

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

31 de diciembre de 2018 y 2017



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

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

INFORME DEL REVISOR FISCAL

Señores Accionistas
La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.:

Informe sobre los estados financieros

He auditado los estados financieros de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. (La Compañía), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, los estados de resultados, otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha y sus respectivas notas, que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros

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

Responsabilidad del revisor fiscal

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

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

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

**Opinión**

En mi opinión, los estados financieros que se mencionan, preparados de acuerdo con información tomada fielmente de los libros y adjuntos a este informe, presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia material, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2018, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, aplicadas de manera uniforme con el año anterior.

Otros asuntos

Los estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 se presentan exclusivamente para fines de comparación, fueron auditados por mí y en mi informe de fecha 23 de febrero de 2018, expresé una opinión sin salvedades sobre los mismos.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

1. Con base en el resultado de mis pruebas, en mi concepto durante 2018:
 - a) La contabilidad de la Compañía ha sido llevada conforme a las normas legales y a la técnica contable.
 - b) Las operaciones registradas en los libros se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas.
 - c) La correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de acciones se llevan y se conservan debidamente.
 - d) Se ha dado cumplimiento a las normas e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia relacionadas con la adecuada administración y provisión de los bienes recibidos en pago y con la implementación e impacto en el estado de situación financiera y en el estado de resultados y otro resultado integral de los sistemas de administración de riesgos aplicables.
 - e) Existe concordancia entre los estados financieros que se acompañan y el informe de gestión preparado por los administradores, el cual incluye la constancia por parte de la administración sobre la libre circulación de las facturas emitidas por los vendedores o proveedores.
 - f) La información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al sistema de seguridad social integral, en particular la relativa a los afiliados y a sus ingresos base de cotización, ha sido tomada de los registros y soportes contables. La Compañía no se encuentra en mora por concepto de aportes al sistema de seguridad social integral.



3

Para dar cumplimiento a lo requerido en los artículos 1.2.1.2. y 1.2.1.5. del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificados por los artículos 4 y 5 del Decreto 2496 de 2015, respectivamente, en desarrollo de las responsabilidades del Revisor Fiscal contenidas en los numerales 1° y 3° del artículo 209 del Código de Comercio, relacionadas con la evaluación de si los actos de los administradores de la Sociedad se ajustan a los estatutos y a las órdenes o instrucciones de la Asamblea de Accionistas y si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad o de terceros que estén en su poder, emití un informe separado de fecha 19 de febrero de 2019.

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



Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal de La Hipotecaria
Compañía de Financiamiento S.A.
T.P. 186718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.



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

Teléfono 57 (1) 6188000
57 (1) 6189100
Fax 57 (1) 2185490
57 (1) 6233403
www.kpmg.com.co

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

Señores Accionistas
La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.:

Como parte de mis funciones como Revisor Fiscal y en cumplimiento de los artículos 1.2.1.2 y 1.2.1.5 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificados por los artículos 4 y 5 del Decreto 2496 de 2015, respectivamente, presento el resultado de los procedimientos realizados en cumplimiento de los numerales 1º) y 3º) del artículo 209 del Código de Comercio, detallados como sigue, por el año que termino al 31 de diciembre de 2018, por parte de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A, en adelante “la Sociedad”:

1º) Si los actos de los administradores de la Sociedad se ajustan a los estatutos y a las ordenes o instrucciones de la Asamblea de Accionistas, y

3º) Si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad o de terceros que estén en su poder.

Criterios

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

Responsabilidad de la administración

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



Responsabilidad del revisor fiscal

Mi responsabilidad consiste en llevar a cabo un trabajo de aseguramiento razonable para expresar una conclusión basada en la evidencia obtenida. Efectué mis procedimientos de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos para Atestiguar 3000 aceptada en Colombia (International Standard on Assurance Engagements – ISAE 3000, por sus siglas en inglés, traducida al español y emitida a abril de 2009 por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento - International Auditing and Assurance Standard Board – IAASB, por sus siglas en inglés). Tal norma requiere que cumpla con requisitos éticos, planifique y efectúe los procedimientos que considere necesarios para obtener una seguridad razonable sobre si los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas y sobre si hay y son adecuadas las medidas de control interno, que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad y los de terceros que están en su poder, de acuerdo con lo requerido por la Superintendencia Financiera de Colombia, en todos los aspectos importantes de evaluación.

Procedimientos realizados

Este trabajo de aseguramiento razonable incluye la obtención de evidencia por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018. Los procedimientos incluyen:

- Obtención de una representación escrita de la Administración sobre si los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas y sobre si hay y son adecuadas las medidas de control interno, que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad y los de terceros que están en su poder, de acuerdo con lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Lectura y verificación del cumplimiento de los estatutos de la Sociedad.
- Obtención de una certificación de la Administración sobre las reuniones de la Asamblea de Accionistas, documentadas en las actas.
- Lectura de las actas de la Asamblea de Accionistas y los estatutos y verificación de si los actos de los administradores se ajustan a los mismos.
- Indagaciones con la Administración sobre cambios o proyectos de modificación a los estatutos de la Sociedad durante el período cubierto y validación de su implementación.
- Evaluación de si hay y son adecuadas las medidas de control interno, que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad y los de terceros que están en su poder, de acuerdo con lo requerido por la Superintendencia Financiera de Colombia, lo cual incluye:



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

Limitaciones inherentes

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

Conclusión

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

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



Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal de La Hipotecaria
Compañía de Financiamiento S.A.
T.P. 186718- T
Miembro de KPMG S.A.S.

19 de febrero de 2019

Certificación de los Estados Financieros

19 de febrero de 2019

A los señores KPMG S.A.S
A los socios de La Hipotecaria compañía de financiamiento S.A.

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

Que para la emisión de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los estados de resultados, otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y de 2017 y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas (en adelante, los estados financieros), que conforme al reglamento se ponen a disposición de los accionistas y de terceros, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras tomadas fielmente de los libros.

Dichas afirmaciones, explícitas e implícitas, son las siguientes:

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

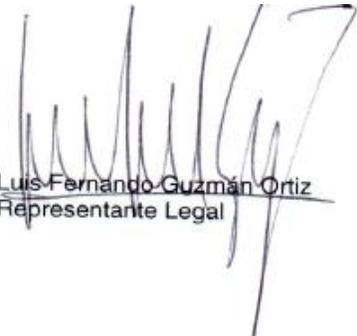
Integridad: Todos los hechos económicos realizados han sido reconocidos.

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

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

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

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



Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal



Nancy FuquenTocarruncho
Contadbra
Vinculada a PricewaterhouseCoopers
Asesores Gerenciales Ltda.
T.P. No. 75520 - T

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

(Cifras en miles de pesos colombianos)

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Activo			
Efectivo	4	\$ 10.115.917	\$ 14.330.760
Activos financieros de inversión	5	13.396.038	16.009.014
Inversiones negociables		3.011.188	4.100.741
Inversiones disponibles para la venta		10.384.850	11.241.470
Inversiones hasta el vencimiento		-	666.803
Cartera de créditos, neto de provisión	6	178.731.260	140.796.955
Cartera de vivienda		143.797.108	122.376.325
Cartera de consumo		40.734.586	22.509.812
Menos: provisión		(5.800.434)	(4.089.182)
Otras cuentas por cobrar	7	124.618	96.650
Otros activos no financieros	8	3.955	266
Activos por impuestos corrientes	9	1.714.540	1.216.822
Activos por impuestos diferidos	12	1.400.000	1.400.000
Activos mantenidos para la venta	13	255.924	-
Propiedades y equipo, neto	10	615.057	176.067
Intangibles, neto	11	76.198	129.154
Total del activo		\$ 206.433.507	\$ 174.155.688
Pasivo y patrimonio			
Obligaciones financieras a costo amortizado	14	\$ 7.051.878	\$ 8.416.376
Depósitos y exigibilidades a costo amortizado	15	105.589.513	58.110.526
Bonos ordinarios a costo amortizado	16	28.702.913	42.942.506
Beneficios a empleados	17	211.668	173.737
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	18	181.939	191.442
Provisiones	19	8.662	7.415
Otros pasivos no financieros	20	197.619	191.232
Total del pasivo		141.944.192	110.033.234
Capital y reservas atribuibles a los accionistas			
Capital pagado	21	33.285.715	33.285.715
Prima en colocación de acciones		37.714.290	37.714.290
Otros resultados integrales		609	111.524
Resultados del ejercicio		477.776	512.264
Resultados acumulados		(6.690.839)	(7.203.103)
Resultados acumulados proceso de convergencia NCIF		(298.236)	(298.236)
Total del patrimonio		64.489.315	64.122.454
Total pasivo y patrimonio		\$ 206.433.507	\$ 174.155.688

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

Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)

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

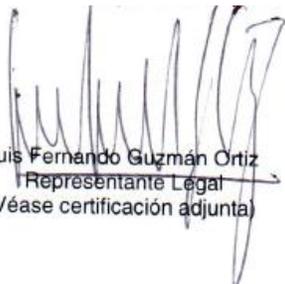
Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186.718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 19 de febrero de 2019)

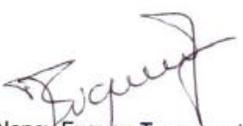
LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS

(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Ingreso por intereses			
Intereses de cartera de créditos	22	\$ 17.748.845	\$ 14.672.580
Total ingreso por intereses		17.748.845	14.672.580
Gastos por intereses y similares			
Certificados de depósito a término		(5.272.813)	(3.189.488)
Obligaciones financieras		(180.505)	(1.689.119)
Bonos ordinarios		(3.807.539)	(4.974.218)
Total gasto por intereses y similares	23	(9.260.857)	(9.852.825)
Ingreso neto de intereses		8.487.988	4.819.755
Gasto provisión cartera de créditos	23	(3.263.237)	(1.727.664)
Recuperación de provisiones de cartera de créditos	22	1.175.427	712.383
Ingreso neto de intereses después de pérdida neta por provisión de cartera de créditos		6.400.178	3.804.474
Ingreso por comisiones	22	377.075	361.337
Ingresos netos en inversiones	22	997.171	2.109.474
Otros ingresos	22	416.406	515.971
		1.790.652	2.986.782
Otros egresos			
Gastos de personal	23	(3.835.107)	(2.973.785)
Gastos generales de administración	23	(2.686.725)	(2.311.997)
Gastos por depreciación y amortización	23	(167.209)	(71.558)
Diversos	23	(906.559)	(890.353)
		(7.595.600)	(6.247.693)
Utilidad antes de impuestos sobre la renta		595.230	543.563
Total (gasto) de impuesto de renta	12	(117.454)	(31.299)
Resultados del ejercicio		\$ 477.776	\$ 512.264

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


Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)


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

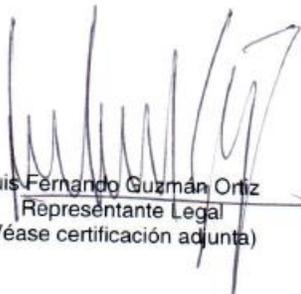

Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186.718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 19 de febrero de 2019)

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

(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Resultados del ejercicio		\$ 477.776	\$ 512.264
Otros resultados integrales que se reclasificarán a los resultados			
Realización por venta de instrumentos medidos al valor razonable con cambios en ORI		(249.324)	(895.290)
Resultados procedentes de inversiones en instrumentos medidos al valor razonable con cambios en el ORI	21	138.409	266.314
Total resultados del ejercicio y otros resultados integrales		<u>\$ 366.861</u>	<u>\$ (116.712)</u>

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


Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)


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


Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186.718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 19 de febrero de 2019)

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

(Cifras en miles de pesos colombianos)

Años terminados	Capital pagado	Prima en colocación de acciones	Otros resultados integrales	Resultados del ejercicio	Resultados acumulados	Resultados acumulados proceso de convergencia NCIF	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2016	\$ 31.500.001	\$ 27.000.006	\$ 740.500	\$ 1.969.439	\$ (9.172.542)	\$ (298.236)	\$ 51.739.168
Colocación de acciones aprobadas por Asamblea general de accionistas Acta N. 8	1.785.714	-	-	-	-	-	1.785.714
Prima en colocación de acciones	-	10.714.284	-	-	-	-	10.714.284
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	-	(1.969.439)	1.969.439	-	-
Otros resultados integrales – Instrumentos financieros medidos a valor razonable	-	-	(628.976)	-	-	-	(628.976)
Resultados del ejercicio	-	-	-	512.264	-	-	512.264
Saldo al 31 de diciembre de 2017	\$ 33.285.715	37.714.290	111.524	512.264	(7.203.103)	(298.236)	64.122.454
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	-	(512.264)	512.264	-	-
Instrumentos financieros medidos a valor razonable	-	-	(110.915)	-	-	-	(110.915)
Resultados del ejercicio	-	-	-	477.776	-	-	477.776
Saldo al 31 de diciembre de 2018	\$ 33.285.715	\$ 37.714.290	\$ 609	\$ 477.776	\$ (6.690.839)	\$ (298.236)	\$ 64.489.315

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

Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)

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

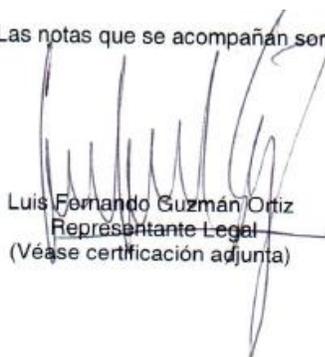
Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186.718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 19 de febrero de 2019)

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

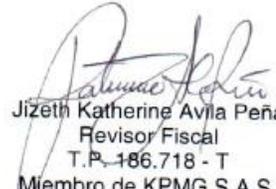
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación:		
Cobros procedentes de cartera de créditos	\$ 47.430.531	\$ 41.410.372
Captaciones procedentes de depósitos y exigibilidades	131.977.772	94.794.659
Producto de prestación de servicios	377.075	361.337
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos	387.564	491.093
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación:		
Colocación de cartera de créditos	(67.705.775)	(40.309.973)
Pagos procedentes de depósitos y exigibilidades	(89.756.489)	(69.525.255)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(3.864.113)	(4.254.703)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(3.637.396)	(2.476.508)
Otros pagos por actividades de operación	(2.392.818)	(1.923.873)
Intereses pagados obligaciones financieras y bonos	(4.047.086)	(6.696.347)
Pago por impuesto a la riqueza	-	(87.580)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	8.769.265	11.783.222
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión		
Pagos por compra de activos fijos	(553.969)	(122.376)
Pagos por la compra de inversiones	(133.179.954)	(147.040.435)
Cobros por retiros y vencimiento de inversiones de inversiones	136.302.196	150.940.276
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión	2.568.273	3.777.465
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de acciones	-	10.000.000
Importes procedentes de obligaciones financieras	7.000.000	4.360.000
Pagos de obligaciones financieras y bonos	(22.552.381)	(32.319.524)
Flujos de efectivo netos usados en actividades de financiación	(15.552.381)	(17.959.524)
Disminución neta de efectivo	(4.214.843)	(2.398.837)
Efectivo al principio del periodo	14.330.760	16.729.597
Efectivo al final del periodo	\$ 10.115.917	\$ 14.330.760

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


Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)


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


Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186.718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 19 de febrero de 2019)

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

(Cifras en miles de pesos colombianos)

NOTA 1 - Información corporativa

La emisión de los estados financieros de período anual de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. en adelante La Hipotecaria CF, corresponden al período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

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

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

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

La Hipotecaria CF tiene su domicilio principal en la ciudad de Bogotá en donde opera con una sola sucursal comercial en la carrera 13 No 93 - 40 oficina 210 y al 31 de diciembre de 2018 y 2017 contaba con un total de 55 y 56 empleados respectivamente.

La Hipotecaria CF pertenece al Banco La Hipotecaria, S.A., un banco domiciliado en la República de Panamá y regulado por la Superintendencia de Bancos de Panamá. Banco La Hipotecaria, S.A. posee un 94.99% de La Hipotecaria, C.F. Banco La Hipotecaria, S.A. pertenece a La Hipotecaria (Holding) Inc., una empresa tenedora con domicilio en las Islas Vírgenes Británicas, que posee 100% de sus acciones. La Hipotecaria (Holding) Inc. pertenece a Grupo ASSA, S.A., un conglomerado financiero domiciliado en la República de Panamá que posee el 69.02% de sus acciones." Grupo ASSA, S.A. es una empresa cuyas acciones se cotizan en la Bolsa de Valores de Panamá. Como emisor de valores capta recursos mediante la expedición de certificados de depósito a término y bonos ordinarios, la compañía efectúa cualquier otro acto o contrato que le autorice las normas legales e instruyan las autoridades competentes.

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

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016 y 2170 de 2017 y 2483 de 2018. Las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB, por sus siglas en inglés); las normas de base corresponden a las traducidas al español y emitidas por el IASB al primer semestre de 2016.

Este es el primer set de estados financieros anuales en los cuales la NIIF 15 Ingresos de contratos con clientes y la NIIF 9 - Instrumentos financieros (en su versión completa de Julio de 2014) han sido aplicadas (Ver Nota 2-B).

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

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

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

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

Los estados financieros y las notas que se acompañan fueron autorizados por la Junta Directiva y el representante legal en el acta No. 69 del 19 de febrero de 2019 para su presentación y aprobación por parte de la Asamblea General de Accionistas, fecha en la cual este organismo de dirección aprobará los estados financieros.

2. Normas emitidas no efectivas

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

De acuerdo con lo indicado en los Decretos 2170 de 2017 y 2483 de 2018 se relacionan a continuación las normas emitidas aplicables a partir de 2019. El impacto de estas normas está en proceso de evaluación por parte de la administración de La Hipotecaria CF; no obstante en la sección b) de esta nota, se detallan los impactos esperados de la NIIF 16 – Arrendamientos. Con relación a las demás normas la administración de La Hipotecaria CF, no espera un impacto significativo sobre los estados financieros:

Norma de información financiera	Tema de la norma o enmienda	Detalle
NIIF 16 - Arrendamientos	Reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos	La NIIF 16 de Arrendamientos establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. El objetivo es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esas transacciones. Esta información proporciona una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad.
NIC 40 – Propiedades de inversión	Transferencias de propiedades de inversión	Modifica el párrafo 57 de forma que se refleje el principio de que un cambio de uso implicaría (a) una evaluación de si una propiedad cumple, o ha dejado de cumplir, la definición de propiedad de inversión; y (b) contar con evidencia que apoye que ha ocurrido ese cambio de uso. Mediante la aplicación de este principio una entidad transferirá propiedades en construcción o desarrollo a, o desde, propiedades de inversión cuando, y solo cuando, exista un cambio de uso de esta propiedad apoyado por evidencia.
NIIF 2 – Pagos basados en acciones	Clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones	Consideraciones para abordar la contabilización de una modificación de los términos y condiciones de un pago basado en acciones que cambia la clasificación de transacción de liquidada en efectivo a liquidada con instrumentos de patrimonio, la clasificación de una transacción con pagos basados en acciones con una característica de liquidación por el neto por la retención de obligaciones fiscales y la contabilización de los efectos de las condiciones, para la irrevocabilidad de la concesión sobre la medición de un pago basado en acciones que se liquida en efectivo.
Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2014 – 2016	Modificaciones a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.	Eliminación de exenciones a corto plazo para las entidades que adoptan por primera vez las Normas NIIF.
	Modificaciones a la NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades.	Aclaración del alcance de la norma.
	Modificaciones a la NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Medición a valor razonable de una asociada o negocio conjunto.
Modificaciones a la NIC 28	Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	Las modificaciones aclaran que las empresas contabilizan los intereses a largo plazo en una asociada o empresa conjunta, a la que no se aplica el método de participación, utilizando la NIIF 9. El IASB también dio a conocer un ejemplo que ilustra cómo las empresas aplican los requisitos de la NIIF 9 y la NIC 28 a los intereses a largo plazo en una empresa asociada o conjunta.

Modificaciones a la NIIF 9	Características de cancelación anticipada con compensación negativa	Las modificaciones a la NIIF 9 permiten a las empresas medir activos financieros, cancelados anticipadamente con compensación negativa a costo amortizado o valor razonable, a través de otro resultado integral si se cumple una condición específica; en lugar de hacerlo a valor razonable con beneficio o pérdida.
CINIIF 22	Transacciones en moneda extranjera y contraprestación anticipada	Subsana la falta de claridad que había sobre la fecha y el tipo de cambio que debe utilizarse para la conversión de transacciones en moneda extranjera en las que se efectúa un pago o un cobro anticipado.
Mejoras al ciclo 2015-2017	Modificación a la NIC 12 – Impuesto a las Ganancias	Consecuencias en el impuesto a las ganancias de los pagos por instrumentos financieros clasificados como patrimonio
	Modificaciones a la NIIF 3 – Combinación de negocios	Participaciones anteriormente mantenidas en una operación conjunta.
	Modificaciones a la NIIF 11 – Acuerdos en una operación conjunta. Conjuntos	Participaciones anteriormente mantenidas en una operación conjunta.
	Modificación a la NIC 23 - Costos por préstamos	Costos por préstamos susceptibles de capitalización

b) Impacto de la adopción de las nuevas normas (NIIF 16)

La NIIF 16 – Arrendamientos reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento, la SIC-15 Arrendamientos operativos – Incentivos y la SIC 27 Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento. La Norma es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada está permitida para las entidades que aplican la Norma NIIF 15 en la fecha de aplicación inicial de la NIIF 16 o antes de esa fecha. La NIIF 16 introduce un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. Existen exenciones de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de partidas de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la de la norma actual, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

La Hipotecaria CF se encuentra realizando su evaluación del posible impacto sobre sus estados financieros.. El impacto real de la aplicación de la NIIF 16 sobre los estados financieros del período de aplicación inicial dependerá de las condiciones económicas futuras. El impacto más significativo identificado es que se reconocerá nuevos activos y pasivos por sus arrendamientos operativos de las instalaciones. Al 31 de diciembre de 2018, los pagos de arrendamiento mínimos futuros bajo arrendamientos operativos no cancelables ascendía a \$947.970, sobre una base descontada. Además, la naturaleza de los gastos relacionados con esos arrendamientos cambiará ya que la NIIF 16 reemplaza el gasto por arrendamiento operativo lineal por un cargo por depreciación por activos por derecho de uso y el gasto por intereses por los pasivos por arrendamiento.

3. Bases de medición

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

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

4. Moneda funcional y moneda de presentación

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

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

La Hipotecaria CF no realiza operaciones en moneda extranjera.

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

5. Usos de estimaciones y juicios

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

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

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

Provisión para deterioro de préstamos: La Hipotecaria CF de acuerdo con las normas de la Superintendencia Financiera de Colombia revisa regularmente su portafolio de préstamos para evaluar su deterioro en la determinación de si un deterioro debe ser registrado con cargo a los resultados del año, siguiendo las pautas establecidas en el Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera. La gerencia hace juicios en cuanto a determinar si hay un dato observable que indica una disminución en el flujo de caja estimado del portafolio de préstamos antes que la disminución en dicho flujo pueda ser identificada para un préstamo particular del portafolio. Esta evidencia puede incluir datos indicando que ha habido un cambio adverso en el comportamiento de los deudores en cada portafolio de préstamos (hipotecario y consumo), en La Hipotecaria CF o en el país o en las condiciones locales de la economía que se correlacionan con incumplimientos en los activos de La Hipotecaria CF.

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

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

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

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

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

Otros aspectos de la clasificación:

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

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

Impuesto sobre la renta diferido

La administración de La Hipotecaria CF, realizó el análisis de la proyección de sus utilidades por los próximos 5 años sobre las cuales efectuó la respectiva depuración fiscal concluyendo, el reconocimiento en el año 2016 de \$1.400.000 como impuesto diferido activo. Este monto es sobre el que se tiene certeza según la proyección, de que se puedan generar suficientes ganancias gravables futuras que permitan su utilización, para el año 2018 no se realizó ninguna apropiación adicional del impuesto diferido.

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

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

B. Cambios en políticas contables significativas

A excepción de los cambios mencionados a continuación, La Hipotecaria CF ha aplicado consistentemente las políticas contables para todos los periodos presentados en estos estados financieros

La Hipotecaria CF aplicó la NIIF 15 (ver 1) y la NIIF 9 (en su versión completa de Julio de 2014) (ver 2) a partir del 1 de enero de 2018.

1. NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

La NIIF 15 establece un marco integral para determinar cuánto y cuándo se reconocen los ingresos. Reemplazó a la NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias, NIC 11 Contratos de construcción e interpretaciones relacionadas. Bajo la NIIF 15, los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene el control de los bienes o servicios. La determinación del momento de la transferencia de control, en un punto en el tiempo o durante el tiempo, requiere juicio.

La Hipotecaria CF no presenta un impacto en la oportunidad y monto del reconocimiento de los ingresos, toda vez que sus ingresos corresponden principalmente a los intereses generados por la cartera de créditos.

2. NIIF 9 Instrumentos financieros

En julio de 2014, el IASB emitió la versión final de la NIIF 9 – “Instrumentos Financieros”, que reemplaza la NIC 39 – “Instrumentos financieros: reconocimiento y medición” y todas las versiones previas de la NIIF 9. Esta norma es parte del anexo 1.1 al Decreto 2420 de 2015 adicionado por el Decreto 2496 de 2015, con aplicabilidad para los periodos que inician en o después del 1º de enero de 2018, con adopción anticipada permitida.

La NIIF 9 incluye tres aspectos de la contabilidad de los instrumentos financieros: clasificación y medición, deterioro y contabilidad de coberturas. La aplicación retrospectiva es requerida pero no es obligatoria la re-expresión de la información comparativa y es prospectiva para contabilidad de coberturas excepto por lo indicado en el párrafo 7.2.26 de la NIIF 9.

La NIIF 9 contiene un nuevo enfoque de clasificación y medición de activos financieros que refleja el modelo de negocio en el cual el activo es gestionado y las características de sus flujos de caja. Contiene tres principales categorías de clasificaciones de activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en ORI y valor razonable con cambios a resultados.

Para efectos de la NIIF 9, se aplica la excepción relacionada con la cartera de créditos y su deterioro, así como también para las inversiones; caso en el cual se continua aplicando lo requerido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Para las otras cuentas por cobrar de La Hipotecaria CF, estas son de corto plazo y no tienen una tasa de interés asociada. De acuerdo a lo anterior, La Hipotecaria CF no espera un impacto significativo sobre los estados financieros. Sin embargo, continuará con el monitoreo y análisis para esta cuenta.

C. Políticas contables significativas

1. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

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

2. Instrumentos financieros

• Activos financieros de inversión

Incluye las inversiones adquiridas por La Hipotecaria CF con la finalidad de beneficiarse de la variación del precio de mercado y optimizar los recursos administrados.

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

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

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

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

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

Reclasificación de inversiones:

Se reclasificarán las inversiones únicamente de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo 1-1 de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia.

- a) Reclasificación de las inversiones para mantener hasta el vencimiento a inversiones negociables cuando:
- Deterioro significativo en las condiciones del emisor, de su matriz, de sus subordinadas o de sus vinculadas.
 - Cambios en la regulación que impidan el mantenimiento de la inversión.
 - Procesos de fusión o reorganización institucional que conlleven la reclasificación o la realización de la inversión, con el propósito de mantener la posición previa de riesgo de tasas de interés o de ajustarse a la política de riesgo crediticio, previamente establecida por la entidad resultante.
 - En los demás casos en que la SFC haya otorgado su autorización previa y expresa.
- b) Reclasificación de las inversiones disponibles para la venta a inversiones negociables o a inversiones para mantener hasta el vencimiento cuando:
- Se redefina la composición de las actividades significativas del negocio, derivada de circunstancias tales como, variaciones en el ciclo económico o del nicho de mercado en el cual está actuando la entidad vigilada o en su apetito de riesgo.
 - Se materialicen los supuestos de ajuste en la gestión de las inversiones que el modelo de negocio haya definido previamente.
 - El inversionista pierda su calidad de matriz o controlante, y dicha circunstancia implique igualmente la decisión de enajenar la inversión en el corto plazo a partir de esa fecha, o
 - Se presente alguna de las circunstancias previstas en el literal a) de este punto.

Si se efectúa una reclasificación con base en lo dispuesto en los dos primeros literales presente numeral se deberá informar este hecho por escrito a la Superintendencia Financiera de Colombia, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la reclasificación, con destino a la Delegatura institucional correspondiente.

Deterioro (provisiones) instrumentos financieros de inversión:

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

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

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

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

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

• **Cartera de créditos**

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

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

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

✓ **Modalidades de crédito**

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

a) Consumo

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

b) Vivienda

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

- Están pactados en moneda legal, amparados con garantía hipotecaria en primer grado, constituida sobre la vivienda financiada.
- El plazo de amortización debe estar entre cinco (5) años como mínimo y veinte (20) como máximo.
- El monto del crédito podrá ser hasta del setenta por ciento (70%) del valor comercial del inmueble. Dicho valor será el del precio de compra o el de un avalúo técnicamente practicado dentro de los seis (6) meses anteriores al otorgamiento del crédito. En los créditos destinados a financiar vivienda de interés social, el monto del préstamo podrá ser hasta del ochenta por ciento (80%) del valor del inmueble.
- La primera cuota del crédito no podrá representar más del treinta por ciento (30%) de los ingresos familiares, los cuales están constituidos por los recursos que puedan acreditar los solicitantes del crédito, siempre que exista entre ellos relación de parentesco o se trate de cónyuges o compañeros permanentes. Tratándose de parientes deberán serlo hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil.

- Los créditos podrán prepagarse total o parcialmente en cualquier momento sin penalidad alguna. En caso de prepagos parciales, el deudor tendrá derecho a elegir si el monto abonado disminuye el valor de la cuota o el plazo de las obligaciones.
- Los inmuebles financiados deben estar asegurados contra los riesgos de incendio, terremoto y vida.

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

✓ **Esquema general de provisiones:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Para la cartera de vivienda, si durante dos (2) años consecutivos, el crédito permanece en la categoría “E”, el porcentaje de provisión sobre la parte garantizada se eleva al sesenta punto cero por ciento (60.0%). Si transcurre un (1) año adicional en estas condiciones, el porcentaje de provisión sobre la parte garantizada se eleva al ciento por ciento (100%).

✓ Garantías

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

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

Valor: establecido con base en criterios técnicos y objetivos.

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

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

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

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

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

✓ Garantías admisibles

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

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

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

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

✓ Valoración de las garantías

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

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

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

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

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

✓ Castigo de cartera

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

Son sujetos de castigo los créditos:

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

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

Los criterios de castigo por tipo de cartera, son:

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

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

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

Durante el año 2018 La Hipotecaria CF realizó el castigo de 20 créditos de consumo por un total de \$453.728 y en el año 2017 se realizó el castigo de 7 créditos de consumo por un total de \$253.404

✓ Procesos de modificación y reestructuración

Las modificaciones y reestructuraciones, son mecanismos que La Hipotecaria CF puede utilizar para normalizar el pago de los préstamos o modificar las condiciones originalmente pactadas con el fin de permitirle al deudor la atención adecuada de

su obligación ante el real o potencial deterioro de su capacidad de pago, cuándo se han presentado situaciones adversas que le impiden a los clientes atender sus obligaciones y que dentro del proceso de seguimiento en el área de cobros se identifique que el cliente cumple con las políticas y la condiciones definidas en el Manual SARC y en la circular externa 026 de 2017 o sus modificaciones, incorporadas en el Capítulo II de la CBCF de la Superintendencia Financiera de Colombia para ayudarlo a normalizar los pagos.

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

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

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

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

Durante el año 2018 y 2017 no se realizó modificación a ningún préstamo. En el año 2018 se realizó la reestructuración de 4 créditos de vivienda y 3 créditos de consumo. En el año 2017 se realizó la reestructuración de 2 créditos de consumo.

c) Propiedad y equipo

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

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

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

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

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

✓ **Vida útil, método de depreciación**

A continuación se detalla la vida útil de la propiedad y equipo por tipo de activo. El método de depreciación es línea recta y comienza cuando el bien está disponible para su uso de la forma prevista por La Hipotecaria CF

	<u>Vida útil</u>
Enseres y accesorios	10 Años
Equipo informático	6 Años
Tecnología	15 Años
Mejoras en propiedad arrendada	2 Años

✓ Baja en cuentas

El importe en libros de un elemento de propiedad, plana y equipo se dará de baja en cuentas:

- Por su disposición
- Cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición

La pérdida o ganancia surgida de dar de baja un elemento de propiedades, planta y equipo se incluirá en el resultado del periodo cuando la partida sea dada de baja en cuentas. Las ganancias no se clasificarán como ingresos de actividades ordinarias.

d) Intangibles

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

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

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

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

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

e) Cuentas comerciales por pagar

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

f) Activos no corrientes mantenidos para la venta

La Hipotecaria CF clasificará a un activo no corriente como mantenido para la venta, si su importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de su uso continuado.

Para reconocer un activo como no corriente mantenido para la venta, el activo debe estar disponible, en sus condiciones actuales, para su venta inmediata, sujeto exclusivamente a los términos usuales y habituales para la venta de estos activos, y su venta debe ser altamente probable.

Para que la venta sea altamente probable, el nivel apropiado de la gerencia, debe estar comprometido con un plan para vender el activo, y debe haberse iniciado de forma activa un programa para encontrar un comprador y completar dicho plan. Además, la venta del activo debe negociarse activamente a un precio razonable, en relación con su valor razonable actual.

La Hipotecaria CF medirá los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta, al menor de su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta.

Cuando se espere que la venta se produzca más allá del periodo de un año, la compañía medirá los costos de venta por su valor actual. Cualquier incremento en el valor actual de esos costos de venta, que surja por el transcurso del tiempo, se presentará en el estado de resultados como un costo financiero.

La provisión de los BRDPS se debe constituir en alcúotas mensuales dentro del año siguiente a la recepción del bien, la provisión debe ser equivalente al 30% del costo de adquisición (valor de recepción), la cual debe incrementarse en alcúotas mensuales dentro del segundo año en un 30% adicional hasta alcanzar el 60% del costo de la adquisición del BRDPS. Una vez vencido el término legal para la venta sin que se haya autorizado prórroga, la provisión debe ser del 80% del costo de

adquisición del BRDP. En caso de concederse prórroga el 20% restante de la provisión podrá constituirse dentro del término de la misma.

Cuando el costo de adquisición del inmueble sea inferior al valor de la deuda registrada en el balance, la diferencia se debe reconocer de manera inmediata en el estado de resultados.

Cuando el valor comercial del inmueble sea inferior al valor en libros de los BRDPS se debe contabilizar una provisión por la diferencia.

La Hipotecaria CF debe establecer criterios uniformes y sustentados para efectos de registrar montos por conceptos de mejoras o gastos de mantenimiento, de manera que el registro contable se efectúe reconociendo la realidad económica de la erogación, y en ese caso, asigne a los activos el incremento real por producto de mejoras y reconozca con cargo a resultados los conceptos por gasto de mantenimiento.

Igualmente los ingresos generados por el activo en el tiempo que esté bajo la administración de La Hipotecaria CF serán reconocidos con cargo a resultados.

g) Pasivos financieros

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

Dichos pasivos financieros se reconocen y se miden al costo amortizado. Para los pasivos financieros correspondiente a certificados a término CDT y bonos ordinarios, se reconocen como una deducción del pasivo los costos de transacción asociados a su obtención que clasifican como costos incrementales y se recalcula la tasa de interés efectiva, con base en la cual se reconocen los gastos financieros correspondientes en los resultados del período.

Actualmente La Hipotecaria CF cuenta con pasivos financieros así:

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

h) Pasivos y provisiones

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

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

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

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

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

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

i) Beneficios a empleados

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

j) Impuestos

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

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

a) Impuestos corrientes

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

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

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

b) Impuesto diferido

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

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

El impuesto diferido reconocido en el año 2016 por \$1.400.000 se mantiene sin modificaciones para el año 2017 y 2018, debido a la instrucción dada por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual mencionó que hasta tanto el crecimiento real de la cartera no sea consecuente con el crecimiento de cartera mostrado en las proyecciones financieras realizadas para la constitución del impuesto diferido y se pueda soportar fielmente su recuperabilidad no se podrá reconocer ningún monto adicional por este impuesto.

(i) Reconocimiento de diferencias temporarias imponibles

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

- Surjan del reconocimiento inicial de la plusvalía o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y la fecha de la transacción no afecta el resultado contable ni la base imponible fiscal;

(ii) Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles

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

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

(iii) Medición

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

(iv) Compensación y clasificación

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

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

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

c) Impuesto a la riqueza

El impuesto a la riqueza en Colombia fue creado por la Ley 1739 de 2014. Para el reconocimiento de éste impuesto, La Hipotecaria CF cumplió en el año 2017 con lo establecido en la NIC 37, la contabilización de un pasivo para pagar un gravamen cuyo importe y vencimiento son ciertos, y que igualmente cuenta con la medición fiable de la obligación y esta es derivada de un suceso pasado, suceso que da origen a la obligación.

La Hipotecaria CF aplicó en el 2017 la causación del impuesto a la riqueza en forma anual y su reconocimiento con cargos a resultados.

Para el año 2018 no aplicó el reconocimiento de impuesto a la riqueza.

k) Reconocimiento de ingresos

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

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

l) Reconocimiento de gastos

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

m) Reserva legal

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

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

n) **Capital social**

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

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

Para el año 2018 La Hipotecaria CF posee un capital de \$33.285.715 en acciones ordinarias.

o) **Gestión de capital**

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

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

La relación de solvencia básica se define como el valor del patrimonio básico ordinario neto de deducciones, calculado en los términos del Decreto 2555 de 2010, dividido por el valor de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio y de mercado. Esta relación se expresa en términos porcentuales. La relación de solvencia básica mínima de La Hipotecaria CF será de cuatro puntos cinco por ciento (4.5%).

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

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

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

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

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

CONCEPTO	2018	2017
	Vir Ponderado (*)	Vir Ponderado (*)
Activos categoría I	\$ -	\$ -
Activos categoría II	(581)	465
Activos categoría III	69.732	59.708
Activos categoría IV y otros	57.212	30.718
Total activos ponderados por nivel de riesgo	126.363	90.891
Patrimonio básico ordinario	62.022	61.970
Patrimonio básico adicional	-	-
Patrimonio adicional	1.431	1.192
Patrimonio técnico sin deducciones	63.453	63.162
Deducciones al patrimonio técnico	-	-
Patrimonio técnico	63.453	63.162
Riesgo de mercado	\$ 11.358	\$ 10.356
Relación de solvencia básica	45%	61%
Relación de solvencia total	46%	62%

(*) Millones de Pesos

La relación de solvencia total cerró con 46% al 31 de diciembre de 2018.

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

p) Determinación de valores razonables

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

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

Jerarquía del valor razonable

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

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivo idénticos a los que La Hipotecaria CF puede tener acceso en la fecha de medición.
 - Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios)
 - Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).
- A continuación se detalla las clasificaciones contables y valor razonable de los activos financieros al 31 de diciembre de

		31 de diciembre 2018	
	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados			
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)	\$ 2.903.502	-	2.903.502
Fondos de inversión colectiva	107.686	-	107.686
	3.011.188	-	3.011.188
Activos financieros medidos a costo amortizado			
Cartera de créditos vivienda	143.068.273	-	128.378.832
Cartera de créditos consumo	40.439.206	-	37.167.692
	183.507.479	-	165.546.524
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI			
Títulos de tesorería (TES)	10.384.850	10.384.850	-
	10.384.850	10.384.850	-
Activos financieros	\$ 196.903.517	10.384.850	168.557.712
Pasivos financieros medidos a costo amortizado			
Certificados de depósito a término	105.589.513	-	105.950.423
Bonos ordinarios	28.702.913	-	30.490.571
Obligaciones financieras	7.051.878	-	7.045.538
	\$ 141.344.304	-	143.486.532
			31 de diciembre 2017
	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados			
Certificados de depósito a término CDT	\$ 3.528.200	-	3.528.200
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)	538.234	-	538.234
Fondos de inversión colectiva	34.307	-	34.307
	4.100.741	-	4.100.741
Activos financieros medidos a costo amortizado			
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)	666.803	-	650.654
Cartera de créditos vivienda	121.783.734	-	103.813.817
Cartera de créditos consumo	22.346.988	-	22.218.353
	144.797.525	-	126.682.824

Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI

Títulos de tesorería (TES)	11.241.470	11.241.470	-
	11.241.470	11.241.470	-
	\$ 160.139.736	11.241.470	130.783.565

Pasivos financieros medidos a costo amortizado

Certificados de depósito a término	58.110.526	-	58.544.446
Bonos ordinarios	42.942.506	-	47.060.143
Obligaciones financieras	8.416.376	-	8.392.277
	\$ 109.469.408	-	113.996.866

- A continuación, se detallan las técnicas de valuación usadas en la medición de los activos financieros:
 - a) Para el portafolio de inversiones medidos a valor razonable, como son el fondo de inversión colectiva, los certificados de depósito a término - CDT's y los Títulos de desarrollo agropecuario – TDA se tomó el precio de cotización en el mercado a la fecha de corte, para títulos de las mismas condiciones el cual es el precio más adecuado de medición por ser el valor real de intercambio o venta del instrumento.

El precio de cotización usado es el suministrado por Servivalores GNB Sudameris S.A. como administrador del portafolio, de acuerdo con la información que le es entregada por el proveedor de precios Precia S.A..
 - b) Para efectos de la cartera de créditos el cálculo del valor razonable se realizó con la medición a valor presente de los flujos de los créditos descontados a la tasa promedio publicada por la Superintendencia Financiera de Colombia para la modalidad de crédito correspondiente a la fecha de corte del 31 de diciembre de 2018 y 2017. Si bien el valor razonable es inferior al valor en libros, no es una evidencia de deterioro ya que corresponde a que la tasa a la que fueron colocados los primeros créditos desembolsados por La Hipotecaria CF, fue menor a la tasa del mercado como parte de una estrategia comercial para poder entrar en el mercado. Posteriormente la tasa ha sido ajustada acercándose y manteniéndose alineada con la tasa del mercado.
- A continuación, se detallan las técnicas de valuación usadas en la medición de los pasivos financieros:
 - a) Para los certificados de depósito a término y los bonos ordinarios medidos a costo amortizado se tomó el precio sucio de cotización en el mercado a la fecha de corte.

Durante el año 2018 y 2017 no hubo transferencias de niveles de medición de jerarquía del valor razonable.

NOTA 3. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DE RIESGOS

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

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

1. Sistema de Administración de Riesgo Operativo (SARO)**Información cualitativa**

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

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

Esta etapa permite determinar todos los eventos de riesgo que pueden afectar el cumplimiento de los objetivos estratégicos o de la operación, estén o no bajo el control de la entidad. La identificación de los riesgos se realiza partiendo

del entendimiento de los objetivos estratégicos de la Organización, así como de los objetivos de cada uno de los procesos para determinar a través de “sesiones de autoevaluación” todos los hechos o situaciones que puedan suceder que afecten el logro de los objetivos. Las sesiones de autoevaluación son realizadas conjuntamente entre el área de Riesgos y los dueños de cada uno de los procesos definidos en la cadena de valor y son documentados en las matrices de riesgos. En la identificación de los riesgos se tienen en cuenta el riesgo de acuerdo con el evento de pérdida, la fuente que lo genera, el detalle de las causas y el factor que lo genera.

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

1. Ubicar el riesgo en el Mapa de Procesos de acuerdo con el Macroproceso, el Proceso y el Procedimiento que se va a analizar.
2. Describir el riesgo de acuerdo con el evento de pérdida, la fuente que lo genera, el detalle de las causas y el factor que lo genera.
 - a) Evento de pérdida: Clasificar entre demanda o litigio, pérdida de clientes, pérdida de conocimiento, pérdida de información, pérdida de reputación o imagen, pérdidas económicas y sanción legal.
 - b) Clasificar el riesgo seleccionando: Clasificación entre fraude interno, fraude externo, relaciones laborales, clientes, daños a activos físicos, fallas tecnológicas, Falla en la ejecución y administración del proceso.
 - c) Descripción de las causas que generan el riesgo.
 - d) Determinación del factor de riesgo de acuerdo con factores externos, infraestructura, procesos, recurso humano y tecnología.

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

- Metodología de medición del riesgo

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

Las siguientes técnicas serán utilizadas para la evaluación:

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

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

- Metodología del control del riesgo

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

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

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

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

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

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

Las opciones de tratamiento de riesgos usadas son:

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

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

- a) Límite por Riesgo Operativo Inherente

Cuando al calificar el riesgo operativo en la Matriz de Riesgo Operativo Inherente el resultado sea la diagonal conformada desde Probabilidad 5 (Casi Certeza) con Impacto 1 (Insignificante), hasta Probabilidad 1 (Rara) con Impacto 5 (Grave), esto significa que el riesgo operativo se puede presentar con una alta probabilidad o casi certeza y con un impacto que varía desde insignificante hasta grave y que es necesario por ende tomar las medidas necesarias para su mitigación.

- b) Límite por Riesgo Operativo Residual

En este caso el límite se establece para calificaciones de la Matriz Final de Riesgo Operativo en Alta Probabilidad y Bajo Impacto, por lo cual es necesario: prevenir, transferir o retener este riesgo.

- Monitoreo del riesgo operativo

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

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

- Seguimiento

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

- Indicadores

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

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

Información cuantitativa

- Metodología Cuantitativa de Medición de Riesgo Operativo

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

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

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

Pérdida: Es el resultado de los valores registrados en la matriz de riesgo en la calificación de riesgo inherente del impacto económico. Es la pérdida que asumiría la entidad en el caso en que se materialice el riesgo. El impacto económico

asociado a una pérdida es del 0.7% del total del patrimonio registrado en los estados financieros al 31 de diciembre de cada ejercicio contable y se distribuye uniformemente en los niveles definidos, esta cifra será actualizada anualmente. Este monto corresponde a la determinación del Límite de Tolerancia por Riesgo Operativo definido por la Junta Directiva.

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

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

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

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

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

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

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

Durante el segundo semestre del 2018 se finalizó el monitoreo y seguimiento del perfil de riesgo de cada una de las matrices de riesgo operativo de La Hipotecaria. A la fecha se cuenta con un grado de avance del 100% sobre el grado de actualización de las matrices de riesgos para la vigencia 2018, lo cual ocasiona que se presenten cambios respecto al perfil de riesgo presentado el semestre anterior.

De acuerdo con lo aprobado por la Junta Directiva el apetito de riesgo tolerable de La Hipotecaria, se define como la medición de riesgo residual por debajo del nivel "Alto o Extremo", aceptando dentro del apetito de riesgo de la entidad aquellos riesgos residuales que se encuentren en niveles "Bajo", "Medio" y "Medio Alto".

Para la vigencia 2019 el Apetito de Riesgo definido corresponde al 0,7% del total del patrimonio registrado en los estados financieros al cierre del año inmediatamente anterior, equivalente a \$451.4 millones por cada uno de los riesgos identificados que pudiesen generar una pérdida equivalente en la medición del impacto financiero.

Con el grado de avance actual de actualización de las matrices de riesgos con sus correspondientes planes de acción, el siguiente es el resultado al cierre de diciembre de 2018.

PERFIL DE RIESGO CONSOLIDADO DIC 2018	LA HIPOTECARIA - R. Inherente		
	RIESGO INHERENTE		
	Bajo	43	24,71%
	Medio	60	34,48%
	Alto	60	34,48%
	Extremo	45	25,86%
	TOTAL	208	119,54%
	LA HIPOTECARIA - R. Residual		
	RIESGO RESIDUAL		
	Bajo	89	51,15%
Medio	83	47,70%	
Alto	36	20,69%	
Extremo	0	0,00%	
TOTAL	208	119,54%	

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

- Eventos de Riesgo Operacional

Durante el 2018 se presentaron eventos de riesgo operativo que han afectado el estado de resultados de la compañía por \$2.818; los cuales se encuentran debidamente registrados en las cuentas contables para tal efecto. En total, durante el año se presentaron 114 eventos de riesgo operativo.

Durante el 2018 se trabajó en la implementación de la cultura de Riesgo Operativo, medido de la siguiente manera el 100% de las capacitaciones fueron aprobadas por la totalidad de funcionarios, entre capacitaciones y capsulas se realizaron 17 sesiones.

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

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

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

Información Cualitativa

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

- Identificación del riesgo de mercado

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

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

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

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

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

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

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

- **Cumplimiento de políticas**
El control del cumplimiento de políticas sobre riesgo de mercado es función y deber de todas las áreas involucradas en el Front, Middle y Back office la operación de Mercado de La Hipotecaria. En Colombia, el seguimiento y monitoreo al cumplimiento de límites y política del SARM es realizado por el área de Riesgos, y sus resultados son presentados a las áreas encargadas, Comité de Activos, Pasivos y Riesgos y a la Junta Directiva.

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

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

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

- **Desarrollo e implementación de nuevos productos y mercados:**
Para el desarrollo y la implementación de nuevos productos, independientemente de que se trate de productos que ya existen en el mercado pero son nuevos para La Hipotecaria CF o de nuevos productos para La Hipotecaria CF y para el mercado, se siguen las siguientes etapas, las cuales incluyen la evaluación y análisis de los riesgos financieros potenciales:
 - a) **Generación del producto o servicio y características de la participación de la entidad en los nuevos mercados:** En el primer caso se especifica detalladamente las características del nuevo producto, los riesgos potenciales en que se incurrirá y los mecanismos para su identificación, medición, monitoreo y control, la ventaja competitiva que tendrá y que lo hará necesario para el cliente, el tipo de cliente al que se pretende llegar, la tecnología que necesita, la estrategia de comercialización, entre los principales aspectos; en el segundo caso, se detallan los objetivos de participación perseguidos, los requisitos legales, financieros y operativos de acceso y mantenimiento, los riesgos financieros que asumirá la entidad, las necesidades de personal, la administración de la información y sus reporte interno y externo, principalmente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Información Cuantitativa

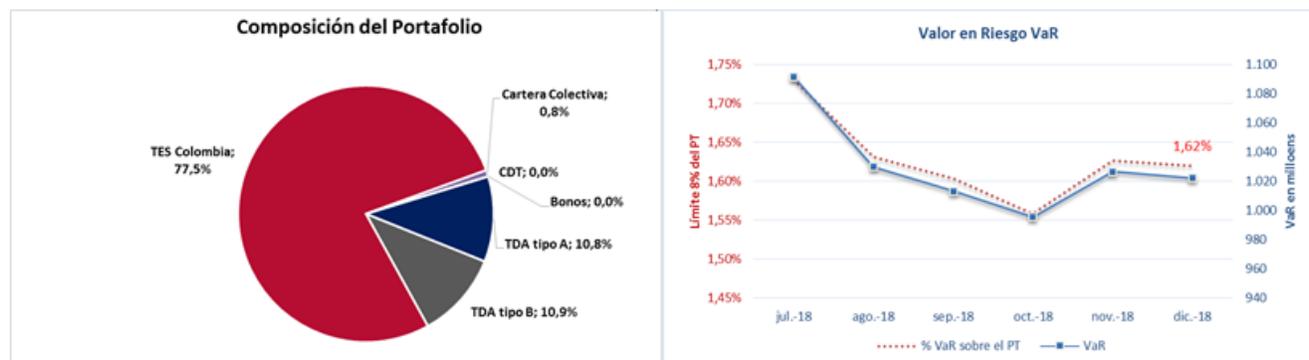
- **Composición del portafolio**

Al cierre de diciembre de 2018, la composición del portafolio de La Hipotecaria se encuentra medida por su valor en libros, es decir, incluye el valor nominal y la rentabilidad obtenida en cada uno de los rubros. Siendo el valor total de las inversiones \$13.396.038.

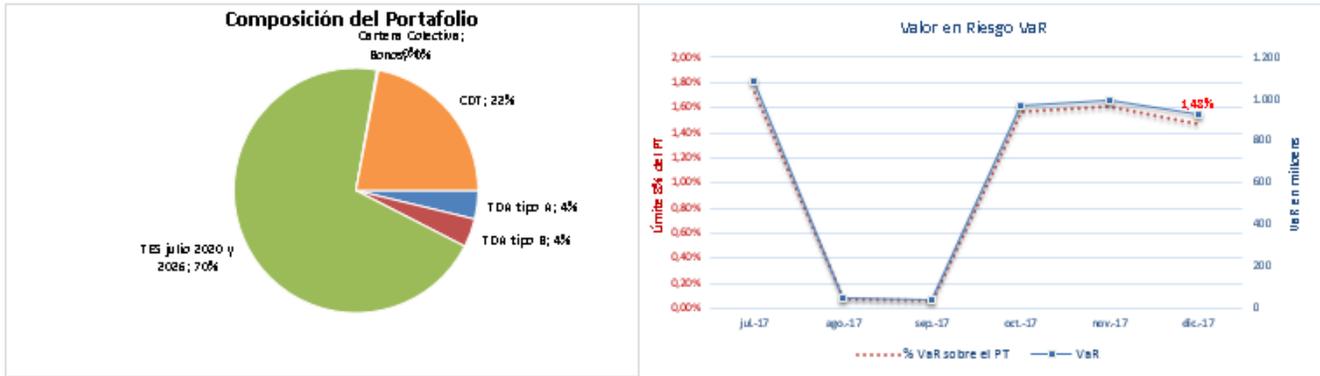
- **Valor de Riesgo de Mercado (VaR)**

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

31 de diciembre de 2018



31 de diciembre de 2017



El VaR al 31 de diciembre de 2018 cerró en \$1.022.230 lo que representa un 1,62% del Patrimonio Técnico, cumpliendo con el límite interno establecido por la Junta Directiva.

El resultado de las pruebas de estrés para el mes de diciembre de 2018 refleja que aun estresando las variables el Valor en Riesgo de Mercado el VaR se encuentra alejado del límite establecido por la Junta Directiva, cerrando en en \$1.185.730 lo que representa un 1,88% del Patrimonio Técnico.

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

• **Cumplimiento de límites internos**

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

Así mismo, luego de un monitoreo constante a los TES Colombia 2020, 2024, 2025 y 2026 que administra La Hipotecaria CF, se cumplió con el límite interno establecido de movimientos diarios de la tasa interna de retorno calculada con los precios de valoración de mercado, la cual no superó el límite de movimiento diario de 50 Puntos básicos.



• **Análisis de Sensibilidad y métodos utilizados**

La Hipotecaria CF realiza dos análisis de sensibilidad al riesgo de mercado, uno de carácter mensual y otro trimestral denominado VAR estresado y Var Paramétrico respectivamente. En el primer método las inversiones que marcan VAR se someten a un escenario en el cual se toma el factor de riesgo y el precio más alto registrado desde que La Hipotecaria realiza el cálculo de este, sometiendo el portafolio a un estrés real que permite medir el comportamiento de las inversiones en un escenario que es histórico y por lo tanto puede volver a presentarse. En el Var Paramétrico se calcula el valor en riesgo del portafolio de inversiones, tanto a nivel individual como a nivel correlacionado, teniendo en cuenta las variaciones de los precios de las inversiones y la volatilidad que registran cada uno de los instrumentos que componen el portafolio. Sobre un portafolio de \$13.396.038, con corte al 31 de diciembre el cálculo de estos dos métodos presenta los siguientes resultados.

VaR	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18
VaR	\$ 1.091,22	\$ 1.029,91	\$ 1.013,14	\$ 995,49	\$ 1.026,57	\$ 1.022,23
Patrimonio técnico (en millones)	\$ 63.077,03	\$ 63.146,37	\$ 63.180,95	\$ 63.873,80	\$ 63.117,53	\$ 63.117,53
% VaR sobre el PT	1,73%	1,63%	1,60%	1,56%	1,63%	1,62%
VaR Estresado	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18
VaR Estresado del portafolio (en millones)	\$ 1.105,10	\$ 1.094,99	\$ 1.044,79	\$ 996,51	\$ 1.052,64	\$ 1.185,73
% VaR estresado sobre el PT	1,75%	1,73%	1,65%	1,56%	1,67%	1,88%
VaR modelo interno paramétrico (en millones) Individual	N/A	\$ 379,80	\$ 366,54	N/A	N/A	\$ 359,93
VaR modelo interno paramétrico (en millones) Individual correlacionado	N/A	\$ 278,10	\$ 321,37	N/A	N/A	\$ 315,13

Durante el transcurso del año 2018 no se presentaron cambios en los métodos e hipótesis utilizados en los análisis de sensibilidad realizados por La Hipotecaria CF.

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

Información Cualitativa

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Medición del riesgo de liquidez**

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Control y monitoreo del riesgo de liquidez**

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

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

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

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

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

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

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

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

Información Cuantitativa

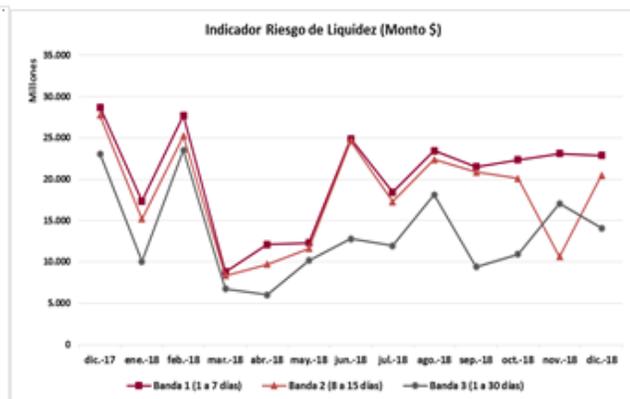
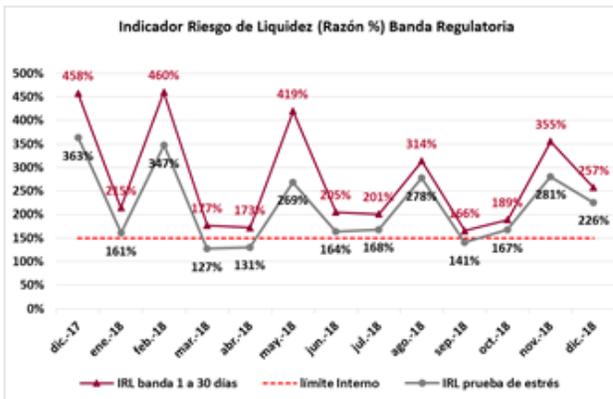
• IRL – Indicador de riesgo de Liquidez

El resultado de la evolución del IRL mantuvo el indicador diario, semanal y mensual dentro de los niveles aceptados por política, así como por encima de los límites de cumplimiento establecidos por la Superfinanciera. El siguiente es el resultado al cierre de diciembre de 2018 y el resultado con la prueba de estrés al mismo periodo:

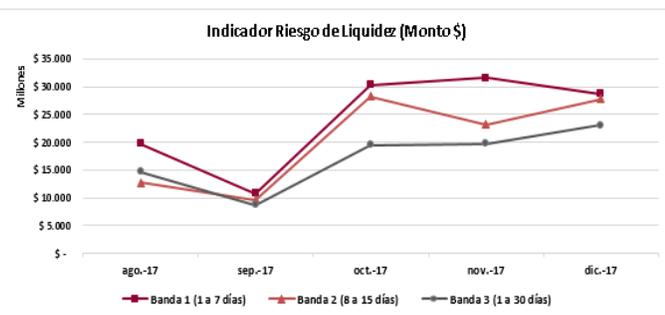
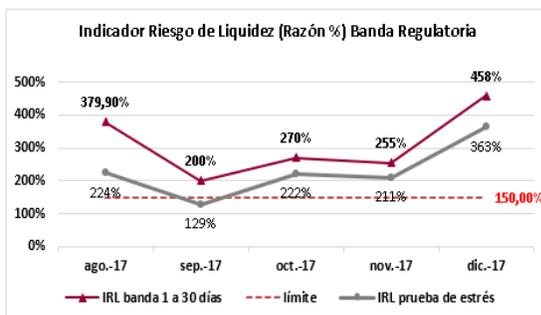
	dic-18
IRL banda 1 a 30 días	257%
límite Interno	150,00%
Banda 1 (1 a 7 días)	22.884.534
Banda 2 (8 a 15 días)	20.498.980
Banda 3 (1 a 30 días)	14.082.842
Banda 4 (31 a 90 días)	-9.174.946
IRL prueba de estrés	225,70%

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

31 de diciembre de 2018



31 de diciembre de 2018



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

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

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

Respecto a las señales de alerta sobre el fondeo de La Hipotecaria CF; al cierre de diciembre, La Hipotecaria CF administra \$95.166.894 en cupos aprobados, de los cuales al cierre de diciembre ha utilizado el 7,4%, dejando un total de 87.007.000 como monto disponible para futuras utilizations. Ninguna de las entidades Bancarias administradas como fuentes de fondeo supera los límites internos de concentración.

• Vencimiento Pasivos Financieros

Mensualmente se realiza el análisis de la concentración de los pasivos financieros no derivados en la cual se revisa sus vencimientos contractuales en plazo, monto y la concentración por cliente.

- Certificados de Depósito a Término Fijo

vencimientos	dic-18	Concentración por tipo de persona	dic-18
1 a 15 días	\$ 262.973.212,25	Persona Natural	\$ 11.915.750.609,00
16 a 30 días	\$ 5.196.089.711,97	Persona Jurídica	\$ 93.938.560.425,94
31 a 60 días	\$ 5.960.926.392,03	Total	\$ 105.854.311.034,94
61 a 90 días	\$ 2.645.924.792,57	Porcentaje	dic-18
91 a 180 días	\$ 28.466.370.511,89	Persona Natural	11,26%
181 a 360 días	\$ 44.420.945.291,64	Persona Jurídica	88,74%
más de 1 año	\$ 18.901.081.122,59	Total	100,00%

Cifras en pesos(*)

Los vencimientos entre 1 y 90 días representan el 13% del total captado en CDT; lo cual se aprecia en la disminución y estrés del indicador de riesgo de liquidez, producto de los recursos en activos líquidos a mantener disponibles para cubrir en más del 150% con estos vencimientos

- Bonos: Al corte del 31 de diciembre de 2018, el saldo de los Bonos Emitidos es \$ 28.702.913 cuyo vencimiento final es el 10 de diciembre de 2020, pagando intereses con periodicidad trimestral.

4. Sistema de Administración del Riesgo de Crédito – SARC

Información Cualitativa

- Medición del riesgo crediticio y sistema de provisiones

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

En el caso de los créditos de consumo, préstamos personales, que otorgue La Hipotecaria CF, para el cálculo de la pérdida esperada y por lo tanto para determinar el nivel de provisiones a constituir, se aplica el modelo de referencia, señalado en el anexo 5 del Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, de la Superintendencia Financiera de Colombia, en lo referente para el segmento definido como CFC – Otros, con base en ellos se calculan las pérdidas esperadas y las provisiones que se registran en los estados financieros.

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

- Calificación del Riesgo Crediticio

La Hipotecaria CF, califica las operaciones de crédito de vivienda y las clasifica en una de las siguientes categorías de riesgo crediticio:

a) Categoría Vivienda

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

b) Categoría Consumo

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

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

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

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

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

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

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

Componentes del Modelo de Referencia para Cartera de Consumo – MRCO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Y opera bajo los siguientes lineamientos:

- a) La Hipotecaria CF adopta para el caso de los préstamos de vivienda el Régimen General de Evaluación, Calificación y provisionamiento de Cartera de Crédito y para el caso de la cartera de consumo, el Modelo de Referencia MRCO. Lo anterior de acuerdo con el anexo 1 y 5, respectivamente, del capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995. No obstante, internamente se cuenta con lineamientos, políticas y herramientas que permiten apoyar la evaluación para el otorgamiento, seguimiento y control de la cartera.
- b) La segregación de funciones y la definición de perfiles, constituye un elemento primordial en el ambiente de control y en el manejo de la información de los clientes, por lo tanto las responsabilidades se encuentran distribuidas así: el área comercial es la encargada de la venta de los productos, el área de crédito es responsable por el análisis y aprobación de las operaciones, el área de operaciones y cartera efectúa el desembolso de los créditos y administración de la cartera, incluyendo la cobranza.
- c) Adicional a los límites legales existentes según lo dispuesto en el Decreto 2555 de junio de 2010, La Hipotecaria CF, en la medida en que lo estime conveniente, establece límites internos orientados al control del nivel de riesgo, de tal forma que el incumplimiento de un deudor o un grupo de deudores no ponga en peligro la solvencia de la compañía. Al 31 de diciembre de 2018 la compañía tiene definidos los siguientes límites internos:
- d) El préstamo se otorga teniendo en cuenta la capacidad de pago del deudor y el nivel de endeudamiento del mismo, dentro de los límites señalados en la normatividad vigente y en las políticas internas que para tal fin tiene establecido compañía. Sin embargo, a pesar de la capacidad de pago del deudor, define como cuantías máximas a otorgar en los diferentes tipos de préstamos:
 - ✓ Préstamos para adquisición de vivienda: hasta 400.000 de pesos, manejando una excepción la cual indica que para vivienda No VIS en la modalidad de UVR el monto máximo de financiación será de hasta \$150.000.
 - ✓ Préstamos personales: hasta 110.000

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

- e) Con el fin de mantener la concentración de la cartera vigente, se establece un límite del 30% máximo de exposición en empresa por sector CIU para los créditos que sean descontados por libranza.
- f) Concentración de la cartera por producto: préstamos para compra de vivienda puede llegar a ser hasta el 100% de la cartera, los préstamos personales máximo pueden participar en un 50% de la cartera.

- g) La decisión de aprobación en todos los préstamos es colegiada, independiente del nivel de endeudamiento solicitado.
- h) El seguimiento a los parámetros de otorgamiento, al score/acierta y política son revisados dos veces al año, de acuerdo con los resultados de la aplicación de los mismos, y se van acomodando a la estructura del negocio, los cambios internos de La Hipotecaria CF y cambios económicos.

- Calificación de riesgo de crédito en seguimiento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Para que el seguimiento sea efectivo se tienen como premisas:

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

- Infraestructura tecnológica - Core – appx

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

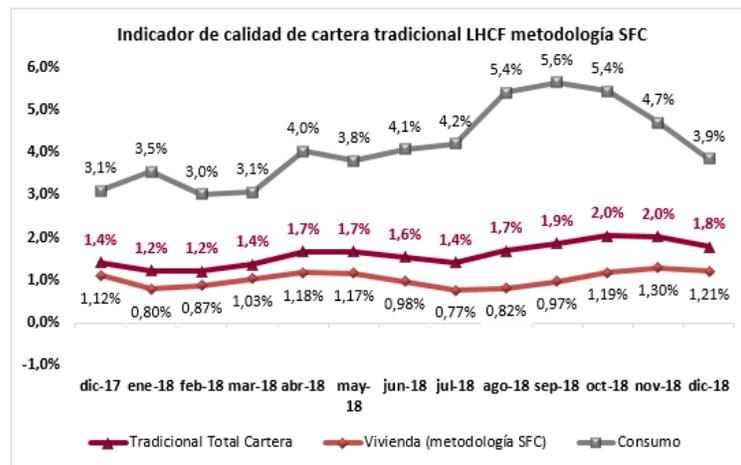
APPX está creado bajo los siguientes principios:

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

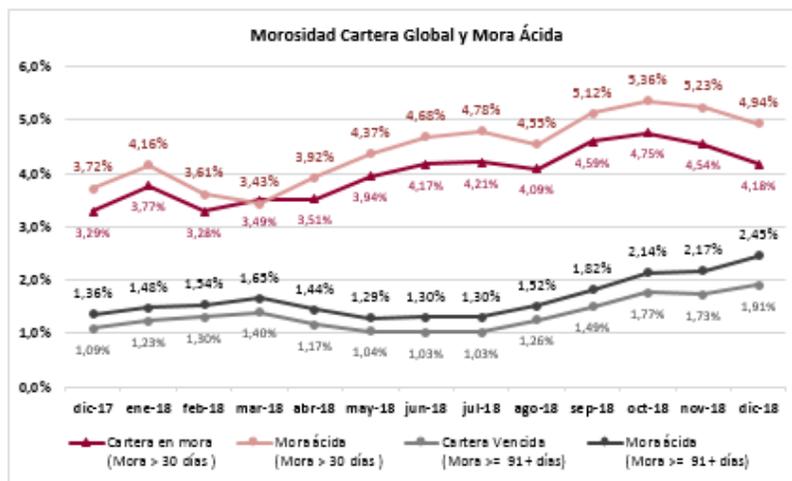
Información Cuantitativa

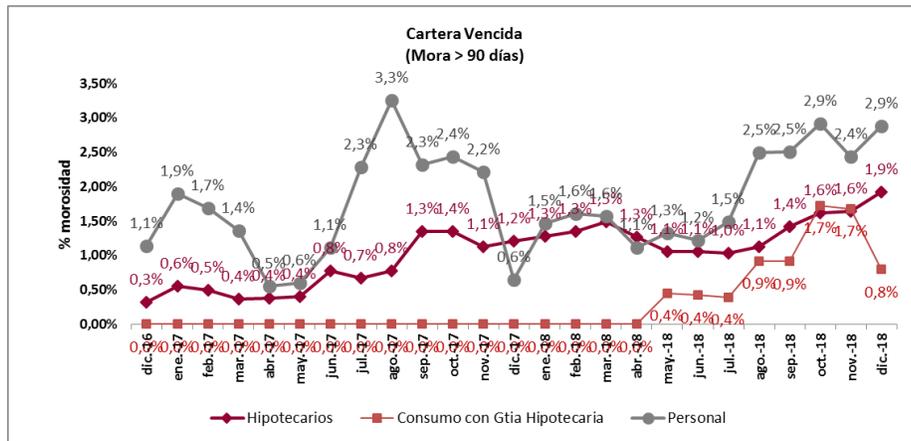
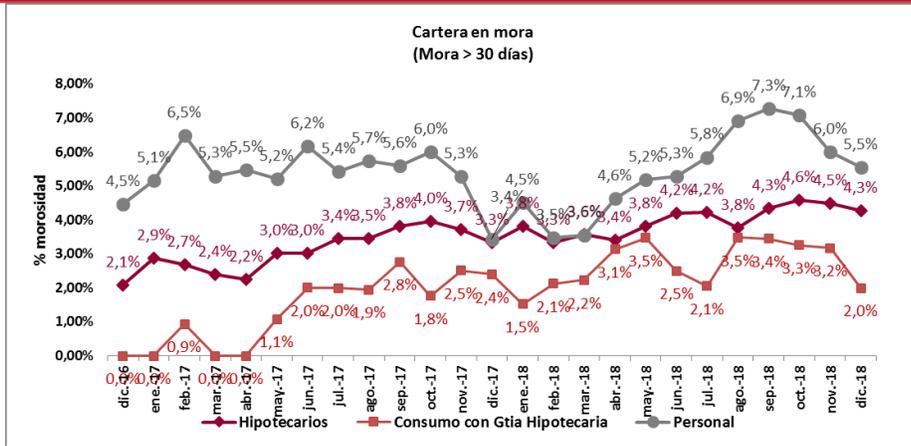
• **Indicadores de calidad de cartera**

El mantenimiento del indicador tradicional de calidad de cartera por línea de crédito en el mes de diciembre de 2018 es el reflejo del seguimiento y la gestión por parte del área de cobros de La Hipotecaria CF, así como a la permanencia de las estrategias de colocación ajustadas a las políticas de Riesgo de Créditos establecidas por la Junta Directiva. Se presenta igualmente a nivel información el indicador de la cartera global de La Hipotecaria CF calculado bajo la metodología de la Superintendencia Financiera de Colombia, es decir, para los créditos hipotecarios con mora entre 1 y 120 días, únicamente se considera vencido el saldo de la cuota y no el saldo del total del préstamo:



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

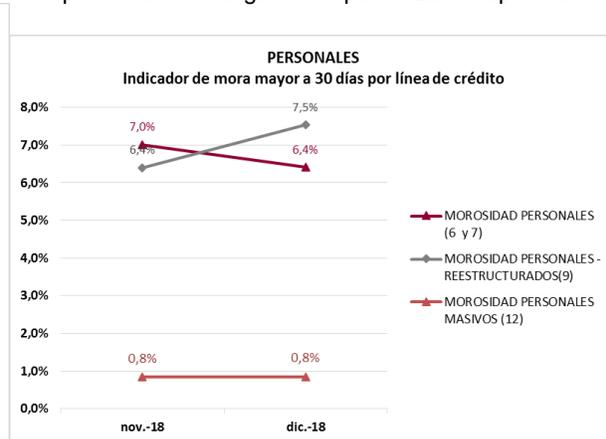
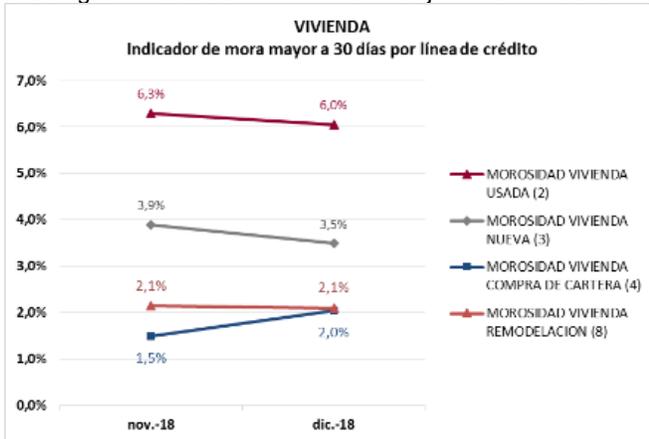


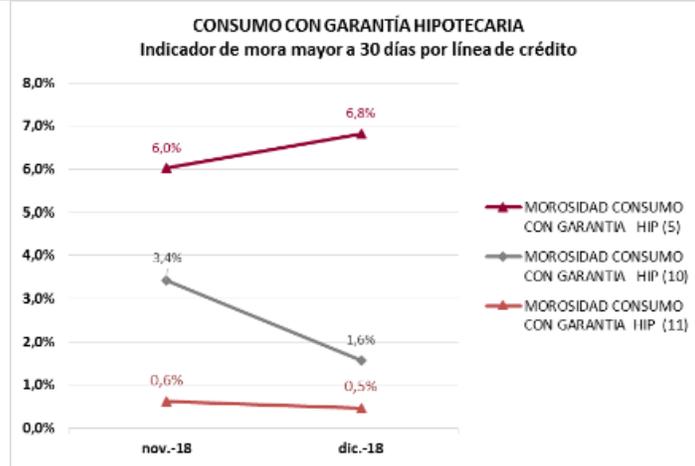


Si bien durante diciembre se presenta una disminución natural en el indicador de mora > 30 días, producto de los abonos extraordinarios de clientes y utilización de primas laborales para lograr el pago de cuotas vencidas de sus préstamos; posterior a este rango, es decir, el indicador de mora mayor a 90 días, presenta un deterioro producto de la permanente de clientes en este rango de morosidad tanto en préstamos personales, como en hipotecarios.

• **Morosidad por línea de crédito**

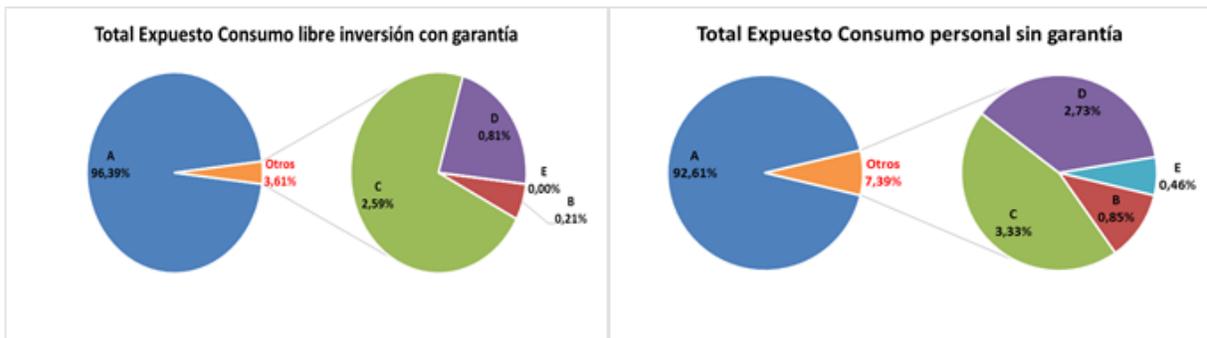
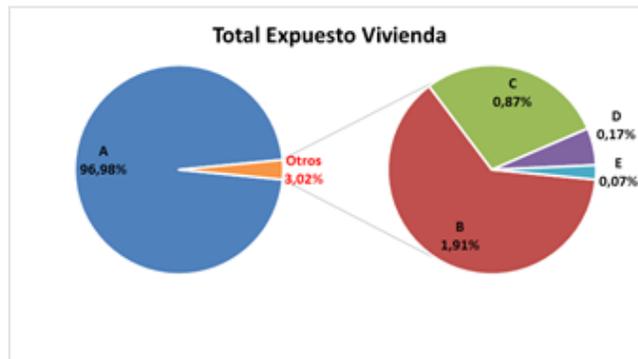
Durante el último bimestre se inició la labor de cálculo de indicador de morosidad mayor a 30 días por línea de crédito, con el objetivo especial de identificar el comportamiento de la cartera otorgada a través de estrategias masivas. Si bien las siguientes gráficas no cuentan con una historia amplia de resultados, al cierre de diciembre el indicador de morosidad por estrategias masivas es el mejor de todos los productos otorgados por La Hipotecaria CF.





• **Provisiones**

Al cierre de diciembre los clientes con mejor calificación “A” continuaron en niveles superiores al 96% para créditos hipotecarios, 96% para consumos de libre inversión y 92% para créditos personales; demostrando así la mejora en las gestiones de cobranza de los clientes.



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

PROVISIONES TOTAL (En Millones de Pesos)			dic-18
Provisión Individual	A	P. Hipotecarios	2.794
		Consumo Personales	692
		Consumo con Garantía	949
	B	P. Hipotecarios	136
		Consumo Personales	21
		Consumo con Garantía	11
	C	P. Hipotecarios	156
		Consumo Personales	190
		Consumo con Garantía	248
	D	P. Hipotecarios	59
		Consumo Personales	343
		Consumo con Garantía	91
	E	P. Hipotecarios	33
		Consumo Personales	78
		Consumo con Garantía	-
TOTAL PROVISIÓN			5.800,43

Los límites de concentración por 20 principales clientes (3,72% sobre el total de la cartera), 10 principales clientes deudores (2,01% del total de la cartera), límite de endeudamiento por cliente de máximo el 10% del patrimonio técnico de la entidad, concentración por empleadores y modalidades de pago, entre otros; se encuentran dentro de los límites internos y regulatorios establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia y la Junta Directiva de La Hipotecaria CF.

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

Información Cualitativa

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

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

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

- **Conocimiento del cliente**

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

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

- **Sistema de Monitoreo**

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

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

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

- **Capacitación de los funcionarios**

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

- **Oficial de cumplimiento:**

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

- **Metodología de identificación del riesgo:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Monitoreo**

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

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

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

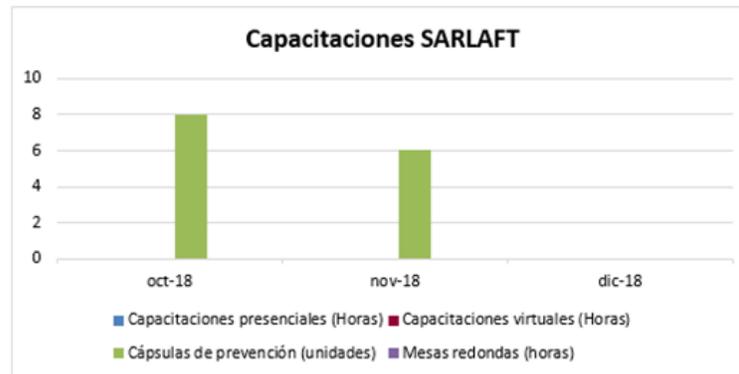
Información Cuantitativa

A continuación, la medición de los indicadores del SARLAFT al cierre del ejercicio 2018

- **Capacitaciones**

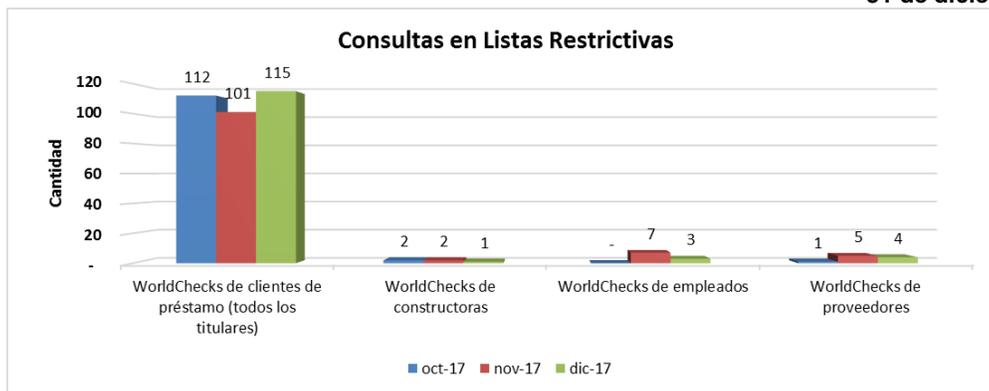
Durante el trimestre se impartieron las siguientes sesiones de capacitaciones dirigidas a diferentes colaboradores, dentro de las cuales se incluyen inducciones, cápsulas y noticias, en donde se comparte material sobre fuentes de lavado de activos y financiación del terrorismo utilizada por organizaciones delincuenciales que buscan ingresar al sector financiero

Durante el trimestre se ejecutó el refuerzo anual de capacitaciones 2018; en cuanto a obtener constancia anual de la lectura de los Manual SARLAFT a todos los colaboradores en Colombia.



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

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



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

Consultas en Listas Restrictivas	oct-18	nov-18	dic-18
Cantidad de consultas en limpio o libres de riesgo de LA/FT	100%	100%	100%

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

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

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

Alertas de monitoreo SARLAFT	oct-18	nov-18	dic-18
Total alertas herramienta de monitoreo generadas en el mes	184	230	117
Total alertas en investigación (acumulado)	1	11	21
Cantidad de operaciones sospechosas ROS en el mes enviadas a UIAF	0	0	1
% Total desestimado del total acumulado	99,9%	99,5%	99,0%
% Total en investigación del total acumulado	0,1%	0,5%	1,0%

Durante el segundo semestre dos de las operaciones inusuales gestionadas fueron consideradas como operaciones sospechosas a las cuales se les realizó su debida diligencia y reporte a la UIAF.

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

6. Sistema de Atención al Consumidor (SAC)

Información Cualitativa

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

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

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

- Línea de Atención al Cliente 3286000.
- Correo Electrónico: atencionalcliente_col@lahipotecaria.com
- Carta física.
- Defensor del Consumidor Financiero.
- Superintendencia Financiera de Colombia www.superfinanciera.gov.co.
- Centrales de Riesgo (Datacrédito y CIFIN).
- Oficina de La Hipotecaria CF
- Derechos de petición

A continuación, se establecen las políticas en cuanto al SAC:

a) Establecer las siguientes políticas de atención y protección del consumidor financiero:

- Atender y proteger a los consumidores financieros cumpliendo con los objetivos previstos en el literal a. del art. 8 de la Ley 1328 de 2009. En este sentido las políticas que adopten las entidades deben cumplir con los siguientes requisitos mínimos:
 - Procurar la debida atención y protección del consumidor financiero.
 - Propiciar un ambiente de atención y respeto por el consumidor financiero.
 - Impulsar a nivel institucional la cultura en materia de protección al consumidor financiero.
 - Establecer el deber de los órganos de administración, de control y de sus demás funcionarios, de asegurar el cumplimiento de las normas internas y externas relacionadas con la protección al consumidor financiero.
 - Permitir la prevención y resolución de conflictos de interés en el marco del SAC.

b) Asegurar la administración y funcionamiento del SAC, de manera que cada uno de los elementos y etapas del sistema cuenten con políticas claras y efectivamente aplicables y conduzcan a un adecuado funcionamiento del mismo.

c) Proveer los recursos humanos, físicos y tecnológicos necesarios para el adecuado funcionamiento del SAC.

d) Establecer los mecanismos y controles necesarios para asegurar el cumplimiento estricto de dichas políticas y de las normas que le son aplicables al SAC.

e) Aprobación del Manual del SAC y sus actualizaciones por las instancias requeridas en la normatividad vigente.

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

- Políticas del Defensor Del Consumidor Financiero

Los siguientes son los Defensores vigentes de La Hipotecaria CF.

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

- Etapas de sistema de atención del consumidor financiero

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

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

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

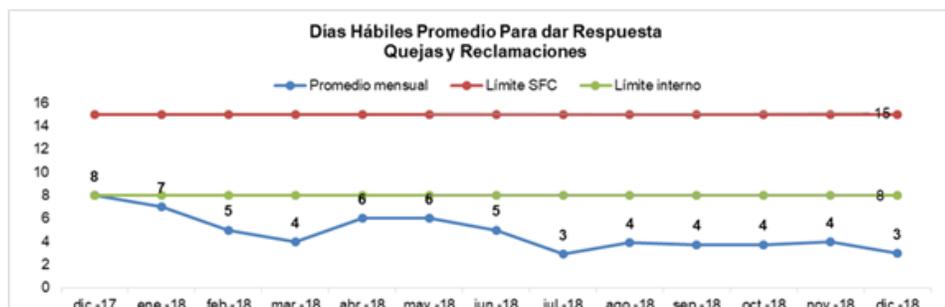
- Requerimientos interpuestos por los Consumidores a la entidad, a través de la Defensoría y la Superintendencia Financiera.
- Requerimientos presentados por los Consumidores Financieros clasificados por los ítems definidos por la entidad.

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

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

Información Cuantitativa

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



7. Sistema de Control Interno (SCI)

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

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

• Lineamientos generales

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

Principios del Sistema de Control Interno

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

• Autocontrol

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

• Autorregulación

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

• Autogestión

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

Elementos del sistema de control interno

• Ambiente de Control

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

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

• Gestión de Riesgos

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

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

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

• Actividades de Control

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

El SCI de La Hipotecaria CF contempla en todos sus niveles, la existencia de responsabilidades de control por medio del establecimiento de procedimientos dirigidos a que los empleados conozcan individualmente las actividades que están a

su cargo, con el fin de controlar al interior de sus áreas las operaciones y procesos, considerando la relación costo/beneficio y su potencial efectividad para mitigar los riesgos que afecten el logro de los objetivos institucionales.

- **Información y Comunicación**

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 4 – Efectivo

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo		
Depósitos en bancos	\$ 4.461.763	\$ 11.190.538
Depósitos en el Banco de la República	5.652.554	3.138.222
Caja	1.600	2.000
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 10.115.917</u>	<u>\$ 14.330.760</u>

Al 31 de diciembre de 2018 no existen cuentas de bancos en moneda extranjera y no existe ninguna restricción sobre el efectivo o los depósitos en bancos, salvo la disposición de los recursos para el cubrimiento del encaje que se controla con parte de los depósitos en la cuenta ante el Banco de la República para atender los requerimientos de liquidez de las obligaciones de la compañía según los requerimientos normativos de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el valor del encaje a cubrir por el periodo disponible fue de \$4.480.614 y \$2.407.166, respectivamente.

NOTA 5 – Activos financieros de inversión

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inversiones negociables		
Títulos participativos		
Fondo de inversión colectiva (1)	\$ 107.686	\$ 34.307
Títulos de deuda		
Certificados de depósito a término CDT(2)	-	3.528.200
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)		
TDA-Clase A	1.442.704	193.808
TDA-Clase B	1.460.798	344.426
Total títulos negociables	<u>3.011.188</u>	<u>4.100.741</u>
Inversiones hasta el vencimiento		
Títulos de deuda		
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA) (3)		
TDA-Clase A	-	407.562
TDA-Clase B	-	259.241
Total títulos hasta el vencimiento	<u>-</u>	<u>666.803</u>
Inversiones disponibles para la venta		
Títulos de deuda		
Títulos de tesorería (TES)	10.384.850	11.241.470
Total títulos disponibles para la venta	<u>10.384.850</u>	<u>11.241.470</u>
Total activos financieros de inversión	<u>\$ 13.396.038</u>	<u>\$ 16.009.014</u>

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

CALIFICACION	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Emitidos y garantizados por la Nación y/o Banco Central	\$ 13.288.352	12.446.507
Grado de inversión	107.686	3.562.507
Total calificación	<u>\$ 13.396.038</u>	<u>\$ 16.009.014</u>

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	\$ 34.307	\$ 3.590.067
Adiciones	107.109.941	94.512.571
Retiros	(107.216.897)	(98.325.727)
Rendimientos	190.633	288.614
GMF	-	(15.968)
Retenciones	(10.298)	(15.250)
Movimiento Año	<u>73.379</u>	<u>(3.555.760)</u>
Saldo final	<u>\$ 107.686</u>	<u>\$ 34.307</u>

Los fondos de inversión colectiva tienen las siguientes condiciones:

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

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

	2018			2017		
	No. Unidades	Valor Unidad (*)	Total	No. Unidades	Valor Unidad (*)	Total
Servivalores GNB Sudameris S.A	11.430	3.793	\$ 43.360	9.251	3.650	\$ 33.763
Alianza Fiduciaria	452	142.348	64.326	4	136.336	544
	11.882	146.141	\$ 107.686	9.255	139.986	\$ 34.307

(*) Valor de la unidad en pesos

(2) Al 31 de diciembre de 2017 se tenían las siguientes inversiones en CDT las cuales vencieron en 2018

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

(3) La disminución se origina por el vencimiento de los TDA clasificados como inversiones hasta el vencimiento.

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

Activos financieros de Inversión	2018				Total
	Menos de tres meses	Más de tres meses y no más de un año		Más de un año menos de cinco años	
		Más de tres meses y no más de seis meses	Más de seis meses y no más de un año		
Inversiones negociables	\$ 600.790	\$ 631.311	\$ 1.779.087	\$ -	\$ 3.011.188
Inversiones disponibles para la venta	-	-	-	10.384.850	10.384.850
	\$ 600.790	\$ 631.311	\$ 1.779.087	\$ 10.384.850	\$ 13.396.038

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

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

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

NOTA 6 – Cartera de créditos, neta de provisión

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

	2018	2017
Cartera de vivienda	\$ 143.068.273	\$ 121.783.734
Intereses y otros conceptos de cartera de vivienda	728.835	592.591
Cartera de consumo	40.439.206	22.346.988
Intereses y otros conceptos de cartera de consumo	295.380	162.824
Total cartera bruta	184.531.694	144.886.137
Menos: provisión	(5.800.434)	(4.089.182)
Total Cartera de crédito neta de provisión	\$ 178.731.260	\$ 140.796.955

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

	2018		
	Capital	Intereses	Otros
Cartera de créditos de vivienda			
Créditos de vivienda – A	\$ 138.783.733	606.508	67.915
Créditos de vivienda – B	2.720.212	16.482	5.279
Créditos de vivienda – C	1.232.089	15.422	4.836
Créditos de vivienda – D	240.782	5.935	2.143
Créditos de vivienda – E	91.457	3.032	1.283
	143.068.273	647.379	81.456
Provisión	(3.104.369)	(55.004)	(18.042)
Cartera de créditos de vivienda – Neto	\$ 139.963.904	592.375	63.414
Cartera de créditos de consumo			
Créditos de consumo – A	38.206.084	230.794	20.098
Créditos de consumo – B	217.953	4.959	256
Créditos de consumo – C	1.198.777	14.410	1.727
Créditos de consumo – D	721.482	16.805	2.021
Créditos de consumo – E	94.910	3.721	589
	40.439.206	270.689	24.691
Provisión	(2.576.199)	(41.693)	(5.127)
Cartera de créditos de Consumo – Neto	37.863.007	228.996	19.564
Total cartera de créditos - Neto	\$ 177.826.911	821.371	82.978
Cartera de créditos de vivienda			
Créditos de vivienda – A	\$ 119.454.040	500.985	54.995
Créditos de vivienda – B	1.193.766	7.238	2.606
Créditos de vivienda – C	998.567	13.414	6.452
Créditos de vivienda – D	40.181	1.110	37
Créditos de vivienda – E	97.180	3.598	2.156
	121.783.734	526.345	66.246
Provisión	(2.587.625)	(38.768)	(15.472)
Cartera de créditos de vivienda – Neto	\$ 119.196.109	487.577	50.774
Cartera de créditos de consumo			
Créditos de consumo – A	21.346.830	137.780	11.858
Créditos de consumo – B	68.507	2.537	111
Créditos de consumo – C	798.010	5.228	1.783
Créditos de consumo – D	89.187	1.815	543
Créditos de consumo – E	44.454	952	217
	22.346.988	148.312	14.512
Provisión	(1.430.808)	(13.453)	(3.056)
Cartera de créditos de Consumo – Neto	20.916.180	134.859	11.453
Total cartera de créditos - Neto	\$ 140.112.289	622.436	62.227

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Vivienda - NO VIS	\$ 255.554.720	\$ 247.314.976
Vivienda - VIS	73.761.915	38.818.880
Libre Inversión con garantía	63.593.812	20.831.668
	<u>\$ 392.910.447</u>	<u>\$ 306.965.524</u>

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

Cartera de créditos	2018		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 143.068.273	\$ -	\$ 143.068.273
Consumo	38.133.784	2.305.422	40.439.206
Total cartera neta	<u>\$ 181.202.057</u>	<u>\$ 2.305.422</u>	<u>\$ 183.507.479</u>

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

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

Sector económico	2018		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 143.068.273	\$ 40.439.206	\$ 183.507.479
Total cartera neta	<u>\$ 143.068.273</u>	<u>\$ 40.439.206</u>	<u>\$ 183.507.479</u>

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

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

Zona Geográfica	2018		Total
	Vivienda	Consumo	
Región Andina	\$ 143.068.273	\$ 40.439.206	\$ 183.507.479
Total cartera neta	<u>\$ 143.068.273</u>	<u>\$ 40.439.206</u>	<u>\$ 183.507.479</u>

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

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

Cartera de créditos	31 de diciembre 2018				
	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	Total
Vivienda	\$ 38.328.477	48.013.669	48.904.169	7.821.959	143.068.273
Consumo	26.338.595	10.307.435	930.119	2.863.056	40.439.206
Total cartera neta	<u>\$ 64.667.072</u>	<u>\$ 58.321.104</u>	<u>\$ 49.834.288</u>	<u>\$ 10.685.015</u>	<u>\$ 183.507.479</u>

Cartera de créditos	31 de diciembre 2017				
	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	Total
Vivienda	\$ 26.711.193	72.309.918	20.996.023	1.766.600	121.783.734
Consumo	11.769.806	6.042.532	3.355.294	1.179.356	22.346.988
Total cartera neta	<u>\$ 38.480.999</u>	<u>\$ 78.352.450</u>	<u>\$ 24.351.317</u>	<u>\$ 2.945.956</u>	<u>\$ 144.130.722</u>

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

Movimiento provisión cartera de créditos	Consumo	Vivienda	Total
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2016	\$ (902.571)	\$ (2.362.203)	\$ (3.264.774)
Recuperaciones	395.136	274.132	669.268
Castigos	227.333	-	227.333
Incrementos	(1.150.706)	(499.554)	(1.650.260)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2017	(1.430.808)	(2.587.625)	(4.018.433)
Recuperaciones	717.043	331.332	1.048.375
Castigos	410.599	2.942	413.541
Incrementos	(2.273.033)	(851.018)	(3.124.051)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2018	\$ (2.576.199)	\$ (3.104.369)	\$ (5.680.568)

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

Movimiento provisiones otras cuentas por cobrar	Consumo	Vivienda	Total
Saldo al 31 diciembre 2016	\$ (11.454)	\$ (29.720)	\$ (41.174)
Recuperaciones	9.387	23.063	32.450
Castigos	15.380	-	15.380
Incrementos	(29.822)	(47.583)	(77.405)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2017	(16.509)	(54.240)	(70.749)
Recuperaciones	12.474	45.100	57.574
Castigos	11.723	-	11.723
Incrementos	(54.508)	(63.906)	(118.414)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2017	\$ (46.820)	\$ (73.046)	\$ (119.866)

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

	2018					
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Reestructuración Ley 550						
Vivienda	\$ 730.643	\$ 6.312	\$ 412	\$ 27.614	\$ 6.092	\$ 371
Consumo	204.824	5.074	242	71.403	3.115	161
	\$ 935.467	\$ 11.386	\$ 654	\$ 99.017	\$ 9.207	\$ 532
	2017					
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión Intereses	Provisión otros
Reestructuración Ley 550						
Vivienda	\$ 287.645	\$ 3.437	\$ 201	\$ 16.613	\$ 1.906	\$ 132
Consumo	105.479	1.942	96	46.302	1.393	63
	\$ 393.124	\$ 5.379	\$ 297	\$ 62.915	\$ 3.299	\$ 195

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

	2018						
	Número créditos	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Consumo							
Créditos de consumo – A	4	\$ 218.875	\$ 221	\$ 41	\$ 2.189	\$ 2	\$ -
Créditos de consumo – B	4	409.078	2.028	110	13.091	2.028	110
Créditos de consumo – C	2	82.033	1.934	72	8.203	1.934	72
Créditos de consumo – D	1	20.657	2.129	189	4.131	2.128	189
	11	730.643	6.312	412	27.614	6.092	371

Vivienda							
Créditos de vivienda – A	5	137.865	2.026	86	36.532	449	19
Créditos de vivienda – D	3	57.484	2.853	150	30.010	2.586	140
Créditos de vivienda – E	1	9.475	195	6	4.861	80	2
	9	204.824	5.074	242	71.403	3.115	161
	20	\$ 935.467	\$ 11.386	\$ 654	\$ 99.017	\$ 9.207	\$ 532

2017							
	Número créditos	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Consumo							
Créditos de consumo – A	4	\$ 49.993	\$ 307	\$ 24	\$ 6.113	\$ 20	\$ 2
Créditos de consumo – C	2	16.251	48	-	7.163	20	-
Créditos de consumo – D	2	24.093	1.200	55	20.043	974	44
Créditos de consumo – E	2	15.142	387	17	12.983	379	17
	10	105.479	1.942	96	46.302	1.393	63
Vivienda							
Créditos de vivienda – A	6	226.424	1.546	69	2.265	15	-
Créditos de vivienda – D	1	40.181	1.110	37	8.036	1.110	37
Créditos de vivienda – E	1	21.040	781	95	6.312	781	95
	8	287.645	3.437	201	16.613	1.906	132
	18	\$ 393.124	\$ 5.379	\$ 297	\$ 62.915	\$ 3.299	\$ 195

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

Cartera de créditos	2018		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 730.643	\$ -	\$ 730.643
Consumo	204.824	-	204.824
Total cartera neta	\$ 935.467	\$ -	\$ 935.467

Cartera de créditos	2017		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 287.645	\$ -	\$ 287.645
Consumo	-	105.479	105.479
Total cartera neta	\$ 287.645	\$ 105.479	\$ 393.124

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

Sector económico	2018		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 204.824	\$ 730.643	\$ 935.467
Total cartera neta	\$ 204.824	\$ 730.643	\$ 935.467

Sector económico	2017		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 287.645	\$ 105.479	\$ 393.124
Total cartera neta	\$ 287.645	\$ 105.479	\$ 393.124

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

Zona Geográfica	2018		Total
	Vivienda	Consumo	
Región Andina	\$ 204.824	\$ 730.643	\$ 935.467
Total cartera neta	\$ 204.824	\$ 730.643	\$ 935.467

Zona Geográfica	2017		
	Vivienda	Consumo	Total
Región Andina	\$ 287.645	\$ 105.479	\$ 393.124
Total cartera neta	\$ 287.645	\$ 105.479	\$ 393.124

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

	2018				
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Intereses Contingentes	Total Castigado
Consumo	\$ 591.295	\$ 19.513	\$ 3.152	\$ 42.023	\$ 655.983
	\$ 591.295	\$ 19.513	\$ 3.152	\$ 42.023	\$ 655.983

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

NOTA 7 – Otras cuentas por cobrar

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

	2018	2017
Anticipos a proveedores y otras cuentas por cobrar	\$ 124.618	\$ 96.650

NOTA 8 – Otros activos no financieros

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

	2018	2017
Anticipos de retención de industria y comercio	\$ 703	\$ 266
Anticipos de retención IVA – impuesto a las ventas retenido	3.252	-
Total cuentas por cobrar	\$ 3.955	\$ 266

NOTA 9 – Activos por impuestos corrientes

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

	2018	2017
Saldo a favor renta (1)	\$ 1.714.540	\$ 1.170.932
Saldo a favor renta para la equidad CREE	-	45.890
Total activos por impuestos corrientes	\$ 1.714.540	\$ 1.216.822

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

NOTA 10 – Propiedad y equipo, neto

El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo

	Muebles y enseres	Equipo cómputo	Mejoras en propiedad ajena	Total
Costo				
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	\$ 123.836	\$ 168.322	\$ -	\$ 292.158
Adiciones	17.353	105.023	-	122.376
Ajustes	(46.883)	72.089	-	25.206
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	94.306	345.434	-	439.740
Adiciones	44.487	420.076	89.405	553.968
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	\$ 138.793	\$ 765.510	\$ 89.405	\$ 993.708

Depreciación				
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	\$ (21.313)	\$ (67.614)	\$ -	\$ (88.927)
Depreciación	(3.027)	(17.353)	-	(20.380)
Ajustes	(36.575)	(117.791)	-	(154.366)
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	(60.915)	(202.758)	-	(263.673)
Depreciación	(12.635)	(73.429)	(28.914)	(114.978)
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	\$ (73.550)	\$ (276.187)	\$ (28.914)	\$ (378.651)
Saldo neto a 31 de diciembre de 2017	33.391	142.676	-	176.067
Saldo neto a 31 de diciembre de 2018	\$ 65.243	\$ 489.323	\$ 60.491	\$ 615.057

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

NOTA 11 – Intangibles, neto

El siguiente es el movimiento de los intangibles:

	Estudios y proyectos
Costo	
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	\$ 246.698
Adiciones	40.900
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	287.598
Adiciones	27.224
Ajuste intangibles	(40.900)
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	\$ 273.922
Amortización	
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	\$ (109.938)
Amortización	(51.178)
Ajuste amortización años anteriores	2.672
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	(158.444)
Amortización	(52.231)
Ajuste amortización años anteriores	12.951
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	\$ (197.724)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2017	\$ 129.154
Saldo neto al 31 de diciembre de 2018	\$ 76.198

.NOTA 12 – Impuesto de renta

El siguiente es el detalle del gasto (ingreso) por impuesto de renta por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 comprende lo siguiente:

	2018	2017
Impuesto renta para la equidad CREE periodos anteriores	\$ -	\$ (31.255)
Impuesto sobre la renta años anteriores	117.454	(44)
Total (gasto) ingreso impuesto de renta	\$ 117.454	\$ (31.299)

De acuerdo con la normatividad fiscal vigente, la Compañía está sujeta al impuesto de renta y complementarios. Las tarifas aplicables serán las siguientes: 34% en 2017 y 33% en 2018 y años siguientes, más una sobretasa del 6% en 2017 y 4% en 2018. Dicha sobretasa es aplicable cuando la base gravable del impuesto sea mayor o igual a \$800.000.

Las rentas fiscales por concepto del impuesto de ganancias ocasionales se gravan a la tarifa del 10%.

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

A partir del año 2017 las pérdidas fiscales podrán ser compensadas con rentas líquidas ordinarias que obtuvieren en los 12 periodos gravables siguientes.

Los excesos de renta presuntiva pueden ser compensados en los 5 periodos gravables siguientes. De acuerdo con lo establecido en la Ley de financiamiento

De acuerdo con el artículo 165 de la Ley 1607 de 2012 y el Decreto Reglamentario 2548 de 2014, para efectos tributarios, las remisiones contenidas en las normas tributarias a las normas contables, continuarán vigentes durante los cuatro (4) años siguientes a la entrada en vigencia de las Normas Internacionales de Información Financiera. No obstante, dicha Ley y Decreto Reglamentario fueron derogados según el artículo 22 de la Ley 1819 de 2016, que agregó un nuevo artículo al Estatuto Tributario Nacional, que dispone lo siguiente para la vigencia de 2017 y subsiguientes: “para la determinación del impuesto sobre la renta y complementarios, en el valor de los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, costos y gastos, los sujetos pasivos de este impuesto obligados a llevar contabilidad aplicarán los sistemas de reconocimientos y medición, de conformidad con los marcos técnicos normativos contables vigentes en Colombia, cuando la ley tributaria remita expresamente a ellas y en los casos en que esta no regule la materia. En todo caso, la ley tributaria puede disponer de forma expresa un tratamiento diferente, de conformidad con el artículo 4 de la ley 1314 de 2009”. En consecuencia, durante los años 2016 y 2015 inclusive, las bases fiscales de las partidas que se incluyeron en las declaraciones tributarias continúan inalteradas y la determinación del pasivo por el impuesto corriente de renta y CREE, se realizó con base en las normas tributarias vigentes.

a) Impuesto diferido activo no reconocido

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que sea probable la realización del mismo a través de beneficios fiscales futuros. Al 31 de diciembre de 2018 la compañía no ha reconocido impuesto diferido activo adicional sobre las siguientes partidas por no tener evidencia suficiente para demostrar su posibilidad de recuperación con beneficios fiscales futuros:

- Pérdidas fiscales
- Excesos de renta presuntiva

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el siguiente es el detalle de las pérdidas fiscales y excesos de renta presuntiva que no han sido utilizadas y sobre las cuales la compañía tampoco tiene registrado impuestos diferidos activos debido a la incertidumbre existente para su recuperación.

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Pérdidas fiscales expirando en:		
Sin fecha de expiración	\$ 5.130.759	\$ 3.720.539
Subtotal pérdidas fiscales	<u>\$ 5.130.759</u>	<u>\$ 3.720.539</u>
Excesos de renta presuntiva expirando en:		
31 de diciembre de 2023	\$ 1.573.727	-
Subtotal excesos de renta presuntiva	<u>\$ 1.573.727</u>	<u>\$ -</u>
Total créditos fiscales sin impuesto diferido	<u>\$ 6.704.486</u>	<u>\$ 3.720.539</u>

b) Pérdidas fiscales

El siguiente es un detalle de las pérdidas fiscales por compensar en el impuesto sobre la renta las cuales no tienen vencimiento:

	31 de Diciembre de 2018	31 de Diciembre de 2017
Total pérdidas fiscales por compensar	<u>\$ 6.818.996</u>	<u>\$ 6.818.996</u>

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

c) Excesos de renta presuntiva

El siguiente es un detalle de los excesos de la renta presuntiva sobre la ordinaria, en el impuesto sobre la renta al 31 de diciembre de 2018:

Expirando en	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
2019	\$ 651.499	\$ 651.499
2020	790.187	790.187
2021	120.937	120.937
2022	4.871	4.871
2023	1.573.727	-
	<u>\$ 3.141.221</u>	<u>\$ 1.567.494</u>

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

d) Firmeza de las declaraciones

El término general de la firmeza de las declaraciones de renta de 2017 en adelante es de tres (3) años. Para las entidades sujetas a precios de transferencia el término de firmeza será de seis (6) años, este término también aplica para el caso de las declaraciones en que se compensen pérdidas fiscales. Las declaraciones que generan pérdidas fiscales la firmeza será de doce (12) años; sin embargo, si el contribuyente compensa la pérdida en los dos últimos años que tiene para hacerlo, el término de firmeza se extenderá por tres (3) años más a partir de dicha compensación con relación a la declaración en la cual se liquidó dicha pérdida.

e) Conciliación de la tasa efectiva

Para el año 2018 y 2017 no se genera reconciliación, debido a que el impuesto corriente se determinó por renta presuntiva.

f) Impuesto diferido:

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

	Saldo al 31 de diciembre 2017	Efecto en estado de resultados	Saldo al 31 de diciembre 2018
Movimiento año 2018			
Impuestos diferidos activos			
Inversiones	\$ -	\$ (15.109)	\$ 15.109
Cuentas por cobrar	-	(254.551)	254.551
Activos intangibles	-	(42.595)	42.595
Propiedad planta y equipo	30.535	30.535	-
Créditos fiscales	1.539.764	432.815	1.106.949
Subtotal	<u>\$ 1.570.299</u>	<u>\$ 151.095</u>	<u>\$ 1.419.204</u>
Impuestos diferidos pasivo			
Cuentas por cobrar	77.622	(77.622)	-
Propiedad planta y equipo	-	3.871	3.871
Activos intangibles	66.219	(66.219)	-
Pasivos financieros y cuentas por pagar	26.458	(11.125)	15.333
Subtotal	<u>\$ 170.299</u>	<u>\$ (151.095)</u>	<u>\$ 19.204</u>
Total neto	<u>\$ 1.400.000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1.400.000</u>
	Saldo al 31 de diciembre 2016	Efecto en estado de resultados	Saldo al 31 de diciembre 2017
Movimiento año 2017			
Impuestos diferidos activos			
Cuentas por cobrar	384.603	384.603	-
Activos intangibles	67.276	67.276	-
Propiedad planta y equipo	2.129	(28.406)	30.535
Impuestos gravámenes y tasas	5.528	5.528	-
Créditos fiscales	1.053.079	(486.685)	1.539.764
Subtotal	<u>\$ 1.512.615</u>	<u>\$ (57.684)</u>	<u>\$ 1.570.299</u>
Impuestos diferidos pasivo			
Cuentas por cobrar	-	77.622	77.622
Activos intangibles	-	66.219	66.219
Pasivos financieros y cuentas por pagar	99.159	(72.701)	26.458
Otros pasivos	13.456	(13.456)	-
Subtotal	<u>\$ 112.615</u>	<u>\$ 57.684</u>	<u>\$ 170.299</u>
Total neto	<u>\$ 1.400.000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1.400.000</u>

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

g) Incertidumbres fiscales

La Compañía al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no presenta incertidumbres fiscales que le generen una provisión por dicho concepto, teniendo en cuenta que el proceso de impuestos de renta y complementarios se encuentra regulado bajo el marco tributario actual. Por consiguiente, no existen riesgos que puedan implicar una obligación fiscal adicional.

h) Ley de Financiamiento - (Reforma tributaria)

El 28 de diciembre de 2018 se expidió la Ley 1943 (Ley de Financiamiento), mediante la cual se introdujeron nuevas reglas en material tributaria, cuyos aspectos más relevantes se presentan a continuación:

- Reducción gradual en la tarifa del impuesto sobre la renta y complementarios corporativa así: año gravable 2019, tarifa del 33%; año gravable 2020, tarifa del 32%; año gravable 2021, tarifa del 31%; y a partir del año gravable 2022, tarifa del 30%.
- Para las entidades financieras se crea una sobretasa del 4% para el año gravable 2019 y del 3% para los años gravables 2020 y 2021, cuando la renta líquida gravable supere 120.000 UVT.
- Reducción gradual y finalmente eliminación de la renta presunta en los siguientes términos: año gravable 2018, tarifa del 3,5%; año gravable 2019, tarifa del 1,5%; año gravable 2020, tarifa del 1,5%; y a partir del año gravable 2020, tarifa del 0%.
- Regla general que determina que será deducible el 100% de los impuestos, tasas y contribuciones efectivamente pagado en el año gravable, que guarden relación de causalidad con la generación de renta (salvo el impuesto de renta). Como reglas especiales se señala que será deducible el 50% del gravamen a los movimientos financieros (GMF), independientemente de que tenga o no relación de causalidad con la actividad generadora de renta.
- El 50% del impuesto de industria y comercio, podrá ser tomado como descuento tributario del impuesto sobre la renta en el año gravable en que sea efectivamente pagado y en la medida que tenga relación de causalidad con su actividad económica. A partir del año 2022 podrá ser descontado al 100%.
- Para los periodos gravables 2019 y 2020, se crea el beneficio de auditoría para los contribuyentes que incrementen su impuesto neto de renta del año gravable en relación con el impuesto neto de renta del año inmediatamente anterior por lo menos en un 30% o 20%, con lo cual la declaración de renta quedará en firme dentro los 6 o 12 meses siguientes a la fecha de su presentación, respectivamente.
- A partir del año 2017 las pérdidas fiscales podrán ser compensadas con rentas líquidas ordinarias que obtuvieren en los 12 periodos gravables siguientes.
- Los excesos de renta presuntiva pueden ser compensados en los 5 periodos gravables siguientes.

NOTA 13 – Activos mantenidos para la venta

El siguiente es el movimiento de los activos no corrientes mantenidos para la venta:

	Inmuebles destinados a vivienda
Costo	
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	\$ -
Adiciones	-
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	-
Adiciones (1)	276.696
Saldo final al 30 de diciembre de 2018	\$ 276.696
Provisión	
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	\$ -
Aumento provisión	-
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	-
Aumento provisión	(20.772)
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	\$ (20.772)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2017	\$ -
Saldo neto al 31 de diciembre de 2018	\$ 255.924

- (1) Se han recibido dos bienes como dación de pago de carteras de créditos, los cuales se relacionan a continuación:

- Casa ubicada en el barrio Villa de los Alpes de la ciudad de Bogotá, el inmueble es estrato 2 por un valor de \$138.750.
- Casa ubicada en el barrio Engativa en la ciudad de Bogotá, el inmueble es estrato 3 por un valor de \$137.946.

De acuerdo a lo indicado en el Capítulo III de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia, el BRDP debe ser vendido dentro de los dos años siguientes a la fecha de su adquisición, para esto ya la administración está ejecutando un plan de ventas ofreciéndolo inicialmente a los empleados de la compañía y en caso de no recibir ninguna oferta realizar un ofrecimiento externo, igualmente se promueve la venta a través de agentes de Bienes raíces.

NOTA 14 – Obligaciones financieras a costo amortizado

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

						<u>2018</u>
<u>Entidad</u>	<u>Tasa interés</u>	<u>Capital</u>	<u>Intereses</u>	<u>Costo amortizado</u>	<u>Total</u>	<u>Garantías otorgadas</u>
Banco de Bogotá	DTF + 2,00%	\$ 2.000.000	\$ 9.178	\$ 13.567	\$ 2.022.745	Stand By de CAF
Bancolombia	DTF + 1,50%	2.000.000	1.959	8.300	2.010.259	Fianza Solidaria.
Bancolombia	DTF + 2,50%	3.000.000	5.727	13.147	3.018.874	Fianza Solidaria.
		<u>\$ 7.000.000</u>	<u>\$ 16.864</u>	<u>\$ 35.014</u>	<u>\$ 7.051.878</u>	

						<u>2017</u>
<u>Entidad</u>	<u>Tasa interés</u>	<u>Capital</u>	<u>Intereses</u>	<u>Costo amortizado</u>	<u>Total</u>	<u>Garantías otorgadas</u>
Banco de Bogotá	DTF + 2,00%	\$ 4.000.000	\$ 3.987	\$ 7.554	\$ 4.011.541	Stand By de CAF
Banco BBVA	DTF + 2,32%	666.667	6.054	1.654	674.375	Fianza Solidaria.
Banco BBVA	DTF + 3,00%	3.600.000	69.887	60.573	3.730.460	Fianza Solidaria.
		<u>\$ 8.266.667</u>	<u>\$ 79.928</u>	<u>\$ 69.781</u>	<u>\$ 8.416.376</u>	

- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las obligaciones financieras no generaron otros conceptos diferentes a los intereses.
- A continuación se detallan los vencimientos del capital por año:

<u>Año</u>	<u>Valor</u>
2019	\$ 3.500.000
2020	3.500.000
	<u>\$ 7.000.000</u>

NOTA 15 – Depósitos y exigibilidades a costo amortizado

31 de diciembre de 2018

<u>Desmaterializados</u>	<u>Capital</u>	<u>Intereses</u>	<u>Costo otorgamiento</u>	<u>Costo amortizado</u>	<u>Total</u>
Emitidos menos de 6 meses	\$ 5.500.000	\$ 20.283	\$ (10.195)	\$ 23.638	\$ 5.533.726
Emitidos entre 6-12 meses	70.414.301	907.260	(108.967)	(145.460)	71.067.134
Emitidos entre 12-18 meses	22.984.331	202.881	(52.394)	15.622	23.150.440
Emitidos superior a 18 meses	5.800.000	25.254	(24.011)	36.970	5.838.213
	<u>\$ 104.698.632</u>	<u>\$ 1.155.678</u>	<u>\$ (195.567)</u>	<u>\$ (69.230)</u>	<u>\$ 105.589.513</u>

31 de diciembre de 2017

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

Al 31 de diciembre de 2018 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde a 171 CDT's con una tasa efectiva anual que oscila entre el 5,5% y el 9,75%.

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

NOTA 16 – Bonos ordinarios a costo amortizado

							31 de diciembre de 2018
Bonos Ordinarios	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Prima/ descuento	Costo amortizado	Total	
Bonos igual o superior a 18 meses	\$ 28.571.429	\$ 157.031	\$ (135.828)	\$ 1.958	\$ 108.323	\$ 28.702.913	
	<u>\$ 28.571.429</u>	<u>\$ 157.031</u>	<u>\$ (135.828)</u>	<u>\$ 1.958</u>	<u>\$ 108.323</u>	<u>\$ 28.702.913</u>	
							31 de diciembre de 2017
Bonos Ordinarios	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Prima/ descuento	Costo amortizado	Total	
Bonos igual o superior a 18 meses	\$ 42.857.144	\$ 240.781	\$ (145.547)	\$ 1.958	\$ (11.830)	\$ 42.942.506	
	<u>\$ 42.857.144</u>	<u>\$ 240.781</u>	<u>\$ (145.547)</u>	<u>\$ 1.958</u>	<u>\$ (11.830)</u>	<u>\$ 42.942.506</u>	

La emisión realizada en el año 2016 fue directa por un total de \$50.000.000, con una tasa efectiva de 10.4351% y están garantizados por una fianza solidaria y un fideicomiso de garantía constituido por el Banco la Hipotecaria en la República de Panamá.

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

NOTA 17 – Beneficios a empleados

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

<u>Concepto</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cesantías	\$ 119.381	\$ 106.149
Vacaciones	78.712	56.438
Intereses de cesantías	13.575	11.150
	<u>\$ 211.668</u>	<u>\$ 173.737</u>

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

NOTA 18 – Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Diversas (1)	\$ 116.793	\$ 60.656
Retenciones y aportes nómina	470	60.250
Servicios técnicos	-	39.566
Seguros	49.507	20.520
Cuentas por pagar a prestadores de servicios	15.169	10.450
	<u>\$ 181.939</u>	<u>\$ 191.442</u>

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

NOTA 19 – Provisiones

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

	Provisión desmantelamiento
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	\$ -
Aumento provisión	7.415
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	7.415
Aumento provisión	1.247
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	<u>\$ 8.662</u>

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

NOTA 20 – Otros pasivos no financieros

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

	2018	2017
Pasivos no financieros		
Otros pasivos no financieros (1)	\$ 147.837	\$ 127.962
Diversos (2)	38.389	57.884
Intereses créditos reestructurados	11.386	5.379
Anticipos incrementos de capital	7	7
	<u>\$ 197.619</u>	<u>\$ 191.232</u>

- (1) El siguiente es el saldo de los otros pasivos no financieros al 31 de diciembre de:

	2018	2017
Autorretenciones por pagar	\$ 54.259	\$ 44.455
Retención en la fuente	33.372	29.557
Impuesto de industria y comercio	45.417	36.455
Retención de IVA e IVA generado	12.694	15.998
Retención de ICA	2.095	1.497
	<u>\$ 147.837</u>	<u>\$ 127.962</u>

- (2) Corresponde a los abonos para aplicar a obligaciones al cobro como prepagos por valor de \$34.024 y otros pagos por cuenta de clientes por \$4.365. Para el año 2017 correspondían a prepagos por valor de \$43.160 y otros pagos por cuenta de clientes por \$14.724.

NOTA 21 - Patrimonio

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

	2018	2017
Capital social		
Capital autorizado (1)	\$ 40.000.000	\$ 40.000.000
Capital por suscribir	(6.714.285)	(6.714.285)
Capital suscrito y pagado (2)	<u>\$ 33.285.715</u>	<u>\$ 33.285.715</u>

- (1) Las acciones autorizadas emitidas y en circulación de La Hipotecaria CF tienen un valor nominal de \$ 1,000 pesos cada una, al 31 de diciembre de 2018 y 2017.
- (2) Durante el año 2017 se hizo 1 emisión de acciones por un total de 1.785.714 acciones aprobadas por la Asamblea General de accionistas según acta No. 8 de 2017. La siguiente es la participación patrimonial por accionistas al 31 de diciembre de:

					2018
	No.Acciones	%	Capital	Prima	Total
Banco La Hipotecaria S.A.	31.618.767	94,99%	\$ 31.618.767	\$ 35.825.562	\$ 67.444.329
La Hipotecaria Holding INC.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
Online Systems S.A.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
Securitization and Investment Advisors	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
La Hipotecaria S.A. de C.V.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
	<u>33.285.715</u>	<u>100%</u>	<u>\$ 33.285.715</u>	<u>\$ 37.714.290</u>	<u>\$ 71.000.005</u>

					2017
	No.Acciones	%	Capital	Prima	Total
Banco La Hipotecaria S.A.	31.618.767	94,99%	\$ 31.618.767	\$ 35.825.562	\$ 67.444.329
La Hipotecaria Holding INC.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
Online Systems S.A.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
Securitization and Investment Advisors	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
La Hipotecaria S.A. de C.V.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
	<u>33.285.715</u>	<u>100%</u>	<u>\$ 33.285.715</u>	<u>\$ 37.714.290</u>	<u>\$ 71.000.005</u>

Prima en colocación de acciones -En el año 2018 no hubo colocación de acciones. Las acciones que fueron colocadas en el año 2017 fueron negociadas por un valor de \$7,000 pesos cada una, de los cuales \$1,000 pesos correspondían al valor nominal y \$6,000 pesos generaron una prima en colocación de acciones por un total de \$10.714.284. El saldo de la prima en colocación de acciones al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fue de \$37.714.290.

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

	ORI
Saldo al 31 diciembre 2016	\$ 740.500
Realización a resultados por venta de instrumentos	(895.290)
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	266.314
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2017	<u>\$ 111.524</u>
Realización a resultados por venta de instrumentos	(249.324)
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	138.409
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2018	<u>\$ 609</u>

NOTA 22 - Ingresos

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

	2018	2017
Intereses cartera de créditos		
Créditos de vivienda	\$ 13.494.581	\$ 12.002.616
Créditos de consumo	4.137.863	2.636.354
	<u>17.632.444</u>	<u>14.638.970</u>
Intereses de mora cartera de créditos		
Créditos de vivienda	63.804	19.761
Créditos de consumo	52.597	13.849
	<u>116.401</u>	<u>33.610</u>
Total intereses cartera de créditos	<u>17.748.845</u>	<u>14.672.580</u>
Ingresos por comisiones	377.075	361.337
Ingresos netos en inversiones (1)	997.171	2.109.474
Recuperación de provisiones		
Reintegro de provisiones (2)	1.105.949	701.718
Recuperación cartera castigada	69.478	10.666
Total recuperación de provisiones	<u>1.175.427</u>	<u>712.384</u>

Otros ingresos		
Rendimientos financieros cuentas ahorro	173.507	477.383
Recobros y recuperaciones	17.827	10.108
Ingresos por otros servicios (3)	214.057	24.878
Diversos (4)	11.015	3.602
Total otros ingresos	416.406	515.971
Total Ingresos	\$ 20.714.924	\$ 18.371.746

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

	2018	2017
Recuperación cartera de créditos	\$ 1.048.375	\$ 669.268
Recuperación provisión otras cuentas por cobrar	57.574	32.450
	\$ 1.105.949	\$ 701.718

- (3) La variación se origina porque a partir del año 2018 se empezaron a cobrar comisiones por el estudio de créditos adicionales, y se empezó a realizar el cobro de los análisis internos prejurídicos que son asumidos por los clientes en su proceso de desembolso. Igualmente se continuó con el cobro de gastos de administración y cobranza a la cartera en mora a la que se realiza gestión de cobro interno por procesos jurídicos y prejurídicos.
- (4) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los ingresos diversos de la compañía están compuestos por:

	2018	2017
Otros ingresos diversos	\$ 8.301	\$ 2.596
Reajuste unidad valor real -UVR	2.606	-
Descuentos comerciales	108	1.006
	\$ 11.015	\$ 3.602

NOTA 23 - Gastos

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

	2018	2017
Gastos por intereses y similares		
Intereses depósitos y exigibilidades	\$ 5.400.850	\$ 3.071.802
Intereses bonos ordinarios	3.685.000	4.893.393
Intereses de obligaciones financieras	215.271	1.667.218
Costo amortizado bonos ordinarios	120.153	80.825
Rendimientos operaciones simultaneas	2.386	-
Costo amortizado obligaciones financieras	(34.766)	21.901
Costo amortizado depósitos y exigibilidades	(128.037)	117.686
	\$ 9.260.857	\$ 9.852.825
Gastos por provisión de cartera de créditos y otras cuentas por cobrar		
Cartera de créditos - Consumo	\$ 2.327.541	\$ 1.180.528
Cartera de créditos - Vivienda	914.924	547.137
Provisión bienes recibidos en pago	20.772	-
	\$ 3.263.237	\$ 1.727.665
Gastos de personal		
Sueldos	\$ 1.806.461	\$ 1.368.410
Salario integral	579.743	525.205
Aportes por pensiones	314.784	233.248
Bonificaciones	178.916	184.993
Cesantías	161.101	123.638
Prima legal	161.002	122.487
Vacaciones	151.865	118.944
Aportes CCF, ICBF	138.720	111.008

Otros beneficios a empleados	105.348	75.547
Indemnizaciones	102.388	14.188
Aportes de Salud	45.513	41.485
Horas extras	26.965	4.821
Capacitación al personal	26.782	17.577
Intereses sobre cesantías	16.914	12.320
Incapacidades	10.422	12.647
Auxilio de transporte	8.183	5.376
Comisiones	-	1.891
	\$ 3.835.107	\$ 2.973.785

Gastos generales de administración

Impuestos y tasas	\$ 934.838	\$ 939.621
Honorarios	581.491	593.970
Comisiones	500.781	344.377
Arrendamientos	352.293	239.940
Seguros	196.573	94.722
Contribuciones y afiliaciones	106.908	69.935
Adecuación e instalación	4.607	11.597
Mantenimiento y reparaciones	3.773	10.486
Legales	5.461	5.426
Multas y sanciones, litigios	-	1.923
	\$ 2.686.725	\$ 2.311.997

Depreciación y Amortización

Equipo de cómputo	\$ 73.429	\$ 17.353
Programas y software	52.231	51.178
Mejoras en propiedad ajena	28.914	-
Equipo de oficina	12.635	3.027
	\$ 167.209	\$ 71.558

Diversos

Gastos diversos	\$ 245.216	\$ 325.544
Servicios técnicos	322.817	244.330
Servicios públicos	129.407	128.566
Útiles y papelería	68.467	67.565
Publicidad y propaganda	51.969	41.605
Servicio de aseo y vigilancia	39.086	36.265
Servicio de restaurante	17.904	17.227
Gastos médicos	15.480	9.993
Transporte	14.561	18.529
Impuestos asumidos	1.620	567
Relaciones públicas	32	162
	\$ 906.559	\$ 890.353
	\$ 20.119.694	\$ 17.828.183

NOTA 24 – Transacciones con partes relacionadas

Durante el año 2018 y 2017 La Hipotecaria CF no tuvo operaciones con compañías vinculadas.

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

	2018	2017
Beneficios a los empleados de corto plazo	\$ 24.676	\$ 22.935
	\$ 24.676	\$ 22.935

- A continuación se detalla el valor cargado al gasto por los diferentes conceptos pagados al personal clave de la gerencia por los años terminados al 31 de diciembre de:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beneficios a los empleados de corto plazo	\$ 733.984	\$ 432.392
	\$ 733.984	\$ 432.392

NOTA 25 - COMPROMISOS Y CONTINGENCIASCréditos aprobados no desembolsados

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Créditos de vivienda	\$ 86.453.429	\$ 52.859.500
Créditos de consumo	19.161.489	8.637.320
	\$ 105.614.918	\$ 61.496.820

Cupos de créditos aprobados

Al 31 de diciembre de 2018 La Hipotecaria CF cuenta con siete (7) cupos de créditos aprobados por valor de \$87.007.000, y al 31 de diciembre de 2017 tenía cinco (7) cupos de crédito aprobados por valor de \$85.740.333 como se relaciona a continuación:

Entidad Bancaria	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco Gnb Sudameris S.A.	\$ 30.000.000	\$ 30.000.000
Bancolombia S.A.	15.000.000	20.000.000
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A.	12.007.000	7.740.333
Banco de Bogotá	8.000.000	6.000.000
Banco Davivienda S.A.	8.000.000	8.000.000
Banco de Occidente	8.000.000	8.000.000
Banco Itau	6.000.000	6.000.000
	\$ 87.007.000	\$ 85.740.333

Contingencias

La Hipotecaria CF al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no tiene contingencias en sus Estados Financieros.

NOTA 26 – HECHOS POSTERIORES

Al 31 de diciembre de 2018 no existen hechos posteriores que deban ser revelados.