	N/A
PROVISIÓN ADICIONAL 40% L Inv		2.455	2.407	2.356	2.342	2.334	2.257	2.221	2.179	2.169	2.042	2.023	2.002	N/A

Durante el mes de diciembre de 2016 se realizó la liberación de la provisión adicional voluntaria sobre el saldo de los préstamos de consumos con garantía hipotecaria, cifra que representaba el 37% del total del registro de gasto por constitución de provisiones de cartera en los resultados de La Hipotecaria CF.

Los límites de concentración por 20 principales clientes (5.05% sobre el total de la cartera), 10 principales clientes deudores (2,78% 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.

La exposición de La Hipotecaria CF al riesgo de crédito, se ve afectada, principalmente, por las características individuales de cada cliente no obstante La Hipotecaria CF considera que el valor en libros es la máxima exposición al riesgo que se puede tener por lo tanto no existe ninguna metodología adicional para su cálculo.

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

Información cualitativa

La Hipotecaria CF en la continua labor de prevención y cumplimiento del marco legal, ha mantenido el propósito de evitar ser utilizada para dar apariencia de legalidad a activos provenientes de actividades delictivas o para la canalización de recursos con objetivos terroristas, por lo cual la entidad adoptó e implementó un Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo basado en etapas, elementos e instrumentos difundidos a través de políticas y procedimientos orientados a la prevención, detección y reporte de operaciones y que contempla el cumplimiento de lo establecido el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero Colombiano "E.O.S.F.", (Decreto 663 de 1.993) y demás normas emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

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

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

- **Conocimiento del cliente**

La 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 Compañía de Financiamiento S.A., 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Terrorismo, y en la matriz de Riesgo Operativo de Gestión del Riesgo subproceso SARLAFT, se documentan los riesgos operativos a los cuales se ve expuesta La Hipotecaria CF en desarrollo del Sistema.

• Monitoreo

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

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

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

Información cuantitativa

A continuación la medición de los indicadores del SARLAFT; creados a partir del IV trimestre del 2016, se espera que con el afinamiento de la herramienta de operaciones inusuales a través de APPX, así que como con la nueva metodología de segmentación de factores de riesgo, se puedan generar nuevos y mejores indicadores durante el 2017.

1. % de empleados capacitados	Valor objetivo	Total empleados	Total capacitados	dic-16	
Es el porcentaje de empleados que recibieron la capacitación relacionada con el SARLAFT implementado en la entidad.	100%	41 (incluye 2 SENA)	41 (incluye 2 SENA)	100%	La totalidad de empleados fueron capacitados en SARLAFT durante el 2016
2. Total operaciones asignadas no contestadas	Valor objetivo	Total operaciones inusuales	Total asignadas no contestadas	dic-16	
Total de operaciones inusuales asignadas por la herramienta de monitoreo de APPX / Total de operaciones inusuales contestadas por el área responsable	0%	30	0	0%	La totalidad de operaciones inusuales fueron atendidas y justificadas.
3. Total operaciones desestimadas	Valor objetivo	Total operaciones inusuales	Total operaciones desestimadas	dic-16	
Busca medir la cantidad de operaciones inusuales generadas en la herramienta de APPX que no llegaron a convertirse en operaciones sospechosas	100%	30	30	100%	Ninguna operación inusual fue catalogada como sospechosa de LA/FT
4. Tiempo de respuesta de las operaciones asignadas	Valor objetivo	Total operaciones que requirieron respuesta	Tiempo promedio tomado para dar respuesta	dic-16	
fecha del total de operaciones inusuales asignadas por la herramienta de monitoreo de APPX / fecha del total de operaciones inusuales contestadas por el área responsable	5 días hábiles	5	6 días hábiles	80%	En promedio el Coordinador de Cobros tomó 6 días hábiles para obtener las justificaciones de las operaciones inusuales que requirieron debida diligencia mejorada con los clientes.

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 7051650 ext. 1618.
- Correo Electrónico: atencionalcliente_col@lahipotecaria.com
- Carta física.

- Defensor del Consumidor Financiero.
- Superintendencia Financiera de Colombia www.superfinanciera.gov.co.
- Centrales de Riesgo (Datacrédito y CIFIN).
- Oficina de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.
- Derechos de petición

A continuación se establecen las políticas en cuanto al SAC:

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

Los siguientes son los defensores vigentes de La Hipotecaria CF.

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

- Etapas de sistema de atención del consumidor financiero

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

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

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

- a) Requerimientos interpuestos por los consumidores a la entidad, a través de la Defensoría y la Superintendencia Financiera.

- b) Requerimientos presentados por los consumidores financieros clasificados por los items 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 realizará 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:

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

• Lineamientos generales

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

Principios del Sistema de Control Interno

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

• Autocontrol

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

• Autorregulación

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

• Autogestión

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

Elementos del sistema de control interno**• Ambiente de control**

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

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

• Gestión de riesgos

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

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

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

• Actividades de control

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

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

• Información y comunicación

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

a) Información

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

b) Comunicación

El componente de comunicación, soportado en los sistemas de información adoptados, permite gestionar estratégicamente la información institucional con el propósito de mantener informados y motivados a todos los colaboradores para que contribuyan con su trabajo al logro de los objetivos corporativos.

c) Monitoreo

Es el proceso para verificar la calidad de desempeño del control interno a través del tiempo y se realiza a través de actividades de monitoreo continuo y evaluaciones separadas para monitoreo de riesgos y eficacia de los procedimientos, que ejecutan los responsables de procesos como parte habitual de su responsabilidad frente al control interno (Vicepresidentes, Gerentes, Oficiales y Coordinadores) y frente a la competencia

d) Evaluaciones independientes.

La Hipotecaria CF efectúa evaluaciones independientes sobre la efectividad del SCI, con el objetivo de adoptar medidas correctivas y de mejoramiento e independizar el control que se realiza al interior de la organización.

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

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

- a) Control Interno en la gestión contable

La información financiera y contable de La Hipotecaria CF, se constituye en una herramienta fundamental para que la alta dirección pueda adoptar sus decisiones en forma oportuna y contando con suficientes elementos de juicio; es por ello, que la organización se asegura de que todos los estados financieros, informes de gestión y demás reportes que suministra son confiables.

- b) Control Interno para la gestión de tecnología

La tecnología es imprescindible para el cumplimiento de los objetivos y la prestación de servicios de La Hipotecaria CF, en condiciones de seguridad, calidad y cumplimiento. Por lo tanto, la gestión de la tecnología debe responder a las políticas, necesidades y expectativas de La Hipotecaria CF; así como a las exigencias normativas sobre la materia. De otra parte, el SCI en la gestión de tecnología debe ser objeto de evaluación y del mejoramiento continuo, con el propósito de contribuir al logro de los objetivos institucionales y a la prestación de los servicios en las condiciones señaladas.

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

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

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

NOTA 4 – Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo		
Depósitos en bancos (1)	\$ 9.162.921	\$ 17.662.248
Depósitos en el banco de la república	7.564.676	2.709.301
Caja	2.000	2.000
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 16.729.597</u>	<u>\$ 20.373.549</u>

- (1) Existen 35 partidas conciliatorias pendientes de regularizar al 31 de diciembre de 2016, por valor de \$594.556 las cuales corresponden a partidas del mes de diciembre de 2016 y ninguna representa provisiones que deban ser reconocidas. No existen partidas conciliatorias mayores a 30 días. Al 31 de diciembre de 2015 existían 68 partidas pendientes por regularizar.

Al 31 de diciembre de 2016 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 2016 y 2015 el valor del encaje a cubrir por el periodo disponible fue de \$1.464.459 y \$2.659.547 respectivamente.

NOTA 5 – Activos financieros de inversión

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

	2016	2015
Inversiones negociables		
Títulos participativos		
Cartera Colectiva (1)	\$ 3.590.067	\$ 2.313.808
Total títulos negociables	3.590.067	2.313.808
Inversiones hasta el vencimiento		
Títulos de deuda		
Certificados de depósito a término (CDT) (2)	2.548.603	-
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)		
TDA-Clase B	706.866	1.012.032
TDA-Clase A	703.898	591.104
Total títulos hasta el vencimiento	3.959.367	1.603.136
Inversiones disponibles para la venta		
Títulos de deuda		
Títulos de tesorería (TES)	12.223.100	7.438.656
Total títulos disponibles para la venta	12.223.100	7.438.656
Total activos financieros de inversión	\$ 19.772.534	\$ 11.355.600

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

CALIFICACION

	2016	2015
Emitidos y garantizados por la Nación y/o Banco Central	\$ 13.633.864	\$ 9.041.792
Grado de inversión	6.138.670	2.313.808
Total calificación	\$ 19.772.534	\$ 11.355.600

- (1) La Hipotecaria CF tiene su cartera colectiva administrada por Servivalores GNB Sudameris S.A., con un saldo compuesto así al 31 de diciembre de:

	2016	2015
Saldo Anterior	\$ 2.313.808	\$ -
Adiciones	20.675.308	11.000.000
Retiros	(19.502.806)	(8.698.909)
Rendimientos	108.794	13.049
Retenciones	(5.037)	(332)
Movimiento Año	1.276.259	2.313.808
	\$ 3.590.067	\$ 2.313.808

El fondo de inversión colectivo tiene las siguientes condiciones:

- Fondo 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 del fondo de inversión colectivo está dado por el valor de la unidad de acuerdo al número de unidades de participación.

- Al 31 de diciembre de 2016 se contaba con 1.041.245,77 (unidades) a un valor de \$ 3,447.86 por unidad (en pesos).
 - Al 31 de diciembre de 2015 se contaba con 715,948.45 (unidades) a un valor de \$ 3,231.81 por unidad (en pesos).
- (2) En el mes de noviembre de 2016 se compró en el mercado secundario un CDT cuyo emisor es el Banco de Occidente bajo las siguientes condiciones:

Nominal:	2.500.000
Fecha de emisión:	04-10-2016
Fecha de vencimiento:	04-01-2017
Tasa cupón:	8,10 %

Modalidad pago: Período 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	2016			Total
	Más de tres meses y no más de un año		Más de un año	
	Más de tres meses y no más de seis meses	Más de seis meses y no más de un año	Más de cinco años	
Inversiones negociables	\$ -	\$ -	\$ 3.590.067	\$ 3.590.067
Inversiones hasta el vencimiento	2.548.603	1.410.764	-	3.959.367
Inversiones disponibles para la venta	-	-	12.223.100	12.223.100
	\$ 2.548.603	\$ 1.410.764	\$ 15.813.167	\$ 19.772.534

Activos financieros de Inversión	2015			Total
	Más de tres meses y no más de un año		Más 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	\$ -	\$ -	\$ 2.313.808	\$ 2.313.808
Inversiones hasta el vencimiento	40.781	1.562.355	-	1.603.136
Inversiones disponibles para la venta	-	-	7.438.656	7.438.656
	\$ 40.781	\$ 1.562.355	\$ 9.752.464	\$ 11.355.600

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

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

NOTA 6 – Cartera de créditos, neto

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

	2016	2015
Vivienda	\$ 114.634.322	\$ 91.266.876
Consumo	15.983.639	15.356.341
Menos: provisión	(3.264.774)	(5.303.450)
	\$ 127.353.187	\$ 101.319.767

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

	2016	2015
Cartera de créditos de vivienda		
Créditos de vivienda – A	\$ 113.309.878	\$ 90.862.418
Créditos de vivienda – B	954.568	328.319
Créditos de vivienda – C	293.736	76.139
Créditos de vivienda – E	76.140	-
	114.634.322	91.266.876
Menos: provisión por deterioro de cartera de créditos individual		
Créditos de vivienda – A	(1.133.099)	(908.624)
Créditos de vivienda – B	(30.545)	(10.506)
Créditos de vivienda – C	(29.374)	(7.614)
Créditos de vivienda – E	(22.842)	-
	(1.215.860)	(926.744)
Menos: provisión por deterioro de cartera de créditos general		
Créditos de vivienda – A	(1.133.099)	(908.624)
Créditos de vivienda – B	(9.546)	(3.283)
Créditos de vivienda – C	(2.937)	(761)
Créditos de vivienda – E	(761)	-
	(1.146.343)	(912.668)

Total Cartera de créditos de vivienda – Neto	112.272.119	89.427.464
Cartera de créditos de consumo		
Créditos de consumo – A	15.222.166	14.126.659
Créditos de consumo – B	221.696	55.742
Créditos de consumo – C	381.723	704.717
Créditos de consumo – D	81.176	426.070
Créditos de consumo – E	76.878	43.153
	15.983.639	15.356.341
Menos: provisión por deterioro de cartera de créditos		
Créditos de consumo – A	(603.107)	(2.702.559)
Créditos de consumo – B	(25.102)	(3.754)
Créditos de consumo – C	(127.037)	(344.357)
Créditos de consumo – D	(73.293)	(370.215)
Créditos de consumo – E	(74.032)	(43.153)
	(902.571)	(3.464.038)
Total Cartera de créditos de Consumo – Neto	15.081.068	11.892.303
Total cartera de créditos - Neto	\$ 127.353.187	\$ 101.319.767

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

	2016	2015
Vivienda - NO VIS	\$ 227.597.204	\$ 182.467.015
Vivienda - VIS	21.731.203	13.448.427
Libre Inversión con garantía	15.984.589	17.128.712
	\$ 265.312.996	\$ 213.044.154

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

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

Cartera de créditos	2015		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 91.266.876	\$ -	\$ 91.266.876
Consumo	6.136.421	9.219.920	15.356.341
Total cartera neta	\$ 97.403.297	\$ 9.219.920	\$ 106.623.217

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

Sector económico	2016		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 114.634.322	\$ 15.983.639	\$ 130.617.961
Total cartera neta	\$ 114.634.322	\$ 15.983.639	\$ 130.617.961

Sector económico	2015		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 91.266.876	\$ 15.356.341	\$ 106.623.217
Total cartera neta	\$ 91.266.876	\$ 15.356.341	\$ 106.623.217

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

Zona Geográfica	2016		Total
	Vivienda	Consumo	
Región Andina	\$ 114.634.322	\$ 15.983.639	\$ 130.617.961
Total cartera neta	\$ 114.634.322	\$ 15.983.639	\$ 130.617.961

Zona Geográfica	2015		Total
	Vivienda	Consumo	
Región Andina	\$ 91.266.876	\$ 15.356.341	\$ 106.623.217
Total cartera neta	\$ 91.266.876	\$ 15.356.341	\$ 106.623.217

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

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

Cartera de créditos	2015					Total
	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	Más de 10 años	
Vivienda	\$ 6.718	\$ 105.857	\$ 1.064.372	\$ 13.269.911	\$ 76.820.018	\$ 91.266.876
Consumo	28.637	2.194.823	6.810.994	1.191.323	5.130.564	15.356.341
Total cartera neta	\$ 35.355	\$ 2.300.680	\$ 7.875.366	\$ 14.461.234	\$ 81.950.582	\$ 106.623.217

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

Movimiento provisión cartera de créditos	Consumo	Vivienda	Total
Saldo al 31 diciembre 2014	\$ (234.457)	\$ (751.429)	\$ (985.886)
Reversiones	86.315	61.962	148.277
Incrementos (b)	(3.315.896)	(1.149.945)	(4.465.841)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2015	\$ (3.464.038)	\$ (1.839.412)	\$ (5.303.450)
Reversiones (a)	2.934.728	116.520	3.051.248
Castigos	51.044	-	51.044
Incrementos	(424.305)	(639.311)	(1.063.616)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2016	\$ (902.571)	\$ (2.362.203)	\$ (3.264.774)

- (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 reversar la provisión adicional constituida en el año 2015, solicitud que fue aprobada por el regulador en el mes de Octubre de 2016.
- (b) En el año 2015 de acuerdo al compromiso realizado con la Superintendencia Financiera de Colombia generado por la autorización para realizar la última compra de los créditos de consumo de libre inversión con garantía hipotecaria a la compañía vinculada Inversiones LHC S.A. en liquidación, se constituyó una provisión adicional sobre dicha cartera de consumo correspondiente al 40% del capital de éstos créditos comprados.
- En el año 2016 se efectuaron las primeras reestructuraciones de créditos, el siguiente es el detalle de la cartera de créditos reestructurada por modalidad al 31 de diciembre de 2016:

	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Reestructuración Ley 550						
Vivienda	\$ 203.457	\$ 635	\$ 186	\$ 5.173	\$ 201	\$ 71
Consumo	202.975	1.951	120	35.119	241	23
	\$ 406.432	\$ 2.586	\$ 306	\$ 40.292	\$ 442	\$ 94

- El siguiente es el detalle de la cartera de créditos reestructurada por calificación de riesgo al 31 de diciembre de 2016:

	Número créditos	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Consumo							
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
	9	202.975	1.951	120	35.119	241	23
Vivienda							
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
	6	203.457	635	186	5.173	201	71
	15	\$ 406.432	\$ 2.586	\$ 306	\$ 40.292	\$ 442	\$ 94

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

Cartera de créditos	2016		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 203.457	\$ -	\$ 203.457
Consumo	-	202.975	202.975
Total cartera neta	\$ 203.457	\$ 202.975	\$ 406.432

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

Sector económico	2016		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 203.457	\$ 202.975	\$ 406.432
Total cartera neta	\$ 203.457	\$ 202.975	\$ 406.432

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

Zona Geográfica	2016		Total
	Vivienda	Consumo	
Región Andina	\$ 203.457	\$ 202.975	\$ 406.432
Total cartera neta	\$ 203.457	\$ 202.975	\$ 406.432

- En el año 2016 se efectuaron los primeros castigos de créditos, el siguiente es el detalle de la cartera de créditos castigada por modalidad al 31 de diciembre de 2016:

	Capital	Intereses	Otros conceptos	Intereses Contingentes	Total Castigado
Consumo	\$ 51.044	\$ 802	\$ 912	\$ 8.121	\$ 60.879
	\$ 51.044	\$ 802	\$ 912	\$ 8.121	\$ 60.879

NOTA 7 – Otras cuentas por cobrar, neto

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

	2016	2015
Cuentas comerciales por cobrar(2)	\$ 707.341	\$ 512.184
Saldos a favor impuesto sobre la renta y otros (1)	689.884	251.632
Anticipos a proveedores y otras cuentas por cobrar	26.700	166.665
Total cuentas por cobrar y préstamos	\$ 1.423.925	\$ 930.481

(1) A continuación se detalla el saldo por impuestos a favor al 31 de diciembre de:

	2016	2015
Saldo a favor renta (a)	\$ 594.768	\$ 169.107
Saldo a favor renta para la equidad CREE	77.146	45.367
Anticipos de retención IVA – impuesto a las ventas retenido	12.813	4.511
Anticipos de retención de industria y comercio	5.157	1.815
Anticipo retención en la fuente	-	30.832
Total saldos a favor por impuestos	\$ 689.884	\$ 251.632

(a) El aumento corresponde principalmente a las rentas exentas generadas por la Vivienda de interés social que disminuyen la renta líquida gravable.

(2) A continuación se detallan las cuentas comerciales por cobrar las cuales corresponden a intereses y seguros de la cartera de créditos al 31 de diciembre de:

	2016	2015
Cuentas por cobrar créditos de vivienda intereses		
Créditos de vivienda – A	\$ 500.940	\$ 352.893
Créditos de vivienda – B	2.056	300
Créditos de vivienda – C	3.329	1.195
Créditos de vivienda – E	1.195	-
	<u>507.520</u>	<u>354.388</u>
Cuentas por cobrar créditos de consumo intereses		
Créditos de consumo – A	99.171	78.332
Créditos de consumo – B	4.569	1.033
Créditos de consumo – C	1.924	2.566
Créditos de consumo – D	1.966	197
Créditos de consumo – E	86	1.180
	<u>107.716</u>	<u>83.308</u>
Cuentas por cobrar créditos de vivienda seguros		
Créditos de vivienda - A	103.951	77.770
Créditos de vivienda - B	3.632	1.475
Créditos de vivienda - C	1.988	636
Créditos de vivienda – E	1.399	-
	<u>110.970</u>	<u>79.881</u>
Cuentas por cobrar créditos de consumo seguros		
Créditos de consumo - A	18.912	17.706
Créditos de consumo – B	909	173
Créditos de consumo – C	1.391	1.942
Créditos de consumo – D	432	3.008
Créditos de consumo – E	665	414
	<u>22.309</u>	<u>23.243</u>
Menos - Provisión por deterioro de cuentas por cobrar a clientes - créditos de vivienda		
Créditos de vivienda – A	(16.122)	(12.907)
Créditos de vivienda – B	(5.688)	(1.775)
Créditos de vivienda – C	(5.317)	(1.830)
Créditos de vivienda – E	(2.593)	-
	<u>(29.720)</u>	<u>(16.512)</u>
Menos - Provisión por deterioro de cuentas por cobrar a clientes - créditos de consumo		
Créditos de consumo – A	(6.059)	(4.432)
Créditos de consumo – B	(535)	(81)
Créditos de consumo – C	(1.734)	(2.812)
Créditos de consumo – D	(2.394)	(3.205)
Créditos de consumo – E	(732)	(1.594)
	<u>(11,454)</u>	<u>(12.124)</u>
Total cuentas por cobrar comerciales	\$ 707.341	\$ 512.184

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

Movimiento provisiones otras cuentas por cobrar	Consumo	Vivienda	Total
Saldo al 31 diciembre 2014	\$ (5.141)	\$ (6.257)	\$ (11.398)
Reversiones	4.442	4.947	9.389
Incrementos	(11.425)	(15.202)	(26.627)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2015	(12.124)	(16.512)	(28.636)
Reversiones	7.161	11.097	18.258
Castigos	1.714	-	1.714
Incrementos	(8.205)	(24.305)	(32.510)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2016	\$ (11.454)	\$ (29.720)	\$ (41.174)

NOTA 8 – Propiedad y equipo, neto

El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo

	Muebles y enseres	Equipo computo	Total
Costo			
Saldo final al 31 de diciembre de 2014	\$ 76.953	\$ 153.618	\$ 230.571
Adiciones	-	42.189	42.189
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
Depreciación			
Saldo final al 31 de diciembre de 2014	\$ (8.545)	\$ (39.544)	\$ (48.089)
Depreciación	(25.636)	(88.425)	(114.061)
Saldo final al 31 de diciembre de 2015	(34.181)	(127.969)	(162.150)
Depreciación	(23.500)	(56.363)	(79.863)
Ajustes por avalúo	36.368	116.718	153.086
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	\$ (21.313)	\$ (67.614)	\$ (88.927)
Saldo neto a 31 de diciembre de 2015	<u>42.772</u>	<u>67.838</u>	<u>110.610</u>
Saldo neto a 31 de diciembre de 2016	\$ 102.523	\$ 100.708	\$ 203.231

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 9 – Intangibles, neto

El siguiente es el movimiento de los intangibles:

	Estudios proyectos
Costo	
Saldo final al 31 de diciembre de 2014	\$ 318.854
Adiciones	80.983
Bajas (1)	(160.201)
Saldo final al 31 de diciembre de 2015	239.636
Adiciones	7.062
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	\$ 246.698
Amortización	
Saldo final al 31 de diciembre de 2014	\$ -
Amortización	(59.023)
Saldo final al 31 de diciembre de 2015	(59.023)
Amortización	(50.915)
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	\$ (109.938)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2015	<u>\$ 180.613</u>
Saldo neto al 31 de diciembre de 2016	\$ 136.760

- (1) Las bajas corresponden a los gastos asociados a la emisión de bonos los cuales se reclasificaron a gastos pagados por anticipado por valor de \$ 91.354 y a los manuales los cuales se estaban manejando como intangibles se reclasificaron directamente al gasto por no tener soporte bajo IFRS por valor de \$68,847.

El siguiente es el movimiento de los gastos anticipados al 31 de diciembre de 2015

<u>Costo</u>	<u>Gastos pagados por anticipado</u>
Al 31 de diciembre de 2014	\$ -
Adiciones (1)	91.354
Saldo al 31 de diciembre de 2015	<u>\$ 91.354</u>

- (1) La adición corresponde a los gastos asociados a la emisión de bonos que se encontraban registrados en el intangible y se reclasificaron a gastos pagados por anticipado por valor de \$91,354, los cuales una vez emitidos los bonos se reclasificaron como un costo de otorgamiento de los mismos.

En el año 2016 no hubo movimiento de gastos anticipados.

NOTA 10 – Impuesto de renta

El pasivo por impuesto sobre la renta y CREE al 31 de diciembre de 2016 2015 fue compensado con los impuestos a favor correspondientes como se detalla a continuación:

Impuesto de renta

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Autorretención renta	\$ 379.326	\$ 212.612
Anticipos de retención en la fuente a título de renta	42.621	25.492
Impuesto sobre la renta corriente por pagar	-	(68.997)
Saldo neto a favor (por pagar) renta	<u>\$ 421.947</u>	<u>\$ 169.107</u>

Impuesto de renta para la equidad - CREE

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Autorretención renta para la equidad	\$ 115.203	\$ 64.609
Anticipo sobre tasa renta para la equidad	-	731
Impuesto sobre la renta para la equidad corriente por pagar	(38.057)	(19.973)
Saldo neto a favor (por pagar) renta para la equidad	<u>\$ 77.146</u>	<u>\$ 45.367</u>

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto sobre la renta corriente	\$ -	\$ 55.442
Impuesto sobre la renta para la equidad CREE corriente	38.057	19.959
Ajuste impuesto diferido periodos anteriores	(1.400.000)	63.691
Impuesto sobre la renta años anteriores	43.469	-
Ajuste impuesto corriente años anteriores	<u>\$ (1.318.474)</u>	<u>\$ 139.092</u>

a) Reconciliación de la tasa de impuestos de acuerdo con las disposiciones tributarias y la tasa efectiva:

Las disposiciones fiscales vigentes aplicables a La Hipotecaria CF estipulan que:

- Las rentas fiscales se gravan hasta el año 2016 a la tarifa del 25% a título de impuesto de renta y complementarios.
- La Ley 1819 de 2016 establece a partir del año 2017 para las rentas fiscales una tarifa del 34%, para el 2018 y subsiguientes el 33%.
- La Ley 1819 de 2016 creó una sobretasa adicional sobre el impuesto sobre la renta del 6%, para el año 2017 y del 4% para el año 2018.
- A partir del 1 de enero de 2013, la Ley 1607 de diciembre de 2012 crea el Impuesto sobre la renta para la equidad - CREE como el aporte con el que contribuyen las sociedades y personas jurídicas y asimiladas contribuyentes declarantes del impuesto sobre la renta y complementarios en beneficio de los trabajadores, generación de empleo y la inversión social. El impuesto sobre la renta para la equidad "CREE", para el año 2014 y 2015 y subsiguientes es del 9%. Este impuesto fue derogado a partir del 1 de enero de 2017 por la Ley 1819 de 2016.
- A partir del año 2015 se creó una sobretasa adicional del CREE del 5% para el año 2015, 6% 2016, 8% 2017 y 9% 2018. Esta sobretasa fue derogada a partir del 1 de enero de 2017 por la Ley 1819 de 2016.

- vi. La base para determinar el impuesto sobre la renta y el CREE no puede ser inferior al 3% de su patrimonio líquido en el último día del ejercicio gravable inmediatamente anterior.
- vii. A partir del año gravable 2017 la tarifa de la renta presuntiva es del 3.5%.

La tasa efectiva para el año 2016 y 2015 es de 25% para el impuesto de renta y 9% para el impuesto de renta para la equidad Cree.

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

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

Para el año 2015 no se genera reconciliación, debido a que el impuesto corriente se determinó por renta presuntiva.

Impuesto diferido:

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

	Saldo al 31 de diciembre 2015	Efecto en estado de resultados	Saldo al 31 de diciembre 2016
Movimiento año 2016			
Impuestos diferidos activos			
Créditos fiscales	\$ -	\$ 1.400.000	\$ 1.400.000
Total impuesto diferido activo	\$ -	\$ 1.400.000	\$ 1.400.000
Movimiento año 2015	Saldo al 31 de diciembre 2014	Efecto en estado de resultados	Saldo al 31 de diciembre 2015
Impuestos diferidos activos			
Créditos fiscales	\$ -	\$ -	\$ -
Cargos diferidos	50.882	(50.882)	-
Cuentas por pagar	16.165	(16.165)	-
Impuestos y contribuciones	650	(650)	-
Subtotal	\$ 67.697	\$ (67.697)	\$ -
Impuestos diferidos pasivos			
Compañías vinculadas	\$ (4.006)	\$ 4.006	\$ -
Subtotal	\$ (4.006)	\$ 4.006	\$ -
Total impuesto diferido compensado	\$ 63.691	\$ (63.691)	\$ -

Créditos fiscales:

Al 31 de diciembre de 2016 La Hipotecaria CF tiene las siguientes pérdidas fiscales, sin fecha de expiración, sobre las cuales no constituyó impuesto diferido por cobrar, debido a la incertidumbre en la recuperabilidad:

Año de origen	Valor
2015	3.784.120

Total (1) \$ 3.784.120

- (1) De acuerdo al análisis de la proyección realizada durante los próximos tres 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 sobre las que se tiene certeza se van a generar para revertir dicho impuesto.

Contingencias fiscales

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 La Hipotecaria CF no tiene contingencias fiscales.

NOTA 11 – Préstamos financieros a costo amortizado

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

2016

Corto plazo (1 año)

Entidad	Tasa interés	Capital	Intereses	Costo amortizado	Total	Garantías otorgadas
Banco GNB Sudameris	DTF + 3,50%	\$ 1.500.000	\$ 5.163	\$ (229)	\$ 1.504.934	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	DTF + 3,00%	2.000.000	4.904	5.183	2.010.087	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	DTF + 3,10%	4.000.000	26.541	12.031	4.038.572	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	IBR + 3,30%	2.500.000	6.725	7.856	2.514.581	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	IBR + 3,20%	2.000.000	5.835	5.410	2.011.245	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	IBR + 3,50%	2.000.000	1.800	10.659	2.012.459	Fianza Solidaria.
Banco de Bogotá	DTF + 2,10%	1.000.000	18.367	(2.856)	1.015.511	Fianza Solidaria.
Banco de Bogotá	DTF + 2,40%	1.500.000	14.436	(121)	1.514.315	Fianza Solidaria.
Banco de Bogotá	DTF + 2,00%	4.000.000	5.845	16.980	4.022.825	Stand By de CAF
Banco de Bogotá	DTF + 3,00%	1.000.000	23.477	(16.267)	1.007.210	Fianza Solidaria.
Banco de Occidente	DTF + 3,25%	4.000.000	13.535	6.070	4.019.605	Fianza Solidaria.
Banco BBVA	DTF + 2,32%	1.333.333	14.778	3.301	1.351.412	Fianza Solidaria.
Banco BBVA	DTF + 3,78%	2.250.000	32.383	16.240	2.298.623	Fianza Solidaria.
		<u>\$ 29.083.333</u>	<u>\$ 173.789</u>	<u>\$ 64.257</u>	<u>\$ 29.321.379</u>	

2015

Corto plazo (1 año)

Entidad	Tasa interés	Capital	Intereses	Total	Garantías otorgadas
Banco GNB Sudameris	DTF + 2,20%	\$ 2.000.000	\$ 817	\$ 2.000.817	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	DTF + 2,30%	2.500.000	8.211	2.508.211	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	DTF + 2,40%	3.000.000	16.535	3.016.535	Fianza Solidaria.
Banco de Bogotá	DTF + 3,00%	2.000.000	33.618	2.033.618	Fianza Solidaria.
Banco de Bogotá	DTF + 2,00%	4.000.000	4.888	4.004.888	Stand By de CAF
		<u>13.500.000</u>	<u>64.069</u>	<u>13.564.069</u>	

Largo Plazo (2-3 años)

Banco GNB Sudameris	DTF + 2,70%	4.000.000	16.359	4.016.359	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	DTF + 3,00%	2.000.000	4.157	2.004.157	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	DTF + 3,10%	4.000.000	20.853	4.020.853	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	DTF + 3,50%	1.500.000	4.311	1.504.311	Fianza Solidaria.
Banco BBVA	DTF + 2,32%	2.000.000	17.796	2.017.796	Fianza Solidaria.
Banco de Bogotá	DTF + 2,10%	3.000.000	40.309	3.040.309	Fianza Solidaria.
Banco de Bogotá	DTF + 2,40%	3.000.000	22.479	3.022.479	Fianza Solidaria.
Banco de Occidente	DTF+3.25%	6.000.000	8.632	6.008.632	Fianza Solidaria.
		<u>25.500.000</u>	<u>134.896</u>	<u>25.634.896</u>	
		<u>\$ 39.000.000</u>	<u>\$ 198.965</u>	<u>\$ 39.198.965</u>	

- Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las obligaciones financieras no generaron otros conceptos diferentes a los intereses.
- A continuación se detallan los vencimientos del capital por año:

Año	Valor
2017	\$ 29.083.333
	<u>\$ 29.083.333</u>

NOTA 12 – Depósitos y exigibilidades (pasivos financieros) a costo amortizado

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>

31 de diciembre de 2015

Desmaterializados	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Total
Emitidos menos de 6 meses	\$ 24.802.107	\$ 309.679	\$ (9.956)	\$ 25.101.830
Emitidos entre 6-12 meses	32.659.271	344.265	(45.523)	32.958.013
	<u>\$ 57.461.378</u>	<u>\$ 653.944</u>	<u>\$ (55.479)</u>	<u>\$ 58.059.843</u>

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%.

Al 31 de diciembre de 2015 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde a 117 CDT's con una tasa efectiva anual que oscila entre el 6% y el 7,65%.

NOTA 13 – Otros pasivos financieros a costo amortizado

Los otros pasivos financieros corresponden a los bonos ordinarios emitidos al 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>

El monto total de la emisión es de \$50.000.000, de los cuales el 04 de marzo se realizó la primera emisión por \$25.000.000, el 23 de agosto se realizó la segunda emisión por \$12.500.000 y el 30 de septiembre se realizó la emisión final por \$12.500.000. Los bonos tienen 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, 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 será el 10 de diciembre de 2020.

NOTA 14 – Beneficios a empleados

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

Concepto	2016	2015
Cesantías	\$ 81.822	\$ 93.625
Vacaciones	77.252	-
Intereses de cesantías	9.217	10.041
Prima legal	270	74.942
	<u>\$ 168.561</u>	<u>\$ 178.608</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 15 – 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:

	2016	2015
Otras cuentas por pagar (1)	\$ 238.990	\$ 355.117
Cuentas por pagar a prestadores de servicios	24.646	31.106
	\$ 263.636	\$ 386.223

(1) Detalle de otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de:

Detalle	2016	2015
Diversas (a)	\$ 128.595	\$ 64.443
Seguros	92.295	203.521
Servicios técnicos	18.100	79.901
Servicios públicos	-	5.683
Útiles papelería y fotocopias	-	1.000
Judiciales	-	321
Nómina por pagar	-	248
	\$ 238.990	\$ 355.117

(a) 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 16 – Pasivos por impuestos corrientes

El siguiente es el saldo de los pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de:

	2016	2015
Autorretenciones por pagar	\$ 46.619	\$ 29.649
Retención en la fuente	36.312	33.864
Impuesto de industria y comercio	33.507	24.168
Retención de IVA e IVA generado	16.306	11.042
Impuesto a la equidad-CREE	-	8.514
	\$ 132.744	\$ 107.237

NOTA 17 – Provisiones

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

	2016
Provisión por desmantelamiento de oficinas (1)	\$ 7.415
	\$ 7.415

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

Al 31 de diciembre de 2015 no se presentaron provisiones por ningún concepto.

NOTA 18 – Pasivos no financieros

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

	2016	2015
Pasivos no financieros		
Anticipos incrementos de capital (1)	\$ 2.500.005	\$ 12.022.212
Diversos (2)	18.488	-
Intereses créditos reestructurados	3.479	-
	\$ 2.521.972	\$ 12.022.212

- (1) Corresponde a los anticipos para futuras capitalizaciones que fueron enviados por los socios y al cierre de cada año se encontraban pendiente de autorización para su suscripción por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- (2) Corresponde a Abonos para aplicar a obligaciones al cobro como prepagos por valor de \$15.982 y otros pagos por cuenta de clientes por \$2.506.

NOTA 19 - Patrimonio

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

	2016	2015
Capital social		
Capital autorizado (1)	\$ 40.000.000	\$ 30.400.000
Capital por suscribir	(6.714.285)	(2.400.000)
Capital suscrito por cobrar	(1.785.714)	-
Capital suscrito y pagado (2)	\$ 31.500.001	\$ 28.000.000

- (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 2016 y 2015.
- (2) Durante el año se hicieron 3 emisiones de acciones por un total de 3.500.001 acciones aprobadas por la Asamblea General de accionistas según acta No.5 y 8 de 2016 así:

	No. Acciones		Capital	Prima	Total	
1	Banco La Hipotecaria, S. A.	\$ 3.324.721	94,99%	\$ 3.324.721	\$ 19.948.326	\$ 23.273.047
2	La Hipotecaria Holding Inc	43.820	1,25%	43.820	262.920	306.740
3	Online Systems, S. A.	43.820	1,25%	43.820	262.920	306.740
4	Securitization and Investment Advisors	43.820	1,25%	43.820	262.920	306.740
5	La Hipotecaria S. A. de C.V.	43.820	1,25%	43.820	262.920	306.740
		\$ 3.500.001	100%	\$ 3.500.001	\$ 21.000.006	\$ 24.500.007

Prima en colocación de acciones - 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 \$21.000.006 para un total de prima de \$27.000.006.

La siguiente es la participación patrimonial por accionistas al 31 de diciembre de:

						2016
Accionista	No. Acciones	%	Capital	Prima	Total	
1	Banco La Hipotecaria, S. A.	29.922.481	94,99%	\$ 29.922.481	\$ 25.647.846	\$ 55.570.327
2	La Hipotecaria Holding Inc	394.380	1,25%	394.380	338.040	732.420
3	Online Systems, S. A.	394.380	1,25%	394.380	338.040	732.420
4	Securitization and Investment Advisors	394.380	1,25%	394.380	338.040	732.420
5	La Hipotecaria S. A. de C.V.	394.380	1,25%	394.380	338.040	732.420
		\$ 31.500.001	100,00%	\$ 31.500.001	\$ 27.000.006	\$ 58.500.007

2015

Accionista	No. Acciones	%	Capital	Prima	Total	
1	Banco La Hipotecaria, S. A.	26.597.760	94,99%	\$ 26.597.760	\$ 5.699.520	\$ 32.297.280
2	La Hipotecaria Holding Inc	350.560	1,25%	350.560	75.120	425.680
3	Online Systems, S. A.	350.560	1,25%	350.560	75.120	425.680
4	Securitization and Investment Advisors	350.560	1,25%	350.560	75.120	425.680
5	La Hipotecaria S. A. de C.V.	350.560	1,25%	350.560	75.120	425.680
		\$ 28.000.000	100,00%	\$ 28.000.000	\$ 6.000.000	\$ 34.000.000

Resultados acumulados proceso de convergencia: Se detallan los ajustes por la aplicación de NCIF por primera vez.

Saldo patrimonial PCGA anteriores 1 de enero 2014	\$ 27.317.689
Menos - Modificación de activos	
Eliminación de diferidos	(356.894)
Eliminación del impuesto diferido local	(16.815)
Ajuste impuesto diferido activo	63.691
Más - Modificación de pasivos	

Ajuste a valor presente cuentas por pagar	11.782
Variación por adopción NIIF	(298.236)
Saldo de patrimonial NIIF	\$ 27.019.453

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

	ORI
Saldo al 31 diciembre 2014	\$ -
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	(120.336)
Saldo al final del periodo 31 de Diciembre de 2015	\$ (120.336)
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	860.836
Saldo al final del periodo 31 de Diciembre de 2016	\$ 740.500

NOTA 20 - Ingresos

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

	2016	2015
Intereses cartera de créditos		
Créditos de vivienda	\$ 10.486.471	\$ 5.778.512
Créditos de consumo	2.078.953	1.368.504
	12.565.424	7.147.016
Ingresos por comisiones	361.883	262.753
Valoración de inversiones (1)	1.103.551	131.271
Otros ingresos		
Recuperación de provisiones (2)	3.122.264	157.666
Otros		
Rendimientos financieros cuentas ahorro	511.896	359.459
Recuperaciones riesgo operativo	109.259	420
Diversos (3)	1.341	9.745
	622.496	369.624
Total otros ingresos	3.744.760	527.290
Total Ingresos	\$ 17.775.618	\$ 8.068.328

(1) La variación corresponde principalmente al incremento en el portafolio de inversiones por la adquisición de más Títulos de tesorería TES y CDTs.

(2) La Hipotecaria CF presentó un movimiento por reintegro por provisiones como se evidencia a continuación:

	2016	2015
Recuperación cartera de créditos (a)	\$ 3.102.292	\$ 148.277
Recuperación provisión otras cuentas por cobrar	19.972	9.389
	\$ 3.122.264	\$ 157.666

(a) En el año 2016 según autorización de la Superintendencia Financiera de Colombia se procedió a la reversión adicional que se había constituido en el año 2015 sobre el capital de los créditos de libre inversión con garantía hipotecaria que se habían comprado a la vinculada Inversiones LHC S.A.

(3) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los ingresos diversos de la compañía están compuestos por:

	2016	2015
Otros ingresos diversos	\$ 1.341	\$ 7.000
Recuperaciones	-	2.745
	\$ 1.341	\$ 9.745

NOTA 21 - Gastos

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

	2016	2015
Gastos por intereses y similares		
Intereses depósitos y exigibilidades	\$ 3.612.926	\$ 2.207.378
Intereses de obligaciones financieras	3.437.063	1.711.888
Intereses bonos ordinarios	2.830.299	-
Costo amortizado obligaciones financieras	64.256	-
Costo amortizado bonos ordinarios	(92.656)	-
Costo amortizado depósitos y exigibilidades	(129.873)	-
	\$ 9.722.015	\$ 3.919.266
Gastos por provisión de cartera de créditos		
Cartera de créditos - Vivienda	\$ 663.615	\$ 4.288.810
Cartera de créditos - Consumo	485.209	203.658
	\$ 1.148.824	\$ 4.492.468
Gastos de personal		
Sueldos	\$ 1.027.420	\$ 840.305
Salario integral	475.127	570.996
Comisiones	281.238	399.375
Aportes por pensiones	202.699	212.040
Vacaciones	128.880	103.826
Cesantías	107.305	102.944
Prima legal	101.154	102.536
Aportes CCF, ICBF	99.707	112.921
Otros beneficios a empleados	54.745	68.419
Indemnizaciones	54.360	8.574
Aportes de Salud	45.518	64.425
Bonificaciones	17.926	102.257
Incapacidades	10.783	15.801
Intereses sobre cesantías	9.353	10.522
Capacitación al personal	7.105	19.064
Auxilio de transporte	977	8.959
Horas extras	-	742
	\$ 2.624.297	\$ 2.743.705
Gastos generales de administración		
Impuestos y tasas	\$ 1.170.295	\$ 1.012.025
Honorarios	664.230	902.901
Comisiones	665.697	743.300
Arrendamientos	191.605	171.624
Seguros	178.158	4.927
Contribuciones y afiliaciones	90.646	150.565
Legales	34.226	3.847
Adecuación e instalación	11.349	20.489
Multas y sanciones, litigios	298	11.803
Mantenimiento y reparaciones	266	5.941
Otros	-	25.000
	\$ 3.006.770	\$ 3.052.422
Pérdida en valoración de instrumentos financieros		
Por valoración a costo amortizado	\$ 7.646	\$ 559
Inversiones negociables títulos participativos	1.021	136
	\$ 8.667	\$ 695
Depreciación y Amortización		
Programas y software	\$ 50.915	\$ 43.921
Equipo de cómputo	-	88.425
Equipo de oficina	-	25.636
	\$ 50.915	\$ 157.982
Diversos		
Servicios técnicos	\$ 175.959	\$ 379.218

Gastos diversos	137.126	113.041
Servicios públicos	83.233	93.964
Útiles y papelería	74.486	107.820
Servicio de aseo y vigilancia	33.589	28.489
Publicidad y propaganda	24.375	108.583
Servicio de restaurante	15.317	121
Transporte	10.250	9.449
Gastos médicos	8.565	8.166
Impuestos asumidos	264	-
Otros servicios	-	9.007
Otros pagos en nombre de clientes	-	6.028
Relaciones públicas	-	2.386
Gastos legales	-	1.818
	\$ 563.164	\$ 868.090
	\$ 17.124.652	\$ 15.234.628

NOTA 22 - COMPROMISOS Y CONTINGENCIASCréditos aprobados no desembolsados

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

	2016	2015
Créditos de vivienda	\$ 29.500.524	\$ 70.011.983
Créditos de consumo	2.481.150	2.170.302
	\$ 31.981.674	\$ 72.182.285

Cupos de créditos aprobados

Al 31 de diciembre de 2016 La Hipotecaria CF cuenta con siete (7) cupos de créditos aprobados por valor de \$68.923.667, y al 31 de diciembre de 2015 tenía cinco (5) cupos de crédito aprobados por valor de \$59.000.000 como se relaciona a continuación:

Entidad Bancaria	2016	2015
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A.	\$ 8.423.667	\$ 10.000.000
Banco de Bogotá	4.500.000	-
Banco Helm Afc	10,000,000	10.000.000
Banco Davivienda S.A.	8,000,000	8.000.000
Banco Gnb Sudameris S.A.	16,000,000	11.000.000
Banco de Occidente	2.000.000	-
Bancolombia S.A.	20,000,000	20.000.000
	\$ 68.923.667	\$ 59.000.000

Contingencias

La Hipotecaria CF al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no reconoce contingencias en sus Estados Financieros.

NOTA 23 – Transacciones con partes relacionadas

Los siguientes son los saldos de las cuentas por cobrar con partes relacionadas:

	31 diciembre 2016	31 diciembre 2015
Inversiones LHC S.A. en liquidación	\$ -	\$ -
Aumentos	-	1.478.072
Disminuciones	-	(1.478.072)
Total cuentas por cobrar partes relacionadas	\$ -	\$ -

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

La Hipotecaria CF celebró en el año 2015 algunas transacciones con sus compañías vinculadas, a continuación se detallan un resumen de las principales transacciones:

- Durante el año 2015 La Hipotecaria CF registró ingresos operacionales generados por el contrato de colaboración con su vinculada Inversiones LHC S.A. en liquidación correspondientes a la comisión por administración de cartera por valor de \$74,815 así:
- Durante el año 2015 la compañía vinculada Inversiones LHC S.A. en liquidación, abrió 4 CDT's en La Hipotecaria con las siguientes condiciones:

Monto	Plazo	Interés	Fecha apertura	Fecha vencimiento	Intereses reconocidos	
\$ 2.800.000	30 días	5,3% E.A.	19/02/2015	19/05/2015	36.229	Renovado
1.000.000	30 días	5,3% E.A.	08/04/2015	08/05/2015	4.313	
3.500.000	30 días	5,3% E.A.	21/04/2015	21/05/2015	15.096	
3.000.000	60 días	5,3% E.A.	24/04/2015	24/06/2015	26.172	
\$ 10.300.000					\$ 81.810	

- En el mes de abril de 2015 se realizó la última compra de cartera a la vinculada Inversiones LHC S.A en liquidación por valor de \$7.835.876, en dicha compra se adquirieron los créditos de Libre inversión con garantía hipotecaria por los que la Hipotecaria CF se comprometió con Superfinanciera a constituir una provisión adicional correspondiente al 40% del capital de los mismos.
- En el mes de noviembre de 2015 la matriz Banco La Hipotecaria abrió un certificado de depósito a término - CDT con las siguientes condiciones:

Monto	Plazo	Interés	Fecha apertura	Fecha vencimiento	Pago intereses	Intereses causados
\$ 75.000	124 días	6,7% E.A.	24/11/2015	28/03/2016	Al vencimiento	\$ 502
\$ 75.000						\$ 502

- 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:

	2016	2015
Beneficios a los empleados de corto plazo	\$ 38.341	\$ 47.679
	\$ 38.341	\$ 47.679

NOTA 24 – HECHOS POSTERIORES

- En el mes de enero de 2017 se realizó la emisión (1,785.714) acciones ordinarias que serán colocadas sin sujeción al derecho de preferencia con un valor nominal de \$1 (mil pesos) cada una para un total de \$1,785,714 y un precio ofrecido de \$7 (siete mil pesos) cada una para un total de \$12,499.998, con lo que existirá una prima en colocación de acciones de \$6 (seis mil pesos) pesos por cada acción suscrita para un valor total de \$10,714,284.
- El 29 de diciembre de 2016 se expidió la Ley 1819, por la cual se adoptó una reforma tributaria estructural que será aplicable a partir del 1 de enero de 2017. A continuación hacemos un resumen de los temas más relevantes que aplican a La Hipotecaria CF y deberán ser tenidos en cuenta a partir de dicha fecha.

1. Impuesto sobre la Renta

1.1 Retención en la fuente aplicable a pagos laborales y personas naturales

De acuerdo con el artículo 17 de la ley que modificó el artículo 383 del E.T, la tabla de retención en la fuente en el contenida "será aplicable a los pagos o abonos en cuenta por concepto de ingresos por honorarios y por compensación por servicios personales obtenidos por las personas que informen que no han contratado o vinculado dos (2) o más trabajadores asociados a la actividad".

1.2 Reconocimiento de activos, pasivos, ingresos, costos y gastos

El artículo 22 de la ley adicionó el artículo 21-1 del E.T, el cual establece que "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 (NIIF), 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".

1.3 Eliminación declaración anual de CREE

La reforma eliminó el impuesto sobre la renta para la equidad CREE y por ende su autorretención.

1.4 Nueva autorretención de renta: Decreto 2201 de 2016

a) Las sociedades nacionales y sus asimiladas, contribuyentes declarantes del impuesto sobre la renta y complementarios y los establecimientos permanentes de entidades del exterior y las personas jurídicas extranjeras o sin residencia.

b) Los contribuyentes que están exonerados del pago de cotizaciones al Sistema General de Seguridad Social en Salud y el pago de aportes parafiscales a favor del SENA e ICBF y las cotizaciones al régimen contributivo de salud, respecto de los trabajadores que devenguen menos de 10 salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Con el fin de mitigar el impacto proveniente de la eliminación del CREE, el gobierno nacional, en virtud de la facultad otorgada por los artículos 365 y 366 del Estatuto Tributario, expidió el Decreto 2201 de 30 de diciembre de 2016, en el cual crea una nueva autorretención a título de impuesto de renta, que termina siendo concurrente con:

* La retención en la fuente que se le practica a los beneficiarios del pago o abono en cuenta, o,

* Con la autorretención de renta si se cumple con tal calidad teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 368 del Estatuto Tributario.

Esta autorretención:

(i) Aplica desde el primero de enero de 2017

(ii) La base para su determinación será por regla general, la misma que se tiene en cuenta para la retención del impuesto sobre la renta

(iii) Sólo aplica para ingresos gravados con el impuesto sobre la renta.

La tarifa de la nueva autorretención será la que corresponda a la actividad económica principal de las compañías de acuerdo con la tabla que señala el decreto.

Para los contratos de mandato, el mandatario no deberá practicar autorretención al momento del pago o abono en cuenta.

2. Impuesto sobre las ventas IVA

2.1 Hecho generador

Se amplió el hecho generador del Impuesto sobre las Ventas para la venta de bienes en general (corporales muebles e inmuebles) a menos que estén expresamente excluidos, y la venta o cesiones de derechos sobre activos intangibles (únicamente asociados con la actividad Industrial).

De la misma manera, la prestación de servicios prestados en el territorio nacional, o desde el exterior estará gravados con Impuesto sobre las Ventas, con excepción de los expresamente excluidos.

2.2 Tarifa

Se estableció la tarifa general del impuesto sobre las ventas del diecinueve por ciento (19%), salvo algunas excepciones.