

La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.

Estados Financieros
(En miles de pesos colombianos)

31 de diciembre de 2019 y 2018



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

Teléfono 57 (1) 6188000
57 (1) 8188100
Fax 57 (1) 2185490
57 (1) 6233403
www.kpmg.com.co

INFORME DEL REVISOR FISCAL

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

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

He auditado los estados financieros de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. (la Compañía), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los estados de resultados y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha y sus respectivas notas, que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En mi opinión, los estados financieros que se mencionan, preparados de acuerdo con información tomada fielmente de los libros y adjuntos a este informe, presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia material, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2019, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, aplicadas de manera uniforme con el año anterior.

Bases para la opinión

Efectué mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia (NIAs). Mis responsabilidades de acuerdo con esas normas son descritas en la sección "Responsabilidades del revisor fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros" de mi informe. Soy independiente con respecto a la Compañía, de acuerdo con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA - *International Ethics Standards Board for Accountants*, por sus siglas en inglés) incluido en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia junto con los requerimientos éticos que son relevantes para mi auditoría de los estados financieros establecidos en Colombia y he cumplido con mis otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos y el Código IESBA mencionado. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión.

Asuntos clave de auditoría

Asuntos clave de auditoría son aquellos que, según mi juicio profesional, fueron de la mayor importancia en mi auditoría de los estados financieros del período corriente. Estos asuntos



fueron abordados en el contexto de mi auditoría de los estados financieros como un todo y al formarme mi opinión al respecto, y no proporciono una opinión separada sobre estos asuntos.

Asunto clave de Auditoría	Cómo fue abordado en la auditoría
<p>La cartera de créditos al 31 de diciembre de 2019 presenta un saldo de \$242.987 millones, el cual representa el 86 % del total del activo de la Compañía de Financiamiento. Durante el año 2019, se reconoció un efecto de \$24.022 millones con cargo a los resultados del período por concepto de la provisión por riesgo crediticio.</p> <p>La administración de la Compañía de Financiamiento establece la provisión por riesgo crediticio de conformidad con disposiciones incluidas en el Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual tiene por objeto regular la evaluación y clasificación de los activos de riesgo crediticio según la calidad de los deudores y garantías y exigir la constitución de provisiones mínimas para el riesgo de crédito de acuerdo con las pérdidas esperadas de los respectivos activos.</p>	<p>Mis procedimientos de auditoría para evaluar la suficiencia de la provisión por riesgo crediticio incluyeron, entre otros, los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">• Verificación de las políticas de la Compañía de Financiamiento, sobre la estimación y cuantificación de pérdidas esperadas, probabilidad de incumplimiento de los deudores, valor expuesto del activo, pérdida dado el incumplimiento, de acuerdo con las políticas de la Superintendencia Financiera de Colombia y su respectiva aplicación.• Evaluación del diseño, implementación y eficacia operativa de los controles clave establecidos por la Compañía de Financiamiento para la determinación y contabilización de la provisión para riesgo crediticio.• Realización de procedimientos analíticos sustantivos usando Técnicas de Auditoría Asistidas por Computadora (TAAC) para verificar el cálculo de las provisiones sobre la totalidad de cartera de acuerdo con la norma contable regulatoria aplicable.

Otros asuntos

Los estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 se presentan exclusivamente para fines de comparación, fueron auditados por mí y en mi informe de fecha 19 de febrero de 2019, expresé una opinión sin salvedades sobre los mismos.

Responsabilidad de la administración y de los encargados del gobierno corporativo de la Compañía en relación con los estados financieros

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno que



la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores de importancia material, bien sea por fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas, así como establecer los estimados contables razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable por la evaluación de la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, de revelar, según sea aplicable, asuntos relacionados con la continuidad de la misma y de usar la base contable de negocio en marcha a menos que la administración pretenda liquidar La Compañía o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que proceder de una de estas formas.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables por la supervisión del proceso de reportes de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del revisor fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros

Mis objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros considerados como un todo, están libres de errores de importancia material bien sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. Seguridad razonable significa un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía de que una auditoría efectuada de acuerdo con NIAs siempre detectará un error material, cuando este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en agregado, se podría razonablemente esperar que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de acuerdo con NIAs, ejerzo mi juicio profesional y mantengo escepticismo profesional durante la auditoría. También:

- Identifico y evalúo los riesgos de error material en los estados financieros, bien sea por fraude o error, diseño y realizo procedimientos de auditoría en respuesta a estos riesgos y obtengo evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que aquel que surge de un error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, representaciones engañosas o la anulación o sobrepaso del control interno.
- Obtengo un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el objetivo de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias.



- Evalúo lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables y de las revelaciones relacionadas, realizadas por la administración.
- Concluyo sobre lo adecuado del uso de la hipótesis de negocio en marcha por parte de la administración y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan indicar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre material, debo llamar la atención en mi informe a la revelación que describa esta situación en los estados financieros o, si esta revelación es inadecuada, debo modificar mi opinión. Mis conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe. No obstante, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de operar como un negocio en marcha.
- Evalúo la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros presentan las transacciones y eventos subyacentes para lograr una presentación razonable.

Comunico a los encargados del gobierno de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad para la auditoría, así como los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifique durante mi auditoría.

También proporciono a los encargados del gobierno corporativo la confirmación de que he cumplido con los requerimientos éticos relevantes de independencia y que les he comunicado todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente se pueda considerar que influyen en mi independencia y, cuando corresponda, las salvaguardas relacionadas.

A partir de los asuntos comunicados con los encargados del gobierno corporativo, determino los asuntos que fueron de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describo estos asuntos en mi informe del revisor fiscal a menos que la ley o regulación impida la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente excepcionales, determino que un asunto no debe ser comunicado en mi informe porque las consecuencias adversas de hacerlo serían razonablemente mayores que los beneficios al interés público de tal comunicación.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

1. Con base en el resultado de mis pruebas, en mi concepto durante 2019:
 - a) La contabilidad la Compañía ha sido llevada conforme a las normas legales y a la técnica contable.
 - b) Las operaciones registradas en los libros se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas.



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

Para dar cumplimiento a lo requerido en los artículos 1.2.1.2. y 1.2.1.5. del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, en desarrollo de las responsabilidades del Revisor Fiscal contenidas en los numerales 1º y 3º del artículo 209 del Código de Comercio, relacionadas con la evaluación de si los actos de los administradores de la Sociedad se ajustan a los estatutos y a las órdenes o instrucciones de la Asamblea de Accionistas y si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad o de terceros que estén en su poder, emití un informe separado de fecha 27 de febrero de 2020.

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



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

27 de febrero de 2020



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

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

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

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

Descripción del Asunto Principal

Como parte de mis funciones como Revisor Fiscal y en cumplimiento de los artículos 1.2.1.2 y 1.2.1.5 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificados por los artículos 4 y 5 del Decreto 2496 de 2015, respectivamente, debo reportar sobre el cumplimiento de los numerales 1º) y 3º) del artículo 209 del Código de Comercio, detallados como sigue, por parte La Hipotecaria Compañía de Financiamiento en adelante "la Sociedad" al 31 de diciembre de 2019, en la forma de una conclusión de seguridad razonable independiente, acerca de que los actos de los administradores han dado cumplimiento a las disposiciones estatutarias y de la Asamblea de Accionistas y que existen adecuadas medidas de control interno, en todos los aspectos materiales, de acuerdo con los criterios indicados en el párrafo denominado Criterios de este informe:

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

Responsabilidad de la administración

La administración de la Sociedad es responsable por el cumplimiento de los estatutos y de las decisiones de la Asamblea de Accionistas y por diseñar, implementar y mantener medidas adecuadas de control interno para la conservación y custodia de los bienes de la Sociedad y los de terceros que están en su poder, de acuerdo con lo requerido en la Parte 1, Título 1, Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Responsabilidad del revisor fiscal

Mi responsabilidad consiste en examinar si los actos de los administradores de la Sociedad se ajustan a los estatutos y a las órdenes o instrucciones de la Asamblea de Accionistas, y si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad o de terceros que estén en su poder y reportar al respecto en la forma de una conclusión de seguridad razonable independiente basado en la evidencia obtenida. Efectué mis procedimientos de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos para Atestiguar 3000 aceptada en Colombia (International Standard on Assurance Engagements – ISAE 3000, por sus siglas en inglés, traducida al español y emitida a abril de 2009 por el Consejo de Normas



Internacionales de Auditoría y Aseguramiento - International Auditing and Assurance Standard Board – IAASB, por sus siglas en inglés). Tal norma requiere que planifique y efectúe los procedimientos que considere necesarios para obtener una seguridad razonable acerca de si los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas y sobre si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad y los de terceros que están en su poder, de acuerdo con lo requerido en la Parte 1, Título 1, Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, en todos los aspectos materiales.

La Firma de contadores a la cual pertenezco y que me designó como revisor fiscal de la Sociedad, aplica el Estándar Internacional de Control de Calidad No. 1 y, en consecuencia, mantiene un sistema comprensivo de control de calidad que incluye políticas y procedimientos documentados sobre el cumplimiento de los requisitos éticos, las normas profesionales legales y reglamentarias aplicables.

He cumplido con los requerimientos de independencia y ética del Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por la Junta de Normas Internacionales de Ética para Contadores – IESBA, por sus siglas en inglés, que se basa en principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia profesional y debido cuidado, confidencialidad y comportamiento profesional.

Los procedimientos seleccionados dependen de mi juicio profesional, incluyendo la evaluación del riesgo de que los actos de los administradores no se ajusten a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas y que las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad y los de terceros que están en su poder no estén adecuadamente diseñadas e implementadas, de acuerdo con lo requerido en la Parte 1, Título 1, Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Este trabajo de aseguramiento razonable incluye la obtención de evidencia al 31 de diciembre de 2019. Los procedimientos incluyen:

- Obtención de una representación escrita de la Administración sobre si los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas y sobre si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad y los de terceros que están en su poder, de acuerdo con lo requerido en la Parte 1, Título 1, Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Lectura y verificación del cumplimiento de los estatutos de la Sociedad.
- Obtención de una certificación de la Administración sobre las reuniones de la Asamblea de Accionistas documentadas en las actas.
- Obtención de una certificación sobre las decisiones tomadas por la Junta Directiva de la Casa Matriz en relación con la Sucursal.



- Lectura de las actas de la Asamblea de Accionistas y los estatutos y verificación de si los actos de los administradores se ajustan a los mismos.
- Indagaciones con la Administración sobre cambios o proyectos de modificación a los estatutos de la Sociedad durante el período cubierto y validación de su implementación.
- Evaluación de si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad y los de terceros que están en su poder, de acuerdo con lo requerido en la Parte 1, Título 1, Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, lo cual incluye:
 - Evaluación del diseño, implementación y eficacia operativa de los controles relevantes, manuales y automáticos, de los procesos clave del negocio relacionados con las cuentas significativas de los estados financieros.
 - Verificación del apropiado cumplimiento de las normas e instructivos sobre los Sistemas de Administración de Riesgos y Atención al Consumidor aplicables a la Sociedad: SARLAFT, SAC, SARM, SARL y SARO.

Limitaciones inherentes

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

Criterios

Los criterios considerados para la evaluación de los asuntos mencionados en el párrafo Descripción del Asunto principal comprenden: a) los estatutos sociales y las actas de la Asamblea de Accionistas y, b) los componentes del control interno implementados por la Sociedad, tales como el ambiente de control, los procedimientos de evaluación de riesgos, sus sistemas de información y comunicaciones y el monitoreo de los controles por parte de la administración y de los encargados del gobierno corporativo, los cuales están basados en lo establecido en la Parte 1, Título 1, Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Conclusión

Mi conclusión se fundamenta con base en la evidencia obtenida sobre los asuntos descritos, y está sujeta a las limitaciones inherentes planteadas en este informe. Considero que la evidencia



obtenida proporciona una base de aseguramiento razonable para fundamentar la conclusión que expreso a continuación:

En mi opinión, los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad o de terceros que están en su poder, en todos los aspectos materiales, de acuerdo con lo requerido en la Parte 1, Título 1, Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.



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

27 de febrero de 2020



CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

27 de febrero de 2020

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

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

Que para la emisión de los estados financieros al 31 de diciembre 2019 y 2018 y los estados de resultados, otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en 31 de diciembre de 2019 y 2018 y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas (en adelante, los estados financieros), que conforme al reglamento se ponen a disposición de los accionistas y de terceros, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras tomadas fielmente de los libros.

Dichas afirmaciones, explícitas e implícitas, son las siguientes:

Existencia: Los activos y pasivos de LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A. existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante lo corrido del 2019.

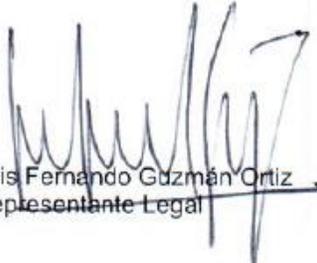
Integridad: Todos los hechos económicos realizados han sido reconocidos.

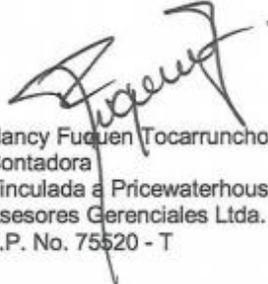
Derechos y obligaciones: Los activos representan probables beneficios económicos futuros y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros, obtenidos o a cargo de LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A. en la fecha de corte.

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

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

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


Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal


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

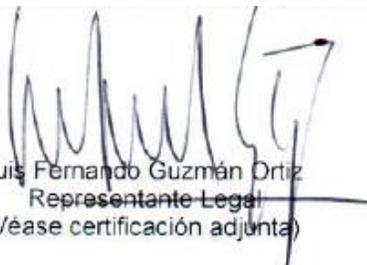


LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Notas	Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Activo			
Efectivo	10	\$ 15.977.680	\$ 10.115.917
Activos financieros de inversión	11	16.182.553	13.396.038
Inversiones negociables		5.415.353	3.011.188
Inversiones disponibles para la venta		10.767.200	10.384.850
Cartera de créditos, neto de provisión	12	242.986.695	178.731.260
Cartera de vivienda		191.691.032	143.797.108
Cartera de consumo		60.030.579	40.734.586
Menos: provisión		(8.734.916)	(5.800.434)
Otras cuentas por cobrar	13	277.165	124.618
Otros activos no financieros	14	12.546	3.955
Activos por impuestos corrientes	15	2.443.762	1.714.540
Activos por impuestos diferidos	20	1.400.000	1.400.000
Activos mantenidos para la venta	16	188.550	255.924
Propiedades y equipo, neto	17	755.075	615.057
Activos por derecho de uso, neto	18	666.164	-
Intangibles, neto	19	95.074	76.198
Total del activo		\$ 280.985.264	\$ 206.433.507
Pasivo y patrimonio			
Obligaciones financieras a costo amortizado	21	\$ 2.518.324	\$ 7.051.878
Depósitos y exigibilidades a costo amortizado	22	196.016.501	105.589.513
Bonos ordinarios a costo amortizado	23	14.334.593	28.702.913
Pasivos por derecho de uso	24	701.711	-
Beneficios a empleados	25	257.456	211.668
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	26	431.470	181.939
Provisiones	27	8.662	8.662
Otros pasivos no financieros	28	272.605	197.619
Total del pasivo		\$ 214.541.322	\$ 141.944.192
Capital y reservas atribuibles a los accionistas	29		
Capital pagado		33.285.715	33.285.715
Prima en colocación de acciones		37.714.290	37.714.290
Otros resultados integrales		327.200	609
Resultados del periodo		1.628.036	477.776
Resultados acumulados		(6.511.299)	(6.989.075)
Total del patrimonio		66.443.942	64.489.315
Total pasivo y patrimonio		\$ 280.985.264	\$ 206.433.507

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

- (1) Véase la nota 8-11, la compañía aplicó inicialmente la NIIF 16 el 1 de enero de 2019 utilizando el enfoque retrospectivo modificado, bajo este enfoque la información comparativa no se reexpresa y el efecto acumulativo de aplicar NIIF 16 no se reconoce.


Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)


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


Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal
T.R. 186.718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 27 de febrero de 2020)

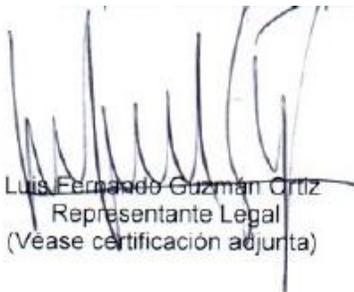


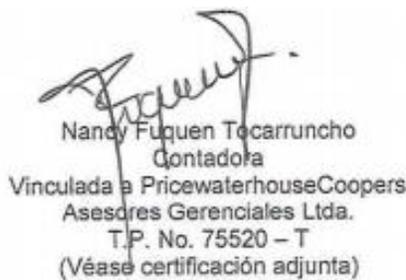
LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS
(Cifras en miles de pesos colombianos)

Años terminados el 31 de diciembre de:	Notas	2019	2018
Ingreso por intereses			
Intereses de cartera de créditos	30	\$ 24.021.916	\$ 17.748.845
Total ingreso por intereses		24.021.916	17.748.845
Gastos por intereses y similares	31		
Certificados de depósito a término		(9.027.254)	(5.272.813)
Bonos ordinarios		(2.191.214)	(3.807.539)
Total gasto por intereses y similares		(11.218.468)	(9.080.352)
Ingreso neto de intereses		12.803.448	8.668.493
Gasto provisión cartera de créditos	31	(4.963.340)	(3.242.465)
Ingresos netos de intereses después de deterioro de activos financieros		7.840.108	5.426.028
Ingreso por comisiones y honorarios	30	587.385	377.075
Otros ingresos	30		
Recuperación de provisiones		1.201.962	1.175.427
Otros		401.057	416.406
Valoración de instrumentos financieros – Inversiones		970.152	997.171
		2.573.171	2.589.004
Costos financieros	31		
Intereses por arrendamientos		(42.200)	-
Obligaciones financieras		(289.896)	(180.505)
		(332.096)	(180.505)
Otros egresos	31		
Gastos de personal		(3.774.648)	(3.835.107)
Gastos generales de administración		(3.119.735)	(2.686.725)
Gastos por depreciación derechos de uso arrendamientos		(239.126)	-
Gastos por depreciación y amortización		(237.525)	(167.209)
Otros		(1.669.498)	(927.331)
		(9.040.532)	(7.616.372)
Utilidad antes de impuestos sobre la renta		1.628.036	595.230
Total (gasto) de impuesto de renta	20	-	(117.454)
Resultados del periodo		\$ 1.628.036	\$ 477.776

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

- (1) Véase la nota 8-11, la compañía aplicó inicialmente la NIIF 16 el 1 de enero de 2019 utilizando el enfoque retrospectivo modificado, bajo este enfoque la información comparativa no se reexpresa y el efecto acumulativo de aplicar NIIF 16 no se reconoce.


Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)


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

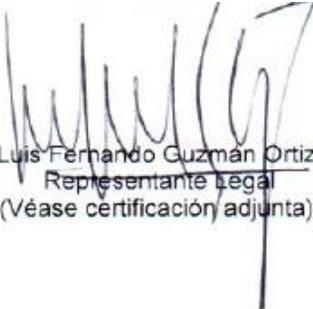

Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186.718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 27 de febrero de 2020)



LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
OTRO RESULTADO INTEGRAL
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Resultados del periodo		\$ 1.628.036	\$ 477.776
Otros resultados integrales que se reclasificarán a los resultados			
Realización por venta de instrumentos medidos al valor razonable con cambios en ORI		(98.468)	(249.324)
Resultados procedentes de inversiones en instrumentos medidos al valor razonable con cambios en el ORI	29	425.059	138.409
Total resultados del ejercicio y otros resultados integrales		<u>\$ 1.954.627</u>	<u>\$ 366.861</u>

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


Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)


Nandy Fúquen Todarruncho
Contadora
Vinculada a PricewaterhouseCoopers
Asesores Gerenciales Ltda.
T.P. No. 75520 - T
(Véase certificación adjunta)


Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186.718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase m/ informe del 27 de febrero de 2020)

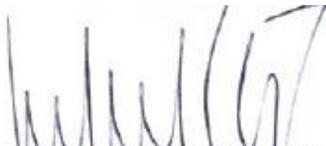


**LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

(Cifras en miles de pesos colombianos)

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018	Capital pagado	Prima en colocación de acciones	Otros resultados integrales	Resultados del periodo	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldo al 01 de enero de 2018	\$ 33.285.715	37.714.290	111.524	512.264	(7.501.339)	64.122.454
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	-	(512.264)	512.264	-
Valoración de instrumentos financieros al valor razonable con cambios en ORI	-	-	138.409	-	-	138.409
Realización por venta de instrumentos medidos al valor razonable con cambios en ORI	-	-	(249.324)	-	-	(249.324)
Resultados del periodo	-	-	-	477.776	-	477.776
Saldo al 31 de diciembre de 2018	\$ 33.285.715	37.714.290	609	477.776	(6.989.075)	64.489.315
Saldo al 01 de enero de 2019	33.285.715	37.714.290	609	477.776	(6.989.075)	64.489.315
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	-	(477.776)	477.776	-
Valoración de instrumentos financieros al valor razonable con cambios en ORI	-	-	425.059	-	-	425.059
Realización por venta de instrumentos medidos al valor razonable con cambios en ORI	-	-	(98.468)	-	-	(98.468)
Resultados del periodo	-	-	-	1.628.036	-	1.628.036
Saldo al 31 de diciembre de 2019	\$ 33.285.715	\$ 37.714.290	\$ 327.200	\$ 1.628.036	\$ (6.511.299)	\$ 66.443.942

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


Luis Fernando 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)

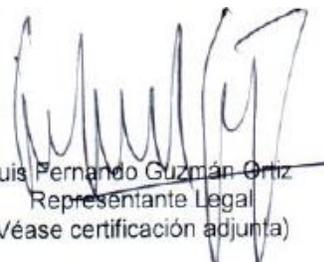

Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal
T.R. 186718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 27 de febrero de 2020)

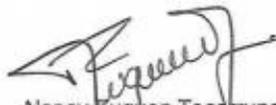


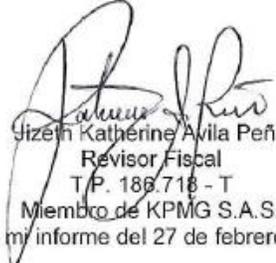
LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Cifras en miles de pesos colombianos)

Años terminados el 31 de diciembre de:	2019	2018
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación:		
Cobros procedentes de cartera de créditos	\$ 54.711.685	\$ 47.430.531
Captaciones procedentes de depósitos y exigibilidades	184.038.895	131.977.772
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos	174.303	377.075
Cobros procedentes por venta de bien en dación de pago	152.000	387.564
Cobros procedentes de cobertura Frech	1.568.106	783.012
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación:		
Colocación de cartera de créditos	(98.298.605)	(67.705.775)
Pagos procedentes de depósitos y exigibilidades	(101.705.280)	(89.756.489)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(3.178.795)	(3.864.113)
Pagos por arrendamientos de activos de bajo valor o corto plazo	(85.311)	-
Pagos por arrendamientos	(37.504)	-
Intereses pagados sobre préstamos y bonos	(2.656.485)	(4.047.086)
Intereses pagados pasivo por arrendamiento	(42.200)	-
Gastos bancarios	(513.356)	(360.783)
Pagos de beneficios a empleados	(3.567.669)	(3.637.396)
Pagos por impuestos	(1.385.707)	(1.139.492)
Pagos pólizas de seguros cartera de créditos	(1.100.982)	(889.625)
Otros pagos por actividades de operación	(639.073)	(1.494.692)
Flujos de efectivo netos provistos por actividades de operación	\$ 27.434.022	\$ 8.060.503
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión		
Pagos por compra de activos fijos	\$ (329.530)	(553.968)
Pagos por la compra de inversiones	(38.830.000)	(133.179.954)
Pagos por compra de intangibles	(66.889)	(27.224)
Intereses recibidos de inversiones	741.950	735.985
Cobros por retiros de inversiones de títulos participativos y de deuda	35.901.503	136.302.196
Flujos de efectivo netos (utilizados en) provistos por actividades de inversión	\$ (2.582.966)	\$ 3.277.035
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación		
Importes procedentes de préstamos	\$ -	7.000.000
Pagos de préstamos y bonos	(18.785.714)	(22.552.381)
Pago pasivo por arrendamientos	(203.579)	-
Flujos de efectivo netos (utilizados en) actividades de financiación	\$ (18.989.293)	\$ (15.552.381)
Aumento (disminución) neto de efectivo	5.861.763	(4.214.843)
Efectivo al principio del periodo	\$ 10.115.917	\$ 14.330.760
Efectivo al final del periodo	\$ 15.977.680	\$ 10.115.917

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


Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)


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


Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186.718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 27 de febrero de 2020)

**TABLA DE CONTENIDO**

1. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	18	NOTA 24 - Pasivos por derecho de uso	53
NOTA 1 - Información corporativa	18	NOTA 25 - Beneficios a empleados	53
NOTA 2 - Marco técnico normativo	18	NOTA 26 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	54
NOTA 3 - Moneda funcional y moneda de presentación	19	NOTA 27 - Provisiones	54
NOTA 4 - Usos de estimaciones y juicios	19	NOTA 28 - Otros pasivos no financieros	54
NOTA 5 - Cambios en políticas contables significativas	20	NOTA 29 - Patrimonio	55
NOTA 6 - Segmentos de Operación	21	5. RESULTADOS DEL AÑO.....	55
2. POLITICAS CONTABLES	22	NOTA 30 - Ingresos	55
NOTA 7 - Bases de medición	22	NOTA 31 - Gastos	56
NOTA 8 - Resumen de principales políticas contables	22	6. OTRA INFORMACIÓN.....	58
NOTA 9 - Normas emitidas no efectivas	38	NOTA 32 - Administración y gestión de riesgos	58
3. ACTIVOS	38	NOTA 33 - Transacciones con partes relacionadas	83
NOTA 10 - Efectivo	38	NOTA 34 - Compromisos y contingencias	83
NOTA 11 - Activos financieros de inversión	39	NOTA 35 - Hechos posteriores	83
NOTA 12 - Cartera de créditos, neta de provisión	41		
NOTA 13 - Otras cuentas por cobrar	45		
NOTA 14 - Otros activos no financieros	45		
NOTA 15 - Activos por impuestos corrientes	46		
NOTA 16 - Activos mantenidos para la venta, neto	46		
NOTA 17 - Propiedades y equipo, neto	46		
NOTA 18 - Activos por derecho de uso, neto	47		
NOTA 19 - Intangibles, neto	48		
NOTA 20 - Impuesto a las ganancias	48		
4. PASIVOS	51		
NOTA 21 - Obligaciones financieras a costo amortizado	51		
NOTA 22 - Depósitos y exigibilidades a costo amortizado	52		
NOTA 23 - Bonos ordinarios a costo amortizado	53		



LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en miles de pesos colombianos)

BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1 - Información corporativa

La emisión de los estados financieros de período anual de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. en adelante La Hipotecaria CF, corresponden al período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

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

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

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

La Hipotecaria CF tiene su domicilio principal en la ciudad de Bogotá en donde opera con una sucursal ubicada en la carrera 13 No 93 - 40 oficina 210 y otra sucursal comercial en Soacha Cundinamarca en los locales 7 y 8 ubicados en el parque de ventas Amarillo en Ciudad Verde. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 contaba con un total de 80 y 55 empleados respectivamente.

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

NOTA 2 - Marco técnico normativo

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016 y 2170 de 2017, 2483 de 2018 y 2270 de 2019. Las NCIF se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB, por sus siglas en inglés); las normas de base corresponden a las traducidas oficialmente al español y emitidas por el IASB al segundo semestre de 2017.

Los estados financieros y las notas que se acompañan fueron autorizados por la Junta Directiva y el representante legal en el acta No. 82 del 27 de febrero de 2020 para su presentación y aprobación por parte de la Asamblea General de Accionistas, fecha en la cual este organismo de dirección aprobará los estados financieros.

Este es el primer conjunto de estados financieros anuales en los que se ha aplicado la NIIF 16 – Arrendamientos. (Ver Nota 5).

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



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

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

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

NOTA 3 - Moneda funcional y moneda de presentación

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

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

La Hipotecaria CF no realiza operaciones en moneda extranjera.

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

NOTA 4 - Usos de estimaciones y juicios

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

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

Provisión para deterioro de préstamos

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

Impuesto sobre la renta diferido

La administración de La Hipotecaria CF, realizó el análisis de la proyección de sus utilidades por los próximos 3 años sobre las cuales efectuó la respectiva depuración fiscal, concluyendo el reconocimiento en el año 2016 de \$1.400.000 como impuesto diferido activo. Este monto es sobre el que se tiene certeza según la proyección, de que se puedan generar suficientes ganancias gravables futuras que permitan su utilización. Para el año 2019 no se realizó ninguna apropiación adicional del impuesto diferido teniendo en cuenta la solicitud de la Superintendencia Financiera de Colombia, quien indicó que hasta cuando no se evidencie que las proyecciones financieras propuestas se cumplen, no se podrá reconocer impuesto diferido adicional.

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

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

**NOTA 5 - Cambios en políticas contables significativas**

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

La Hipotecaria CF aplicó la NIIF 16 a partir del 1 de enero de 2019.

La Hipotecaria CF aplicó al NIIF 16 utilizando el enfoque retrospectivo modificado, bajo el cual el efecto acumulativo de la aplicación inicial no se reconoce. En consecuencia, la información comparativa presentada para 2018 no se re-expresa, es decir, se presenta, como se informó anteriormente, bajo la NIC 17 e interpretaciones relacionadas. Los detalles de los cambios en las políticas contables se revelan a continuación. Además, los requisitos de revelación de la NIIF 16 por lo general, no han sido aplicados a la información comparativa

A) Definición de un arrendamiento:

Anteriormente, La Hipotecaria CF determinaba al inicio del contrato si un acuerdo era o contenía un arrendamiento según la CINIIF 4 – “Determinación de si un acuerdo es o contiene un arrendamiento”. La Hipotecaria CF ahora evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento basado en la definición de un arrendamiento, como se explica en la Nota 8-11.

En la transición a la NIIF 16, La Hipotecaria CF eligió aplicar la solución práctica para no realizar la evaluación de qué transacciones corresponden a arrendamientos. La Hipotecaria CF aplicó la NIIF 16 solo a los contratos previamente identificados como arrendamientos. La NIIF 16 se aplicó desde el 1 de enero de 2019.

B) Como arrendatario:

Como arrendatario, La Hipotecaria CF arrienda principalmente inmuebles para el desarrollo de su operación. Anteriormente, en su calidad de arrendatario, La Hipotecaria CF clasificaba los arrendamientos como operativos. Bajo la NIIF 16, La Hipotecaria CF reconoce activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento para la mayoría de los arrendamientos; es decir, estos arrendamientos se encuentran registrados contablemente en el balance.

Sin embargo, para arrendamientos de propiedades, La Hipotecaria CF ha elegido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar el arrendamiento y los componentes asociados que no son de arrendamiento como un componente de arrendamiento único.

- Arrendamientos clasificados como arrendamiento operativo bajo la NIC 17.

Anteriormente, La Hipotecaria CF clasificaba los arrendamientos de propiedades como arrendamientos operativos según la NIC 17. En la transición, para estos arrendamientos, los pasivos de arrendamiento se midieron al valor presente de los pagos de arrendamiento restantes, descontados usando la tasa incremental por préstamos de La Hipotecaria CF al 1 de enero de 2019 (ver Nota 7-11). Los activos por derecho de uso son medidos:

- Por su importe en libros como si la NIIF 16 se hubiera aplicado desde la fecha de inicio, descontada utilizando la tasa incremental por préstamos de La Hipotecaria CF en la fecha de la aplicación inicial: La Hipotecaria CF aplicó este enfoque a sus arrendamientos de propiedades más grandes; o
- Por su importe igual al pasivo por arrendamiento, ajustado por el importe de cualquier pago de arrendamiento pagado por anticipado o acumulado: La Hipotecaria CF aplicó este enfoque a todos los demás arrendamientos.

La Hipotecaria CF ha probado sus activos por derecho de uso por deterioro en la fecha de transición y ha concluido que no hay indicios de que los activos por derecho de uso estén deteriorados.

La Hipotecaria CF utilizó varias soluciones prácticas al aplicar la NIIF 16 a arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la NIC 17. En particular, La Hipotecaria CF:

- No reconoció los activos por derecho de uso y pasivos para arrendamientos cuyo plazo de arrendamiento finaliza dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de aplicación inicial;
- No reconoció los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos para activos de bajo valor ya que son inferiores a US\$5.000 (Cinco mil dólares);
- Excluyó los costos directos iniciales de la medición del activo por derecho de uso en la fecha de la aplicación inicial; y
- Utilizó retrospección al determinar el plazo del arrendamiento.



C) Impacto en los estados financieros

- Arrendamientos clasificados como arrendamiento financiero según la NIC 17

En la transición a la NIIF 16, La Hipotecaria CF reconoció activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento adicionales. El impacto en la transición se resume a continuación.

<i>En miles de pesos</i>	1 enero de 2019
Activos por derecho de uso – propiedades, planta y equipo	\$ 905.290
Pasivos por arrendamiento	905.290

Al medir los pasivos por arrendamientos para los arrendamientos que fueron clasificados como arrendamientos operativos, La Hipotecaria CF descontó los pagos de arrendamiento utilizando su tasa incremental por préstamos al 1 de enero de 2019.

La tasa fue calculada bajo el enfoque que toma como base la curva construida por los bonos soberanos del gobierno Colombiano emitidos en dólares y colocados en el mercado internacional, más un incremento por el spread de riesgo de crédito de La Hipotecaria CF, así como el promedio ponderado de financiación de cada país. La suma de todos estos criterios nos da como resultado la siguiente tasa de descuento:

Años	DxV	TD_Base	Spread	TAR	Rec	AA	Ajuste	TD_Arrendamiento
4	1,440	3,878%	1,303%	5,181%	63,740%	0,036%	0,006%	5,180%

NOTA 6 - Segmentos de Operación

La administración de La Hipotecaria CF ha realizado la revisión de su operación y ha determinado que la naturaleza y efecto económico de todas las actividades se centran en solo segmento que consiste en la colocación de cartera hipotecaria y de consumo. Esta actividad genera alrededor del 95% de los ingresos totales de la compañía y todos los gastos se generan por la ejecución de esta actividad. Por lo que los estados financieros de La Hipotecaria CF reflejan los activos, pasivos e ingresos de este segmento.

El análisis geográfico de los ingresos y activos de la compañía se concentran en la zona Andina, ver detalle de la cartera en la Nota 12 – Cartera de créditos, neta de provisión “detalle de cartera de créditos por zona geográfica”.

La Hipotecaria CF dispuso los recursos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 así:

	2019	2018	Variación \$	Variación %
Activos				
Efectivo	\$ 15.977.680	\$ 10.115.917	\$ 5.861.763	58%
Inversiones	16.182.553	13.396.038	2.786.515	21%
Cartera de créditos	242.986.695	178.731.260	64.255.435	36%
Otras cuentas por cobrar	277.165	124.618	152.547	122%
Activos por impuestos corrientes	2.443.762	1.714.540	729.222	43%
Activos Materiales	1.609.789	870.981	738.808	85%
Impuesto diferido	1.400.000	1.400.000	0	0%
Otros activos	107.620	80.163	27.457	34%
Total Activos	\$ 280.985.264	\$ 206.433.517	\$ 74.551.747	36%
Pasivo				
Instrumentos financieros a costo amortizado	\$ 212.869.418	\$ 141.344.304	\$ 71.525.114	51%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	431.470	181.939	249.531	137%
Beneficios a empleados	257.456	211.668	45.788	22%
Otros pasivos	982.978	206.281	776.697	377%
Total pasivos	\$ 214.541.322	\$ 141.944.192	\$ 72.597.130	51%
Patrimonio	\$ 66.443.942	\$ 64.489.325	\$ 1.954.617	3%

Los activos de La Hipotecaria CF al 31 de diciembre de 2019 crecieron un 36% con respecto al año 2018 pasando de \$206.433.517 a \$280.985.264. El incremento se origina principalmente por el aumento de la colocación de la cartera de



crédito, generada por el fortalecimiento de la estrategia comercial, y la ampliación de la cobertura en otras ciudades de la misma región del país, como Medellín e Ibagué entre otras.

Los pasivos del segmento definido por La Hipotecaria CF pasaron de \$141.944.192 en diciembre de 2018 a \$214.541.322 en diciembre de 2019, con una variación de \$72.597.130 y un efecto porcentual del 51%. Esta variación se origina principalmente por el aumento en la captación de Certificados de Depósito a término - CDT's, como la principal fuente de financiación de la compañía, para cubrir los requerimientos de liquidez para la colocación de la cartera de créditos.

El patrimonio a diciembre de 2019 fue de \$66.443.942 con un crecimiento del 3% frente a diciembre de 2018 por un valor de \$1.954.617.

La información por segmentos con corte al 31 de diciembre de 2019 y 2018

	2019	2018	Variación \$	Variación %
Ingresos por intereses	\$ 24.021.916	\$ 17.748.845	\$ 6.273.071	35%
Ingresos actividades ordinarias	\$ 24.021.916	\$ 17.748.845	\$ 6.273.071	35%
Ingreso por comisiones y honorarios	587.385	377.075	210.310	56%
Gastos operacionales	(16.181.808)	(12.322.817)	(3.858.991)	31%
Resultado operacional	\$ 8.427.493	\$ 5.803.103	\$ 2.624.390	45%
Otros ingresos	2.573.171	2.589.004	(15.833)	-1%
Otros gastos	(9.372.628)	(7.796.877)	(1.575.751)	20%
Utilidad antes de impuestos sobre la renta	\$ 1.628.036	\$ 595.230	\$ 1.032.806	174%
Impuesto de renta	-	(117.454)	117.454	-100%
Resultados del periodo	\$ 1.628.036	\$ 477.776	\$ 1.150.260	241%

En el año 2019 se generó un resultado de \$1.628.036 que frente al mismo periodo en 2018 presentó un crecimiento en el resultado operacional del 45% y en el resultado neto del 241% con una variación absoluta de \$1.150.260. El incremento es generado principalmente por el crecimiento de la cartera de créditos y las nuevas estrategias de ventas y administrativas instauradas por la administración de La Hipotecaria CF.

POLITICAS CONTABLES

NOTA 7 - Bases de medición

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

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

NOTA 8 - Resumen de principales políticas contables

Las políticas contables y las bases establecidas a continuación han sido aplicadas consistentemente en la preparación de los estados financieros, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), a menos que se indique lo contrario (ver nota 5).

1. Efectivo

El efectivo incluye el efectivo disponible, depósitos de libre disponibilidad en bancos siempre y cuando correspondan a recursos que puedan ser retirados en cualquier momento sin previo aviso.

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



no todas las inversiones a corto plazo que respondan a la definición de equivalentes de efectivo deben ser tratados como tales.

Las partidas conciliatorias pendientes de regularizar que cumplan 90 días en la conciliación y que no hayan sido identificadas serán enviadas a una cuenta transitoria en el pasivo y si después de estar ahí por otros 90 días no son identificadas se llevarán al aprovechamiento.

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

2. Instrumentos financieros

2.1 Activos financieros de inversión

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

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

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

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

Inversiones negociables		
Características	Valoración	Contabilización
Se clasifican como inversiones negociables todo valor o título y, en general, cualquier tipo de inversión que ha sido adquirida con el propósito principal de obtener utilidades por las fluctuaciones a corto plazo del precio.	Las inversiones clasificadas como negociables se deberán valorar de acuerdo con el precio suministrado por el proveedor de precios para valoración. Las participaciones en fondos de inversión colectiva se deberán valorar teniendo en cuenta el valor de la unidad calculado por la sociedad administradora al día inmediatamente anterior al de la fecha de valoración.	La contabilización de estas inversiones se debe realizar en las respectivas cuentas de "Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados", del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión "CUIF". La diferencia que se presente entre el valor razonable actual y el inmediatamente anterior se registra como mayor o menor valor de la inversión afectando los resultados del periodo. Este procedimiento se realiza diariamente.
Inversiones para mantener hasta el vencimiento		
Características	Valoración	Contabilización
Se clasifican como inversiones para mantener hasta el vencimiento, los valores o títulos y, en general, cualquier tipo de inversión respecto de las cuales se tiene el propósito y la capacidad legal, contractual, financiera y operativa de mantenerlas hasta el vencimiento de su plazo de maduración o redención.	En forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno calculada en el momento de la compra, sobre la base de un año de 365 días.	La contabilización de estas inversiones debe efectuarse en las respectivas cuentas de "Inversiones a Costo Amortizado", del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión (CUIF). El valor presente se contabiliza como un mayor valor de la inversión afectando los resultados del periodo. Los rendimientos exigibles pendientes de recaudo se registran como un mayor valor de la inversión. En consecuencia, el recaudo de dichos rendimientos se debe contabilizar como un menor valor de la inversión. Este procedimiento se realiza diariamente.



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

Reclasificación de inversiones:

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

a) Reclasificación de las inversiones para mantener hasta el vencimiento a inversiones negociables cuando:

- Deterioro significativo en las condiciones del emisor, de su matriz, de sus subordinadas o de sus vinculadas.
- Cambios en la regulación que impidan el mantenimiento de la inversión.
- Procesos de fusión o reorganización institucional que conlleven la reclasificación o la realización de la inversión, con el propósito de mantener la posición previa de riesgo de tasas de interés o de ajustarse a la política de riesgo crediticio, previamente establecida por la entidad resultante.
- En los demás casos en que la SFC haya otorgado su autorización previa y expresa.

b) Reclasificación de las inversiones disponibles para la venta a inversiones negociables o a inversiones para mantener hasta el vencimiento cuando:

- Se redefina la composición de las actividades significativas del negocio, derivada de circunstancias tales como, variaciones en el ciclo económico o del nicho de mercado en el cual está actuando la entidad vigilada o en su apetito de riesgo.
- Se materialicen los supuestos de ajuste en la gestión de las inversiones que el modelo de negocio haya definido previamente.
- El inversionista pierda su calidad de matriz o controlante, y dicha circunstancia implique igualmente la decisión de enajenar la inversión en el corto plazo a partir de esa fecha, o
- Se presente alguna de las circunstancias previstas en el literal a) de este punto.

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

Deterioro (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.

2.2 Cartera de créditos

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

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

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

✓ Modalidades de crédito

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

a) Consumo

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

b) Vivienda

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

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

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

**✓ Esquema general de provisiones:**

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

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

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

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

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

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

Con la entrada en vigencia de la Circular Externa 047 de 2016 y Circular Externa 026 de 2017, La Hipotecaria CF realizó los desarrollos y adecuaciones necesarias que le permitan calcular y administrar las provisiones bajo los cumplimientos de estas nuevas normas y no podrá 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 CF sobre el inmueble a adquirir, para el caso de los créditos personales con garantía hipotecaria.

✓ Garantías admisibles

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

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

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

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

✓ Valoración de las garantías

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

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

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

Solamente se reciben las garantías admisibles señaladas en el Decreto 2555 de 2010, Título 2, o sea aquellas seguridades debidamente perfeccionadas que tengan un valor establecido con base en criterios técnicos y objetivos, que



ofrezcan un respaldo jurídicamente eficaz al pago de la obligación garantizada y cuya posibilidad de realización sea razonablemente adecuada.

El valor de las garantías constituidas sobre bienes inmuebles destinados a vivienda se actualiza anualmente. La actualización se realiza con base en el Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural (IVIUR) en el caso de bienes inmuebles destinados a vivienda ubicados en Bogotá D.C. y con el Índice Total Nacional del Índice de Valoración Predial (IVP) para los inmuebles destinados a vivienda ubicados fuera de Bogotá D.C. Al 31 de diciembre de 2019 La Hipotecaria CF sólo posee inmuebles como garantías en Bogotá D.C. y municipios aledaños como Funza, Mosquera, Soacha, La Calera, entre otros y en la ciudad de Medellín y su área metropolitana.

✓ **Castigo de cartera**

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

Son sujetos de castigo los créditos:

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

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

Los criterios de castigo por tipo de cartera, son:

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

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

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

Durante el año 2019 La Hipotecaria CF realizó el castigo de 30 créditos de consumo por un total de \$948.654 y en el año 2018 se realizó el castigo de 20 créditos de consumo por un total de \$453.728.

✓ **Procesos de modificación y reestructuración**

Las modificaciones y reestructuraciones, son mecanismos que La Hipotecaria CF puede utilizar para normalizar el pago de los préstamos o modificar las condiciones originalmente pactadas con el fin de permitirle al deudor la atención adecuada de su obligación ante el real o potencial deterioro de su capacidad de pago, 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 2019 y 2018 no se realizó modificación a ningún préstamo. En el año 2019 se realizó la reestructuración de 2 créditos de vivienda por \$251.891 y 2 créditos de consumo por \$74.013. En el año 2018 se realizó la reestructuración de 4 créditos de vivienda y 3 créditos de consumo.

3. Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

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

La Hipotecaria CF reconoce como activos no corrientes mantenidos para la venta, los inmuebles recibidos de clientes como dación en pago de sus créditos BRDPS, y realiza su medición al menor entre de su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta.

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

La provisión de los BRDPS se debe constituir en alícuotas mensuales dentro del año siguiente a la recepción del bien, la provisión debe ser equivalente al 30% del costo de adquisición (valor de recepción), la cual debe incrementarse en alícuotas mensuales dentro del segundo año en un 30% adicional hasta alcanzar el 60% del costo de la adquisición del BRDPS. Una vez vencido el término leal para la venta sin que se haya autorizado prórroga, la provisión debe ser del 80% del costo de adquisición del BRDP. En caso de concederse prórroga el 20% restante de la provisión podrá constituirse dentro del término de la misma.

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

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

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

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

4. Propiedades y equipo

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



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

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

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

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

✓ **Vida útil, método de depreciación**

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

Activo	Vida útil
Enseres y accesorios	10 Años
Equipo informático	6 Años
Tecnología	15 Años
Mejoras en propiedad arrendada	2 Años

✓ **Baja en cuentas**

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

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

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

5. Intangibles

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

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

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

Los activos intangibles que actualmente tiene La Hipotecaria CF corresponden a las licencias que se tienen por los módulos de IT SARC y IT Report, los cuales se amortizan durante 5 años, y a la implementación de un nuevo software llamado Credisistem, para realizar un pre análisis de crédito y manejo de imágenes dentro del proceso de crédito el cual se amortizará durante 3 años.

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



6. Pasivos financieros

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

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

Actualmente La Hipotecaria CF cuenta con pasivos financieros así:

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

7. Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de los negocios. Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son a corto plazo y son medidas a costo de transacción.

8. Pasivos y provisiones

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

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

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

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

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

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

9. Beneficios a empleados

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

10. Impuestos

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

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

**a) Impuestos corrientes**

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

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

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

b) Impuesto diferido

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

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

El impuesto diferido reconocido en el año 2016 por \$1.400.000 se mantiene sin modificaciones para el año 2018 y 2019, debido a la instrucción dada por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual mencionó que hasta tanto el crecimiento real de la cartera no sea consecuente con el crecimiento de cartera mostrado en las proyecciones financieras preparadas por la administración en 2016, realizadas para la constitución del impuesto diferido y se pueda soportar fielmente su recuperabilidad no se podrá reconocer ningún monto adicional por este impuesto.

Al 31 de diciembre de 2019 las utilidades netas reales han sido inferiores a las indicadas en las proyecciones financieras del 2016, razón por la que no se ha reconocido ningún monto adicional.

(i) Reconocimiento de diferencias temporarias imponibles

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

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

(ii) Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles

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

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

(iii) Medición

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que apliquen en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa aprobada y una vez consideradas las



consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que La Hipotecaria CF espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.

La Hipotecaria CF revisa en la fecha de cierre del ejercicio, el importe en libros de los activos por impuestos diferidos, con el objeto de reducir dicho valor, en la medida en que no es probable que vayan a existir suficientes bases imponibles positivas futuras para compensarlos.

(iv) Compensación y clasificación

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

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

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

11. Arrendamientos

La Hipotecaria CF ha aplicado la NIIF 16 utilizando el enfoque retrospectivo modificado y, por lo tanto, la información comparativa no se ha re-expresado y sigue siendo reportada bajo la NIC 17 y la CINIIF 4. Los detalles de las políticas contables bajo la NIC 17 y la CINIIF 4 se revelan por separado.

✓ Política aplicable a partir del 01 de enero de 2019 – Aplicación NIIF 16

Al inicio de un contrato, La Hipotecaria CF evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, La Hipotecaria CF utiliza la definición de arrendamiento en la NIIF 16.

La Hipotecaria CF reconoce activos y pasivos por arrendamientos, por el derecho de uso de las oficinas donde desarrolla su actividad ubicadas en la Cra. 13 # 93-40 en la ciudad de Bogotá y los locales 7 y 8 ubicados en el parque de ventas Amarillo en Ciudad Verde en Soacha, en las cuales actúa como arrendatario.

- **Activo por derecho de uso:** Se mide inicialmente por el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, más los costos directos iniciales incurridos y el costo de desmantelamiento para restituir el activo a sus condiciones iniciales tal como lo detalla el contrato.

Su medición posterior se realizará al costo, esto es, menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro de valor. La amortización se realizará en línea recta por el tiempo en que se haya analizado el reconocimiento del activo.

- **Pasivo por derecho de uso:** Se mide inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que se realizarán sobre el activo arrendado. Estos pagos se descontarán usando la tasa incremental por préstamos del arrendatario. Los pagos por arrendamiento incluyen los pagos fijos y variables correspondientes según lo estipulado en el contrato.

Su medición posterior se realizará reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamientos realizados.

El interés del pasivo por arrendamiento en cada periodo durante el plazo del arrendamiento será el importe que produce la tasa incremental aplicada.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se vuelve a medir cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que surgen de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de La Hipotecaria CF del monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si La Hipotecaria CF cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación o si hay un pago de arrendamiento fijo revisado en esencia.



Cuando el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir de esta manera, se realiza el ajuste correspondiente al valor en libros del activo por derecho de uso, o se registra en resultados si el valor en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

- **Tasa incremental:** La determinación de la tasa incremental usada para la medición inicial y posterior del pasivo financiero, fue realizada por el asesor externo Deloitte, quien analizó seis factores clave para la determinación de la misma, los cuales se definen en: características de la entidad arrendataria, tipo de moneda, entorno económico del país, término de los contratos, tipo de activo a arrendar y el nivel de endeudamiento de La Hipotecaria CF.

Estos seis factores fueron determinados mediante la consideración de tres componentes clave: ajuste específico del arrendamiento, ajuste de la distribución de la financiación y tasa de referencia. Al finalizar todo el estudio financiero de estos factores, la administración de La Hipotecaria CF decidió tomar como base el enfoque que considera las emisiones soberanas de cada país más un incremento por el spread de riesgo de crédito de La Hipotecaria CF, así como el promedio ponderado de financiación. La suma de todos estos criterios nos da como resultado para un periodo promedio de 4 años una tasa de descuento de 5,18%.

- **Arrendamientos de activos de bajo valor:** Dentro de la aplicación de la NIIF 16 se identificaron algunos arrendamientos que se consideran por fuera del alcance de esta norma por corresponder a arrendamientos de bajo valor ya que son inferiores a US\$5.000 (Cinco mil dólares). Estos arrendamientos están conformados por el contrato de OasisCom por el alquiler de la infraestructura para el sistema contable, el contrato con DBNET por el alquiler de la infraestructura para la generación de los informes XBRL y el contrato con Assojurídica por el arrendamiento de la oficina que se tiene para el manejo de procesos críticos y operación de contingencia.

Durante el año 2019 el activo por derecho de uso se ha depreciado por \$239.126. El pasivo financiero se ha amortizado por \$203.579 y se han reconocido intereses por la financiación del mismo por \$42.200.

✓ **Política aplicable antes del 01 de enero de 2019**

Para los contratos celebrados antes del 1 de enero de 2019, La Hipotecaria CF determinó si el acuerdo era o contenía un arrendamiento con base en la evaluación de si:

- El cumplimiento del acuerdo dependía del uso de un activo o activos específicos; y
- El acuerdo había conllevado un derecho para utilizar el activo. Un acuerdo conllevaba el derecho a usar el activo si se cumplía una de las siguientes condiciones:
 - a) El comprador tenía la capacidad o el derecho de operar el activo obteniendo o controlando una cantidad más que insignificante de la producción;
 - b) El comprador tenía la capacidad o el derecho de controlar el acceso físico al activo obteniendo o controlando una cantidad más que insignificante de la producción; o
 - c) Los hechos y circunstancias indicaban que era una posibilidad remota que otras partes obtuvieran una cantidad más que insignificante de la producción, y el precio por unidad no era fijo por unidad de producción ni tampoco era igual al precio de mercado actual por unidad de producción.

En el período comparativo, como arrendatario, La Hipotecaria CF clasificó los contratos de arrendamiento como operativos y no se reconocían en el estado de situación financiera de La Hipotecaria CF. Los pagos realizados bajo arrendamientos operativos se reconocieron en resultados en forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los incentivos de arrendamiento recibidos eran reconocidos como parte integral del gasto total de arrendamiento, durante el plazo del arrendamiento.

12. Partes relacionadas

La Hipotecaria CF reconoce como parte relacionada a una persona o entidad si dicha parte:

- a) Directa, o indirectamente a través de uno o más intermediarios:
 - Controla a, es controlada por, o está bajo control común con, La Hipotecaria CF (esto incluye controladoras, subsidiarias y otras subsidiarias de la misma controladora);
 - Tiene una participación en La Hipotecaria CF que le otorga influencia significativa sobre la misma; o
 - Tiene control conjunto sobre La Hipotecaria CF;
- b) Es una asociada (según se define en la NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos) de La Hipotecaria CF
- c) Es personal clave de la gerencia de La Hipotecaria CF o de su controladora.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se han tenido transacciones con partes relacionadas, únicamente las operaciones con personal clave de la gerencia (véase Nota 33).

**13. Reconocimiento de ingresos**

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

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

14. Reconocimiento de gastos

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

15. Reserva legal

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

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

16. Capital social

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

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

Para el año 2019 La Hipotecaria CF posee un capital de \$33.285.715 en acciones ordinarias.

17. Gestión de capital

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

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

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

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

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



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

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

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

CONCEPTO	2019	2018
	Vlr Ponderado (*)	Vlr Ponderado (*)
Activos categoría I	\$ -	\$ -
Activos categoría II	(1.017)	(581)
Activos categoría III	92.775	69.732
Activos categoría IV y otros	87.909	57.212
Total activos ponderados por nivel de riesgo	179.667	126.363
Patrimonio básico ordinario	62.003	62.022
Patrimonio básico adicional	-	-
Patrimonio adicional	2.071	1.431
Patrimonio técnico sin deducciones	64.074	63.453
Deducciones al patrimonio técnico	-	-
Patrimonio técnico	64.074	63.453
Riesgo de mercado	\$ 10.910	\$ 11.358
Relación de solvencia básica	33%	45%
Relación de solvencia total	34%	46%

(*) Millones de Pesos

La relación de solvencia total cerró con 34% al 31 de diciembre de 2019.

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

18. Determinación de valores razonables

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

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

Jerarquía del valor razonable

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

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

	31 de diciembre 2019		
	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados			
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)	\$ 5.083.702	-	5.083.702
Fondos de inversión colectiva	331.651	-	331.651
	5.415.353	-	5.415.353



	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros medidos a costo amortizado			
Cartera de créditos vivienda	190.708.876	-	163.962.246
Cartera de créditos consumo	59.593.791	-	55.613.497
	250.302.667	-	219.575.743
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI			
Títulos de tesorería (TES)	10.767.200	10.767.200	-
	10.767.200	10.767.200	-
Activos financieros	\$ 266.485.220	10.767.200	224.991.096
Pasivos financieros medidos a costo amortizado			
Certificados de depósito a término	196.016.501	-	196.878.593
Bonos ordinarios	14.334.593	-	15.031.286
Obligaciones financieras	2.518.324	-	2.516.382
	\$ 212.869.418	-	214.426.261
31 de diciembre 2018			
	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados			
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)	\$ 2.903.502	-	2.903.502
Fondos de inversión colectiva	107.686	-	107.686
	3.011.188	-	3.011.188
Activos financieros medidos a costo amortizado			
Cartera de créditos vivienda	143.068.273	-	128.378.832
Cartera de créditos consumo	40.439.206	-	37.167.692
	183.507.479	-	165.546.524
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI			
Títulos de tesorería (TES)	10.384.850	10.384.850	-
	10.384.850	10.384.850	-
Activos financieros	\$ 196.903.517	10.384.850	168.557.712
Pasivos financieros medidos a costo amortizado			
Certificados de depósito a término	105.589.513	-	105.950.423
Bonos ordinarios	28.702.913	-	30.490.571
Obligaciones financieras	7.051.878	-	7.045.538
	\$ 141.344.304	-	143.486.532

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

El precio de cotización usado es el suministrado por Servivalores GNB Sudameris S.A. como administrador del portafolio, de acuerdo con la información que le es entregada por el proveedor de precios Precia S.A..
 - b) Para efectos de la cartera de créditos el cálculo del valor razonable se realizó con la medición a valor presente de los flujos de los créditos descontados a la tasa promedio publicada por la Superintendencia Financiera de Colombia para la modalidad de crédito correspondiente a la fecha de corte del 31 de diciembre de 2019 y 2018. Si bien el valor razonable es inferior al valor en libros, no es una evidencia de deterioro ya que corresponde a que la tasa a la que fueron colocados los primeros créditos desembolsados por La Hipotecaria CF, fue menor a la tasa del mercado como parte de una estrategia comercial para poder entrar en el mercado. Posteriormente la tasa ha sido ajustada acercándose y manteniéndose alineada con la tasa del mercado.
- A continuación, se detallan las técnicas de valuación usadas en la medición de los pasivos financieros:
 - a) Para los certificados de depósito a término y los bonos ordinarios medidos a costo amortizado se tomó el precio sucio de cotización en el mercado a la fecha de corte.
 - b) Para las obligaciones financieras el cálculo del valor razonable se realizó con la medición a valor presente de los flujos de las obligaciones descontados a la tasa promedio publicada por la Superintendencia Financiera de Colombia para esta modalidad de créditos.

Durante el año 2019 y 2018 no hubo transferencias de niveles de medición de jerarquía del valor razonable.

**NOTA 9 - Normas emitidas no efectivas****a) Normas y enmiendas aplicables a partir del 1 de enero de 2020**

De acuerdo con lo indicado en el Decreto 2270 de 2019, se relacionan a continuación las enmiendas e interpretaciones emitidas por el IASB durante el año 2018, aplicables a partir del 1 de enero de 2020. El impacto de estas enmiendas está en proceso de evaluación por parte de la administración de La Hipotecaria CF; no obstante, la administración de La Hipotecaria CF, no espera un impacto significativo sobre los estados financieros:

Norma de información financiera	Tema de la norma o enmienda	Detalle
Marco conceptual para la información financiera – Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en las normas NIIF.	Modificación completa al marco conceptual anterior	Se establece un nuevo marco conceptual para las entidades que aplican las NIIF Plenas (Grupo 1) para la elaboración de información financiera de propósito general. El nuevo marco conceptual se encuentra muchos más alineado con las NIIF vigentes e incorpora conceptos no establecidos en el marco anterior, tales como los objetivos y principios de la información a revelar, la unidad de cuenta, la baja en cuentas, los contratos pendientes de ejecución, entre otros. En las modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF se actualizan algunas de dichas referencias y citas que forma que hacen referencia al Marco Conceptual de 2018 y se realizan otras modificaciones para aclarar a qué versión del Marco Conceptual se hace referencia.
NIC 19 – Beneficios a los empleados.	Se realizan modificaciones relacionadas con los beneficios post-empleo, planes de beneficios definidos - Modificación, Reducción o Liquidación del Plan.	La modificación requiere que una entidad use suposiciones actuariales actualizadas para determinar el costo de los servicios del periodo presente y el interés neto para el resto del periodo anual sobre el que se informa después de la modificación, reducción o liquidación del plan cuando la entidad mide nuevamente su pasivo (activo) por beneficios definidos neto.
NIIF 3 – Combinaciones de negocios.	Definición de negocio.	Modifica la definición de negocio establecida en la NIIF 3, concepto que es fundamental para determinar si se debe aplicar el método de la compra o adquisición en una combinación de negocios.
NIC 1 – Presentación de estados financieros. NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores.	Se modifica la definición de materialidad e importancia relativa.	La modificación consiste en proporcionar guías para ayudar a las entidades a realizar juicios sobre materialidad o importancia relativa, en lugar de realizar cambios sustantivos en la definición de material o con importancia relativa. Por consiguiente, en septiembre de 2017, IASB emitió el Documento de Práctica N° 2 "Realización de Juicios sobre Materialidad o Importancia Relativa".
CINIIF 23 – La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.	Aclaración de la aplicación de requisitos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando hay incertidumbre sobre los tratamientos fiscales.	Estos requisitos de reconocimiento y medición se aplican a la determinación de la ganancia o pérdida fiscal, bases tributarias, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas de impuestos, cuando hay incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos según la NIC 12.

ACTIVOS**NOTA 10 - Efectivo**

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo		
Depósitos en bancos (1)	\$ 8.082.373	\$ 4.461.763
Depósitos en el Banco de la República	7.893.307	5.652.554
Caja	2.000	1.600
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 15.977.680</u>	<u>\$ 10.115.917</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 existen 97 y 93 partidas conciliatorias pendientes de regularizar por valor de \$734.440 y \$240.031, respectivamente y ninguna representa provisiones que deban ser reconocidas.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen partidas bancarias que tengan una antigüedad superior a 90 días y hayan sido llevadas a una cuenta transitoria de acuerdo a la política.

Al 31 de diciembre de 2019 no existen cuentas de bancos en moneda extranjera y no existe ninguna restricción sobre el efectivo o los depósitos en bancos, salvo la disposición de los recursos para el cubrimiento del encaje que se controla



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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el valor del encaje a cubrir por el periodo disponible fue de \$7.530.366 y \$4.480.614, respectivamente.

De acuerdo a la política de riesgo de La Hipotecaria CF todos los depósitos de sus cuentas se encuentran en bancos con calificación AAA.

NOTA 11 - Activos financieros de inversión

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Inversiones negociables		
Títulos participativos		
Fondo de inversión colectiva (1)	\$ 331.651	\$ 107.686
Títulos de deuda		
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA) (2)		
TDA-Clase A	2.525.689	1.442.704
TDA-Clase B	2.558.013	1.460.798
Total títulos negociables	<u>5.415.353</u>	<u>3.011.188</u>
Inversiones disponibles para la venta		
Títulos de deuda		
Títulos de tesorería (TES) (3)	10.767.200	10.384.850
Total títulos disponibles para la venta	<u>10.767.200</u>	<u>10.384.850</u>
Total activos financieros de inversión	<u>\$ 16.182.553</u>	<u>\$ 13.396.038</u>

- (1) El valor razonable de los fondos de inversión colectiva está dado por el valor de la unidad por el número de unidades de participación, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 La Hipotecaria CF tiene los siguientes saldos en sus fondos de inversión colectiva:

	<u>2019</u>			<u>2018</u>		
	<u>No. Unidades</u>	<u>Valor Unidad (*)</u>	<u>Total</u>	<u>No. Unidades</u>	<u>Valor Unidad (*)</u>	<u>Total</u>
Servivalores GNB Sudameris S.A	37.954	3.939	\$ 149.516	11.430	3.793	\$ 43.360
Alianza Fiduciaria	1.225	148.615	182.135	452	142.348	64.326
	<u>39.179</u>	<u>152.554</u>	<u>\$ 331.651</u>	<u>11.882</u>	<u>146.141</u>	<u>\$ 107.686</u>

(*) Valor de la unidad en pesos

- Los movimientos de los Fondos de Inversión Colectiva son los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	\$ 107.686	\$ 34.307
Aumento provenientes de efectivo	36.151.994	83.550.000
Aumento por venta de otras inversiones	2.138.426	27.559.940
Retiros con destino a efectivo	(35.350.000)	(87.775.000)
Retiros para compra de otras inversiones	(2.772.685)	(23.441.897)
Rendimientos	59.975	190.634
Retenciones	(3.745)	(10.298)
	<u>223.965</u>	<u>73.379</u>
Saldo final	<u>\$ 331.651</u>	<u>\$ 107.686</u>

El aumento corresponde a los movimientos de la gestión de tesorería de La Hipotecaria CF, ya que existían excesos de efectivo que fueron trasladados a la cartera colectiva para optimizar la rentabilidad de los fondos mientras existe necesidad de disponible, para volver a ser trasladados a los bancos.



- Los fondos de inversión colectiva tienen las siguientes condiciones:
 - Fondos de Inversión Colectiva con calificación AAA/1, lo que indica que existe una altísima seguridad debido a que el fondo cuenta con muy alta capacidad de conservar el capital y existe igualmente alta capacidad de limitar la exposición al riesgo crediticio.
 - Alta conservación del capital y excelente rentabilidad.
- (2) El aumento corresponde a los nuevos mínimos de este tipo de inversiones requeridos como obligatorios según las disposiciones de la Superintendencia Financiera, los cuales tienen relación con el aumento de los depósitos recibidos de clientes en CDT's.
- (3) El 27 de junio de 2019 se vendieron TES por un nominal de \$2.000.000. Esta venta se realizó por un precio total de \$2.138.426 lo que significó el reconocimiento en resultado de \$98.468 de ingreso por lo reconocido previamente como no realizada por valoración de mercado que se encontraba acumulada en el ORI para estos títulos.

El 12 de noviembre de 2019 se compraron TES por un nominal de \$2.000.000 y un precio de compra de \$2.178.006, estos TES tienen vencimiento el 26 de noviembre de 2025 y pagan intereses anuales a una tasa del 6,25%.

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

Calificación	2019	2018
Emitidos y garantizados por la Nación y/o Banco Central	\$ 15.850.902	\$ 13.288.352
Grado de inversión	331.651	107.686
Total calificación	\$ 16.182.553	\$ 13.396.038

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

Activos financieros de Inversión	2019				Total
	Menos de tres meses	Más de tres meses y no más de un año		Más de un año	
		Más de tres meses y no más de seis meses	Más de seis meses y no más de un año	Más de cinco años	
Inversiones negociables	\$ 1.177.009	\$ 1.230.320	\$ 3.008.024	\$ -	\$ 5.415.353
Inversiones disponibles para la venta	-	-	-	10.767.200	10.767.200
	\$ 1.177.009	\$ 1.230.320	\$ 3.008.024	\$ 10.767.200	\$ 16.182.553

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

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

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

**NOTA 12 - Cartera de créditos, neta de provisión**

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

	2019	2018
Cartera de vivienda	\$ 190.708.876	\$ 143.068.273
Intereses y otros conceptos de cartera de vivienda	982.156	728.835
Cartera de consumo	59.593.791	40.439.206
Intereses y otros conceptos de cartera de consumo	436.788	295.380
Total cartera bruta	251.721.611	184.531.694
Menos: provisión	(8.734.916)	(5.800.434)
Total cartera de crédito neta de provisión	\$ 242.986.695	\$ 178.731.260

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

	2019		
	Capital	Intereses	Otros
Cartera de créditos de vivienda			
Créditos de vivienda – A	\$ 183.402.936	\$ 772.125	\$ 98.969
Créditos de vivienda – B	4.112.115	20.415	10.805
Créditos de vivienda – C	1.468.524	8.436	6.785
Créditos de vivienda – D	1.119.791	27.522	8.429
Créditos de vivienda – E	605.510	20.226	8.444
	190.708.876	848.724	133.432
Provisión	(4.425.169)	(93.862)	(41.594)
Cartera de créditos de vivienda – Neto	186.283.707	754.862	91.838

	2019		
	Capital	Intereses	Otros
Cartera de créditos de consumo			
Créditos de consumo – A	55.715.877	336.469	31.970
Créditos de consumo – B	767.466	15.344	1.591
Créditos de consumo – C	1.409.225	8.698	2.305
Créditos de consumo – D	1.269.725	19.513	4.041
Créditos de consumo – E	431.498	13.171	3.686
	59.593.791	393.195	43.593
Provisión	(4.105.476)	(56.751)	(12.064)
Cartera de créditos de Consumo – Neto	55.488.315	336.444	31.529
Total cartera de créditos - Neto	\$ 241.772.022	\$ 1.091.306	\$ 123.367

	2018		
	Capital	Intereses	Otros
Cartera de créditos de vivienda			
Créditos de vivienda – A	\$ 138.783.733	\$ 606.508	\$ 67.915
Créditos de vivienda – B	2.720.212	16.482	5.279
Créditos de vivienda – C	1.232.089	15.422	4.836
Créditos de vivienda – D	240.782	5.935	2.143
Créditos de vivienda – E	91.457	3.032	1.283
	143.068.273	647.379	81.456
Provisión	(3.104.369)	(55.004)	(18.042)
Cartera de créditos de vivienda – Neto	139.963.904	592.375	63.414

	2018		
	Capital	Intereses	Otros
Cartera de créditos de consumo			
Créditos de consumo – A	38.206.084	230.794	20.098
Créditos de consumo – B	217.953	4.959	256
Créditos de consumo – C	1.198.777	14.410	1.727
Créditos de consumo – D	721.482	16.805	2.021
Créditos de consumo – E	94.910	3.721	589
	40.439.206	270.689	24.691
Provisión	(2.576.199)	(41.693)	(5.127)
Cartera de créditos de Consumo – Neto	37.863.007	228.996	19.564
Total cartera de créditos - Neto	\$ 177.826.911	\$ 821.371	\$ 82.978



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

	2019	2018
Vivienda - NO VIS	\$ 285.611.517	\$ 255.554.720
Vivienda - VIS	122.651.522	73.761.915
Libre Inversión con garantía	82.619.918	63.593.812
	<u>\$ 490.882.957</u>	<u>\$ 392.910.447</u>

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

Cartera de créditos	2019		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 190.708.876	\$ -	\$ 190.708.876
Consumo	46.519.496	13.074.295	59.593.791
Total cartera neta	<u>\$ 237.228.372</u>	<u>\$ 13.074.295</u>	<u>\$ 250.302.667</u>

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

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

Sector económico	2019		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 190.708.876	\$ 59.593.791	\$ 250.302.667
Total cartera neta	<u>\$ 190.708.876</u>	<u>\$ 59.593.791</u>	<u>\$ 250.302.667</u>

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

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

Zona Geográfica	2019		Total
	Vivienda	Consumo	
Región Andina	\$ 190.708.876	\$ 59.593.791	\$ 250.302.667
Total cartera neta	<u>\$ 190.708.876</u>	<u>\$ 59.593.791</u>	<u>\$ 250.302.667</u>

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

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

Cartera de créditos	2019					Total
	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años		
Vivienda	85.212.626	45.023.481	51.063.586	9.409.183	\$ 190.708.876	
Consumo	43.712.122	12.480.661	1.206.012	2.194.996	59.593.791	
Total cartera neta	<u>128.924.748</u>	<u>57.504.142</u>	<u>52.269.598</u>	<u>11.604.179</u>	<u>\$ 250.302.667</u>	



2018

Cartera de créditos	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	Total
Vivienda	38.328.477	48.013.669	48.904.169	7.821.958	\$ 143.068.273
Consumo	26.338.595	10.307.435	930.119	2.863.057	40.439.206
Total cartera neta	64.667.072	58.321.104	49.834.288	10.685.015	\$ 183.507.479

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

Movimiento provisión cartera de créditos	Consumo	Vivienda	Total
Saldo inicial del periodo al 01 de enero de 2018	\$ (1.430.808)	\$ (2.587.625)	\$ (4.018.433)
Recuperaciones	717.043	331.332	1.048.375
Castigos	410.599	2.942	413.541
Incrementos	(2.273.033)	(851.018)	(3.124.051)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2018	(2.576.199)	(3.104.369)	(5.680.568)
Recuperaciones	840.182	239.974	1.080.156
Castigos	848.448	-	848.448
Incrementos	(3.217.907)	(1.560.774)	(4.778.681)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2019	\$ (4.105.476)	\$ (4.425.169)	\$ (8.530.645)

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

Movimiento provisiones otras cuentas por cobrar	Consumo	Vivienda	Total
Saldo inicial del periodo al 01 de enero de 2018	\$ (16.509)	\$ (54.240)	\$ (70.749)
Recuperaciones	12.474	45.100	57.574
Castigos	11.723	-	11.723
Incrementos	(54.508)	(63.906)	(118.414)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2018	(46.820)	(73.046)	(119.866)
Recuperaciones	27.547	39.000	66.547
Castigos	33.707	-	33.707
Incrementos	(83.249)	(101.410)	(184.659)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2019	\$ (68.815)	\$ (135.456)	\$ (204.271)

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

2019

	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Vivienda	\$ 880.066	\$ 19.229	\$ 1.757	\$ 60.158	\$ 19.229	\$ 1.757
Consumo	137.179	1.124	68	36.314	1.124	68
	\$ 1.017.245	\$ 20.353	\$ 1.825	\$ 96.472	\$ 20.353	\$ 1.825

2018

	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Vivienda	\$ 730.643	\$ 6.312	\$ 412	\$ 27.614	\$ 6.092	\$ 371
Consumo	204.824	5.074	242	71.403	3.115	161
	\$ 935.467	\$ 11.386	\$ 654	\$ 99.017	\$ 9.207	\$ 532



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

	Número créditos	2019					
		Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Consumo							
Créditos de consumo – A	1	\$ 619	\$ 8	\$ 1	\$ 28	\$ 8	\$ 1
Créditos de consumo – C	4	118.234	775	43	26.617	775	43
Créditos de consumo – D	2	12.352	124	10	6.026	124	10
Créditos de consumo – E	1	8.293	315	15	4.289	315	15
	<u>8</u>	<u>139.498</u>	<u>1.222</u>	<u>69</u>	<u>36.960</u>	<u>1.222</u>	<u>69</u>
Vivienda							
Créditos de vivienda – A	7	588.305	3.310	369	11.766	3.310	368
Créditos de vivienda – B	2	63.775	1.684	98	2.679	1.684	98
Créditos de vivienda – C	1	21.638	216	13	2.380	216	13
Créditos de vivienda – D	3	283.959	19.320	1.588	59.631	19.320	1.588
	<u>13</u>	<u>957.677</u>	<u>24.530</u>	<u>2.067</u>	<u>76.456</u>	<u>24.530</u>	<u>2.067</u>
	<u>21</u>	<u>\$ 1.097.175</u>	<u>\$ 25.752</u>	<u>\$ 2.136</u>	<u>\$ 113.416</u>	<u>\$ 25.752</u>	<u>\$ 2.136</u>

	Número créditos	2018					
		Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Consumo							
Créditos de consumo – A	4	\$ 218.875	\$ 221	\$ 41	\$ 2.189	\$ 2	\$ -
Créditos de consumo – B	4	409.078	2.028	110	13.091	2.028	110
Créditos de consumo – C	2	82.033	1.934	72	8.203	1.934	72
Créditos de consumo – D	1	20.657	2.129	189	4.131	2.128	189
	<u>11</u>	<u>730.643</u>	<u>6.312</u>	<u>412</u>	<u>27.614</u>	<u>6.092</u>	<u>371</u>
Vivienda							
Créditos de vivienda – A	5	137.865	2.026	86	36.532	449	19
Créditos de vivienda – D	3	57.484	2.853	150	30.010	2.586	140
Créditos de vivienda – E	1	9.475	195	6	4.861	80	2
	<u>9</u>	<u>204.824</u>	<u>5.074</u>	<u>242</u>	<u>71.403</u>	<u>3.115</u>	<u>161</u>
	<u>20</u>	<u>\$ 935.467</u>	<u>\$ 11.386</u>	<u>\$ 654</u>	<u>\$ 99.017</u>	<u>\$ 9.207</u>	<u>\$ 532</u>

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

Cartera de créditos	2019		
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	Total
Vivienda	\$ 957.677	\$ -	\$ 957.677
Consumo	139.499	-	139.499
Total cartera neta	<u>\$ 1.097.176</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1.097.176</u>

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

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

Sector económico	2019		
	Vivienda	Consumo	Total
Asalariados	\$ 957.677	\$ 139.498	\$ 1.097.175
Total cartera neta	<u>\$ 957.677</u>	<u>\$ 139.498</u>	<u>\$ 1.097.175</u>



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

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

Zona Geográfica	2019		
	Vivienda	Consumo	Total
Región Andina	\$ 957.677	\$ 139.498	\$ 1.097.175
Total cartera neta	\$ 957.677	\$ 139.498	\$ 1.097.175

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

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

	2019				Total Castigado
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Intereses Contingentes	
Consumo	\$ 1.386.010	\$ 39.833	\$ 7.009	\$ 116.426	\$ 1.549.278
	\$ 1.386.010	\$ 39.833	\$ 7.009	\$ 116.426	\$ 1.549.278

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

NOTA 13 - Otras cuentas por cobrar

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

	2019	2018
Otras cuentas por cobrar (1)	\$ 200.913	\$ 123.556
Anticipos a proveedores	75.080	1.062
Anticipos a empleados	1.172	-
	\$ 277.165	\$ 124.618

- (1) La variación corresponde principalmente al aumento de las cuentas por cobrar al Banco de la República correspondientes a los intereses de los créditos con cobertura Frech, debido al aumento de la cartera hipotecaria, son cuentas por cobrar corrientes y no existe ninguna evidencia de deterioro.

NOTA 14 - Otros activos no financieros

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

	2019	2018
Anticipos de retención de industria y comercio	\$ 3.138	\$ 703
Anticipos de retención IVA – impuesto a las ventas retenido	9.408	3.252
	\$ 12.546	\$ 3.955

**NOTA 15 - Activos por impuestos corrientes**

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo a favor renta (1)	\$ 2.443.762	\$ 1.714.540

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

NOTA 16 - Activos mantenidos para la venta, neto

El siguiente es el movimiento de los activos mantenidos para la venta:

	<u>Inmuebles destinados a vivienda</u>
Costo	
Saldo inicial al 01 de enero de 2018	\$ -
Adiciones	276.696
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	276.696
Adiciones (1)	108.000
Venta (2)	(137.946)
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ 246.750</u>
Provisión	
Saldo inicial al 01 de enero de 2018	\$ -
Aumento provisión	(20.772)
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	(20.772)
Aumento provisión	(44.325)
Disminución provisión por venta	6.897
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ (58.200)</u>
Saldo neto al 31 de diciembre de 2018	<u>\$ 255.924</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ 188.550</u>

- (1) En el mes de diciembre de 2019 se recibió un inmueble en dación de pago por \$108.000, el cual se encuentra ubicado en Santafé del Tintal en la ciudad de Bogotá.
- (2) En el mes de junio de 2019 se realizó la venta de un bien recibido en dación de pago correspondiente a la Casa ubicada en el barrio Engativá en la ciudad de Bogotá, el inmueble había sido recibido por un valor de \$137.946. La venta fue realizada de acuerdo a la gestión de la administración siguiendo las instrucciones de la Superintendencia Financiera de vender estos activos en un tiempo no mayor a 2 años a partir de su fecha de recepción.

El inmueble fue vendido por un precio de \$152.000, durante su tenencia se incurrieron en gastos por \$11.416 obteniendo una utilidad en la venta de \$2.638.

NOTA 17 - Propiedades y equipo, neto

El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo

	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipo cómputo</u>	<u>Mejoras en propiedad arrendada</u>	<u>Total</u>
Costo				
Saldo inicial al 01 de enero de 2018	\$ 94.306	\$ 345.434	\$ -	\$ 439.740
Adiciones	44.487	420.076	89.405	553.968
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	138.793	765.510	89.405	993.708
Adiciones	11.945	317.585	-	329.530
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ 150.738</u>	<u>\$ 1.083.095</u>	<u>\$ 89.405</u>	<u>\$ 1.323.238</u>



	Muebles y enseres	Equipo cómputo	Mejoras en propiedad arrendada	Total
Depreciación				
Saldo inicial al 01 de enero de 2018	\$ (60.915)	\$ (202.758)	\$ -	\$ (263.673)
Depreciación	(12.635)	(73.429)	(28.914)	(114.978)
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	(73.550)	(276.187)	(28.914)	(378.651)
Depreciación	(10.520)	(134.290)	(44.702)	(189.512)
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	\$ (84.070)	\$ (410.477)	\$ (73.616)	\$ (568.163)
Saldo neto a 31 de diciembre de 2018	\$ 65.243	\$ 489.323	\$ 60.491	\$ 615.057
Saldo neto a 31 de diciembre de 2019	\$ 66.668	\$ 672.618	\$ 15.789	\$ 755.075

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existe ninguna evidencia de deterioro de la propiedad y equipo.

NOTA 18 - Activos por derecho de uso, neto

El siguiente es el movimiento de los derechos de uso

	Arrendamientos
Derechos de uso	
Reconocimiento inicial NIIF 16	947.970
Saldo al 01 de enero de 2019	947.970
Ajuste reconocimiento inicial (1)	(42.680)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	\$ 905.290
Depreciación	
Depreciación con cargo a resultados	(239.126)
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	\$ (239.126)
Saldo al 01 de enero de 2019	947.970
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	\$ 666.164

(1) Corresponde a recálculos sobre las mediciones iniciales de reconocimiento de la NIIF 16, sobre los cuales se efectuaron los ajustes correspondientes.

El siguiente es el detalle de los importes reconocidos en resultados

	Arrendamientos
2019 – Arrendamientos bajo NIIF 16	
Intereses sobre pasivos por arrendamiento	\$ 42.200
Gastos relacionados con arrendamientos a corto plazo	12.741
Gastos relacionados con arrendamientos de activos de bajo valor	60.398
	\$ 115.339
2018 – Arrendamiento operativo bajo NIC 17	
Gastos de arrendamientos	\$ 352.293

El siguiente es el detalle de los importes reconocidos en el estado de flujos de efectivo

	2019
Total de salida de efectivo para arrendamientos	\$ 368.594

**NOTA 19 - Intangibles, neto**

El siguiente es el movimiento de los intangibles:

	Estudios y proyectos
Costo	
Saldo inicial al 01 de enero de 2018	\$ 287.598
Adiciones	27.224
Ajuste intangibles	(40.900)
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	273.922
Adiciones (1)	66.889
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	\$ 340.811
Amortización	
Saldo inicial al 01 de enero de 2018	\$ (158.444)
Amortización	(52.231)
Ajuste amortización años anteriores	12.951
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	(197.724)
Amortización	(48.013)
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	\$ (245.737)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2018	\$ 76.198
Saldo neto al 31 de diciembre de 2019	\$ 95.074

- (1) Corresponde a la implementación de un nuevo software del cual se adquirió la licencia, para realizar un pre análisis de crédito y manejo de imágenes dentro del proceso de crédito.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se tiene ningún indicio de deterioro sobre los intangibles.

NOTA 20 - Impuesto a las ganancias**a) Componentes del gasto por impuesto a las ganancias:**

El siguiente es el detalle del gasto por impuesto de renta por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 comprende lo siguiente:

	2019	2018
Impuesto sobre la renta años anteriores	\$ -	\$ 117.454
Total impuesto a las ganancias	\$ -	\$ 117.454

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

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

- La tarifa de impuesto sobre la renta para el año 2019 es del 33%. Con la Sentencia de la Corte Constitucional C-510 de octubre de 2019 se declara inexecutable la aplicación de los puntos porcentuales adicionales al impuesto de renta aplicables a las entidades financieras; por el año 2018 la tasa de impuesto de renta es del 33% más 4 puntos adicionales sobre la tarifa general.
- De acuerdo con la Ley de Crecimiento Económico 2010 de 2019, la tarifa de impuesto sobre la renta para los años 2020, 2021, 2022 y siguientes es del 32%, 31% y 30%, respectivamente. Para las instituciones financieras que obtengan en el periodo una renta gravable igual o superior a 120.000 UVT aplican unos puntos porcentuales adicionales de impuesto de renta del 4% para el año 2020 y del 3% para los años 2021 y 2022.
- Para el año 2019 la renta presuntiva es el 1,5% del patrimonio líquido en el último día del ejercicio gravable inmediatamente anterior, mientras que para el año 2018 fue el 3,5%.
- La Ley de Crecimiento Económico 2010 de 2019 reduce la renta presuntiva al 0,5% del patrimonio líquido del último día del ejercicio gravable inmediatamente anterior para el año 2020, y al 0% a partir del año 2021 y siguientes.



- La Ley de Crecimiento Económico 2010 de 2019 mantiene la posibilidad de tomar como descuento tributario en el impuesto de renta el 50% del impuesto de industria y comercio avisos y tableros efectivamente pagado en el año o período gravable, el cual a partir del año 2022 será del 100%. Para el año 2018 este impuesto tiene el tratamiento de deducción en el impuesto de renta.
- Con la Ley de Crecimiento Económico 2010 de 2019, para los años gravables 2020 y 2021 se extiende el beneficio de auditoría para los contribuyentes que incrementen su impuesto neto de renta del año gravable en relación con el impuesto neto de renta del año inmediatamente anterior por lo menos en un 30% o 20%, con lo cual la declaración de renta quedará en firme dentro los 6 o 12 meses siguientes a la fecha de su presentación, respectivamente.
- Con la Ley de Crecimiento Económico 2010 de 2019, el término de firmeza de la declaración del impuesto de renta y complementarios de los contribuyentes que determinen o compensen pérdidas fiscales o estén sujetos al régimen de precios de transferencia, será de 5 años.
- El impuesto por ganancia ocasional está gravado a la tarifa del 10%.

De acuerdo con el literal (c) del párrafo 81 de la NIC 12 el siguiente es el detalle de la conciliación entre el total de gasto de impuesto a las ganancias de La Hipotecaria CF calculado a las tarifas tributarias vigentes y el gasto de impuesto efectivamente registrado en el resultado del período terminado el 31 de diciembre de 2019.

	<u>2019</u>
Utilidad antes de impuestos sobre la renta	\$ 1.628.036
Gasto de impuesto teórico: a la tarifa del 33% (2019)	537.252
Más o (menos) impuestos que aumentan (disminuyen) el impuesto teórico:	
Gastos no deducibles	50.052
Rentas exentas	(587.304)
Total gasto por impuesto a las ganancias del período	<u>\$ -</u>

Para el período terminado a 31 de diciembre de 2018, no se genera reconciliación, debido a que el impuesto corriente se determinó por el sistema de renta presuntiva.

c) Impuesto diferido por tipo de diferencia temporaria:

Las diferencias entre las bases de los activos y pasivos para propósitos de NCIF y las bases de los mismos para efectos fiscales dan lugar a diferencias temporarias que generan impuestos diferidos calculados y registrados por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	<u>Saldo al 31 de diciembre 2018</u>	<u>Efecto en estado de resultados</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre 2019</u>
Movimiento año 2019			
Impuestos diferidos activos			
Inversiones	\$ 15.109	\$ (15.109)	\$ -
Cuentas por cobrar	254.551	(14.363)	240.188
Activos intangibles	42.595	(38.962)	3.633
Pasivos financieros y cuentas por pagar	-	235.728	235.728
Créditos fiscales	1.106.949	20.145	1.127.094
Subtotal	<u>\$ 1.419.204</u>	<u>\$ 187.439</u>	<u>\$ 1.606.643</u>
Impuestos diferidos pasivo			
Propiedad planta y equipo	3.871	202.772	206.643
Pasivos financieros y cuentas por pagar	15.333	(15.333)	-
Subtotal	<u>\$ 19.204</u>	<u>\$ 187.439</u>	<u>\$ 206.643</u>
Total neto	<u>\$ 1.400.000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1.400.000</u>



	Saldo al 31 de diciembre 2017	Efecto en estado de resultados	Saldo al 31 de diciembre 2018
Movimiento año 2018			
Impuestos diferidos activos			
Inversiones	\$ -	\$ (15.109)	\$ 15.109
Cuentas por cobrar	-	(254.551)	254.551
Activos intangibles	-	(42.595)	42.595
Propiedad planta y equipo	30.535	30.535	-
Créditos fiscales	1.539.764	432.815	1.106.949
Subtotal	\$ 1.570.299	\$ 151.095	\$ 1.419.204
Impuestos diferidos pasivo			
Cuentas por cobrar	77.622	(77.622)	-
Propiedad planta y equipo	-	3.871	3.871
Activos intangibles	66.219	(66.219)	-
Pasivos financieros y cuentas por pagar	26.458	(11.125)	15.333
Subtotal	\$ 170.299	\$ (151.095)	\$ 19.204
Total neto	\$ 1.400.000	\$ -	\$ 1.400.000

Para efectos de presentación en el Estado de Situación Financiera, La Hipotecaria CF realizó la compensación de los impuestos diferidos activos y pasivos conforme con lo dispuesto en el párrafo 74 de la NIC 12, considerando la aplicación de las disposiciones tributarias vigentes en Colombia sobre el derecho legal de compensar activos y pasivos por impuestos corrientes.

d) Impuesto diferido activo no reconocido

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que sea probable la realización de este a través de beneficios fiscales futuros. Al 31 de diciembre de 2019 La Hipotecaria CF no ha reconocido impuesto diferido activo adicional sobre las siguientes partidas por no tener evidencia suficiente para demostrar su posibilidad de recuperación con beneficios fiscales futuros:

- Pérdidas fiscales
- Excesos de renta presuntiva

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el siguiente es el detalle de las pérdidas fiscales y excesos de renta presuntiva que no han sido utilizadas y sobre las cuales La Hipotecaria CF tampoco tiene registrado impuestos diferidos activos debido a la incertidumbre existente para su recuperación.

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Pérdidas fiscales expirando en:		
Sin fecha de expiración	\$ 6.749.360	\$ 5.130.759
Subtotal pérdidas fiscales	\$ 6.749.360	\$ 5.130.759
Excesos de renta presuntiva expirando en:		
31 de diciembre de 2023	\$ -	\$ 1.573.727
Subtotal excesos de renta presuntiva	\$ -	\$ 1.573.727
Total créditos fiscales sin impuesto diferido	\$ 6.749.360	\$ 6.704.486

e) Pérdidas fiscales

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

	31 de Diciembre de 2019	31 de Diciembre de 2018
Total pérdidas fiscales por compensar	\$ 6.818.996	\$ 6.818.996



Las pérdidas fiscales acumuladas hasta el año 2016, se podrán compensar con las rentas líquidas ordinarias futuras del impuesto sobre la renta, en cualquier tiempo, sin ningún tipo de limitación porcentual.

f) Excesos de renta presuntiva

El siguiente es un detalle de los excesos de la renta presuntiva sobre la ordinaria por compensar, en el impuesto sobre la renta al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Expirando en	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
2019	\$ 651.499	\$ 651.499
2020	790.187	790.187
2021	120.937	120.937
2022	4.871	4.871
2023	1.778.307	1.573.727
	\$ 3.345.801	\$ 3.141.221

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

g) Incertidumbres fiscales

La Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no presenta incertidumbres fiscales que le generen una provisión por dicho concepto, teniendo en cuenta que el proceso de impuestos de renta y complementarios se encuentra regulado bajo el marco tributario actual. Por consiguiente, no existen riesgos que puedan implicar una obligación fiscal adicional.

h) Realización de impuestos diferidos activos

En periodos futuros se espera continuar generando rentas líquidas gravables contra las cuales poder recuperar los valores reconocidos como impuestos diferidos activos. La estimación de los resultados fiscales futuros están basados fundamentalmente en la proyección de la operación de La Hipotecaria CF, cuya tendencia positiva se espera que continúe.

Las estimaciones de estas proyecciones financieras son la base para la recuperación de impuestos diferidos activos sobre créditos fiscales, originados en pérdidas fiscales y excesos de renta presuntiva por compensar en resultados fiscales futuros.

i) Precios de transferencia

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 La Hipotecaria CF no realizó ninguna operación sujeta a precios de transferencia.

PASIVOS

NOTA 21 - Obligaciones financieras a costo amortizado

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

Entidad	Tasa interés	Capital	2019			Total	Garantías otorgadas
			Intereses	Costo amortizado			
Banco de Bogotá	DTF + 2,00%	\$ 1.000.000	\$ 4.588	\$ 7.291	\$ 1.011.879	Stand By de CAF Fianza Solidaria.	
Bancolombia	DTF + 2.50%	1.500.000	2.757	3.688	1.506.445		
		\$ 2.500.000	\$ 7.345	\$ 10.979	\$ 2.518.324		
Entidad	Tasa interés	Capital	2018			Total	Garantías otorgadas
			Intereses	Costo amortizado			
Banco de Bogotá	DTF + 2,00%	\$ 2.000.000	\$ 9.178	\$ 13.567	\$ 2.022.745	Stand By de CAF Fianza Solidaria. Fianza Solidaria.	
Bancolombia	DTF + 1.50%	2.000.000	1.959	8.300	2.010.259		
Bancolombia	DTF + 2.50%	3.000.000	5.727	13.147	3.018.874		
		\$ 7.000.000	\$ 16.864	\$ 35.014	\$ 7.051.878		



- Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las obligaciones financieras no generaron otros conceptos diferentes a los intereses.
- A continuación se detallan los vencimientos del capital por año:

Año	2019	2018
2019	\$ -	\$ 3.500.000
2020	2.500.000	3.500.000
	\$ 2.500.000	\$ 7.000.000

- A continuación se detallan las obligaciones financieras por maduración al 31 de diciembre de:

2019						
Maduración	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses	Total	
Obligaciones financieras	\$ 2.757	\$ 879.589	\$ 375.000	\$ 1.260.978	\$ 2.518.324	

2018						
Maduración	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 3 años	Total
Obligaciones financieras	\$ 251.960	\$ 889.904	\$ 875.000	\$ 1.500.000	\$ 3.535.014	\$ 7.051.878

NOTA 22 - Depósitos y exigibilidades a costo amortizado

Los siguientes son los saldos de los depósitos y exigibilidades al 31 de diciembre de:

2019					
Desmaterializados	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Emitidos menos de 6 meses	\$ 1.000.000	\$ 4.695	\$ (431)	\$ (1.692)	\$ 1.002.572
Emitidos entre 6-12 meses	114.554.596	1.380.246	(185.117)	(92.076)	115.657.649
Emitidos entre 12-18 meses	53.165.890	548.194	(123.610)	(97.041)	53.493.433
Emitidos superior a 18 meses	25.859.729	151.859	(115.652)	(33.089)	25.862.847
	\$ 194.580.215	\$ 2.084.994	\$ (424.810)	\$ (223.898)	\$ 196.016.501

2018					
Desmaterializados	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Emitidos menos de 6 meses	\$ 5.500.000	\$ 20.283	\$ (10.195)	\$ 23.638	\$ 5.533.726
Emitidos entre 6-12 meses	70.414.301	907.260	(108.967)	(145.460)	71.067.134
Emitidos entre 12-18 meses	22.984.331	202.881	(52.394)	15.622	23.150.440
Emitidos superior a 18 meses	5.800.000	25.254	(24.011)	36.970	5.838.213
	\$ 104.698.632	\$ 1.155.678	\$ (195.567)	\$ (69.230)	\$ 105.589.513

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde a 375 CDT's con una tasa efectiva anual que oscila entre el 6,1% y el 6,75%.

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

**NOTA 23 - Bonos ordinarios a costo amortizado**

Los siguientes son los saldos de los bonos ordinarios al 31 de diciembre de:

Bonos Ordinarios	2019					
	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Prima/ descuento	Costo amortizado	Total
Bonos igual o superior a 18 meses	\$ 14.285.714	\$ 73.282	\$ (76.612)	\$ 1.958	\$ 50.251	\$ 14.334.593
	\$ 14.285.714	\$ 73.282	\$ (76.612)	\$ 1.958	\$ 50.251	\$ 14.334.593

Bonos Ordinarios	2018					
	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Prima/ descuento	Costo amortizado	Total
Bonos igual o superior a 18 meses	\$ 28.571.429	\$ 157.031	\$ (135.828)	\$ 1.958	\$ 108.323	\$ 28.702.913
	\$ 28.571.429	\$ 157.031	\$ (135.828)	\$ 1.958	\$ 108.323	\$ 28.702.913

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

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

NOTA 24 - Pasivos por derecho de uso

	Arrendamientos
Pasivos por arrendamientos	
Aplicación NIIF 16	\$ 947.970
Ajuste reconocimiento inicial (1)	(42.680)
Saldo final ajustado al 31 de diciembre de 2019	\$ 905.290
Pago del pasivo por arrendamiento	(203.579)
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	\$ 701.711

- (1) Corresponde a recálculos sobre las mediciones iniciales de reconocimiento de la NIIF 16 sobre los cuales se hicieron los ajustes correspondientes.

NOTA 25 - Beneficios a empleados

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

	2019	2018
Cesantías	\$ 142.831	\$ 119.381
Vacaciones	98.761	78.712
Intereses de cesantías	15.864	13.575
	\$ 257.456	\$ 211.668

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

**NOTA 26 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

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

	2019	2018
Diversas (1)	\$ 5.669	\$ 5.826
Retenciones y aportes nómina	64.471	470
Seguros (2)	102.501	49.507
Cuentas por pagar a prestadores de servicios (3)	258.829	126.136
	\$ 431.470	\$ 181.939

- (1) Las cuentas por pagar diversas corresponden a los valores pendientes de pago a terceros por cuenta de clientes por concepto de levantamientos de hipoteca y gastos de administración y cobranza, igualmente cuentas por pagar a proveedores varios y otros de menor cuantía.
- (2) Corresponde a los seguros corrientes de la cartera de créditos facturados a los clientes y pendientes de pago a las aseguradoras, los cuales aumentan en relación al aumento de la cartera de créditos.
- (3) El aumento corresponde a los proveedores que han prestado servicios en los meses corrientes y está pendiente la facturación para poder realizar el pago y proveedores que a la fecha de corte quedaron pendientes de pago.

NOTA 27 - Provisiones

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

	Provisión desmantelamiento
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	\$ 7.415
Aumento provisión	1.247
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	8.662
Aumento provisión	-
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	\$ 8.662

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

NOTA 28 - Otros pasivos no financieros

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

	2019	2018
Pasivos no financieros		
Impuestos (1)	\$ 228.502	\$ 147.837
Diversos (2)	23.743	38.389
Intereses créditos reestructurados	20.353	11.386
Anticipos incrementos de capital	7	7
	\$ 272.605	\$ 197.619

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

	2019	2018
Autorretenciones por pagar	\$ 65.412	\$ 54.259
Retención en la fuente	47.013	33.372
Impuesto de industria y comercio	63.622	45.417
Retención de IVA e IVA generado	50.245	12.694
Retención de ICA	2.210	2.095
	\$ 228.502	\$ 147.837

- (2) Al 31 de diciembre de 2019 corresponde a los abonos para aplicar a obligaciones al cobro por prepagos por valor de \$23.743. Para el año 2018 correspondían a prepagos por valor de \$34.024 y otros pagos por cuenta de clientes por \$4.365.

**NOTA 29 - Patrimonio**

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

	2019	2018
Capital social		
Capital autorizado (1)	\$ 40.000.000	\$ 40.000.000
Capital por suscribir	(6.714.285)	(6.714.285)
Capital suscrito y pagado (2)	<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 2019 y 2018.

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

	2019				
	No.Acciones	%	Capital	Prima	Total
Banco La Hipotecaria S.A.	31.618.767	94,99%	\$ 31.618.767	\$ 35.825.562	\$ 67.444.329
La Hipotecaria Holding INC.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
Online Systems S.A.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
Securitization and Investment Advisors	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
La Hipotecaria S.A. de C.V.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
	<u>33.285.715</u>	<u>100%</u>	<u>\$ 33.285.715</u>	<u>\$ 37.714.290</u>	<u>\$ 71.000.005</u>
	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>

Prima en colocación de acciones: En el año 2019 y 2018 no hubo colocación de acciones. El saldo de la prima en colocación de acciones al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue de \$37.714.290.

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

	ORI
Saldo inicial al 01 de enero de 2018	\$ 111.524
Realización a resultados por venta de instrumentos	(249.324)
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	138.409
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2018	<u>\$ 609</u>
Realización a resultados por venta de instrumentos	(98.468)
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	425.059
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2019	<u>\$ 327.200</u>

RESULTADOS DEL AÑO**NOTA 30 - Ingresos**

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

	2019	2018
Intereses cartera de créditos		
Créditos de vivienda	\$ 16.796.793	\$ 13.494.581
Créditos de consumo	7.137.630	4.137.863
	<u>23.934.423</u>	<u>17.632.444</u>



	2019	2018
Créditos de vivienda	48.444	63.804
Créditos de consumo	39.049	52.597
	87.493	116.401
Total intereses cartera de créditos	24.021.916	17.748.845
Ingresos por comisiones (1)	587.385	377.075
Ingresos netos en inversiones	970.152	997.171
Recuperación de provisiones		
Reintegro de provisiones (2)	1.146.703	1.105.949
Recuperación cartera castigada	55.259	69.478
Total recuperación de provisiones	1.201.962	1.175.427
Otros ingresos		
Rendimientos financieros cuentas ahorro	79.591	173.507
Recobros y recuperaciones	11.647	17.827
Ingresos por otros servicios	162.554	214.057
Reajuste de la unidad de valor real UVR (3)	136.743	2.606
Diversos (4)	10.522	8.409
Total otros ingresos	401.057	416.406
Total Ingresos	\$ 27.182.472	\$ 20.714.924

- (1) El aumento se origina principalmente por el crecimiento de la cartera de créditos y también porque desde el mes de septiembre de 2019 se cambiaron las aseguradoras de las pólizas colectivas de la cartera y así mismo se cambió el contrato de los retornos que cobra La Hipotecaria CF por el servicio de recaudo de las mismas, anteriormente se cobraba un 25% sobre el valor cobrado por la aseguradora y con el nuevo acuerdo se estableció un monto por transacción y no porcentaje fijo.
- (2) La Hipotecaria CF presentó un movimiento por reintegro por provisiones como se evidencia a continuación:

	2019	2018
Recuperación cartera de créditos	\$ 1.080.156	\$ 1.048.375
Recuperación provisión otras cuentas por cobrar	66.547	57.574
	\$ 1.146.703	\$ 1.105.949

- (3) El aumento se origina por el crecimiento de la cartera en UVR por la cual se reconoce el ajuste.
- (4) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los ingresos diversos de la compañía están compuestos por:

	2019	2018
Ingresos de ejercicios anteriores	\$ 7.035	\$ 6.370
Utilidad en venta de bien en dación de pago	2.638	-
Otros ingresos diversos	457	1.931
Descuentos comerciales	392	108
	\$ 10.522	\$ 8.409

NOTA 31 - Gastos

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

	2019	2018
Gastos por intereses y similares		
Intereses depósitos y exigibilidades	\$ 9.034.128	\$ 5.400.850
Costo amortizado depósitos y exigibilidades	(6.874)	(128.037)
Intereses bonos ordinarios	2.249.286	3.685.000
Costo amortizado bonos ordinarios	(58.072)	120.153
Rendimientos operaciones simultaneas	-	2.386
	\$ 11.218.468	\$ 9.080.352

**Gasto provisión cartera de créditos**

Cartera de créditos - Consumo	\$ 1.662.184	\$ 2.327.541
Cartera de créditos - Vivienda	3.301.156	914.924
	\$ 4.963.340	\$ 3.242.465

Costos financieros

Intereses de obligaciones financieras	\$ 313.932	\$ 215.271
Intereses por arrendamientos	42.200	-
Costo amortizado obligaciones financieras	(24.036)	(34.766)
	\$ 332.096	\$ 180.505

Gastos de personal

Sueldos	\$ 1.738.861	\$ 1.806.461
Salario integral	652.447	579.743
Aportes por pensiones	350.142	314.784
Cesantías	161.182	161.101
Prima legal	158.807	161.002
Aportes CCF, ICBF	143.801	138.720
Vacaciones	134.559	151.865
Otros beneficios a empleados	128.740	105.348
Bonificaciones	110.551	178.916
Horas extras	61.647	26.965
Aportes de Salud	44.391	45.513
Indemnizaciones	20.584	102.388
Auxilio de transporte	20.555	8.183
Capacitación al personal	20.279	26.782
Intereses sobre cesantías	16.872	16.914
Incapacidades	11.230	10.422
	\$ 3.774.648	\$ 3.835.107

Gastos generales de administración

Impuestos y tasas	\$ 1.141.062	\$ 934.838
Comisiones (1)	784.233	500.781
Honorarios	552.002	581.491
Seguros	335.225	196.573
Contribuciones y afiliaciones	163.877	106.908
Arrendamientos	128.916	352.293
Mantenimiento y reparaciones	6.205	3.773
Adecuación e instalación	4.768	4.607
Legales	3.447	5.461
	\$ 3.119.735	\$ 2.686.725

Gastos por depreciación derechos de uso arrendamientos

	\$ 239.126	\$ -
--	-------------------	-------------

Depreciación y Amortización

Equipo de cómputo	\$ 134.290	\$ 73.429
Programas y software	48.013	52.231
Mejoras en propiedad arrendada	44.702	28.914
Muebles y enseres	10.520	12.635
	\$ 237.525	\$ 167.209

Diversos

Servicios técnicos	\$ 450.943	\$ 322.817
Publicidad y propaganda (2)	371.485	51.969
Gasto por valoración de inversiones (3)	193.030	-
Servicios públicos	146.917	129.407
Gastos de representación	104.373	41.987
Gastos de viaje (4)	66.757	-
Servicios de mensajería	51.882	84.542
Gastos diversos	48.577	36.969



Útiles y papelería	47.431	68.467
Provisión bienes recibidos en pago	44.325	20.772
Servicio de aseo y vigilancia	40.917	39.086
Transporte	35.096	14.561
Gastos médicos	22.001	15.480
Servicio de restaurante	21.949	18.215
Otros servicios	13.716	78.589
Donaciones	4.861	-
Riesgo operativo	4.178	2.818
Impuestos asumidos	1.060	1.620
Relaciones públicas	-	32
	\$ 1.669.498	\$ 927.331
	\$ 25.554.436	\$ 20.119.694

- (1) El aumento corresponde principalmente al incremento de las comisiones pagadas a las comisionistas de bolsa por la colocación de CDT's en relación al aumento de las captaciones.
- (2) El aumento de los gastos de publicidad corresponden al cambio en la estrategia de ventas que se efectuó durante el año 2019, donde se ha fortalecido la presencia en las diferentes salas de venta en Bogotá y municipios aledaños y se ha empezado a realizar presencia en otras ciudades.
- (3) Corresponde a la variación negativa de los precios de mercado de los TDA que se presentó en el año 2019. Para el año 2018 los TDA no tuvieron variación negativa por precios de mercado porque se encontraban clasificados como inversiones hasta el vencimiento.
- (4) Corresponde a los gastos por alojamiento, alimentación, transporte y demás gastos de viaje en los que ha incurrido el personal comercial para hacer presencia en ciudades como Medellín e Ibagué en las que a partir del año 2019 se empezó a operar para la generación de créditos.

OTRA INFORMACIÓN

NOTA 32 - Administración y gestión de riesgos

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

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

1. Sistema de Administración de Riesgo Operativo (SARO)

Información cualitativa

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

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

Esta etapa permite determinar todos los eventos de riesgo que pueden afectar el cumplimiento de los objetivos estratégicos o de la operación, estén o no bajo el control de la entidad. La identificación de los riesgos se realiza partiendo del entendimiento de los objetivos estratégicos de la Organización, así como de los objetivos de cada uno de los procesos para determinar a través de "sesiones de autoevaluación" todos los hechos o situaciones que puedan suceder que afecten el logro de los objetivos. Las sesiones de autoevaluación son realizadas conjuntamente



entre el área de Riesgos y los dueños de cada uno de los procesos definidos en la cadena de valor y son documentados en las matrices de riesgos. En la identificación de los riesgos se tienen en cuenta el riesgo de acuerdo con el evento de pérdida, la fuente que lo genera, el detalle de las causas y el factor que lo genera.

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

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

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

- Metodología de medición del riesgo

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

Las siguientes técnicas serán utilizadas para la evaluación:

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

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

- Metodología del control del riesgo

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

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

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

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

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

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



Las opciones de tratamiento de riesgos usadas son:

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

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

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

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

Información cuantitativa

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

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

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

Pérdida: Es el resultado de los valores registrados en la matriz de riesgo en la calificación de riesgo inherente del impacto económico. Es la pérdida que asumiría la entidad en el caso en que se materialice el riesgo. El impacto económico asociado a una pérdida es del 0.7% del total del patrimonio registrado en los estados financieros al 31 de diciembre de cada ejercicio contable y se distribuye uniformemente en los niveles definidos, esta cifra será



actualizada anualmente. Este monto corresponde a la determinación del Límite de Tolerancia por Riesgo Operativo definido por la Junta Directiva.

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

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

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

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

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

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

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

Durante el segundo semestre del 2019 se finalizó el monitoreo y seguimiento del perfil de riesgo de cada una de las matrices de riesgo operativo de La Hipotecaria CF. A la fecha se cuenta con un grado de avance del 100% sobre el grado de actualización de las matrices de riesgos para la vigencia 2019, lo cual ocasiona que se presenten cambios respecto al perfil de riesgo presentado el semestre anterior.

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

Para la vigencia 2019 el Apetito de Riesgo definido corresponde al 0,7% del total del patrimonio registrado en los estados financieros al cierre del año inmediatamente anterior, equivalente a \$465.100 por cada uno de los riesgos identificados que pudiesen generar una pérdida equivalente en la medición del impacto financiero.

Con el grado de avance actual de actualización de las matrices de riesgos con sus correspondientes planes de acción, el siguiente es el resultado al cierre de diciembre de 2019.



PERFIL DE RIESGO CONSOLIDADO DIC 2019	LA HIPOTECARIA - R. Inherente		
	RIESGO INHERENTE		
	Bajo	6	3,45%
	Medio	53	30,46%
	Alto	30	17,24%
	Extremo	38	21,84%
	TOTAL	127	72,99%
	LA HIPOTECARIA - R. Residual		
	RIESGO RESIDUAL		
	Bajo	41	23,56%
	Medio	70	40,23%
	Alto	16	9,20%
	Extremo	0	0,00%
	TOTAL	127	72,99%

- **Eventos de Riesgo Operacional**

Durante el 2019 se presentaron eventos de riesgo operativo que han afectado el estado de resultados de la compañía por \$4.178; los cuales se encuentran debidamente registrados en las cuentas contables para tal efecto. En total, durante el año se presentaron 180 eventos de riesgo operativo.

Durante el 2019 se trabajó en la implementación de la cultura de Riesgo Operativo, medido de la siguiente manera el 100% de las capacitaciones fueron aprobadas por la totalidad de funcionarios, entre capacitaciones y capsulas se realizaron 33 sesiones.

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

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

Información Cualitativa

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

- **Identificación del riesgo de mercado**

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

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

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

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

- **Medición del riesgo de mercado**

En la medición del riesgo de mercado la entidad adopta el modelo estándar establecido por la SFC y por lo tanto calcula el Valor a Riesgo – VaR, acorde con la metodología establecida en el Capítulo XXI de la Circular Básica Financiera y Contable 100 de 1995, de la SFC. El cual es usado para realizar el cálculo del índice de solvencia de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 2º del decreto 1720 de 2001, incorporado al Decreto 2555 de 2010, para el requerimiento de capital que establece este organismo de control.



- **Control y monitoreo del riesgo de mercado**
El control del riesgo de mercado en La Hipotecaria CF tiene en cuenta la complejidad y volumen de las operaciones que en cada momento esté efectuando la entidad, así como las condiciones de los mercados en los cuales está transando.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- c) **Prueba** - antes de empezar la comercialización del producto o de entrar a operar en el nuevo mercado, se lleva a cabo una etapa de prueba con personal de ella misma, en el caso de los productos y en procesos paralelos,



cuando se trata de operar en nuevos mercados. En esta etapa se espera, principalmente, prevenir a tiempo cualquier inconveniente que pudiera presentarse.

- d) Comercialización - uno de los aspectos más críticos es el momento de entrar con el nuevo producto, para lo cual es absolutamente necesario que el producto este completamente desarrollado, en especial si se trata de un producto nuevo para la entidad y para el mercado.

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

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

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

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

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

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

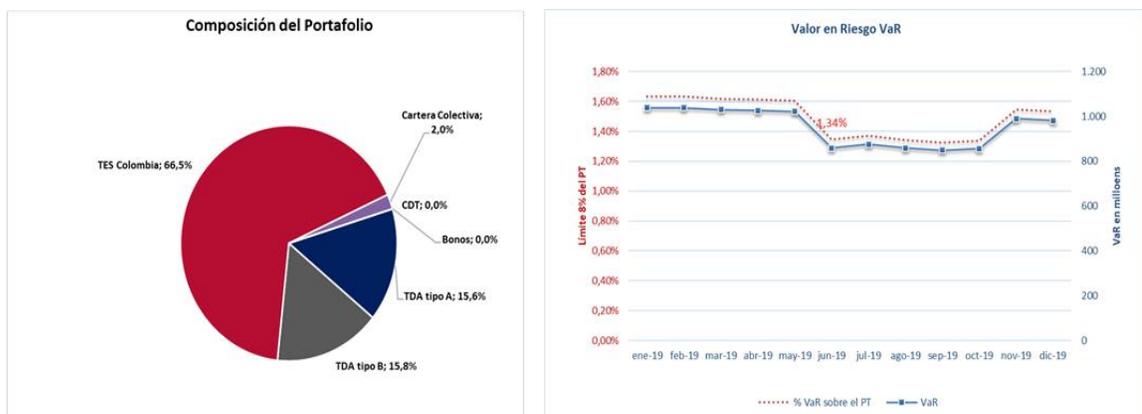
Información Cuantitativa

- **Composición del portafolio**

Al cierre de diciembre de 2019, la composición del portafolio de La Hipotecaria se encuentra medida por su valor en libros, es decir, incluye el valor nominal y la rentabilidad obtenida en cada uno de los rubros. Siendo el valor total de las inversiones \$16.182.552.

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

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



El VaR al 31 de diciembre de 2019 cerró en \$982.027 lo que representa un 1,53% del Patrimonio Técnico, cumpliendo con el límite interno establecido por la Junta Directiva.



El resultado de las pruebas de estrés para el mes de diciembre refleja que aun estresando las variables el Valor en Riesgo de Mercado el VaR se encuentra alejado del límite establecido por la Junta Directiva, cerrando en \$983.545 lo que representa un 1,54% del Patrimonio Técnico.

Cumplimiento de límites internos

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

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



Análisis de Sensibilidad y métodos utilizados

La Hipotecaria realiza dos análisis de sensibilidad al riesgo de mercado, uno de carácter mensual y otro trimestral denominado VAR estresado y Var Paramétrico respectivamente. En el primer método las inversiones que marcan VAR se someten a un escenario en el cual se toma el factor de riesgo y el precio más alto registrado desde que LH realiza el cálculo de este, sometiendo el portafolio a un estrés real que permite medir el comportamiento de las inversiones en un escenario que es histórico y por lo tanto puede volver a presentarse. En el Var Paramétrico se calcula el valor en riesgo del portafolio de inversiones, tanto a nivel individual como a nivel correlacionado, teniendo en cuenta las variaciones de los precios de las inversiones y la volatilidad que registran cada uno de los instrumentos que componen el portafolio. Sobre un portafolio de \$16.182.552 con corte al 31 de diciembre de 2019 el cálculo de estos dos métodos presenta los siguientes resultados.

VaR	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19
VaR	\$ 875,44	\$ 858,28	\$ 848,75	\$ 855,88	\$ 990,29	\$ 981,90
Patrimonio técnico (en millones)	\$ 63.927,12	\$ 63.982,42	\$ 63.987,53	\$ 64.036,78	\$ 63.982,36	\$ 64.074,28
% VaR sobre el PT	1,37%	1,34%	1,33%	1,34%	1,55%	1,53%
VaR Estresado						
VaR Estresado del portafolio (en millones)	\$ 886,66	\$ 891,84	\$ 874,42	\$ 873,50	\$ 1.012,62	\$ 983,54
% VaR estresado sobre el PT	1,39%	1,39%	1,37%	1,38%	1,58%	1,54%

Durante el transcurso del año 2019 no se presentaron cambios en los métodos e hipótesis utilizados en los análisis de sensibilidad realizados por La Hipotecaria CF.

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

Información Cualitativa

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

- Control y monitoreo del riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

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

- a) Guardan correspondencia con el volumen y complejidad de las operaciones desarrolladas por la entidad.
- b) Permiten el seguimiento de los niveles de exposición al riesgo de liquidez y de los límites generales y especiales establecidos por la entidad, según su estructura, características y operaciones autorizadas.
- c) Permiten la elaboración de reportes gerenciales y de monitoreo del riesgo de liquidez que evalúen los resultados de las estrategias de la entidad e incluyan el resumen de las posiciones que contribuyen significativamente a dicho riesgo

- Señales de alerta

Como parte del seguimiento al riesgo de liquidez, se han establecido una serie de indicadores o señales de alerta cuantitativa, basadas en la información financiera propia y del grupo de comparación que ésta ha definido.

- Cumplimiento de políticas

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



- Procedimientos en materia de liquidez para nuevos productos
Desde el punto de vista de riesgo de liquidez la persona encargada de su administración, en la Gerencia de Riesgos o el encargado en Colombia, tiene en cuenta, como mínimo, los siguientes procedimientos:
 - a) Análisis y evaluación del nuevo de mercado en el cual se desarrollará el nuevo producto, esto es su entorno económico y sus características.
 - b) Evaluación de las condiciones actuales del mercado y de las tendencias que puedan impactar los flujos de caja de la Entidad.
 - c) Evaluación de los análisis financieros y de las proyecciones que el área comercial ha elaborado para los nuevos productos.
 - d) Identificación de los factores de riesgo de liquidez de los nuevos productos y de su impacto en la liquidez global de la Entidad.
 - e) Evaluación del impacto en el IRL o en el modelo propio.
 - f) Evaluación de los cambios y ajustes que deben hacerse a los formatos de reporte externo sobre liquidez y a los informes y reportes internos en la materia.
 - g) Generación del IRL o del modelo propio, con el nuevo producto, en diferentes escenarios.
 - h) Evaluación de los posibles ajustes a las políticas y límites en materia de liquidez.
 - i) Impacto de los nuevos productos en los indicadores de riesgo de liquidez.
 - j) Evaluación de los ajustes que pueden requerirse en las plataformas tecnológicas y sistemas de la Entidad.
- Registro de operaciones
Las áreas de Crédito y Cartera, Banca Privada y Finanzas deben velar por el correcto registro de las operaciones relacionadas con la administración de la liquidez de la Entidad.

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

Información Cuantitativa

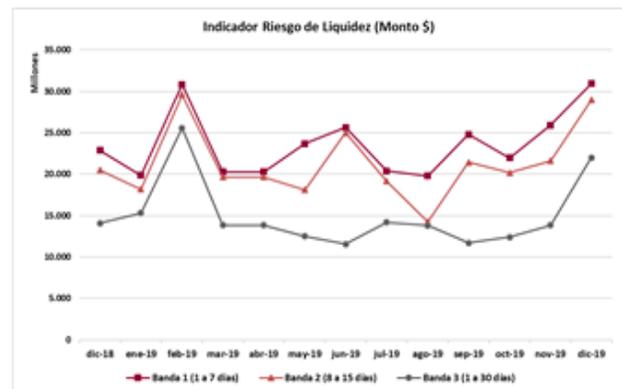
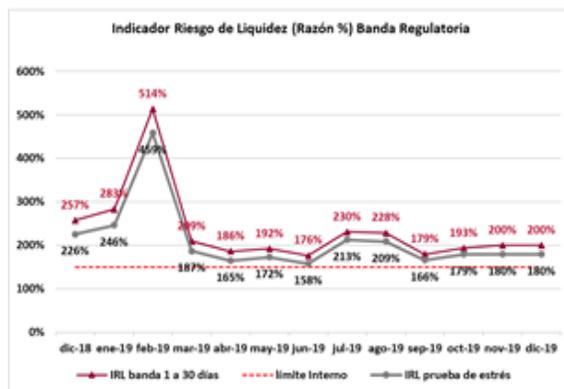
• **IRL – Indicador de riesgo de Liquidez**

El resultado de la evolución del IRL mantuvo el indicador diario, semanal y mensual dentro de los niveles aceptados por política, así como por encima de los límites de cumplimiento establecidos por la Superfinanciera. El siguiente es el resultado al cierre de diciembre de 2019 y el resultado con la prueba de estrés al mismo periodo:

	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19
IRL banda 1 a 30 días	230%	228%	179%	193%	200%	200%
límite Interno	150,00%	150,00%	150,00%	150,00%	150,00%	150,00%
	VERDE	VERDE	AMARILLO	VERDE	VERDE	VERDE

Banda 1 (1 a 7 días)	20.388.099	19.805.988,80	24.810.660,70	21.947.672,30	25.940.362,90	30.950.298,80
Banda 2 (8 a 15 días)	19.171.494	14.270.503,20	21.434.636,30	20.193.013,50	21.626.296,20	28.957.966,50
Banda 3 (1 a 30 días)	14.188.864	13.789.853,90	11.694.111,20	12.400.709,90	13.828.408,20	22.011.644,90
Banda 4 (31 a 90 días)	-8.221.646	-15.575.596,90	-33.386.607,80	-16.536.362,40	-21.150.369,00	-19.205.532,50

IRL prueba de estrés	212,60%	208,70%	166,00%	179,10%	179,60%	179,60%
% descuento de estrés	-8%	-9%	-7%	-7%	-10%	-10%





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

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

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

Respecto a las señales de alerta sobre el fondeo de La Hipotecaria CF; al cierre de diciembre, La Hipotecaria administra \$94.007.000 en cupos aprobados, de los cuales al cierre de diciembre ha utilizado el 2,7%, dejando un total de \$91.507.000 como monto disponible para futuras utilidades. Ninguna de las entidades Bancarias administradas como fuentes de fondeo supera los límites internos de concentración.

- **Vencimiento Pasivos Financieros**

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

- **Certificados de Depósito a Término Fijo**

Vencimientos	dic-19	Concentración por tipo de persona	dic-19
1 a 15 días	\$ 553.487.079,57	Persona Natural	\$ 31.121.651.417,66
16 a 30 días	\$ 4.176.843.068,16	Persona Jurídica	\$ 165.543.558.183,22
31 a 60 días	\$ 16.845.650.056,53	Total	\$ 196.665.209.600,88
61 a 90 días	\$ 4.845.563.468,92		
91 a 180 días	\$ 36.174.522.086,41	Porcentaje	dic-19
181 a 360 días	\$ 97.173.636.053,57	Persona Natural	15,82%
más de 1 año	\$ 36.895.507.787,72	Persona Jurídica	84,18%
		Total	100,00%

(*) Cifras en pesos

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

- **Bonos:**

Al corte del 31 de diciembre de 2019, el saldo de los Bonos Emitidos es \$14.334.592 cuyo vencimiento final es el 10 de diciembre de 2020, pagando intereses con periodicidad trimestral.

4. Sistema de Administración del Riesgo de Crédito – SARC

Información Cualitativa

- **Medición del riesgo crediticio y sistema de provisiones**

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

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

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

- **Calificación del Riesgo Crediticio**

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



a) Categoría Vivienda

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

b) Categoría Consumo

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

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

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

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

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

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

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

Componentes del Modelo de Referencia para Cartera de Consumo – MRCO

La estimación de la pérdida esperada en el marco del MRCO resulta de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\text{PÉRDIDA ESPERADA} = [\text{Probabilidad de incumplimiento}] \times [\text{Exposición del activo en el momento del incumplimiento}] \times [\text{Pérdida dado el incumplimiento}] \times [\text{Ajuste por Plazo}]$$

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Y opera bajo los siguientes lineamientos:

- a) La Hipotecaria CF adopta para el caso de los préstamos de vivienda el Régimen General de Evaluación, Calificación y Provisionamiento de Cartera de Crédito y para el caso de la cartera de consumo, el Modelo de Referencia MRCO. Lo anterior de acuerdo con el anexo 1 y 5, respectivamente, del capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995. No obstante, internamente se cuenta con lineamientos, políticas y herramientas que permiten apoyar la evaluación para el otorgamiento, seguimiento y control de la cartera.
- b) La segregación de funciones y la definición de perfiles, constituye un elemento primordial en el ambiente de control y en el manejo de la información de los clientes, por lo tanto las responsabilidades se encuentran distribuidas así: el área comercial es la encargada de la venta de los productos, el área de crédito es responsable por el análisis y aprobación de las operaciones, el área de operaciones y cartera efectúa el desembolso de los créditos y administración de la cartera, incluyendo la cobranza.
- c) Adicional a los límites legales existentes según lo dispuesto en el Decreto 2555 de junio de 2010, La Hipotecaria CF, en la medida en que lo estime conveniente, establece límites internos orientados al control del nivel de riesgo, de tal forma que el incumplimiento de un deudor o un grupo de deudores no ponga en peligro la solvencia de la compañía. Al 31 de diciembre de 2019 la compañía tiene definidos los siguientes límites internos:
- d) El préstamo se otorga teniendo en cuenta la capacidad de pago del deudor y el nivel de endeudamiento del mismo, dentro de los límites señalados en la normatividad vigente y en las políticas internas que para tal fin tiene establecido compañía. Sin embargo, a pesar de la capacidad de pago del deudor, define como cuantías máximas a otorgar en los diferentes tipos de préstamos:
 - ❖ Bogotá y municipios del Departamento de Cundinamarca:
 - ✓ Préstamos para adquisición de vivienda: hasta 500 millones de pesos, manejando una excepción la cual indica que para vivienda No VIS en la modalidad de UVR el monto máximo de financiación será de hasta \$200.000.
 - ✓ Préstamos personales: hasta \$160.000.
 - ❖ Medellín y municipios aledaños descritos en la Política:
 - ✓ Préstamos para adquisición de vivienda: hasta \$400.000, manejando una excepción la cual indica que para vivienda No VIS en la modalidad de UVR el monto máximo de financiación será de hasta \$200.000.
 - ✓ Préstamos personales: hasta \$110.000.



- ❖ Ibagué y municipios aledaños descritos en la Política
 - ✓ Préstamos para adquisición de vivienda: hasta \$350.000, manejando una excepción la cual indica que para vivienda No VIS en la modalidad de UVR el monto máximo de financiación será de hasta \$200.000.
 - ✓ Préstamos personales: hasta \$95.000.

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

- e) Con el fin de mantener la concentración de la cartera vigente, se establece un límite del 30% máximo de exposición en empresa por sector CIU para los créditos que sean descontados por libranza.
 - f) Concentración de la cartera por producto: préstamos para compra de vivienda puede llegar a ser hasta el 100% de la cartera, los préstamos personales máximo pueden participar en un 50% de la cartera.
 - g) La decisión de aprobación en todos los préstamos es colegiada, independiente del nivel de endeudamiento solicitado.
 - h) El seguimiento a los parámetros de otorgamiento, al score/acierta y política son revisados dos veces al año, de acuerdo con los resultados de la aplicación de los mismos, y se van acomodando a la estructura del negocio, los cambios internos de La Hipotecaria CF y cambios económicos.
- Calificación de riesgo de crédito en seguimiento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Para que el seguimiento sea efectivo se tienen como premisas:

- a) Mantener la base de datos del deudor actualizada, en la cual se evidencia claramente su historial de pagos, la situación de las garantías, los saldos pendientes de pago, las condiciones del crédito o de los créditos que tiene

vigentes y con otras del sector financiero, la documentación de las decisiones tomadas en el crédito por parte de las instancias correspondientes, como los principales aspectos.

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

- **Infraestructura tecnológica - Core – appx**

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

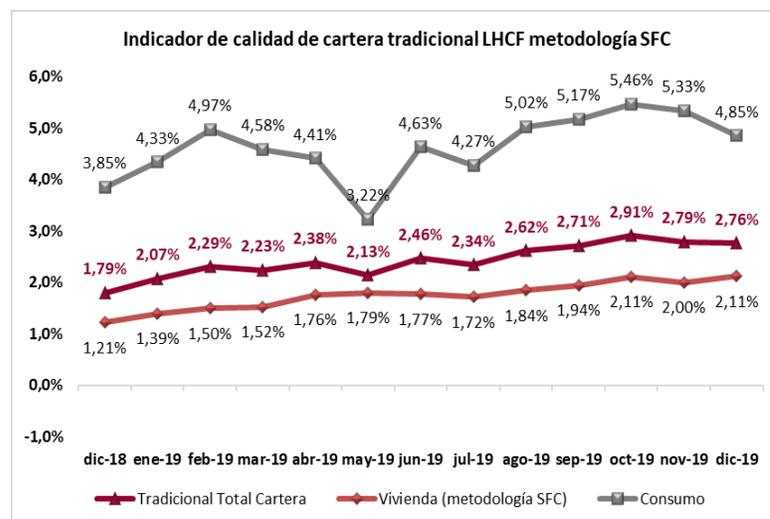
APPX está creado bajo los siguientes principios:

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

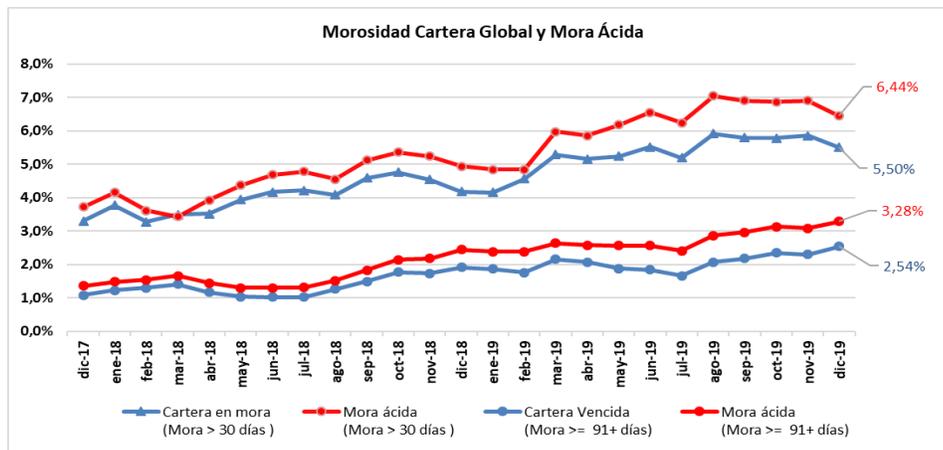
Información Cuantitativa

- **Indicadores de calidad de cartera**

El mantenimiento del indicador tradicional de calidad de cartera por línea de crédito en el mes de diciembre de 2019 es el reflejo del seguimiento y la gestión por parte del área de cobros de La Hipotecaria CF, así como a la permanencia de las estrategias de colocación ajustadas a las políticas de Riesgo de Créditos establecidas por la Junta Directiva. Se presenta igualmente a nivel información el indicador de la cartera global de La Hipotecaria CF calculado bajo la metodología de la Superintendencia Financiera de Colombia, es decir, para los créditos hipotecarios con mora entre 1 y 120 días, únicamente se considera vencido el saldo de la cuota y no el saldo del total del préstamo:



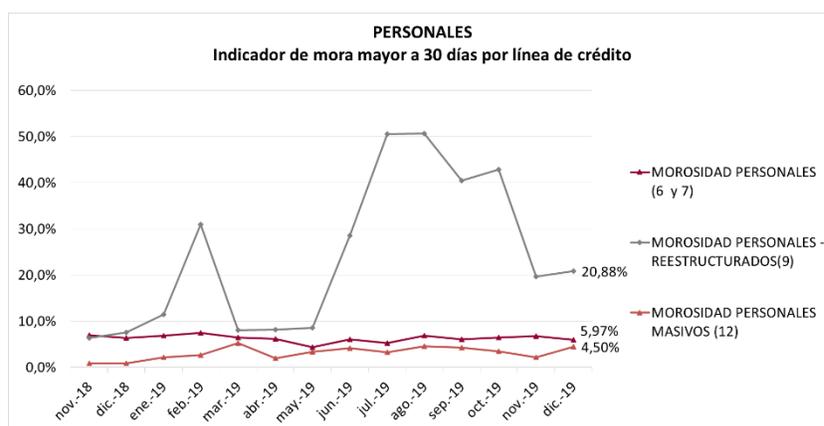
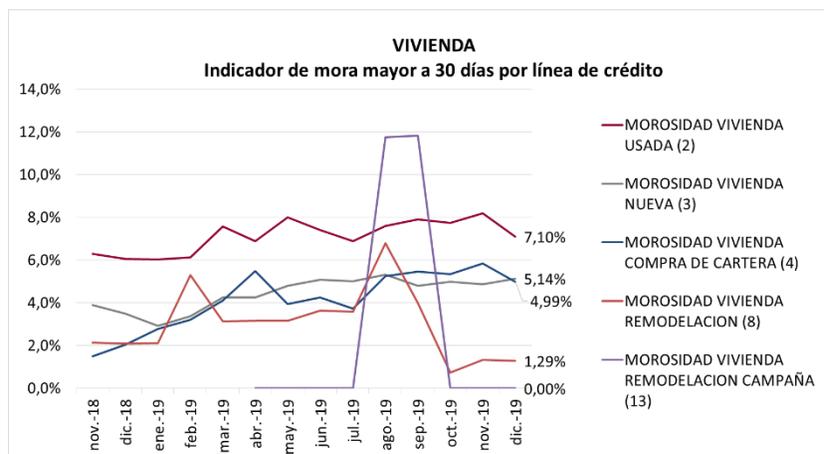
Se presenta el indicador de mora global mayor a 30 días, e indicador de mora ácida, en este último se excluyen los préstamos desembolsados de los últimos dos meses y se incluye la cartera castigada.

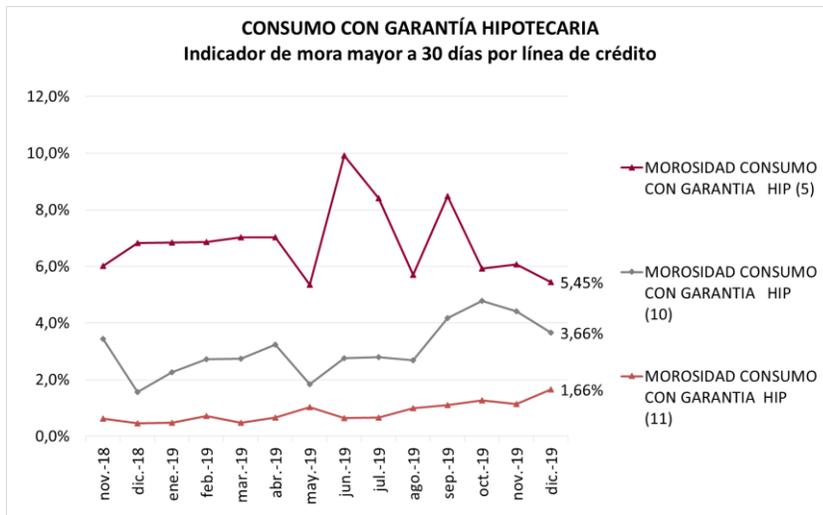


Si bien durante diciembre se presenta una disminución natural en el indicador de mora > 30 días, producto de los abonos extraordinarios de clientes y utilización de primas laborales para lograr el pago de cuotas vencidas de sus préstamos; Posterior a este rango, es decir, el indicador de mora mayor a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

- Morosidad por línea de crédito**

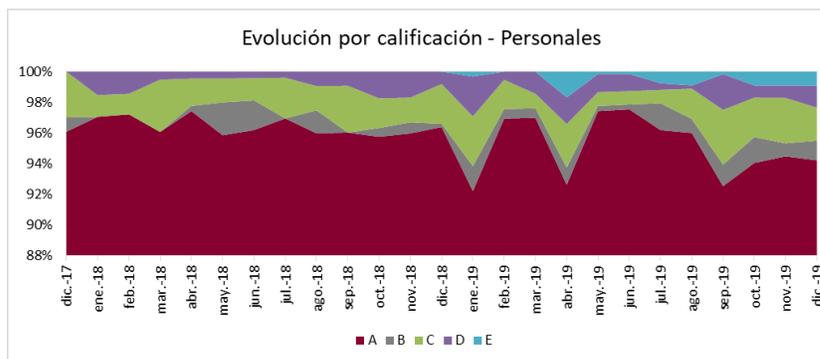
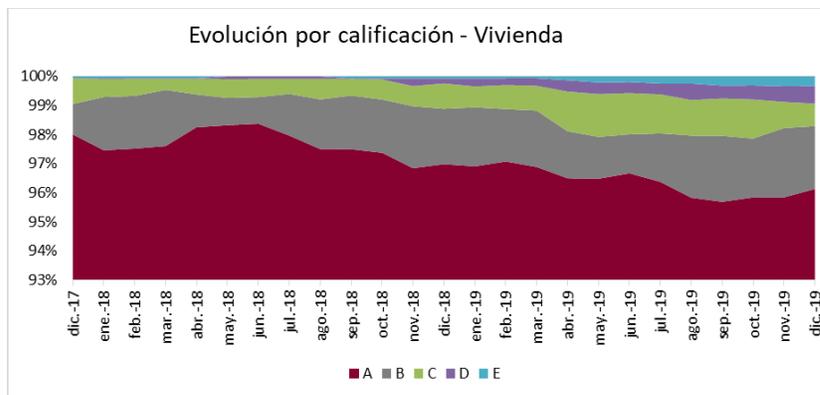
Durante el último año se inició la labor de cálculo de indicador de morosidad mayor a 30 días por línea de crédito, con el objetivo especial de identificar el comportamiento de la cartera otorgada a través de estrategias masivas. Si bien las siguientes gráficas no cuentan con una historia amplia de resultados,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

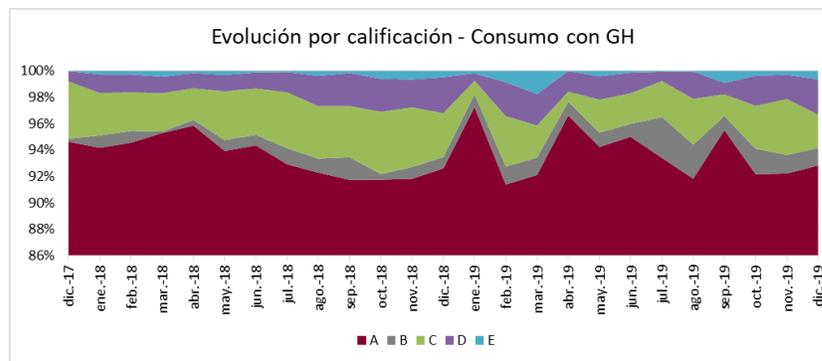




• Provisiones

Al cierre de diciembre los clientes con mejor calificación “A” continuaron en niveles superiores al 96% para créditos hipotecarios, 92% para consumos de libre inversión y 94% para créditos personales; demostrando así la mejora en las gestiones de cobranza de los clientes.





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

PROVISIONES TOTAL (En Millones de Pesos)		dic-19	
PROVISIÓN GENERAL (Sobre Capital de los créditos hipotecarios)			
Préstamos Hipotecarios			
Provisión Individual	A	P. Hipotecarios	3.692
		Consumo Personales	1.109
		Consumo con Garantía	1.353
	B	P. Hipotecarios	204
		Consumo Personales	46
		Consumo con Garantía	66
	C	P. Hipotecarios	177
		Consumo Personales	212
		Consumo con Garantía	221
	D	P. Hipotecarios	271
		Consumo Personales	512
		Consumo con Garantía	339
	E	P. Hipotecarios	216
		Consumo Personales	112
		Consumo con Garantía	205
TOTAL PROVISIÓN		8.735	

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

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

Información Cualitativa

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

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

Las operaciones y negocios desarrollados por La Hipotecaria CF se tramitan dentro de estándares éticos y de control anteponiendo las sanas prácticas y de prevención de lavado de activos y de la financiación del terrorismo al logro



de las metas comerciales. Los procedimientos y reglas de conducta sobre la aplicación de todos los mecanismos e instrumentos de control del SARLAFT, están contemplados en el Manual del SARLAFT y en el Código de Conducta aprobados por la Junta Directiva de la entidad, los cuales son de obligatorio cumplimiento por todos los funcionarios de la misma.

- **Conocimiento del cliente**

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

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

- **Sistema de Monitoreo**

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

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

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

- **Capacitación de los funcionarios**

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

- **Oficial de cumplimiento:**

Para el desarrollo de las funciones establecidas por las normas legales y conscientes del compromiso que tienen, la Junta Directiva de La Hipotecaria CF., designó un Oficial de Cumplimiento y su suplente. Al cierre del 31 de diciembre de 2019 el Oficial de Cumplimiento Principal se encuentra adelantando el trámite de posesión ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

- **Metodología de identificación del riesgo:**

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

- **Monitoreo**

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

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

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

Información Cuantitativa

A continuación, la medición de los indicadores del SARLAFT al cierre del ejercicio 2019

- **Capacitaciones**

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

Durante el IV trimestre se ejecutó el refuerzo anual de capacitaciones 2019; en cuanto a obtener constancia anual de la lectura de los Manual SARLAFT a todos los colaboradores en Colombia.

Se realizó la verificación de los 10 nuevos clientes con mayor saldo desembolsado en todos los productos en el trimestre. Como control de la matriz de riesgos de SARLAFT, la revisión es realizada por el Oficial de Cumplimiento y dentro de las revisiones se contempla la firma de los Ejecutivos Comerciales y de los Analistas del área de Crédito



de manera dual en el formulario de vinculación en señal de verificación y cumplimiento del procedimiento vigente para vinculación de clientes. Adicionalmente, se verifica que en todos los clientes se encuentra la toma de la firma y huella en el formulario de vinculación, como soporte de la entrevista presencial que se les realiza a todos los potenciales clientes, previo a su vinculación.

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

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

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

Durante lo corrido del año 2019 se presentaron 1046 alertas de monitoreo; de las cuales al cierre del 31 de diciembre 7 se encuentran en proceso de investigación. Así mismo, del total de las 1039 alertas restantes, ninguna fue considerada como operación sospechosa sujeta de reporte a la UIAF por tanto todas fueron finalizadas o desestimadas.

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

6. Sistema de Atención al Consumidor (SAC)

Información Cualitativa

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

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

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

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

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

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

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



- b) Asegurar la administración y funcionamiento del SAC, de manera que cada uno de los elementos y etapas del sistema cuenten con políticas claras y efectivamente aplicables y conduzcan a un adecuado funcionamiento del mismo.
- c) Proveer los recursos humanos, físicos y tecnológicos necesarios para el adecuado funcionamiento del SAC.
- d) Establecer los mecanismos y controles necesarios para asegurar el cumplimiento estricto de dichas políticas y de las normas que le son aplicables al SAC.
- e) Aprobación del Manual del SAC y sus actualizaciones por las instancias requeridas en la normatividad vigente.
- f) Pronunciarse respecto de cada uno de los aspectos que contengan los informes periódicos que rinda el representante legal respecto del SAC, así como sobre las evaluaciones periódicas que efectúen los órganos de control.

- Políticas del Defensor Del Consumidor Financiero

Los siguientes son los Defensores vigentes de La Hipotecaria CF.

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

- Etapas de sistema de atención del consumidor financiero

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

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

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

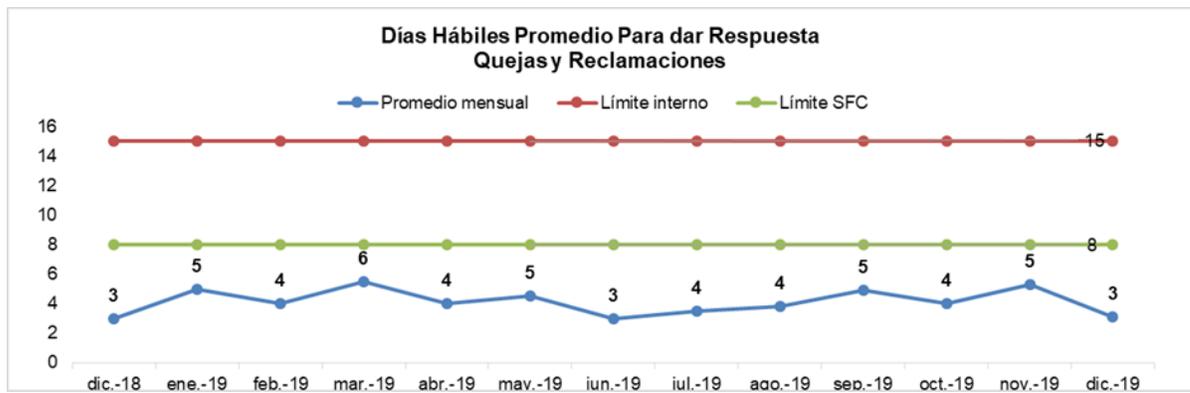
- a) Requerimientos interpuestos por los Consumidores a la entidad, a través de la Defensoría y la Superintendencia Financiera.
- b) Requerimientos presentados por los Consumidores Financieros clasificados por los ítems definidos por la entidad.

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

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

Información Cuantitativa

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



7. Sistema de Control Interno (SCI)

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

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

• Lineamientos generales

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

Principios del Sistema de Control Interno

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

• Autocontrol

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

• Autorregulación

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

• Autogestión

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

Elementos del sistema de control interno

• Ambiente de Control

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

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



- **Gestión de Riesgos**

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

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

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

- **Actividades de Control**

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

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

- **Información y Comunicación**

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

- a) **Información**

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

- b) **Comunicación**

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

- c) **Monitoreo**

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

- d) **Evaluaciones independientes**

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

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

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

- a) **Control Interno en la gestión contable**

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

- b) **Control Interno para la gestión de tecnología**

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



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

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

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

NOTA 33 - Transacciones con partes relacionadas

Durante el año 2019 y 2018 La Hipotecaria CF no tuvo operaciones con compañías vinculadas.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Beneficios a los empleados de corto plazo	\$ 44.231	\$ 24.676

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Beneficios a los empleados de corto plazo	\$ 759.559	\$ 733.984

- Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se efectuaron pagos de honorarios a los miembros de Junta Directiva por \$19.817 y \$27.589 respectivamente.

NOTA 34 - Compromisos y contingencias

Créditos aprobados no desembolsados

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Créditos de vivienda	\$ 140.877.303	\$ 86.453.429
Créditos de consumo	32.221.573	19.161.489
	\$ 173.098.876	\$ 105.614.918

Cupos de créditos aprobados

Al 31 de diciembre de 2019 La Hipotecaria CF cuenta con siete (7) cupos de créditos aprobados por valor de \$91.507.000, y al 31 de diciembre de 2018 tenía cinco (7) cupos de crédito aprobados por valor de \$87.007.000 como se relaciona a continuación:

Entidad Bancaria	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Gnb Sudameris S.A.	\$ 30.000.000	\$ 30.000.000
Bancolombia S.A.	18.500.000	15.000.000
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A.	12.007.000	12.007.000
Banco de Bogotá S.A.	9.000.000	8.000.000
Banco Davivienda S.A.	8.000.000	8.000.000
Banco de Occidente S.A.	8.000.000	8.000.000
Banco Itau Corpbanca Colombia S.A.	6.000.000	6.000.000
	\$ 91.507.000	\$ 87.007.000

Contingencias

La Hipotecaria CF al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no tiene contingencias en sus Estados Financieros.

NOTA 35 - Hechos posteriores

Al 31 de diciembre de 2019 no existen hechos posteriores que deban ser revelados.