

La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.

Estados Financieros
(En miles de pesos colombianos)

31 de diciembre de 2020 y 2019



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

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

INFORME DEL REVISOR FISCAL

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

Informe sobre 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 2020 y los estados de resultados, otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha y sus respectivas notas, que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa.

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 2020, 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.

He determinado que no hay asuntos claves de auditoría que comunicar en mi informe.

Otros asuntos

Los estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 se presentan exclusivamente para fines de comparación, fueron auditados por mí y en mi informe de fecha 27 de febrero de 2020, 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 concluyera 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.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

1. Con base en el resultado de mis pruebas, en mi concepto durante 2020:
 - a) La contabilidad la Compañía ha sido llevada conforme a las normas legales y a la técnica contable.



4

- 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 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 Compañía o de terceros que estén en su poder, emití un informe separado de fecha 25 de febrero de 2021.

- 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.

25 de febrero de 2021



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 de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. en adelante "la Sociedad" al 31 de diciembre de 2020, 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, que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados, 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 ordenes 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, que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad y los de terceros que están en su poder, de acuerdo con lo requerido 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, que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad y los de terceros que están en su poder 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 2020. Los procedimientos incluyen:

- Obtención de una representación escrita de la Administración sobre si los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas y sobre si hay y son adecuadas las medidas de control interno, que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad y los de terceros que están en su poder, de acuerdo con lo 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.



- Lectura de las actas de la Asamblea de Accionistas y los estatutos y verificación de si los actos de los administradores se ajustan a los mismos.
- Indagaciones con la Administración sobre cambios o proyectos de modificación a los estatutos de la Sociedad durante el período cubierto y validación de su implementación.
- Evaluación de si hay y son adecuadas las medidas de control interno, que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad y los de terceros que están en su poder, de acuerdo con lo requerido en la Parte 1, Título 1, Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, lo cual incluye:
 - Pruebas de diseño, implementación y eficacia operativa sobre los controles relevantes de los componentes de control interno sobre el reporte financiero y los elementos establecidos por la Sociedad, tales como: entorno de control, proceso de valoración de riesgo por la entidad, los sistemas de información, actividades de control y seguimiento a los controles.
 - Evaluación del diseño, implementación y eficacia operativa de los controles relevantes, manuales y automáticos, de los procesos clave del negocio 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 Compañía: Riesgo de Crédito - SARC, Riesgo de Mercado - SARM, Riesgo de Liquidez - SARL, Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SALAFT, Riesgo Operativo - SARO y el Sistema de Atención al Consumidor Financiero - SAC.
 - Emisión de cartas a la gerencia con mis recomendaciones sobre las deficiencias en el control interno consideradas no significativas que fueron identificadas durante el trabajo de revisoría fiscal.
- Seguimiento a los asuntos incluidos en las cartas de recomendación que emití con relación a las deficiencias en el control interno consideradas no significativas.

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 períodos, 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, que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados, de conservación y custodia de los bienes de la Compañía o de terceros que están en su poder, 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.


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

25 de febrero de 2021



CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

25 de febrero de 2021

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 los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre 2020 y 2019, 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 2020 y 2019 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 2020.

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.

Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal

Diana Margarita Aguirre Pinzón
Contadora
T.P. No. 179.908 - T



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

(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Notas	Al 31 de diciembre	
		2020	2019
Activo			
Efectivo	11	\$ 64.263.924	\$ 15.977.680
Activos financieros de inversión	12	20.540.516	16.182.553
Inversiones negociables		6.949.163	5.415.353
Inversiones para mantener hasta el vencimiento		2.169.753	-
Inversiones disponibles para la venta		11.421.600	10.767.200
Cartera de créditos, neto de provisión	13	271.194.414	242.986.695
Cartera de vivienda		221.506.364	191.691.032
Cartera de consumo		60.244.594	60.030.579
Menos: provisión		(10.556.544)	(8.734.916)
Otras cuentas por cobrar	14	327.072	277.165
Otros activos no financieros	15	15.479	12.546
Activos por impuestos corrientes	16	3.129.765	2.443.762
Activos por impuestos diferidos	21	1.400.000	1.400.000
Activos mantenidos para la venta	17	72.900	188.550
Propiedades y equipo, neto	18	806.183	755.075
Activos por derecho de uso, neto	19	351.817	666.164
Intangibles, neto	20	162.949	95.074
Total del activo		\$ 362.265.019	\$ 280.985.264
Pasivo y patrimonio			
Obligaciones financieras a costo amortizado	22	\$ 53.362.486	\$ 2.518.324
Depósitos y exigibilidades a costo amortizado	23	186.577.352	196.016.501
Bonos ordinarios a costo amortizado	24	51.802.298	14.334.593
Pasivos por derecho de uso	25	397.336	701.711
Beneficios a empleados	26	301.487	257.456
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	27	616.122	431.470
Provisiones	28	39.440	8.662
Otros pasivos no financieros	29	315.848	272.605
Total del pasivo		\$ 293.412.369	\$ 214.541.322
Capital y reservas atribuibles a los accionistas	30		
Capital pagado		33.285.715	33.285.715
Prima en colocación de acciones		37.714.290	37.714.290
Otros resultados integrales		1.017.597	327.200
Resultados del periodo		1.718.311	1.628.036
Resultados acumulados		(4.883.263)	(6.511.299)
Total del patrimonio		68.852.650	66.443.942
Total pasivo y patrimonio		\$ 362.265.019	\$ 280.985.264

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

Luis Fernando Guzmán Ortiz
 Representante Legal (*)
 (Véase certificación adjunta)


 Diana Margarita Aguirre Pinzón
 Contadora (*)
 T.P. No. 179.908 - 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 25 de febrero de 2021)

(*) Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad de la Compañía.



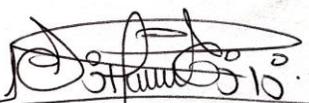
LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADO DE RESULTADOS

(Cifras en miles de pesos colombianos)

Años terminados el 31 de diciembre de:	Notas	2020	2019
Ingreso por intereses			
Intereses de cartera de créditos	31	\$ 29.307.245	\$ 24.021.916
Total ingreso por intereses		29.307.245	24.021.916
Gastos por intereses y similares	32		
Certificados de depósito a término		(13.153.192)	(9.027.254)
Bonos ordinarios		(2.460.226)	(2.191.214)
Total gasto por intereses y similares		(15.613.418)	(11.218.468)
Ingreso neto de intereses		13.693.827	12.803.448
Gasto provisión cartera de créditos	31	(4.543.760)	(4.963.340)
Total pérdidas por provisión		(4.543.760)	(4.963.340)
Ingreso por comisiones y honorarios	31	1.079.057	587.385
Otros ingresos	31		
Recuperación de provisiones		1.903.917	1.201.962
Otros		1.060.529	401.057
Valoración de instrumentos financieros – Inversiones, neto		774.587	970.152
		3.739.033	2.573.171
Costos financieros	32		
Intereses por arrendamientos		(21.915)	(42.200)
Obligaciones financieras		(1.424.456)	(289.896)
		(1.446.371)	(332.096)
Otros egresos	32		
Gastos de personal		(4.101.977)	(3.774.648)
Gastos generales de administración		(4.544.059)	(3.119.735)
Gastos por depreciación derechos de uso arrendamientos		(239.126)	(239.126)
Gastos por depreciación y amortización		(283.947)	(237.525)
Otros		(1.455.348)	(1.669.498)
		(10.624.457)	(9.040.532)
Utilidad antes de impuestos sobre la renta		1.897.329	1.628.036
Gasto de impuesto de renta	20	(179.018)	-
Resultado del periodo		\$ 1.718.311	\$ 1.628.036

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

Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal (*)
(Véase certificación adjunta)


Diana Margarita Aguirre Pinzón
Contadora (*)
T.P. No. 179.908 - T
(Véase certificación adjunta)


Jizeth Katherine Ayila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186.718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 25 de febrero de 2021)

(*) Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad de la Compañía.

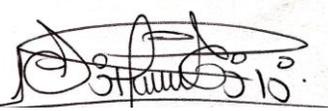


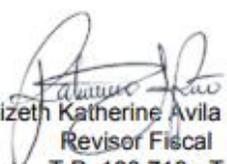
LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
OTRO RESULTADO INTEGRAL
 (Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
		2020	2019
Resultados del periodo		\$ 1.718.311	\$ 1.628.036
Otro resultado integral:			
Otros resultados integrales que se reclasificarán a los resultados, neto de impuestos			
Realización por venta de instrumentos medidos al valor razonable con cambios en ORI		-	(98.468)
Resultados procedentes de inversiones en instrumentos medidos al valor razonable con cambios en el ORI	29	690.397	425.059
Total resultados del ejercicio y otros resultados integrales		\$ 2.408.708	\$ 1.954.627

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

Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal (*)
(Véase certificación adjunta)


Diana Margarita Aguirre Pinzón
Contadora (*)
T.P. No. 179.908 - 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 25 de febrero de 202

(*) Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad de la Compañía.



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 2020 y 2019	Capital pagado	Prima en colocación de acciones	Otros resultados integrales	Resultados del periodo	Resultados acumulados	Total patrimonio
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
Saldo al 01 de enero de 2020	\$ 33.285.715	37.714.290	327.200	1.628.036	(6.511.299)	66.443.942
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	-	(1.628.036)	1.628.036	-
Valoración de instrumentos financieros al valor razonable con cambios en ORI	-	-	690.397	-	-	690.397
Resultados del periodo	-	-	-	1.718.311	-	1.718.311
Saldo al 31 de diciembre de 2020	\$ 33.285.715	\$ 37.714.290	1.017.597	1.718.311	(4.883.263)	68.852.650

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

Luis Fernando Guzmán Ortiz
 Representante Legal (*)
 (Véase certificación adjunta)

Diana Margarita Aguirre Pinzón
 Contadora (*)
 T.P. No. 179.908 - 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 25 de febrero de 2021)

(*) Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad de la Compañía.

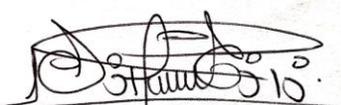


LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 (Cifras en miles de pesos colombianos)

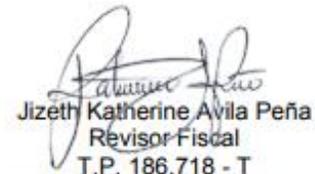
Años terminados el 31 de diciembre de:	2020	2019
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación:		
Cobros procedentes de cartera de créditos	59.863.869	\$ 54.711.685
Captaciones procedentes de depósitos y exigibilidades	176.871.365	184.038.895
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos	118.497	174.303
Cobros procedentes por venta de bien en dación de pago	135.920	152.000
Cobros procedentes de cobertura Frech	2.497.849	1.568.106
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación:		
Colocación de cartera de créditos	(61.318.544)	(98.298.605)
Pagos procedentes de depósitos y exigibilidades	(199.008.132)	(101.705.280)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(3.477.964)	(3.178.795)
Pagos por arrendamientos de activos de bajo valor o corto plazo	(132.669)	(85.311)
Pagos por arrendamientos	(49.935)	(37.504)
Intereses pagados pasivo por arrendamiento	(21.915)	(42.200)
Gastos bancarios	(685.483)	(513.356)
Pagos de beneficios a empleados	(3.912.473)	(3.567.669)
Pagos por impuestos	(1.823.934)	(1.385.707)
Pagos pólizas de seguros cartera de créditos	(1.096.771)	(1.100.982)
Otros pagos por actividades de operación	(740.091)	(639.073)
Flujos de efectivo (utilizados en) provistos por actividades de operación	<u>(32.780.411)</u>	<u>\$ 30.090.507</u>
 Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión		
Pagos por compra de activos fijos	\$ (258.352)	\$ (329.530)
Pagos por la compra de inversiones	(88.954.618)	(38.830.000)
Pagos por compra de intangibles	(144.578)	(66.889)
Intereses recibidos de inversiones	757.266	741.950
Cobros por retiros de inversiones de títulos participativos y de deuda	85.303.629	35.901.503
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	<u>\$ (3.296.653)</u>	<u>\$ (2.582.966)</u>
 Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación		
Importes procedentes de emisión de bonos	\$ 52.000.000	\$ -
Importes procedentes de préstamos	87.580.199	-
Intereses pagados sobre préstamos y bonos	(3.888.817)	(2.656.485)
Reembolsos de préstamos y bonos	(51.108.342)	(18.785.714)
Pago pasivo por arrendamientos	(219.732)	(203.579)
Flujos de efectivo netos provistos por (utilizados en) actividades de financiación	<u>\$ 84.363.308</u>	<u>\$ (21.645.778)</u>
 Aumento neto de efectivo	48.286.244	5.861.763
Efectivo al principio del periodo	\$ 15.977.680	\$ 10.115.917
Efectivo al final del periodo	<u>\$ 64.263.924</u>	<u>\$ 15.977.680</u>

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

Luis Fernando Guzmán Ortiz
 Representante Legal (*)
 (Véase certificación adjunta)



Diana Margarita Aguirre Pinzón
 Contadora (*)
 T.P. No. 179.908 - 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 25 de febrero de 2021)

(*) Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad de la Compañía.



TABLA DE CONTENIDO

1. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS17	NOTA 25 - Pasivos por derecho de uso	62	
NOTA 1 - Información corporativa	17	NOTA 26 - Beneficios a empleados	63
NOTA 2 - Marco técnico normativo	17	NOTA 27 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	63
NOTA 3 – Hechos relevantes	18	NOTA 28 - Provisiones	63
NOTA 4 - Moneda funcional y moneda de presentación	21	NOTA 29 - Otros pasivos no financieros	64
NOTA 5 - Usos de estimaciones y juicios	22	NOTA 30 - Patrimonio	64
NOTA 6 - Cambios en políticas contables significativas	22	5. RESULTADOS DEL AÑO 65	
NOTA 7 - Segmentos de Operación	25	NOTA 31 - Ingresos	65
2. POLITICAS CONTABLES.....27		NOTA 32 - Gastos	66
NOTA 8 - Bases de medición	27	6. OTRA INFORMACIÓN 68	
NOTA 9 - Resumen de principales políticas contables	27	NOTA 33 - Administración y gestión de riesgos	68
NOTA 10 - Normas emitidas no efectivas	43	NOTA 34 - Transacciones con partes relacionadas	92
3. ACTIVOS.....45		NOTA 35 - Compromisos y contingencias	92
NOTA 11 - Efectivo	45	NOTA 36 - Hechos posteriores	93
NOTA 12 - Activos financieros de inversión	45		
NOTA 13 - Cartera de créditos, neta de provisión	48		
NOTA 14 - Otras cuentas por cobrar	54		
NOTA 15 - Otros activos no financieros	54		
NOTA 16 - Activos por impuestos corrientes	54		
NOTA 17 - Activos mantenidos para la venta, neto	55		
NOTA 18 - Propiedades y equipo, neto	55		
NOTA 19 - Activos por derecho de uso, neto	56		
NOTA 20 - Intangibles, neto	56		
NOTA 21 - Impuesto a las ganancias	57		
4. PASIVOS.....59			
NOTA 22 - Obligaciones financieras a costo amortizado	59		
NOTA 23 - Depósitos y exigibilidades a costo amortizado	61		
NOTA 24 - Bonos ordinarios a costo amortizado	61		



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 2020 y 2019.

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 2020 y 2019 contaba con un total de 55 y 80 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, 2270 de 2019 y 1432 de 2020. Las NCIF aplicables en 2020 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 2018 y la incorporación de la modificación a la NIIF 16 Arrendamientos: Reducciones del Alquiler relacionadas con el Covid – 19 emitida en 2020.

Los estados financieros y las notas que se acompañan fueron autorizados por la Junta Directiva y el representante legal en el acta No. 97 del 25 de febrero de 2021 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.

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 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).



- Para los Bienes recibidos en dación en pago, se provisionan los bienes (independiente de su clasificación contable) de acuerdo a las instrucciones establecidas en el Capítulo III de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).

NOTA 3 – Hechos relevantes

3.1 Contexto social y normativo COVID – 19

La OMS – Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020, declaró que la existencia de un nuevo virus llamado coronavirus COVID-19 se consideraba pandemia. De acuerdo con la OMS, el COVID-19 se transmite de persona a persona pudiendo traspasar fronteras geográficas; la sintomatología suele ser inespecífica, afectando sobre todo las vías respiratorias y ocasionando incluso la muerte.

El director de la OMS recomendó a los países tomar acciones extraordinarias, estrictas y urgentes que les permitan generar respuesta efectiva a esta situación de acuerdo con el escenario en el que se encuentre cada país, con el objetivo común de detener la transmisión y prevenir la propagación del virus, así como disponer de los recursos financieros, humanos y logísticos para enfrentar la pandemia.

De acuerdo a lo anterior, y tras reportarse el 06 de marzo de 2020 el primer caso de COVID-19 en el territorio nacional, el Ministerio de Salud y Protección Social de Colombia mediante Resolución No. 385 del 12 de marzo de 2020, declaró la emergencia sanitaria en todo el territorio nacional por causa del coronavirus COVID-19. Este estado de emergencia que inicialmente iba hasta el 31 de mayo del 2020, se extendió hasta el 31 de agosto del 2020, posteriormente hasta el 30 de noviembre del 2020 y actualmente está vigente hasta el 28 de febrero del 2021.

El estado de emergencia sanitaria es uno de los estados de excepción contenido en el Art. 6 de La Constitución Política de Colombia de 1991, que le da la facultad extraordinaria al presidente de la República para afrontar situaciones extraordinarias que no podría enfrentar con sus funciones ordinarias. La más importante es que otorga al presidente la habilidad de expedir decretos con fuerza de Ley.

Desde la expedición de la Resolución No. 385, el Gobierno Nacional ha tomado innumerables medidas las cuales se han clasificado en tres fuentes principales:

- a) medidas sanitarias y de emergencia sanitaria,
- b) medidas de emergencia social, económica y ecológica, y
- c) medidas de orden público y otras de carácter ordinario.

Dentro de las medidas tomadas por las diferentes instituciones del gobierno, se destacan principalmente las declaratorias de aislamiento preventivo obligatorio, el aislamiento selectivo, cuarentenas sectorizadas, restricciones de movilidad y una serie de medidas adicionales para controlar y disminuir en la mayor medida posible el impacto de la pandemia sobre la salud pública, la economía y la Nación en general.

Algunas de las medidas tomadas por las diferentes instituciones durante el año 2020, con mayor impacto para La Hipotecaria CF son las siguientes:

- Circular 018 del 10 de marzo de 2020 - Ministerio de Trabajo: Determina las acciones que deben aplicar las empresas para la contención del COVID-19, entre las que se destacan medidas excepcionales y temporales como implementar el teletrabajo, adoptar horarios flexibles, disminuir el número de reuniones, evitar áreas o lugares con aglomeraciones, e implementar las acciones necesarias para cuidar la salud de los trabajadores.
- Circular Externa 007 de 2020 – Superintendencia Financiera de Colombia: Por la cual se dictan instrucciones prudenciales para mitigar los efectos derivados de la coyuntura de los mercados financieros y la situación de emergencia sanitaria declarada por el Gobierno Nacional, en los deudores del sistema financiero.
- Decreto 087 de 2020 – Alcaldía Mayor de Bogotá: Por el cual se declaró la calamidad pública en el territorio distrital con ocasión de la situación epidemiológica generada por el COVID-19, y se informa sobre el simulacro vital en Bogotá del 19 al 23 de marzo.
- Decreto 401 del 13 de marzo de 2020 – Ministerio de Hacienda y crédito público: Por la cual se modifican los plazos para la presentación de las declaraciones de impuestos.
- Decreto 493 del 29 de marzo de 2020 – Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio: Por el cual se menciona que los alivios establecidos en la Circular externa 007 de la Superintendencia Financiera, no se deben entender como causal de terminación anticipada de la cobertura a la tasa de interés de los créditos de vivienda y dicha circunstancia deberá ser informada al Banco de la República como administrador del Fondo de Reserva para la estabilización de la Cartera Hipotecaria – FRECH.



- Circular Externa 014 de 2020 – Superintendencia Financiera de Colombia: Por la cual se establecen los elementos mínimos de modificaciones a las condiciones de los créditos e información básica para una decisión informada de los consumidores financieros.
- Decreto Legislativo 562 del 15 de abril de 2020 – Ministerio de Hacienda y Crédito Público: Por la cual se crea una inversión obligatoria temporal en títulos de deuda pública interna denominados Títulos de Solidaridad – TDS, los cuales serán obligatorios para los establecimientos de crédito.
- Decreto Legislativo 639 del 08 de mayo de 2020 – Ministerio de Hacienda y Crédito Público: Crear el programa de apoyo al empleo formal – PAEF como un programa social del Estado que otorgará al beneficiario de este un aporte monetario mensual de naturaleza estatal, y hasta por tres veces, con el objetivo de apoyar y proteger el empleo formal del país durante la pandemia de acuerdo con unas condiciones específicas.
- Circular Externa 017 de 2020- Superintendencia Financiera de Colombia: Por la cual se da la instrucción de aumentar la disponibilidad en la prestación de servicios financieros, adoptar protocolos de bioseguridad y realizar campañas para que los consumidores financieros tomen medidas de autocuidado al acudir a las oficinas y sucursales de las entidades financieras.
- Circular externa 022 del 30 de junio de 2020 (rige a partir del 01 de julio de 2020) – Superintendencia Financiera de Colombia, por la cual se imparten instrucciones para la definición del Programa de Acompañamiento a Deudores - PAD, e incorporación de medidas prudenciales complementarias en materia de riesgo de crédito y por la cual se extienden las medidas de la circular 007 y 014 de marzo de 2020 hasta el 31 de julio de 2020.
- Circular externa 026 del 24 de julio de 2020 – Superintendencia Financiera de Colombia, por la cual se imparten instrucciones para para el cálculo de la provisión general sobre Intereses causados no recaudados- ICNR, para el portafolio de cartera de vivienda.
- Circular externa 039 del 15 de diciembre de 2020 – Superintendencia Financiera de Colombia, por la cual se extiende la vigencia del Programa de Acompañamiento a Deudores – PAD, y las medidas complementarias en materia de riesgo de crédito hasta el mes de junio de 2021.

3.2 Impactos y actividades desarrolladas por La Hipotecaria CF en el marco de la emergencia sanitaria

- ✓ La administración de La Hipotecaria CF durante el año 2020 tomó diferentes medidas encaminadas a proteger la estabilidad financiera, continuar con el adecuado funcionamiento de la operación de la Compañía y cumplir con las normativas impartidas por los entes regulatorios, entre las cuales se destacan las siguientes:
 - Suspender las actividades laborales presenciales desde el 19 de marzo de 2020, acatando las recomendaciones del gobierno nacional y como medida preventiva para la salud de los colaboradores y clientes. Lo anterior implicó la implementación del trabajo desde casa para las diferentes áreas, la toma de periodos de vacaciones pendientes y en algunos casos anticipados para algunos colaboradores.
 - De forma anticipada y planeada, el área financiera adoptó medidas encaminadas a proteger la estabilidad financiera y continuar con el adecuado funcionamiento de la operación en el pago de obligaciones adquiridas, por ello se ajustaron los indicadores de medición en los escenarios revisados por SARL, con el objetivo estratégico de poder tener reacción ante una prolongación de las directrices emitidas por el Gobierno Nacional.
 - Se realizó la aplicación de las Circulares externas 007 y 014 de la Superfinanciera de Colombia del 17 y 30 de marzo de 2020 respectivamente, que permite la aplicación de alivios a los deudores de la cartera de créditos, que no puedan hacer el pago de las cuotas de sus préstamos por la emergencia presentada por el COVID-19.
 - En concordancia con lo indicado en la Circular Externa 014 de 2020 se informó a los clientes por medio de mensajes de texto, publicación en la página web, comunicación directa, entre otros medios, las condiciones específicas que se habían establecido para los alivios otorgados, para que los clientes estuvieran adecuadamente informados y pudieran tomar sus posiciones particulares respecto de estos
 - Se adquirieron nuevos créditos bancarios (ver nota 22) y se emitieron nuevos bonos de deuda (ver nota 24), para cubrir las necesidades de liquidez de La Hipotecaria CF en el curso de su operación mientras dure la emergencia sanitaria.
 - Se realizó la compra de los nuevos Títulos de solidaridad – TDS, el 28 de mayo de 2020 por \$1.707.600 y el 28 de julio de 2020 por \$426.900, en cumplimiento del Decreto Legislativo 562 de abril de 2020 (ver nota 12).



- Se dispuso la preparación de pagarés de créditos para un eventual caso de requerir apoyo transitorio de liquidez por parte del Banco de la Republica, como última instancia por \$33.000.000 como máximo fondeo ante una crisis sistémica.
- El 10 de junio de 2020 se estableció el protocolo de bioseguridad para la promoción y prevención del coronavirus (Covid-19) de acuerdo con lo solicitado por la normatividad correspondiente. El mismo tiene como objetivo establecer los lineamientos y medidas generales de bioseguridad para el retorno seguro de los colaboradores a los lugares de trabajo, garantizando la prevención del contagio, durante el desarrollo de todas las actividades en las diferentes áreas, sedes y proyectos de La Hipotecaria CF, igualmente para la atención al cliente.

Dicho protocolo se presentó el 13 de julio de 2020 ante la Alcaldía Mayor de Bogotá junto con la base con el registro de movilidad de los colaboradores.

- A partir del tercer trimestre de 2020, algunos trabajadores de áreas puntuales han retornado por turnos programados a sus actividades presenciales en las oficinas, en la medida que sus compromisos y asignaciones lo han exigido. La presencia física se realiza cumpliendo todas las medidas de distanciamiento social y las directrices señaladas en el protocolo de bioseguridad establecido y con aforos de personas controlados por el área de gestión humana.
- A mediados del mes de junio de 2020 se retornó a la atención física en las oficinas de La Hipotecaria CF, aplicando estrictamente el protocolo de bioseguridad y cumpliendo lo estipulado en la Circular Externa 017 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- La atención al cliente se está realizando de manera digital y presencial, aquellas solicitudes que se pueden canalizar por medios digitales son resueltas de esa manera y las otras solicitudes que requieren atención física se están realizando en las oficinas, principalmente para firmas de pagarés, radicación de ofertas vinculantes o algún otro tema puntual que los clientes requieran, garantizando siempre la atención oportuna y efectiva de las solicitudes de los clientes.
- Hasta el mes de mayo de 2020 el área comercial realizó su trabajo únicamente por telemercadeo y dando atención a los clientes y constructores aliados por medios digitales, a partir del mes de junio de 2020 se activaron nuevamente las visitas a las salas de venta, sobre todo los fines de semana.

Desde el mes de septiembre de 2020 el área comercial estableció la estrategia de que de lunes a miércoles se realizan labores de telemercadeo y de jueves a domingo se realiza presencia física de los ejecutivos y promotores en las salas de ventas, debido a que se ha identificado que en estos días de la semana las visitas por parte de los clientes a los proyectos han venido aumentando.

En el cuarto trimestre de 2020 y con el levantamiento de las restricciones de movilidad en muchos sectores, se vio mayor afluencia de público a las salas de venta, por lo que fue un trimestre muy positivo para la gestión comercial.

Los constructores implementaron protocolos de bioseguridad en sus salas de venta y en algunos lugares la atención se está realizando por medio de citas programadas o con aforos controlados.

En la oficina de Ciudad Verde se está realizando presencia física del equipo comercial todos los días de la semana, atendiendo a los clientes que van a hacer legalizaciones a las salas de ventas de las constructoras.

Se han continuado realizando estrategias con pautas activas por el canal digital, fortaleciendo la actividad comercial.

- La mayor presencia comercial en las salas y el fortalecimiento de la estrategia comercial digital ha permitido que en el tercer y cuarto trimestre del año la cantidad de operaciones analizadas en crédito aumentaran con respecto a las que se analizaron en el segundo trimestre de 2020, llegando a los volúmenes promedio de las operaciones que se analizaban en meses antes del Covid-19.
- A partir del mes de mayo de 2020 y con la apertura de atención física en las oficinas se normalizaron los procesos de firmas de pagarés y escrituración. Aunque los procesos de desembolsos no se detuvieron en ningún momento desde que inició este periodo de contingencia, en los primeros meses de la emergencia sanitaria se tuvo una disminución en el volumen de estos, ya para el cierre del segundo trimestre del año se empezaron a estabilizar, y para el tercer y cuarto trimestre del año se encuentran cercanos a los niveles que se



venían manejando antes del inicio de la emergencia sanitaria, teniendo en cuenta el carácter estacional de la operación en condiciones generales.

- El fondeo por medio de CDT's, para el 31 de diciembre de 2020 disminuye el saldo en \$29.031.252 frente al mes anterior. Al 31 de diciembre se tiene el 66% de los títulos invertidos mayormente en el rango de 6 a 12 meses, el 16% en el rango de 12 a 18 meses y el 18% en el rango de mayor a 18 meses.

Se observa un aumento en el porcentaje de CDT's no renovados mensualmente, el 90% de los vencimientos se están retirando y no están renovando su inversión.

- ✓ La Circular externa 022 y 026 de la Superfinanciera de Colombia impartió instrucciones referentes al riesgo de crédito y los modelos de provisiones para la cartera de créditos. A continuación, se resumen dichas instrucciones y el impacto de estas para La Hipotecaria CF:
 - a) Se creó una nueva provisión general de intereses, esta provisión aplica sobre los intereses causados no recaudados ICNR, producto de los alivios otorgados durante los periodos de gracia o prórrogas. Esta provisión empezó a constituirse a partir del mes de julio 2020. Al 31 de diciembre de 2020 el valor acumulado de esta provisión es de \$326.714.
 - b) Se dio a las entidades la posibilidad de constituir provisiones adicionales, basadas en el análisis de deterioro de la cartera por la aplicación de los alivios. Esta provisión se podrá constituir durante 2020 y 2021 como un mecanismo de cobertura y debe ser aprobada por la Junta Directiva. Esta provisión podrá usarse para compensar el incremento neto de las provisiones que pueda tener la cartera por su aumento en el deterioro en los meses posteriores a su constitución.

Mediante el acta de Junta directiva No. 94 del 11 de diciembre de 2020, se determinó la constitución de una provisión adicional voluntaria por \$685.586. El monto de esta provisión se constituyó al cierre del 31 de diciembre de 2020 basados en la asignación de un nivel de riesgo a los sectores económicos expuestos, y cuanto representan del total de las cuentas por cobrar o alivios aplicados sobre el valor de las mensualidades de los mismos créditos, se aplicó el modelo de referencia y se aumentó un porcentaje de provisión adicional sobre la provisión regulatoria, en la cantidad de veces que representa la cuenta por cobrar sobre la mensualidad del crédito.

Esta provisión se utilizará para compensar el gasto de provisiones individuales neto de recuperaciones que se genere en los meses posteriores.

- ✓ De acuerdo con la implementación de la instrucción decimotercera de la Circular Externa 022 y atendiendo la solicitud realizada por la Dirección de Riesgo de Crédito de la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual indicó que no era procedente que se implementara la fase desacumulativa del modelo de provisiones para la cartera de créditos, debido a que La Hipotecaria CF a la fecha está generando utilidades, en el mes de julio de 2020 se tuvo que llevar el modelo de referencia nuevamente a fase acumulativa.
- ✓ Teniendo en cuenta las instrucciones sobre la gestión del riesgo de crédito establecidas en la Circular externa 022 de 2020, para el cierre del mes de octubre de 2020 La Hipotecaria CF constituyó provisiones sobre el saldo de las cuentas por cobrar pos alivios a la fecha de corte así:
 - i) La porción correspondiente a capital se provisionó como parte garantizada de acuerdo al modelo de referencia de vivienda.
 - ii) La porción correspondiente a los intereses causados no recaudados ICNR, seguirá manteniendo la provisión que para este rubro estableció la Circular externa 022 de 2020.
 - iii) La porción correspondiente a los seguros y otros de los alivios, se provisionó como parte no garantizada de acuerdo con el modelo de referencia de vivienda
- ✓ Con la aplicación de la Circular externa 039 del 15 de diciembre de 2020, por la cual se extiende la vigencia del Programa de Acompañamiento a Deudores – PAD, se amplía el periodo de alivios para la cartera de crédito hasta el 30 de junio de 2021 bajo los lineamientos establecidos de la Circular externa 007, 014 y 022 de 2020.

NOTA 4 - Moneda funcional y moneda de presentación

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



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

La Hipotecaria CF no realiza operaciones en moneda extranjera.

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

NOTA 5 - Usos de estimaciones y juicios

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

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

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 que se van a generar suficientes ganancias gravables futuras para poder utilizar el impuesto diferido reconocido en el año 2016 por \$1.400.000 como impuesto diferido activo.

Para el año 2020 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.

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.

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.

NOTA 6 - 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 para el año 2020 aplicó las Circulares externas 007, 014, 022, 026 y 039 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia, que imparten instrucciones transitorias para mitigar los efectos derivados de la coyuntura económica presentada por el COVID-19, en los deudores del sistema financiero.

6.1 Política aplicable a la cartera de créditos por coyuntura económica COVID-19 (transitoria). Aplicable del 1 de marzo de 2020 al 30 de junio de 2020

La Junta Directiva de La Hipotecaria CF en el acta No. 089 de 2020 aprobó para la cartera de créditos la aplicación de un alivio que consiste en otorgar un periodo de gracia de 120 días. Dicho periodo de gracia podrá ser tomado por los clientes que presenten dificultades en el cumplimiento del pago de sus cuotas y cumplan las siguientes condiciones:

- Para el mes de marzo de 2020: Que a 29 de febrero no tuviera mora mayor o igual a 30 días (incluidos modificados y/o reestructurados)
- Para los meses de abril a junio de 2020: Que a 29 de febrero no tuviera mora mayor o igual a 60 días (incluidos modificados y/o reestructurados)



El beneficio podrá ser tomado en cualquier momento desde el 1 de marzo de 2020 y con una fecha máxima del 30 de junio de 2020, de acuerdo con situación particular de cada cliente.

Durante el periodo de gracia La Hipotecaria CF continuará causando los intereses y demás conceptos propios generados por cada crédito, pero en vez de ejercer el cobro de las cuotas facturadas a los clientes, se les dará la opción de que puedan cumplir con el pago de estas una vez se termine la emergencia sanitaria y se restablezcan las condiciones normales de la economía.

Para esto, La Hipotecaria CF aplicará el alivio haciendo la cancelación de las cuotas facturadas con sus componentes de capital, intereses y seguros, contra una cuenta por cobrar a nombre de cada cliente, el pago de estas cuentas por cobrar se pactará particularmente con cada cliente, de acuerdo con los plazos y condiciones más convenientes. Estas cuentas por cobrar no generarán ningún concepto adicional como intereses corrientes, de mora, honorarios de cobro o cualquier otro tipo de concepto.

Por el periodo de gracia establecido, estos créditos conservarán la calificación que tenían al 29 de febrero de 2020, y sólo después del mismo se recalificarán de acuerdo con el análisis de riesgo de La Hipotecaria CF. Por lo tanto, durante la aplicación del alivio, la calificación en las centrales de riesgo se mantendrá inalterada.

Durante el periodo de gracia no se cobrarán intereses de mora, ni ingresos por administración y cobranza para los créditos que pueden acceder al alivio.

Toda la aplicación de los alivios a la cartera de créditos por la emergencia sanitaria se realizará siguiendo las siguientes características:

- La tasa de interés de los créditos no se aumentará
- No se cobrarán intereses sobre intereses o sobre otros conceptos como seguros que hayan sido objeto de diferimiento.
- Para el caso de los créditos de consumo y vivienda, el plazo se puede ajustar de forma tal que el valor de la cuota del cliente no aumente salvo por conceptos asociados a seguros, entre otros, y por cambios derivados de tasas de interés indexadas, para los cuales solo podrán variar en función del índice respectivo.
- En los casos en los que la medida implique un incremento en el valor de la cuota del cliente y éste la acepte, el número de cuotas pendientes de pago frente al plazo del crédito solo se podrá extender en la misma proporción del periodo de gracia o prórroga otorgada, salvo en los casos en los que La Hipotecaria CF y el deudor acuerden un plazo diferente, según sus necesidades.

6.2 Política aplicable a la cartera de créditos por coyuntura económica COVID-19 (transitoria). Aplicable desde el 01 de julio de 2020 (vigente)

Teniendo en cuenta las instrucciones de la Circular Externa 022 y 026 de la Superfinanciera de Colombia, a partir del mes julio de 2020, inició una segunda fase de alivios, los cuales tienen como objetivo ayudar a regularizar los pagos de los clientes, con el fin de anticipar los efectos del Covid -19.

Para otorgar estos nuevos alivios, se documentó un nuevo manual de políticas y procedimientos para los Alivios Covid-19, el cual fue aprobado por la Junta Directiva en el acta No. 89 de julio de 2020. Dentro de dicho manual se hizo la clasificación de los clientes en diferentes categorías de acuerdo con sus condiciones económicas y laborales actuales frente a la emergencia sanitaria, para poderles ofrecer de forma individual las opciones más favorables de acuerdo con la afectación presentada así:

- a) Categorías de deudor ASALARIADO:
 - Suspensión de contrato o licencia sin ingresos
 - Disminución de jornada laboral e ingresos
 - Terminación involuntaria de contrato - desempleado
 - Enfermo de Covid-19 - incapacidad laboral con disminución de ingresos
- b) Categorías de deudor INDEPENDIENTE:
 - Independiente afectado con disminución notable de ingresos
 - Independiente actividad suspendida temporalmente por Decreto
 - Independiente enfermo Covid-19 - Sin ingresos
- c) Categorías de empresas para ASALARIADOS:
 - Mi empleador está abierto pero con operaciones reducidas.
 - Mi empleador está cerrado pero, hasta mi conocimiento, su cierre es temporal.
 - Mi empleador ha cerrado permanentemente.



La nueva fase de alivios se resume en las siguientes 3 medidas:

- a) Ampliación del plazo del crédito: Consiste en la ampliación de los plazos vigentes de los préstamos, a los plazos máximos permitidos por la Ley de Vivienda 546 y la política de La Hipotecaria CF de acuerdo con el sistema de amortización de cada crédito:
 - Préstamos de vivienda en UVR: hasta 30 años
 - Préstamos de vivienda en pesos: hasta 25 años

En este caso para los préstamos que al 29 de febrero de 2020 estuvieron en mora de 1 o 2 cuotas, se otorga periodo de gracia de 2 meses adicionales antes de realizar la ampliación del plazo, con el fin de normalizar los pagos.

Este alivio no aplica para los créditos con subsidio a la tasa debido a la reglamentación existente para este tipo de créditos.

- b) Hasta seis meses de periodo de gracia para intereses y seguros: En este caso el cliente recibe en el préstamo hasta seis meses de periodo de gracia de intereses y seguros, adicionales a los 4 meses inicialmente otorgados. Este alivio aplica para clientes sin ingresos, y para clientes con préstamos con subsidio de cobertura a la tasa, con disminución de ingresos.

Para los préstamos con cobertura a la tasa, máximo se pueden aplicar 6 meses de periodo de gracia en total, de acuerdo con la Resolución No. 0718 22 de abril 2020 y Resolución 1220 de 8 junio de 2020.

- c) Cambio en el sistema de amortización y/o ampliación del plazo: Consiste en el cambio del sistema de amortización vigente del préstamo de pesos a UVR, con el fin de disminuir el valor de la cuota. Aplica para clientes que presenten disminución de ingresos porque no reciben comisiones, por disminución de las horas laborales, eliminación de beneficios entre otros

En el caso de préstamos que tienen el subsidio de cobertura a la tasa, sólo se puede realizar el cambio de sistema de amortización, sin la ampliación de plazo.

A partir de julio de 2020, también en el marco de la Circular externa 022 y 026 de la Superfinanciera de Colombia, La Hipotecaria CF, realizó la constitución de una provisión general de intereses sobre los intereses causados no recaudados (en adelante ICNR) durante los periodos de gracia y prórrogas otorgadas por la aplicación de las circulares externas 007 y 014 de 2020.

Para la determinación de esta provisión, en la cartera de consumo se calculó la diferencia entre la pérdida esperada sobre los ICNR utilizando la probabilidad de incumplimiento de la matriz A, asociada a la calificación actual del deudor estresada con por lo menos dos categorías adicionales de riesgo, y la provisión individual procíclica de los ICNR.

Para la cartera de vivienda, se calculó la diferencia entre la provisión individual sobre los ICNR, utilizando los porcentajes definidos en el Anexo 1 del Capítulo II de la Circular básica contable y financiera de la Superfinanciera de Colombia, asociados a la calificación actual del deudor estresada con por lo menos dos categorías adicionales de riesgo, y la provisión individual de los ICNR.

En ningún caso la suma de la Provisión General de Intereses y la provisión individual procíclica o la provisión individual asociada a los ICNR podrá exceder el 100% del monto de dichos intereses.

La Provisión General de Intereses se constituye mes a mes a partir de los estados financieros de julio de 2020 y se libera conforme exista un recaudo de los mismos. En ningún caso, el gasto generado por la constitución de esta provisión podrá sufragarse con el componente contracíclico o la provisión general.



6.3 Política aplicable a la cartera de créditos por coyuntura económica COVID-19 (transitoria). Aplicable desde el 01 de diciembre de 2020 (vigente)

Con la emisión de la Circular externa 039 del 15 de diciembre de 2020 la cual extiende la vigencia del programa de acompañamiento a deudores – PAD decretado en la circular externa 022 de 2020, se implementaron las siguientes medidas adicionales a las expuestas en el numeral anterior:

- La Hipotecaria CF constituyó provisiones sobre el saldo de las cuentas por cobrar por alivios a la fecha de corte así:
 - i) La porción correspondiente a capital se provisionó como parte garantizada de acuerdo al modelo de referencia de vivienda.
 - ii) La porción correspondiente a los intereses causados no recaudados ICNR, seguirá manteniendo la provisión que para este rubro estableció la Circular externa 022 de 2020.
 - iii) La porción correspondiente a los seguros y otros de los alivios, se provisionó como parte no garantizada de acuerdo con el modelo de referencia de vivienda

- De acuerdo a la revisión de unos supuestos definidos, y al análisis del comportamiento de la cartera, se realizó la constitución de una provisión adicional voluntaria como un mecanismo de cobertura. Los supuestos para la determinación de este monto fueron los siguientes:
 - a) Basado en el saldo de cartera al 31 de octubre de 2020 y saldo de cuentas por cobrar de alivios Covid-19 vigentes al mismo corte.
 - b) Se realizó un mapeo de los sectores económicos expuestos en la cartera de créditos, a los cuales se les asignó un nivel de riesgo (Bajo, Medio, Alto).
 - c) Se realizó una separación por crédito, cuanto representa el total de cuentas por cobrar o alivios aplicados sobre el valor de las mensualidades de los mismos créditos. (Menor a 3, >= 3 y <4, >=4 y <5, mayor a 5)
 - d) Se agrupó el monto de la provisión que resultó de los modelos de referencia y se incrementó esta provisión en un porcentaje ascendente en la medida en que se incrementara la cantidad de veces que representa la cuenta por cobrar sobre la mensualidad del crédito y así mismo que guarde relación creciente entre los niveles de riesgo del sector económico del cliente.

Esta provisión es dinámica y podrá usarse para compensar el incremento neto de las provisiones que pueda tener la cartera por su aumento en el deterioro en los meses posteriores a su constitución.

- Para la recuperación de las cuentas por cobrar por los alivios la Junta directiva según acta No. 94 del 11 de diciembre de 2020, decidió que el valor de las cuotas no cobradas se llevarán al final del crédito.

Se lleva cada una de las cuotas no cobradas después de la última cuota pactada en el préstamo (saldo cero) y se registra cada una de las cuentas por cobrar en orden de antigüedad, una a una para el cobro mensual. El plazo del préstamo se incrementa en la suma total de las cuentas por cobrar que tenga cada préstamo, lo anterior a una tasa del 0%.

NOTA 7 - 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 13 – 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 2020 y 2019 así:

	2020	2019	Variación \$	Variación %
Activos				
Efectivo	\$ 64.263.924	\$ 15.977.680	\$ 48.286.244	302%
Inversiones	20.540.516	16.182.553	4.357.963	27%
Cartera de créditos	271.194.414	242.986.695	28.207.719	12%
Otras cuentas por cobrar	327.072	277.165	49.907	18%
Activos por impuestos corrientes	3.129.765	2.443.762	686.003	28%
Activos Materiales	1.230.900	1.609.789	(378.889)	(24)%
Impuesto diferido	1.400.000	1.400.000	-	0%
Otros activos	178.428	107.620	70.808	66%
Total Activos	\$ 362.265.019	\$ 280.985.264	\$ 81.279.755	29%
Pasivo				
Instrumentos financieros a costo amortizado	\$ 291.742.136	\$ 212.869.418	\$ 78.872.718	37%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	616.122	431.470	184.652	43%
Beneficios a empleados	301.487	257.456	44.031	17%
Otros pasivos	752.624	982.978	(230.354)	23%
Total pasivos	\$ 293.412.369	\$ 214.541.322	\$ 78.871.047	37%
Patrimonio	\$ 68.852.650	\$ 66.443.942	\$ 2.408.708	4%

Los activos de La Hipotecaria CF al 31 de diciembre de 2020 crecieron un 29% con respecto al año 2019 pasando de \$280.985.264 a \$362.265.019. 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 el aumento en el efectivo por los fondos recibidos por la emisión de bonos y las nuevas obligaciones financieras.

Los pasivos del segmento definido por La Hipotecaria CF pasaron de \$214.541.322 en diciembre de 2019 a \$293.412.369 en diciembre de 2020, con una variación de \$78.871.047 y un efecto porcentual del 37%. Esta variación se origina principalmente por la emisión de bonos realizada (ver nota 24) y las nuevas obligaciones financieras solicitadas (ver nota 22), para cubrir los requerimientos de liquidez para el funcionamiento de la operación y la colocación de la cartera de créditos.

El patrimonio a diciembre de 2020 fue de \$68.852.650 con un crecimiento del 4% frente a diciembre de 2019 por un valor de \$2.408.708.

La información por segmentos con corte al 31 de diciembre de 2020 y 2019

	2020	2019	Variación \$	Variación %
Ingresos por intereses	\$ 29.307.245	\$ 24.021.916	\$ 5.285.329	22%
Ingresos actividades ordinarias	\$ 29.307.245	\$ 24.021.916	\$ 5.285.329	22%
Ingreso por comisiones y honorarios	1.079.057	587.385	491.672	84%
Gastos operacionales	(19.873.231)	(15.944.283)	(3.975.370)	25%
Gastos por depreciación y amortización	(283.947)	(237.525)	(46.422)	20%
Resultado operacional	\$ 10.229.124	\$ 8.427.493	\$ 1.801.631	21%
Otros ingresos	3.739.033	2.573.171	1.165.862	45%
Otros gastos	(12.070.828)	(9.372.628)	(2.698.200)	29%
Utilidad antes de impuestos sobre la renta	\$ 1.897.329	\$ 1.628.036	\$ 269.293	17%
Impuesto de renta	(179.018)	-	(179.018)	-
Resultados del periodo	\$ 1.718.311	\$ 1.628.036	\$ 90.275	5%



En el año 2020 se generó un resultado de \$1.718.311 que frente al mismo periodo en 2019 presentó un crecimiento en el resultado operacional del 21% y en el resultado neto del 5% con una variación absoluta de \$90.275. El incremento es generado principalmente por el crecimiento de la cartera de créditos y las estrategias administrativas y financieras instauradas por la administración de La Hipotecaria CF para hacer frente a la emergencia sanitaria por el covid-19.

POLITICAS CONTABLES

NOTA 8 - 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 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.
- Los instrumentos financieros pasivos medidos al costo amortizado.
- Los demás instrumentos financieros a valor razonable.

NOTA 9 - 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 6).

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

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.

Los títulos y/o valores que cuenten con una o varias calificaciones otorgadas por calificadoras externas reconocidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, o los títulos y/o valores de deuda emitidos por entidades que se encuentren calificadas por éstas, no pueden estar contabilizados por un monto que exceda los siguientes porcentajes de su valor nominal neto de las amortizaciones efectuadas hasta la fecha de valoración:

Calificación LARGO PLAZO	Valor máximo %
BB+, BB, BB-	Noventa (90)
B+, B, B-	Setenta (70)
CCC	Cincuenta (50)
DD, EE	Cero (0)

Calificación CORTO PLAZO	Valor máximo %
3	Noventa (90)
4	Cincuenta (50)
5 y 6	Cero (0)

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, emisión de bonos y los financiamientos recibidos.

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 amparados con garantía hipotecaria en primer grado, constituida sobre la vivienda financiada.
- 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.

✓ **Plazos de los préstamos**

Los plazos de los diferentes tipos de productos, por definición oscilarán entre:

- a) Préstamos de vivienda en pesos: de 60 a 240 meses
- b) Préstamos de vivienda en UVR: de 60 a 360 meses
- c) Préstamos personales: de 36 meses hasta 84 meses
- d) Préstamos de libre inversión con garantía hipotecaria: de 60 a 240 meses

Excepciones a esta política deberán ser aprobadas por la Junta Directiva o por aquel estamento que la Junta haya delegado.

✓ **Sistema de Amortización**

Los únicos sistemas de amortización aceptados, son cuota fija en pesos y cuota fija en UVR. La aceptación de otros sistemas de amortización están sujetos a la aprobación de la Junta Directiva o por aquel estamento que la Junta haya delegado, siempre y cuando se traten de sistemas de amortización aceptados por la Superintendencia Financiera de Colombia.



✓ Reconocimiento de intereses de la cartera de créditos

El reconocimiento de los intereses de la cartera de créditos se hace de acuerdo a la edad de mora y a las instrucciones capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995.

Se dejarán de causar intereses cuando un crédito presente una mora superior a 2 meses tanto para vivienda como para consumo. Por lo tanto, no afectarán el estado de resultados hasta que sean efectivamente recaudados. Mientras se produce su recaudo, el registro correspondiente se efectuará en cuentas de orden.

Aquellos créditos que entren en mora y que alguna vez hayan dejado de causar intereses, dejarán de causar dichos ingresos desde el primer día de mora. Una vez se pongan al día podrán volver a causar. Mientras se produce su recaudo, el registro correspondiente se llevará por cuentas de orden.

Para que en estos eventos proceda la suspensión de causación de intereses, se requiere que se presenten simultáneamente dos situaciones: que el crédito se encuentre por lo menos en un día de mora y que con anterioridad a tal situación, el respectivo crédito hubiere dejado de causar intereses.

✓ Otorgamiento de préstamos en UVR

El otorgamiento de préstamos bajo la modalidad de UVR estará limitado únicamente para los productos que se otorguen bajo la modalidad de Vivienda (Nueva, Usada, Cesión o remodelación). Teniendo en cuenta la morosidad en el mercado de préstamos UVR en viviendas No VIS; Para vivienda No VIS el monto máximo de financiación bajo la modalidad de UVR podrá ser de hasta \$200 millones de pesos y su equivalente en UVR.

✓ Cambio de sistema de amortización

Se permitirá el cambio de sistema de amortización de UVR a pesos y viceversa en créditos de vivienda, siempre y cuando medie un documento de solicitud y consentimiento del cliente, que La Hipotecaria CF podrá aceptar o rechazar, y en donde se documenten las nuevas condiciones del crédito que el cliente deberá aceptar.

✓ Políticas para la operación de descuento directo – Libranza

La Hipotecaria CF podrá utilizar como mecanismo de recaudo la libranza, el cual se enmarcará en lo reglamentado por la Ley 1527 de 2012, sus decretos reglamentarios y normativa que la adiciones, sustituya o complemente y a la políticas internas definidas para ello.

✓ Medición del riesgo crediticio

La Hipotecaria CF para la medición del riesgo de crédito de la cartera hipotecaria, 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 SFC

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

✓ Calificación de riesgo de crédito

Las metodologías de calificación en el seguimiento, están 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, realizara 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 después de haber sido reestructurados atendiendo los criterios que incorporó la CE 026 de 2017 al Capítulo II de la CBCF de la SFC para créditos reestructurados y modificados, 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.

Será el Comité de Cartera el ente competente para asignar la calificación de riesgo de crédito definitiva en el seguimiento, mediante la aplicación de las metodologías realizadas al interior de La Hipotecaria CF.

Para la primera calificación realizada a cada préstamo desembolsado, se utiliza la calificación asignada en el otorgamiento en el resultado de la ejecución del sistema Experto® o Decisor®. Del resultado del seguimiento y control de los préstamos activos depende en alto grado el cobro y/o recuperación de la cartera. Por lo tanto, se debe hacer un



seguimiento permanente y contar con señales de alerta que permitan revisar y/o definir estrategias, así como anticipar posibles cambios en el comportamiento de pago de los clientes.

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

En el proceso de calificación de cartera semestral se debe involucrar como herramienta de análisis para comité la ejecución de Experto® o Decisor ® diseñado para el seguimiento como parte de la evaluación manual a los clientes seleccionados para este proceso de acuerdo con lo definido en el proceso de calificación de cartera.

✓ **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 reversar 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**

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 del 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.

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.

✓ **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 300 días.

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 2020 La Hipotecaria CF realizó el castigo de 25 créditos de consumo por un total de \$1.006.178 y en el año 2019 se realizó el castigo de 30 créditos de consumo por un total de \$948.654.

✓ **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, cuando 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.

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

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

- ✓ **Baja en cuentas**

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

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

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

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., 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. Igualmente se obtuvo con Intelligence IT la licencia del servidor virtual para la consulta de carpetas compartidas así como la implementación de una plataforma tecnológica para la prevención del riesgo y otros de menor valor.

- 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. Arrendamientos

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.

El Decreto reglamentario 1432 de 2020 el cual reglamentó en Colombia la enmienda de la NIIF 16 emitida por el IASB por motivos del Covid-19, al 31 de diciembre de 2020 no tiene ningún impacto para La Hipotecaria CF, ya que a esta fecha no se ha modificado ningún contrato de arrendamiento.

7. Pasivos financieros

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

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



Actualmente La Hipotecaria CF cuenta con pasivos financieros así:

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

Los pasivos financieros se medirán posterior a su reconocimiento inicial al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

Al 31 de diciembre de 2020 las rentas gravables 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.

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 2020 y 2019 no se han tenido transacciones con partes relacionadas, únicamente las operaciones con personal clave de la gerencia (véase Nota 34).

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 2020 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	2020	2019
	Vlr Ponderado (*)	Vlr Ponderado (*)
Activos categoría I	\$ -	\$ -
Activos categoría II	(1.282)	(1.017)
Activos categoría III	104.386	92.775
Activos categoría IV y otros	96.665	87.909
Total activos ponderados por nivel de riesgo	199.769	179.667
Patrimonio básico ordinario	64.554	62.003
Patrimonio básico adicional	-	-
Patrimonio adicional	3.006	2.071
Patrimonio técnico sin deducciones	67.560	64.074
Deducciones al patrimonio técnico	-	-
Patrimonio técnico	67.560	64.074
Riesgo de mercado	\$ 11.375	\$ 10.910
Relación de solvencia básica	31%	33%
Relación de solvencia total	32%	34%

(*) Millones de Pesos

La relación de solvencia total cerró con 32% al 31 de diciembre de 2020.

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 documentado en el memorando técnico de análisis de jerarquía de valor razonable. En este memorando se define el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición



	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2
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

✓ A continuación, se detallan las técnicas de valuación usadas en la medición de los activos financieros:

- a) Para el portafolio de inversiones en títulos de deuda medidos a valor razonable, como son los Títulos de Desarrollo Agropecuario – TDA y los Títulos de Tesorería - TES, 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 el portafolio de inversiones en títulos participativos medidos a valor razonable, como son los fondos de inversión colectiva, el valor razonable corresponde al valor de la unidad multiplicado por el número de unidades de participación encada fondo, informado por el correspondiente administrador.
- c) 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 2020 y 2019. 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.
- d) Para el portafolio de inversiones en títulos de deuda medidos a costo amortizado por valor de \$2.169.753, correspondientes a los Títulos de Solidaridad – TDS, al 31 de diciembre de 2020 tienen un valor razonable de \$2.183.914 se clasifican en el nivel 2 de jerarquía. Su valor razonable está dado por el precio de cotización en el mercado a la fecha de corte, para títulos de las mismas condiciones. Dicho precio es el informado 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.

✓ 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 2020 y 2019 no hubo transferencias de niveles de medición de jerarquía del valor razonable.

NOTA 10 - Normas emitidas no efectivas

a) Normas y enmiendas aplicables a partir del 1 de enero de 2021

De acuerdo con lo indicado en el Decreto 1432 de 2020, se relacionan continuación se relacionan las enmiendas emitidas por el IASB durante los años 2019 y 2020; algunas de ellas entraron en vigencia a nivel internacional a partir del 1 de enero de 2020 y 2021 y otras entrarán en vigencia a partir del 1 de enero de 2022 y 2023. Estas normas aún no han sido adoptadas en Colombia.

Norma de información financiera	Tema de la norma o enmienda	Detalle
NIIF 9 – Instrumentos financieros, NIC 39 – Instrumentos financieros: reconocimiento y medición; y NIIF 7 – Instrumentos financieros: información a revelar.	Reforma de la Tasa de interés de Referencia (modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7.	Se adicionan los párrafos 6.8.1 a 6.8.12 de la NIIF 9, respecto de las excepciones temporales a la aplicación de los requerimientos específicos de la contabilidad de coberturas. Se incorporan los párrafos 102A a 102N y 108G, a la NIC 39, respecto de las excepciones temporales a la aplicación de los requerimientos específicos de la contabilidad de coberturas.



		<p>Se incorporan los párrafos 24H sobre incertidumbre que surge de la reforma de la tasa de interés de referencia, 44DE y 44DF (fecha de vigencia y transición).</p> <p>La enmienda aplica a partir de enero 1 de 2020 y se permite su aplicación anticipada (aunque no se espera un impacto importante para las entidades colombianas) y sus requerimientos se aplicarán de forma retroactiva solo a las relaciones de cobertura que existían al comienzo del periodo sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez dichos requerimientos.</p>
NIC 1 – Presentación de estados financieros.	Se realizan modificaciones relacionadas con las Clasificaciones de Pasivos como Corrientes o No Corrientes.	<p>Dicha enmienda fue emitida en enero de 2020 y posteriormente modificada en julio de 2020.</p> <p>Modifica el requerimiento para clasificar un pasivo como corriente, al establecer que un pasivo se clasifica como corriente cuando “no tiene el derecho al final del periodo sobre el que se informa de aplazar la liquidación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa”.</p> <p>Aclara en el adicionado párrafo 72A que “el derecho de una entidad a diferir la liquidación de un pasivo por al menos doce meses después del periodo sobre el que se informa debe ser sustancial y, como ilustran los párrafos 73 a 75, debe existir al final del periodo sobre el que se informa”.</p> <p>La enmienda aplica a partir de enero 1 de 2023 y se permite su aplicación anticipada.</p> <p>El efecto de la aplicación sobre la información comparativa se realizará de forma retroactiva.</p>
NIC 16 – Propiedades, planta y equipo.	Se modifica en relación con productos obtenidos antes del uso previsto.	<p>La modificación trata sobre los costos atribuibles directamente a la adquisición del activo (que hacen parte del elemento de PPYE) y se refieren a “los costos de comprobación de que el activo funciona adecuadamente (es decir, si el desempeño técnico y físico del activo es tal que puede usarse en la producción o el suministro de bienes o servicios, para arrendar a terceros o para propósitos administrativos)”. El párrafo 20A expresa que la producción de inventarios, mientras el elemento de PPYE se encuentra en las condiciones previstas por la gerencia, al momento de venderse, afectará el resultado del periodo, junto con su costo correspondiente.</p> <p>La enmienda aplica a partir de enero 1 de 2022 y se permite su aplicación anticipada.</p> <p>Cualquier efecto sobre su aplicación se realizará de forma retroactiva, pero solo a los elementos de PPYE que son llevados al lugar y condiciones necesarias para que puedan operar de la forma prevista por la gerencia a partir del comienzo del primer periodo presentado en los estados financieros en los que la entidad aplique por primera vez las modificaciones. Se reconocerá el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas (u otro componente de patrimonio según proceda) al comienzo del primer periodo presentado.</p>
NIC 37 – Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes.	Contratos Onerosos — Costo del Cumplimiento de un Contrato.	<p>Se aclara que el costo del cumplimiento de un contrato comprende los costos directamente relacionados con el contrato (los costos de mano de obra directa y los materiales, y la asignación de costos relacionados directamente con el contrato).</p> <p>La enmienda aplica a partir de enero 1 de 2022 y se permite su aplicación anticipada.</p> <p>El efecto de la aplicación de la enmienda no reexpresará la información comparativa. En su lugar, se reconocerá el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas u otro componente del patrimonio, según proceda, en la fecha de aplicación inicial.</p>

**ACTIVOS****NOTA 11 - Efectivo**

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Efectivo		
Depósitos en bancos (1)	\$ 51.380.970	\$ 8.082.373
Depósitos en el Banco de la República (2)	12.880.954	7.893.307
Caja	2.000	2.000
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 64.263.924</u>	<u>\$ 15.977.680</u>

(1) A continuación se detalla la composición de las partidas conciliatorias al 31 de diciembre de:

	<u>2020</u>		<u>2019</u>	
	No. Partidas	Valor	No. Partidas	Valor
Partidas corrientes	51	\$ 224.748	89	\$ 477.835
Partidas mayores a 30 días	17	34.004	8	256.605
Partidas totales pendientes de regularizar	68	<u>\$ 258.752</u>	97	<u>\$ 734.440</u>
Partidas mayores a 90 días en cuenta transitoria	12	22.749	-	-

Los depósitos en bancos presentan un aumento de \$43.298.597 equivalente al 536%, el cual se genera por la solicitud de nuevas obligaciones financieras y la emisión de los bonos de deuda, con el objetivo de mantener los niveles de liquidez necesarias para garantizar el adecuado funcionamiento de la operación y atender los diferentes compromisos de la Compañía, en el marco de la emergencia sanitaria y también a los retiros realizados de los fondos de inversión colectiva

(2) El aumento se origina principalmente por los traslados recibidos de las cuentas de ahorro y corrientes de los bancos comerciales para pagos de vencimientos de CDT's y mantenimiento de encaje.

Al 31 de diciembre de 2020 y 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 2020 y 31 de diciembre de 2019 el encaje que se debía mantener para cubrir los requerimientos normativos de la Superintendencia Financiera de Colombia era \$6.029.666 y \$7.530.366 respectivamente.

De acuerdo con política de riesgo de La Hipotecaria CF al 31 de diciembre de 2020 todos los depósitos de sus cuentas se encuentran en bancos con calificación AAA.

NOTA 12 - Activos financieros de inversión

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Inversiones negociables		
Títulos participativos		
Fondo de inversión colectiva (1)	\$ 536.348	\$ 331.651
Títulos de deuda		
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA) (2)		
TDA-Clase A	3.207.066	2.525.689
TDA-Clase B	3.205.749	2.558.013
Total títulos negociables	<u>6.949.163</u>	<u>5.415.353</u>
Inversiones disponibles para la venta		
Títulos de deuda		
Títulos de tesorería (TES) (3)	11.421.600	10.767.200
Total títulos disponibles para la venta	<u>11.421.600</u>	<u>10.767.200</u>



	2020	2019
Inversiones para mantener hasta el vencimiento		
Títulos de deuda		
Títulos de solidaridad (TDS) (4)	2.169.753	-
Total títulos disponibles para la venta	2.169.753	-
Total activos financieros de inversión	\$ 20.540.516	\$ 16.182.553

- (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 2020 y 2019. La Hipotecaria CF tiene los siguientes saldos en sus fondos de inversión colectiva:

	31 de diciembre 2020			31 de diciembre 2019		
	No. Unidades	Valor Unidad (*)	Total	No. Unidades	Valor Unidad (*)	Total
Servivalores GNB Sudameris S.A	2.910	4.087	\$ 11.892	37.954	3.939	\$ 149.516
Alianza Fiduciaria	3.384	154.993	524.456	1.225	148.615	182.135
	6.294	159.080	\$ 536.348	39.179	152.554	\$ 331.651

(*) Valor de la unidad en pesos

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

	2020	2019
Saldo inicial	\$ 331.651	\$ 107.686
Aumento provenientes de efectivo	84.250.000	36.151.994
Aumento por venta de otras inversiones	-	2.138.426
Retiros con destino a efectivo	(84.057.000)	(35.350.000)
Retiros para compra de otras inversiones	-	(2.772.685)
Rendimientos	12.441	59.975
Retenciones	(744)	(3.745)
	204.697	223.965
Saldo final	\$ 536.348	\$ 331.651

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 alta 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, que se presentaron hasta el tercer trimestre de 2020.
- (3) Durante el año 2020 los TES han tenido su valoración de acuerdo a los precios de mercado, no se realizó ninguna transacción con estos.

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%.



- (4) Corresponde a la compra de Títulos de solidaridad- TDS, de acuerdo con lo indicado por el Decreto 562 del 15 de abril de 2020 donde el gobierno colombiano dentro de las medidas adoptadas por el estado de emergencia generada por el Covid-19, indicó que las entidades financieras debían hacer una inversión obligatoria en títulos de deuda pública de forma temporal, la cual se realizó por el monto y el plazo establecido. La compra se realizó por los montos y en los plazos establecidos por la norma mencionada.

Estos títulos se deberán tener por un año a partir de su fecha de emisión, y se podrán prorrogar de forma total o parcial de forma automática por periodos iguales de acuerdo con la solicitud del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y hasta el año 2029. Estos títulos devengarán un rendimiento que refleja las condiciones del mercado de títulos de deuda pública interna de corto plazo.

El pago total del capital será pagado en la fecha de vencimiento del plazo, siempre y cuando no haya sido renovado. El pago de los intereses es anual.

A continuación, se detallan las condiciones de los títulos:

Valor nominal	Fecha emisión	Fecha compra	Fecha vencimiento	Tasa efectiva
\$ 1.707.600	28/05/2020	28/05/2020	28/05/2021	3,05%
426.900	13/07/2020	13/07/2020	13/07/2021	2,52%
\$ 2.134.500				

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

Calificación	2020	2019
Emitidos y garantizados por la Nación y/o Banco Central	\$ 20.004.168	\$ 15.850.902
Grado de inversión	536.348	331.651
Total calificación	\$ 20.540.516	\$ 16.182.553

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

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

Activos financieros de Inversión	2020					Total
	Más de tres meses y no más de un año			Más de un año		
	Menos de tres meses	Más de tres meses y no más de seis meses	Más de seis meses y no más de un año	Entre uno y cuatro años	Más de cinco años	
Inversiones negociables	\$ 2.056.766	\$ 1.703.457	\$ 3.188.940	\$ -	\$ -	\$ 6.949.163
Inversiones disponibles para la venta	-	-	-	5.517.250	5.904.350	11.421.600
Inversiones para mantener hasta el vencimiento	-	1.737.956	431.797	-	-	2.169.753
	\$ 2.056.766	\$ 3.441.413	\$ 3.620.737	\$ 5.517.250	\$ 5.904.350	\$ 20.540.516

Activos financieros de Inversión	2019				Total
	Más de tres meses y no más de un año			Más de un año	
	Menos de tres meses	Más de tres meses y no más de seis meses	Más de seis meses y no más de un año	Más de cinco años	
Inversiones negociables	\$ 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



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, los Títulos de Solidaridad 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 13 - Cartera de créditos, neta de provisión

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

	2020	2019
Cartera de vivienda	\$ 216.139.626	\$ 190.708.876
Intereses y otros conceptos de cartera de vivienda	1.154.027	982.156
Cuentas por cobrar alivios covid-19 (1)	4.212.711	-
Cartera de consumo	57.170.301	59.593.791
Intereses y otros conceptos de cartera de consumo	461.802	436.788
Cuentas por cobrar alivios covid-19 (1)	2.612.491	-
Total cartera bruta	281.750.958	251.721.611
Menos provisión cartera, intereses y otros conceptos (2)	(10.172.294)	(8.734.916)
Menos: provisión alivios (1)	(384.250)	-
Total cartera de crédito neta de provisión	\$ 271.194.414	\$ 242.986.695

(1) El aumento por \$6.825.202, corresponde a las cuentas por cobrar creadas a los clientes, por la aplicación de los alivios para cubrir los pagos pendientes que no pudieron pagar debido a la emergencia sanitaria por el Covid-19, de acuerdo con la política de La Hipotecaria CF, para dar cumplimiento a lo estipulado en la Circular externa 007, 014, 022, 026 y 039 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

✓ A continuación, se detalla el saldo de las cuentas por cobrar por los alivios aplicados a la cartera de créditos al 31 de diciembre de 2020:

	Cuentas por cobrar capital	Cuentas por cobrar intereses	Cuentas por cobrar otros
Alivios de créditos de vivienda			
Créditos de vivienda – A	\$ 1.014.031	\$ 2.808.636	\$ 240.089
Créditos de vivienda – B	22.508	93.218	5.788
Créditos de vivienda – C	6.684	12.162	1.093
Créditos de vivienda – D	1.194	6.787	521
	1.044.417	2.920.803	247.491
Provisión	(11.768)	(187.695)	(9.803)
Alivios cartera de créditos de vivienda – Neto	\$ 1.032.649	\$ 2.733.108	\$ 237.688
Alivios de créditos de consumo			
Créditos de consumo – A	649.330	1.556.424	93.316
Créditos de consumo – B	38.597	66.146	3.520
Créditos de consumo – C	47.145	73.135	4.218
Créditos de consumo – D	38.218	38.908	2.620
Créditos de consumo – E	438	450	26
	773.728	1.735.063	103.700
Provisión	(32.412)	(139.018)	(3.554)
Alivios cartera de créditos de vivienda – Neto	\$ 741.316	\$ 1.596.045	\$ 100.146
Total alivios cartera de créditos - Neto	\$ 1.773.965	\$ 4.329.153	\$ 337.834



- ✓ A continuación, se detallan los alivios aplicados sobre las cuotas de los créditos de marzo a diciembre de 2020:

Mes	Cantidad de préstamos	Capital	Intereses	Seguros	Total alivios aplicados
mar-20	796	\$ 179.754	\$ 355.259	\$ 24.153	\$ 559.166
abr-20	2632	604.837	1.226.709	86.890	1.918.436
may-20	2592	605.271	1.211.331	93.620	1.910.222
jun-20	2160	502.861	1.000.072	78.575	1.581.508
jul-20	360	21.609	172.440	13.458	207.507
ago-20	481	27.771	233.221	17.963	278.955
sep-20	448	24.637	210.311	16.599	251.547
Oct-20	365	11.565	190.198	14.134	215.897
Nov-20	399	16.982	198.263	15.365	230.610
Dic-20	389	14.297	194.974	14.596	223.867
Total		\$ 2.009.584	\$ 4.992.778	\$ 375.353	\$ 7.377.715

- ✓ Al 31 de diciembre de 2020 se han presentado recuperaciones de los alivios así:

Mes	Total recuperaciones alivios
abr-20	\$ 22.182
may-20	37.903
jun-20	89.676
jul-20	95.557
ago-20	44.214
sep-20	43.089
Oct-20	59.103
Nov-20	86.230
Dic-20	74.559
	\$ 552.513

Quando se recibe el pago de un cliente el cual tiene vigentes cuentas por cobrar por alivios, se confirma con el cliente si desea que dicho pago sea abonado a su cuota corriente del crédito o si desea que sea abonado a la cuenta por cobrar pendiente. Una vez el cliente confirma que desea abonar a su cuenta por cobrar de alivio, se procede a descargar la misma con la siguiente cascada: intereses, seguros y capital.

- ✓ A partir del 1 de julio de 2020 con el inicio de la aplicación de la segunda fase de alivios, se han realizado 111 alivios referentes a ampliación de plazo a los clientes en atención al Programa de Acompañamiento a Deudores - PAD así.
- ✓ Al 31 de diciembre de 2020 no existe ningún crédito al que le haya sido aplicado el alivio de cambio en el sistema de amortización.
- (2) Al 31 de diciembre de 2020 La Hipotecaria CF ha efectuado el análisis de la cartera de créditos y de acuerdo a lo aprobado en el acta No. 94 de la junta directiva, se constituyó una provisión adicional voluntaria por \$685.586 como mecanismo de cobertura.
- ✓ El siguiente es el detalle de cartera de créditos por calificación al 31 de diciembre:

Cartera de créditos de vivienda	2020		
	Capital	Intereses	Otros
Créditos de vivienda – A	\$ 206.875.290	\$ 873.132	\$ 109.295
Créditos de vivienda – B	4.107.812	24.114	10.096
Créditos de vivienda – C	2.163.218	7.498	10.400
Créditos de vivienda – D	1.533.641	45.637	12.237
Créditos de vivienda – E	1.459.665	36.976	24.642
	216.139.626	987.357	166.670
Provisión	(6.008.134)	(133.830)	(64.620)
Cartera de créditos de vivienda – Neto	\$ 210.131.492	\$ 853.527	\$ 102.050



	Capital	Intereses	Otros
Cartera de créditos de consumo			
Créditos de consumo – A	52.355.731	349.712	34.281
Créditos de consumo – B	1.294.314	19.703	2.187
Créditos de consumo – C	1.814.368	13.548	3.157
Créditos de consumo – D	1.541.063	22.400	7.832
Créditos de consumo – E	164.825	5.411	3.571
	57.170.301	410.774	51.028
Provisión	(3.890.885)	(57.701)	(17.124)
Cartera de créditos de Consumo – Neto	53.279.416	353.073	33.904
Total cartera de créditos - Neto	\$ 263.410.908	\$ 1.206.600	135.954

	Capital	2019 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

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

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

	2020	2019
Vivienda - NO VIS	\$ 293.330.222	\$ 285.611.517
Vivienda - VIS	181.758.415	122.651.522
Libre Inversión con garantía	84.216.537	82.619.918
	\$ 559.305.174	\$ 490.882.957

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

Cartera de créditos	2020		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 216.139.626	\$ -	\$ 216.139.626
Consumo	53.698.746	3.471.555	57.170.301
Total cartera neta	\$ 269.838.372	\$ 3.471.555	\$ 273.309.927

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	\$ 237.228.372	\$ 13.074.295	\$ 250.302.667



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

Sector económico	Vivienda	2020	
		Consumo	Total
Asalariados	\$ 216.139.626	\$ 57.170.301	\$ 273.309.927
Total cartera neta	\$ 216.139.626	\$ 57.170.301	\$ 273.309.927

Sector económico	Vivienda	2019	
		Consumo	Total
Asalariados	\$ 190.708.876	\$ 59.593.791	\$ 250.302.667
Total cartera neta	\$ 190.708.876	\$ 59.593.791	\$ 250.302.667

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

Zona Geográfica	Vivienda	2020	
		Consumo	Total
Región Andina	\$ 216.139.626	\$ 57.170.301	\$ 273.309.927
Total cartera neta	\$ 216.139.626	\$ 57.170.301	\$ 273.309.927

Zona Geográfica	Vivienda	2019	
		Consumo	Total
Región Andina	\$ 190.708.876	\$ 59.593.791	\$ 250.302.667
Total cartera neta	\$ 190.708.876	\$ 59.593.791	\$ 250.302.667

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

Cartera de créditos	2020				Total
	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	
Vivienda	83.110.882	69.455.284	41.276.306	22.297.154	\$ 216.139.626
Consumo	23.908.387	29.497.334	1.774.879	1.989.701	57.170.301
Total cartera neta	107.019.269	98.952.618	43.051.185	\$ 24.286.855	\$ 273.309.927

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	128.924.748	57.504.142	52.269.598	11.604.179	\$ 250.302.667

- ✓ 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 2019	\$ (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)
Recuperaciones (1)	1.322.765	375.878	1.698.643
Castigos	903.524	-	903.524
Incrementos	(2.011.698)	(1.958.843)	(3.970.541)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2020	\$ (3.890.885)	\$ (6.008.134)	\$ (9.899.019)

- (1) El incremento en las recuperaciones de provisiones de la cartera se presenta principalmente porque en los meses de marzo a junio de 2020 el modelo estuvo en fase desacumulativa por la interpretación que dio la entidad a las instrucciones dadas en la circular externa 007 de 2020 de la Superintendencia Financiera. (Ver nota 32).



- ✓ 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 2019	\$ (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)
Recuperaciones	36.537	60.406	96.943
Castigos	23.022	-	23.022
Incrementos	(240.553)	(332.666)	(573.219)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2020	\$ (249.809)	\$ (407.716)	\$ (657.525)

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

	2020					
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Vivienda	\$ 743.693	\$ 43.442	\$ 4.238	\$ 74.212	\$ 43.442	\$ 4.238
Consumo	70.743	41	1	14.376	41	1
	\$ 814.436	\$ 43.483	\$ 4.239	\$ 88.588	\$ 43.483	\$ 4.239

	2019					
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Vivienda	\$ 957.677	\$ 24.530	\$ 2.067	\$ 76.456	\$ 24.530	\$ 2.067
Consumo	139.498	1.222	69	36.960	1.222	69
	\$ 1.097.175	\$ 25.752	\$ 2.136	\$ 113.416	\$ 25.752	\$ 2.136

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

	2020						
	Número créditos	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión Intereses	Provisión otros
Consumo							
Créditos de consumo – A	1	\$ 454	\$ 6	\$ -	\$ 16	\$ 6	\$ 1
Créditos de consumo – C	3	63.821	22	1	11.768	22	-
Créditos de consumo – E	1	6.468	13	-	2.592	13	-
	5	70.743	41	1	14.376	41	1
Vivienda							
Créditos de vivienda – A	3	337.513	734	192	6.750	734	192
Créditos de vivienda – B	2	60.930	671	51	2.559	671	51
Créditos de vivienda – C	2	75.996	443	33	8.360	443	33
Créditos de vivienda – D	3	269.254	41.594	3962	56.543	41.594	3962
	10	743.693	43.442	4.238	74.212	43.442	4.238
	15	\$ 814.436	\$ 43.483	\$ 4.239	\$ 88.588	\$ 43.483	\$ 4.239

	2019						
	Número créditos	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
	8	139.498	1.222	69	36.960	1.222	69



	Número créditos	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión Capital	Provisión Intereses	Provisión otros
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
	13	957.677	24.530	2.067	76.456	24.530	2.067
	21	\$ 1.097.175	\$ 25.752	\$ 2.136	\$ 113.416	\$ 25.752	\$ 2.136

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

Cartera de créditos	2020		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 743.693	-	\$ 743.693
Consumo	70.743	-	70.743
Total cartera neta	\$ 814.436	\$ -	\$ 814.436

Cartera de créditos	2019		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 957.677	-	\$ 957.677
Consumo	139.498	-	139.498
Total cartera neta	\$ 1.097.175	\$ -	\$ 1.097.175

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

Sector económico	2020		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 743.693	\$ 70.743	\$ 814.436
Total cartera neta	\$ 743.693	\$ 70.743	\$ 814.436

Sector económico	2019		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 957.677	\$ 139.498	\$ 1.097.175
Total cartera neta	\$ 957.677	\$ 139.498	\$ 1.097.175

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

Zona Geográfica	2020		Total
	Vivienda	Consumo	
Región Andina	\$ 743.693	\$ 70.743	\$ 814.436
Total cartera neta	\$ 743.693	\$ 70.743	\$ 814.436

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

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

	2020				Total Castigado
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Intereses Contingentes	
Consumo	\$ 2.190.406	\$ 48.754	\$ 12.318	\$ 222.619	\$ 2.474.097
	\$ 2.190.406	\$ 48.754	\$ 12.318	\$ 222.619	\$ 2.474.097



	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

NOTA 14 - Otras cuentas por cobrar

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

	2020	2019
Otras cuentas por cobrar (1)	\$ 276.351	\$ 200.913
Anticipos a proveedores (2)	48.960	75.080
Anticipos a empleados	1.761	1.172
	\$ 327.072	\$ 277.165

- (1) El aumento corresponde principalmente a las cuentas por cobrar al Banco de la República por los intereses de los créditos con cobertura FRECH- Mi casa ya, que a la fecha de corte están pendientes de pago, ya que se cobran mes vencido.
- (2) La disminución corresponde a la legalización de los anticipos que habían sido girados principalmente a proveedores por compras y servicios.

NOTA 15 - Otros activos no financieros

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

	2020	2019
Anticipos de retención de industria y comercio	\$ 4.123	\$ 3.138
Anticipos de retención IVA – impuesto a las ventas retenido	10.644	9.408
Gastos pagados por anticipado (1)	712	-
	\$ 15.479	\$ 12.546

- (1) Están compuestos por diferentes gastos que son pagados de forma anticipada, pero corresponden a servicios que se reciben durante todo el año, por tanto se van amortizando a medida que se van consumiendo.

Los valores pendientes por amortizar son por las pólizas todo riesgo de los activos fijos de la Compañía por \$712 que finalizan en mayo de 2021.

NOTA 16 - Activos por impuestos corrientes

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

	2020	2019
Saldo a favor renta (1)	\$ 3.129.765	\$ 2.443.762

- (1) Corresponde al saldo a favor de la declaración de renta del año 2019 por \$2.344.367 y el saldo a favor del año 2020 por \$785.398, el cual aumenta 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.

Para el cierre del año 2019 el saldo está compuesto por el saldo a favor de la declaración de renta del año 2018 por \$1.705.627 y el saldo a favor del año 2019 por \$738.135.

**NOTA 17 - Activos mantenidos para la venta, neto**

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

	Inmuebles destinados a vivienda
Costo	
Saldo inicial al 1 de enero de 2019	\$ 276.696
Adiciones	108.000
Venta	(137.946)
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	246.750
Venta (1)	(138.000)
Perdida en venta (1)	(750)
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	\$ 108.000
Provisión	
Saldo inicial al 1 de enero de 2019	\$ (20.772)
Aumento provisión	(44.325)
Disminución provisión por venta	6.897
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	(58.200)
Aumento provisión	(32.400)
Disminución provisión por venta	55.500
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	\$ (35.100)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2019	\$ 188.550
Saldo neto al 31 de diciembre de 2020	\$ 72.900

- (1) Corresponde a la venta de la casa ubicada en el barrio Villa de los Alpes en la ciudad de Bogotá por la cual se tuvo una pérdida en la venta de \$750, ya que había sido recibida en la negociación inicial por \$138.750 y fue vendida por \$138.000

NOTA 18 - Propiedades y equipo, neto

El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo

	Muebles y enseres	Equipo cómputo	Mejoras en propiedad arrendada	Total
Costo				
Saldo inicial al 01 de enero de 2019	\$ 138.793	\$ 765.510	\$ 89.405	\$ 993.708
Adiciones	11.945	317.585	-	329.530
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	150.738	1.083.095	89.405	1.323.238
Adiciones	6.452	251.900	-	258.352
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	157.190	1.334.995	89.405	1.581.590
Depreciación				
Saldo inicial al 01 de enero de 2019	(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)
Depreciación	(11.654)	(179.801)	(15.789)	(207.244)
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	(95.724)	(590.278)	(89.405)	(775.407)
Saldo neto a 31 de diciembre de 2019	\$ 66.668	\$ 672.618	\$ 15.789	\$ 755.075
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	\$ 61.466	\$ 744.717	\$ -	\$ 806.183

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existe ninguna evidencia de deterioro de la propiedad y equipo.

**NOTA 19 - Activos por derecho de uso, neto**

El siguiente es el movimiento de los derechos de uso

	<u>Arrendamientos</u>
Derechos de uso	
Saldo inicial al 1 de enero de 2019	\$ 947.970
Ajuste reconocimiento inicial (1)	(42.680)
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	\$ 905.290
Ajuste por entrega de oficinas (2)	(169.642)
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ 735.648</u>
Depreciación	
Saldo inicial al 1 de enero de 2019	-
Depreciación con cargo a resultados	(239.126)
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	(239.126)
Depreciación con cargo a resultados	(239.126)
Ajuste por entrega de oficinas (2)	94.421
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ (383.831)</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	<u>666.164</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ 351.817</u>

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

(2) Al cierre del mes de diciembre de 2020 se realizó la entrega de las oficinas 212 y 207 de las ubicadas en la carrera 13 No 93 – 40 en la ciudad de Bogotá.

El siguiente es el detalle de los importes reconocidos en resultados

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Arrendamientos bajo NIIF 16		
Intereses sobre pasivos por arrendamiento	\$ 31.336	\$ 42.200
Ajuste por entrega de oficinas	(9.422)	-
Gastos relacionados con arrendamientos a corto plazo	1.055	12.741
Gastos relacionados con arrendamientos de activos de bajo valor	110.099	60.398
	<u>\$ 133.068</u>	<u>\$ 115.339</u>

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Total de salida de efectivo para arrendamientos	\$ 424.251	\$ 368.594

NOTA 20 - Intangibles, neto

El siguiente es el movimiento de los intangibles:

	<u>Estudios y proyectos</u>
Costo	
Saldo inicial al 1 de enero de 2019	\$ 273.922
Adiciones	66.889
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	340.811
Adiciones (1)	144.578
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ 485.389</u>



	<u>Estudios y proyectos</u>
Amortización	
Saldo inicial al 1 de enero de 2019	\$ (197.724)
Amortización	(48.013)
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	(245.737)
Amortización	(76.703)
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ (322.440)</u>
Saldo neto al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ 95.074</u>
Saldo neto al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ 162.949</u>

- (1) Las adiciones corresponden a la implementación del software de crédito con Datascore por \$38.419, la licencia por 3 años del servidor virtual para la consulta de carpetas compartidas con Intelligence IT por \$21.788, los desarrollos del aplicativo de It consulting por \$25.026, la implementación de una plataforma tecnológica para la prevención del riesgo de Qualita Corp por \$57.750 y otros de menor valor.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no se tiene ningún indicio de deterioro sobre los intangibles.

NOTA 21 - 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:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Impuesto de renta corriente	\$ 96.401	\$ -
Subtotal impuesto de renta corriente	96.401	-
Impuesto diferido activo del año	107.542	-
Impuesto diferido pasivo del año	(107.542)	-
Subtotal impuesto diferido neto	-	-
Impuesto sobre la renta años anteriores	82.617	-
Total impuesto a las ganancias	<u>\$ 179.018</u>	<u>\$ -</u>

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 2020 es del 32%. 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).
- De acuerdo con la Ley de Crecimiento Económico 2010 de 2019, la tarifa de impuesto sobre la renta para los años 2021, 2022 y siguientes es del 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 3% para los años 2021 y 2022.
- Para el año 2020 la renta presuntiva es el 0,5% del patrimonio líquido en el último día del ejercicio gravable inmediatamente anterior, mientras que para el año 2019 fue el 1,5%.
- La Ley de Crecimiento Económico 2010 de 2019 reduce la renta presuntiva al 0% del patrimonio líquido del último día del ejercicio gravable inmediatamente anterior, para el 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%.
- 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.

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 periodo terminado el 31 de diciembre de 2019.

	2020	2019
Utilidad antes de impuestos sobre la renta	\$ 1.897.329	\$ 1.628.036
Gasto de impuesto teórico: a la tarifa del 32% (2020) 33% (2019)	607.145	537.252
Más o (menos) impuestos que aumentan (disminuyen) el impuesto teórico:		
Gastos no deducibles	432.622	50.052
Rentas exentas	(8.852)	(587.304)
Compensación créditos fiscales	(934.514)	-
Ajuste de periodos anteriores impuesto corriente	82.617	-
Total gasto por impuesto a las ganancias del período	\$ 179.018	\$ -

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 2020 y 2019:

	Saldo al 31 de diciembre 2019	Efecto en estado de resultados	Saldo al 31 de diciembre 2020
Movimiento año 2019			
Impuestos diferidos activos			
Cuentas por cobrar	\$ 240.188	\$ 160.056	\$ 400.244
Activos intangibles	3.633	4.832	8.465
Pasivos financieros y cuentas por pagar	235.728	(107.391)	128.337
Otros pasivos	-	11.832	11.832
Créditos fiscales	1.127.094	(176.871)	950.223
Subtotal	\$ 1.606.643	\$ 107.542	\$ 1.499.101
Impuestos diferidos pasivo			
Propiedad planta y equipo	206.643	(107.542)	99.101
Subtotal	\$ 206.643	\$ (107.542)	\$ 99.101
Total neto	\$ 1.400.000	\$ -	\$ 1.400.000
	Saldo al 31 de diciembre 2018	Efecto en estado de resultados	Saldo al 31 de diciembre 2019
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	\$ 1.419.204	\$ 187.439	\$ 1.606.643
Impuestos diferidos pasivo			
Propiedad planta y equipo	3.871	202.772	206.643
Pasivos financieros y cuentas por pagar	15.333	(15.333)	-
Subtotal	\$ 19.204	\$ 187.439	\$ 206.643
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 2020 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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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.

	2020	2019
Pérdidas fiscales expirando en:		
Sin fecha de expiración	\$ 3.149.426	\$ 6.749.360
Total pérdidas fiscales sin impuesto diferido	\$ 3.149.426	\$ 6.749.360

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 al 31 de diciembre de:

	2020	2019
Total pérdidas fiscales por compensar	\$ 6.316.835	\$ 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) Incertidumbres fiscales – CINIIF 23

La Compañía al 31 de diciembre de 2020 y 2019 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.

g) 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.

h) Precios de transferencia

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 La Hipotecaria CF no realizó ninguna operación sujeta a precios de transferencia.

PASIVOS**NOTA 22 - Obligaciones financieras a costo amortizado**

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

Entidad	Tasa interés	2020		Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
		Capital	Intereses			
Micro Small & Medium enterprises bonds S.A. (1)	6,5%	\$ 35.813.610	50.917	(351.379)	(7.042)	\$ 35.506.106
Symbiotics 1 (1)	6,3%	13.707.880	33.071	(133.815)	(2.275)	13.604.861
Symbiotics 2 (1)	6,3%	4.283.712	10.335	(41.817)	(711)	4.251.519
		\$ 53.805.202	94.323	(527.011)	(10.028)	\$ 53.362.486



Entidad	Tasa interés	2019				Garantías otorgadas
		Capital	Intereses	Costo amortizado	Total	
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	

- (1) En el mes de diciembre de 2020 de acuerdo a la aprobación de la junta directiva según acta No. 93 del 23 de noviembre de 2020, se recibieron 3 obligaciones financieras de entidades del exterior. Estos créditos en conjunto, corresponden a préstamos que fueron solicitados para diversificar las fuentes de fondeo, bajo términos favorables.

Dado que La Hipotecaria CF otorga créditos para el financiamiento de compra de vivienda de interés social (VIS) y de vivienda de interés prioritario (VIP), y de esta manera apoya en el desarrollo de la vivienda de interés social en Colombia, atrae a acreedores como Symbiotics que se enfocan en inversiones de impacto, dedicada a financiar microempresas, pequeñas y medianas empresas y hogares de ingresos bajos y medios en mercados emergentes y mercados fronterizos.

El producto de estas operaciones no conlleva riesgo cambiario para La Hipotecaria de acuerdo a lo indicado en los pagarés y contratos, considerando que las mismas fueron pactadas en pesos (COP), previo a sus respectivos desembolsos, y los intereses y capital serán cancelados de la misma manera basada en pesos (COP). Estas obligaciones no tienen ninguna garantía. A continuación se detallan algunas características de las obligaciones:

Entidad	País de domicilio	Fecha inicial (Desembolso)	Fecha final (Vencimiento)	Periodicidad de pago de intereses	Pago de capital
Micro Small & Medium enterprises bonds S.A.	Luxemburgo	23/12/2020	16/05/2025	Semestral	Al vencimiento
Symbiotics 1	Luxemburgo	17/12/2020	24/06/2024	Semestral	Al vencimiento
Symbiotics 2	Luxemburgo	17/12/2020	24/06/2024	Semestral	Al vencimiento

- Al 31 de diciembre de 2020, las obligaciones financieras no generaron otros conceptos diferentes a los intereses a excepción de los préstamos de Banco de Bogotá No. 3, 4 y 5 que por corresponder a créditos para el pago de nómina pagaron una comisión al Fondo Nacional de Garantías correspondiente al 4,26% del valor del crédito y a los créditos de Micro Small y Symbiotics que para su desembolso se pagó una comisión del 1% del capital. Al 31 de diciembre de 2019 las obligaciones financieras no generaron otros conceptos diferentes a los intereses.
- Al 31 de diciembre de 2020 se han cumplido todos los covenants establecidos en la emisión, los cuales son
 - ✓ Índice de adecuación de capital
 - ✓ Relación de riesgo máximo sobre acciones
 - ✓ Relación de moneda extranjera
 - ✓ Apalancamiento financiero
 - ✓ Acuerdos, transacciones descritas y demás disposiciones

Al 31 de diciembre de 2019, los créditos no tienen ningún covenant asociado.

- Las obligaciones financieras presentan un aumento neto de \$51.305.202, debido a las nuevas líneas de crédito que se solicitaron para cubrir las necesidades de liquidez y garantizar la operación de La Hipotecaria CF durante la emergencia sanitaria.
- Durante lo corrido del año 2020 se realizaron pagos de capital e intereses de las obligaciones financieras así:

Entidad	Capital	Intereses	Total
Banco de Bogotá	\$ 5.822.628	\$ 207.865	\$ 6.030.493
Bancolombia	20.000.000	720.492	20.720.492
Banco de Occidente	5.000.000	218.169	5.218.169
Banco ITAU	6.000.000	209.697	6.209.697
	\$ 36.822.628	\$ 1.356.223	\$ 38.178.851



- A continuación se detallan los vencimientos del capital por año:

Año	2020	2019
2020	\$ -	\$ 2.500.000
2024	17.991.592	-
2025	35.813.610	-
	\$ 53.805.202	\$ 2.500.000

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

Maduración	2020						Total
	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 3 años	Más de 3 años	
Obligaciones financieras	\$ (11.041)	(22.082)	61.200	(66.246)	(271.741)	53.672.396	\$ 53.362.486

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

NOTA 23 - Depósitos y exigibilidades a costo amortizado

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

Desmaterializados	2020					Total
	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado		
Emitidos entre 6-12 meses	\$ 121.103.675	\$ 1.753.448	\$ (349.944)	\$ 12.130		122.519.309
Emitidos entre 12-18 meses	30.286.017	323.072	(61.628)	(74.359)		30.473.102
Emitidos superior a 18 meses	33.559.729	257.881	(125.453)	(107.216)		33.584.941
	\$ 184.949.421	\$ 2.334.401	\$ (537.025)	\$ (169.445)		\$ 186.577.352

Desmaterializados	2019					Total
	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado		
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

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde a 330 CDT's con una tasa efectiva anual que oscila entre el 5,4% y el 8,5%.

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%.

NOTA 24 - Bonos ordinarios a costo amortizado

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

Bonos Ordinarios	2020					Total
	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado		
Bonos BID (2)	\$ 52.000.000	\$ 72.685	\$ (250.697)	\$ (19.690)		\$ 51.802.298
	\$ 52.000.000	\$ 72.685	\$ (250.697)	\$ (19.690)		\$ 51.802.298

Bonos Ordinarios	2019					Total
	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Prima/ descuento	Costo amortizado	
Bonos IFC (1)	\$ 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



- (1) La emisión de bonos del IFC fue realizada en el año 2016 de forma 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.

Durante el año 2020 se hizo pago de capital por \$14.285.714 más un total de \$897.321 por los intereses pagados trimestralmente según las condiciones pactadas. Al 31 de diciembre de 2020 fueron cancelados totalmente.

- (2) El 23 de junio de 2020 se hizo una emisión de bonos por \$52.000.000, los cuales fueron adquiridos por el Banco Interamericano de Desarrollo - BID, con una tasa nominal anual de \$6,29%, 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 13 cuotas trimestrales de igual valor, iniciando el 26 de junio de 2022. Tienen un plazo de redención de 60 meses contados a partir de la fecha de su emisión y su vencimiento final es el 23 de junio de 2025.

Durante el año 2020 se han pagado \$1.635.401 por los intereses trimestrales según las condiciones pactadas.

Al 31 de diciembre de 2020 se han cumplido todos los covenants establecidos en la emisión, los cuales son:

- ✓ Coeficiente de exposición a un solo grupo económico
- ✓ Coeficiente de exposición a crédito abierto
- ✓ Coeficiente de exposición a un solo proyecto
- ✓ Adecuación de capital
- ✓ Coeficiente de cartera vencida a cartera total
- ✓ Indicador de cobertura de liquidez

NOTA 25 - Pasivos por derecho de uso

	<u>Arrendamientos</u>
Pasivos por arrendamientos	
Aplicación NIIF 16	\$ 947.970
Ajuste reconocimiento inicial	<u>(42.680)</u>
Saldo final ajustado al 31 de diciembre de 2019	\$ 905.290
Ajuste por entrega de oficinas (1)	<u>(84.643)</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ 820.647</u>
Pago del pasivo por arrendamiento	
Pago del pasivo	<u>(203.579)</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	<u>(203.579)</u>
Pago del pasivo	<u>(219.732)</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	<u>(423.311)</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	\$ 701.711
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ 397.336</u>

- (1) En el mes de diciembre de 2020 se realizó la entrega de las oficinas 212 y 207 de las ubicadas en la carrera 13 No 93 – 40 en la ciudad de Bogotá.

**NOTA 26 - Beneficios a empleados**

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

	2020	2019
Cesantías	\$ 142.805	\$ 142.831
Vacaciones	141.021	98.761
Intereses de cesantías	16.980	15.864
Otros	681	-
	\$ 301.487	\$ 257.456

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 27 - 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:

	2020	2019
Diversas (1)	\$ 16.275	\$ 5.669
Retenciones y aportes nómina	96.075	64.471
Seguros (2)	109.760	102.501
Cuentas por pagar a prestadores de servicios (3)	394.012	258.829
	\$ 616.122	\$ 431.470

- (1) Las cuentas por pagar diversas corresponden a los valores pendientes de pago a compañías vinculadas por el beneficio de compra de acciones, el aumento corresponde al reconocimiento de las provisiones de este beneficio durante el año 2020, las cuales se pagarán únicamente si se hace efectivo el beneficio.
- (2) Corresponde a los seguros corrientes de la cartera de créditos facturados a los clientes y pendientes de pago a las aseguradoras, los cuales incrementan en relación con el crecimiento de la cartera de créditos.
- (3) Corresponde a los proveedores que han prestado servicios en los meses corrientes y que a la fecha de corte quedaron pendientes de pago. El aumento se origina principalmente las comisiones pendientes de pago a los comisionistas de bolsa por la emisión de los nuevos CDT's, ya que aún no han sido facturadas para poder pagarlas.

NOTA 28 - Provisiones

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

	Provisión desmantelamiento
Saldo inicial al 01 de enero de 2019	\$ 8.662
Aumento provisión	-
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	8.662
Aumento provisión	30.778
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	\$ 39.440

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 29 - Otros pasivos no financieros**

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Pasivos no financieros		
Impuestos (1)	\$ 211.775	\$ 228.502
Diversos (2)	60.583	23.743
Intereses créditos reestructurados	43.483	20.353
Anticipos incrementos de capital	7	7
	<u><u>\$ 315.848</u></u>	<u><u>\$ 272.605</u></u>

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Autorretenciones por pagar	\$ 63.051	\$ 65.412
Retención en la fuente	35.878	47.013
Impuesto de industria y comercio	69.838	63.622
Retención de IVA e IVA generado	41.031	50.245
Retención de ICA	1.977	2.210
	<u><u>\$ 211.775</u></u>	<u><u>\$ 228.502</u></u>

(2) Al 31 de diciembre de 2020 corresponde a los abonos para aplicar a obligaciones al cobro por prepagos por valor de \$37.834 y las partidas pendientes de aplicación en cartera con una antigüedad superior a 90 días de acuerdo a la política por \$22.749. Para el año 2019 los abonos para aplicar a obligaciones al cobro por prepagos por valor de \$23.743.

NOTA 30 - Patrimonio

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

Capital social	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Capital autorizado (1)	\$ 40.000.000	\$ 40.000.000
Capital por suscribir	(6.714.285)	(6.714.285)
Capital suscrito y pagado (2)	<u><u>\$ 33.285.715</u></u>	<u><u>\$ 33.285.715</u></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 2020 y 2019.

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

	2020		2019		
	<u>No.Acciones</u>	<u>%</u>	<u>Capital</u>	<u>Prima</u>	<u>Total</u>
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><u>33.285.715</u></u>	<u><u>100%</u></u>	<u><u>\$ 33.285.715</u></u>	<u><u>\$ 37.714.290</u></u>	<u><u>\$ 71.000.005</u></u>
	2019				
	<u>No.Acciones</u>	<u>%</u>	<u>Capital</u>	<u>Prima</u>	<u>Total</u>
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><u>33.285.715</u></u>	<u><u>100%</u></u>	<u><u>\$ 33.285.715</u></u>	<u><u>\$ 37.714.290</u></u>	<u><u>\$ 71.000.005</u></u>

Prima en colocación de acciones: En el año 2020 y 2019 no hubo colocación de acciones. El saldo de la prima en colocación de acciones al 31 de diciembre de 2020 y 2019 fue de \$37.714.290.



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

	ORI
Saldo inicial al 1 de enero de 2019	\$ 609
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	\$ 327.200
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	690.397
Saldo al final del periodo 30 de septiembre de 2020	\$ 1.017.597

RESULTADOS DEL AÑO

NOTA 31 - Ingresos

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

	2020	2019
Intereses corrientes cartera de créditos		
Créditos de vivienda	\$ 20.576.236	\$ 16.796.793
Créditos de consumo	8.652.688	7.137.630
	29.228.924	23.934.423
Intereses de mora cartera de créditos		
Créditos de vivienda	36.977	48.444
Créditos de consumo	41.344	39.049
	78.321	87.493
Total intereses cartera de créditos	29.307.245	24.021.916
Ingresos por comisiones (1)	1.079.057	587.385
Ingresos netos en inversiones	774.587	970.152
	2020	2019
Recuperación de provisiones		
Reintegro de provisiones (2)	1.795.586	1.146.703
Recuperación cartera castigada	108.331	55.259
Total recuperación de provisiones	1.903.917	1.201.962
Otros ingresos		
Rendimientos financieros cuentas ahorro (3)	606.307	79.591
Recobros y recuperaciones	63.035	11.647
Ingresos por otros servicios	107.643	162.554
Reajuste de la unidad de valor real UVR (4)	282.391	136.743
Diversos (5)	1.153	10.522
Total otros ingresos	1.060.529	401.057
Total Ingresos	\$ 34.125.335	\$ 27.182.472

- (1) El aumento corresponde a que a partir 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 estas, anteriormente se cobraba un 25% sobre el valor cobrado por la aseguradora y con el nuevo acuerdo se estableció un monto de \$7,1 por transacción y no porcentaje fijo.
- (2) El aumento en la recuperación corresponde principalmente la estabilidad de la mora por la aplicación de los alivios a la cartera de créditos. En el mes de marzo de 2020 se presentó la recuperación más alta debido a que el modelo de provisiones de la cartera de crédito de acuerdo a la interpretación que hizo la entidad a lo indicado en la circular externa 007 de 2020 se llevó a fase desacumulativa, y se mantuvo en esta fase hasta el mes de junio de 2020. A partir del mes de julio de 2020 se volvió a entrar en fase acumulativa de acuerdo a lo indicado por la Superintendencia Financiera.



- (3) El aumento corresponde al incremento en los saldos promedio disponibles en las cuentas de ahorro de La Hipotecaria CF, lo que origina que los rendimientos pagados también aumenten. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el saldo de las cuentas de ahorro es de \$47.161.963 y \$5.144.651 respectivamente,
- (4) El incremento se origina por el aumento en la colocación de cartera de créditos en UVR, al 31 de diciembre de 2020 se tenían 546 créditos en UVR por un valor de capital de \$30.690.635 y a diciembre de 2019 se tenían 253 créditos por un valor de capital de \$14.924.257.
- (5) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los ingresos diversos de la compañía están compuestos por:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingresos de ejercicios anteriores	-	\$ 7.035
Utilidad en venta de bien en dación de pago	-	2.638
Otros ingresos diversos	783	457
Recuperaciones riesgo operativo	211	-
Descuentos comerciales	159	392
	<u>\$ 1.153</u>	<u>\$ 10.522</u>

NOTA 32 - Gastos

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Gastos por intereses y similares		
Intereses depósitos y exigibilidades	\$ 12.878.293	\$ 9.034.128
Costo amortizado depósitos y exigibilidades	274.899	(6.874)
Intereses bonos ordinarios	2.521.656	2.249.286
Costo amortizado bonos ordinarios	(61.430)	(58.072)
Rendimientos operaciones simultaneas	0	-
	<u>\$ 15.613.418</u>	<u>\$ 11.218.468</u>
Gasto provisión cartera de créditos		
Cartera de créditos – Consumo	\$ 2.252.251	\$ 1.662.184
Cartera de créditos – Vivienda	2.291.509	3.301.156
	<u>\$ 4.543.760</u>	<u>\$ 4.963.340</u>
Costos financieros		
Intereses de obligaciones financieras (1)	\$ 1.446.458	\$ 313.932
Intereses por arrendamientos	21.915	42.200
Costo amortizado obligaciones financieras	(22.002)	(24.036)
	<u>\$ 1.446.371</u>	<u>\$ 332.096</u>
Gastos de personal		
Sueldos (2)	\$ 1.879.570	\$ 1.738.861
Salario integral	694.622	652.447
Aportes por pensiones	388.902	350.142
Cesantías	172.467	161.182
Prima legal	172.494	158.807
Aportes CCF, ICBF	150.746	143.801
Vacaciones	120.759	134.559
Otros beneficios a empleados	109.310	128.740
Bonificaciones	171.618	110.551
Horas extras	66.559	61.647
Aportes de Salud	54.873	44.391
Indemnizaciones	67.093	20.584
Auxilio de transporte	29.224	20.555
Capacitación al personal	2.320	20.279
Intereses sobre cesantías	18.843	16.872
Incapacidades	1.547	11.230
Comisiones	1.030	-
	<u>\$ 4.101.977</u>	<u>\$ 3.774.648</u>

**Gastos generales de administración**

Impuestos y tasas	\$ 1.897.038	\$ 1.141.062
Comisiones (3)	1.175.081	784.233
Honorarios	435.643	552.002
Seguros	581.887	335.225
Contribuciones y afiliaciones	203.595	163.877
Arrendamientos	177.709	128.916
Mantenimiento y reparaciones	3.901	6.205
Adecuación e instalación	46.388	4.768
Multas y sanciones	20.000	-
Legales	2.817	3.447
	\$ 4.544.059	\$ 3.119.735

Gastos por depreciación derechos de uso arrendamientos

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

Depreciación y Amortización

Equipo de cómputo	\$ 179.801	\$ 134.290
Programas y software	76.703	48.013
Mejoras en propiedad arrendada	15.789	44.702
Muebles y enseres	11.654	10.520
	\$ 283.947	\$ 237.525

Otros

Servicios técnicos (3)	\$ 616.057	\$ 450.943
Publicidad y propaganda	102.278	371.485
Gasto por valoración de inversiones	-	193.030
Servicios públicos	151.213	146.917
Gastos de representación	100.128	104.373
Gastos de viaje (4)	111.598	66.757
Servicios de mensajería	55.673	51.882
Gastos diversos	30.287	48.577
Útiles y papelería	26.672	47.431
Provisión bienes recibidos en pago	32.400	44.325
Servicio de aseo y vigilancia	24.577	40.917
Transporte	8.084	35.096
Gastos médicos	22.774	22.001
Servicio de restaurante	7.989	21.949
Otros servicios	95.934	13.716
Perdida en venta BRP	750	-
Riesgo operativo	58.837	4.178
Impuestos asumidos	10.097	1.060
Donaciones	-	4.861
	\$ 1.455.348	\$ 1.669.498
	\$ 32.228.006	\$ 25.554.436

- (1) El Incremento se presenta principalmente por las nuevas obligaciones adquiridas en 2020, con el objetivo de fortalecer la liquidez por la emergencia sanitaria. (ver nota 22)
- (2) El incremento se debe principalmente por los cambios internos presentados en la estructura de la organización, que han significado la apertura de nuevas posiciones, la contratación de nuevos colaboradores con perfiles más especializados y la reasignación y fortalecimiento de los departamentos actuales.
- (3) El incremento se origina principalmente por los nuevos servicios prestados por Experian dentro de los procesos de la administración de la cartera.
- (4) 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.



- (5) Corresponde a la 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 entre otras, en las que a partir del año 2019 y 2020 se empezó a operar para la generación de créditos.

OTRA INFORMACIÓN

NOTA 33 - 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

La Hipotecaria CF, siguiendo los lineamientos regulatorios y las mejores prácticas, ha definido un Sistema de Gestión Integral de Riesgos, cuyo objetivo principal es promover un entorno sano y seguro.

La función de Riesgo Operativo es garantizar la adecuada administración de este riesgo, lograr su comprensión, identificar los riesgos operativos presentes en las actividades de la organización, para reforzar los controles, disminuir el número de incidentes o eventos, y minimizar las pérdidas monetarias. Para lo anterior se ha definido una metodología de Riesgo Operativo y un marco de gestión, que permite llevar a cabo la identificación, medición, mitigación, monitoreo, control e información con el objetivo de minimizar niveles de pérdidas asociadas.

Todo el personal del banco debe aplicar dicha metodología y es responsable de la adecuada gestión de los riesgos operativos asociados a sus áreas y actividades y consta principalmente de las siguientes etapas:

- Identificación y evaluación de riesgos.
- Medición de riesgos (recolección de eventos e incidentes).
- Mitigación de riesgos (implementación de controles y planes de acción)
- Monitoreo de riesgos (seguimiento de indicadores de riesgo).
- Pruebas de eficacia de controles.
- Evaluación de Riesgo Operativo en las nuevas iniciativas del Banco, productos y/o servicios, mejoras significativas a los procesos.
- Entrenamiento periódico con las diferentes áreas del banco.

Hemos definido y formalizado la metodología para la Gestión del Riesgo Operativo mediante:

- Política y Manual de Riesgo Operativo
- Límites de Riesgo Operativo
- Indicadores de Riesgo Operativo
- Gestores de Riesgo Operativo
- Herramienta para la gestión de eventos
- Matrices de Riesgo Operativo
- Base de datos de Riesgo Operativo
- Cálculos de requerimiento de Capital por Riesgo Operativo

El marco de gestión de Riesgo Operativo, con el fin de orientar a los objetivos y componentes esenciales está compuesto por las siguientes fases:

Fase 1 – Cultura

Etapas en la cual se sensibiliza a todo el personal de la organización sobre la importancia de la gestión del Riesgo Operativo

Fase 2 – Gestión Cualitativa



Etapa en la cual se define la estructura organizativa, políticas, identificación de riesgos y priorización de respuestas, desarrollo de indicadores y autoevaluaciones.

Fase 3 – Gestión Cuantitativa

Etapa en la cual se da la captura, mantenimiento de datos y recolección de pérdidas para el diseño de modelos internos que permitan el cálculo de requerimiento de capital por riesgo operativo.

Durante el periodo 2020 se inició la implementación de la Circular 025-2020 y la aplicación del Método Estándar establecido en el Anexo 1 del Capítulo XXIII de la CBCF.

Es importante mencionar que los eventos por riesgo operativo que lograron materializarse y tener un impacto en los resultados de la organización durante el 2020, se encuentran por debajo del valor expuesto calculado por el método estándar y no superan el apetito de riesgo.

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), con inversiones disponibles para la venta para el caso de los Títulos de Tesorería TES y con inversiones al vencimiento para el caso de los títulos de solidaridad (TDS).

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.

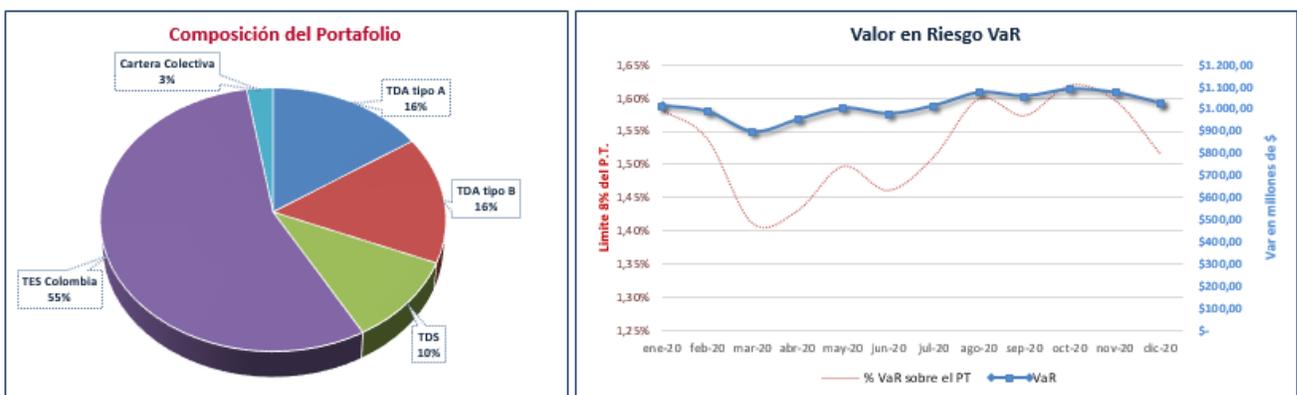
Información Cuantitativa

✓ **Composición del portafolio**

Al cierre de diciembre de 2020, la composición del portafolio de La Hipotecaria CF 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 \$20.540.516.

✓ **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 2020 cerró en \$1.023.764 lo que representa un 1,52% del Patrimonio Técnico, cumpliendo con el límite interno establecido por la Junta Directiva.

El resultado de las pruebas de estrés para el mes de diciembre de 2020 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 \$1.037.610 lo que representa un 1,54% del Patrimonio Técnico.

✓ **Cumplimiento de límites internos**

Durante el cierre de diciembre de 2020 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.

Variación mensual TIR de TES



(*) No auditado

✓ **Análisis de Sensibilidad y métodos utilizados**

La Hipotecaria CF realiza dos análisis de sensibilidad al riesgo de mercado, uno de carácter mensual y otro trimestral denominado VaR estresado y Var Paramétrico respectivamente. En el primer método las inversiones que marcan VaR se someten a un escenario en el cual se toma el factor de riesgo y el precio más alto registrado desde que 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 \$20.540.516 con corte al 31 de diciembre de 2020 el cálculo de estos dos métodos presenta los siguientes resultados.

VaR	jul-20	ago-20	sep-20	oct-20	nov-20	dic-20
VaR	\$ 1.014,61	\$ 1.073,43	\$ 1.057,12	\$ 1.088,11	\$ 1.072,82	\$ 1.023,76
Patrimonio técnico (en millones)	\$ 67.140,14	\$ 67.107,43	\$ 67.176,41	\$ 67.172,58	\$ 67.172,58	\$ 67.559,69
% VaR sobre el PT	1,51%	1,60%	1,57%	1,62%	1,60%	1,52%
VaR Estresado	jul-20	ago-20	sep-20	oct-20	nov-20	dic-20
VaR Estresado del portafolio (en millones)	\$ 1.022,57	\$ 1.113,73	\$ 1.063,35	\$ 1.103,23	\$ 1.058,93	\$ 1.037,61
% VaR estresado sobre el PT	1,52%	1,66%	1,58%	1,64%	1,58%	1,54%

(*) No auditado

Durante el transcurso del año 2020 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 La Hipotecaria CF es un establecimiento de crédito, su principal actividad es la intermediación de recursos, esto es, la captación de recursos y su colocación a través de operaciones activas de



crédito, a través de operaciones de tesorería y de cualquier otra operación autorizada, razón por la cual su exposición al riesgo de liquidez se produce por el descalce de sus posiciones activas y pasivas.

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

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

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

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

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

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

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

✓ Medición del riesgo de liquidez:

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



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

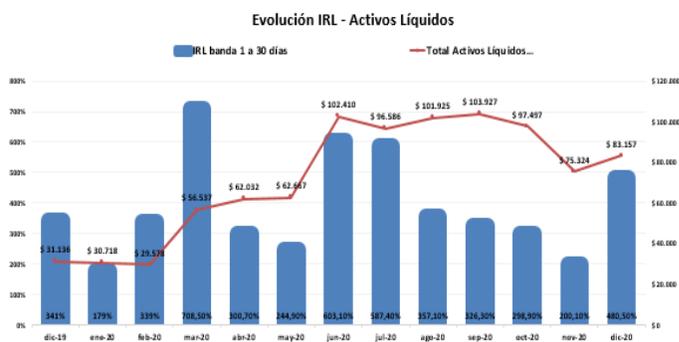
Información Cuantitativa

✓ IRL – Indicador de riesgo de Liquidez

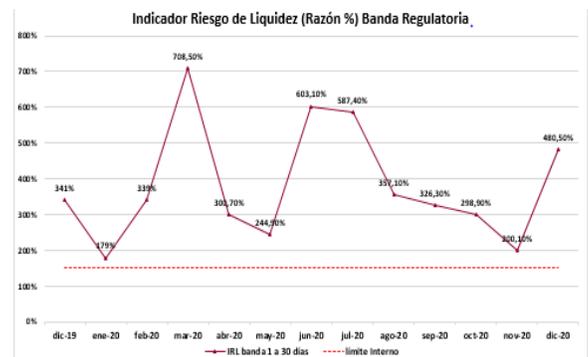
El resultado de la evolución del IRL mantuvo el indicador diario, semanal y mensual dentro de los niveles aceptados por política, así como por encima de los límites de cumplimiento establecidos por la Superfinanciera. El siguiente es el resultado al cierre de diciembre de 2020 y el resultado con la prueba de estrés al mismo periodo:

	jun-20	jul-20	ago-20	sep-20	oct-20	nov-20	dic-20
IRL banda 1 a 30 días	603,10%	587,40%	357,10%	326,30%	298,90%	200,10%	480,50%
límite Interno	150,00%	150,00%	150,00%	150,00%	150,00%	150,00%	150,00%
	VERDE	VERDE	VERDE	VERDE	VERDE	VERDE	VERDE
Banda 1 (1 a 7 días)	100.413.820,20	94.024.143,60	92.902.614,30	98.815.641,10	94.695.854,90	64.221.002,20	82.529.249,50
Banda 2 (8 a 15 días)	98.214.616,20	90.547.951,60	84.505.953,40	92.605.671,60	82.586.110,30	52.734.681,10	81.244.118,90
Banda 3 (1 a 30 días)	85.429.133,30	80.143.008,30	73.383.879,80	72.080.126,50	64.881.882,10	37.674.861,90	65.852.156,90
Banda 4 (31 a 90 días)	45.080.494,20	23.673.525,60	11.132.342,90	3.399.983,10	12.769.535,60	6.450.245,20	26.348.228,70
IRL prueba de estrés	574,00%	559,40%	341,20%	307,10%	279,20%	185,70%	446,40%
% descuento de estrés		-5%	-5%	-4%	-6%	-7%	-7%

(*) No auditado



(*) No auditado





En la gráfica se puede observar el comportamiento del IRL (Indicador de Riesgo de Liquidez) por monto en el mes de diciembre de 2020 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 de 2020, La Hipotecaria CF administra \$140.872 en cupos aprobados, de los cuales al cierre de diciembre de 2020 ha utilizado el 37,88%, dejando un total de \$87.509 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 Remanente	dic-20	persona	dic-20
1 a 15 días	\$ 1.422.145.240,54	Persona Natural	\$ 29.836.217.338,32
16 a 30 días	\$ 12.771.210.455,37	Persona Jurídica	\$ 157.447.605.138,88
31 a 60 días	\$ 12.294.160.408,01	Total	\$ 187.283.822.477,20
61 a 90 días	\$ 19.291.907.393,25		
91 a 180 días	\$ 36.788.773.917,50	Porcentaje	dic-20
181 a 360 días	\$ 83.152.656.535,21	Persona Natural	15,93%
más de 1 año	\$ 21.562.968.527,32	Persona Jurídica	84,07%
	\$ 187.283.822.477,20	Total	100,00%

(*) Cifras en pesos

Los vencimientos entre 1 y 90 días representan el 24% 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 2020, el saldo de los Bonos Emitidos es \$51.802.297 cuyo vencimiento final es el 23 de junio de 2025, pagando intereses con periodicidad trimestral.

4. Sistema de Administración del Riesgo de Crédito – SARC

Información por impacto COVID 19 en la cartera de créditos

Desde el cierre del mes de julio de 2020 La Hipotecaria CF inició el ofrecimiento de alivios (fase 2), de una forma idéntica a lo que a partir del cierre de agosto de 2020 la Superfinanciera catalogó como PAD.

A diferencia de los alivios automáticos de marzo, abril, mayo y junio de 2020 (fase 1); en la fase 2 el cliente debía demostrar la afectación real de sus ingresos y capacidad de pago producto del COVID. Esta demostración se realizó a través de contacto directo con cada uno de los deudores y recibiendo de estos la documentación soporte de su afectación (cartas de suspensión de ingresos, disminución de ingresos, despidos sin justa causa, entre otros). Esto permitió a los clientes afectados por el COVID el ingreso al programa PAD.

Durante la fase 1, La Hipotecaria CF aplicó la fase de alivios automáticos a todos los deudores que, independiente del motivo, hubiesen dejado de aplicar sus pagos. Esto ocurrió producto de las circulares 07 y 014 de la Superfinanciera y aplicó durante los meses de marzo, abril, mayo y junio de 2020. Esta aplicación de alivios llevó a que los indicadores de morosidad de la cartera no se deterioraran.

Adicionalmente, durante este mismo periodo de marzo, abril, mayo y junio; La Hipotecaria CF de acuerdo a la interpretación que le dio la entidad a la Circular externa 007 de la Superintendencia Financiera de Colombia, aplicó el modelo de provisiones de consumo en una fase desacumulativa especial, para la cartera de consumo. Esto originó un



menor gasto de provisiones en este período; principalmente porque cambió a forma de calcular el Componente Individual Contracíclico CIC incluyendo un factor de desacumulación establecido en la norma.

En este mismo periodo, (marzo a junio de 2020), tampoco se constituyó una provisión general adicional de vivienda; por tanto, el monto previamente constituido hasta febrero de 2020, fue el monto de provisión general con el que se mantuvo la compañía en este periodo.

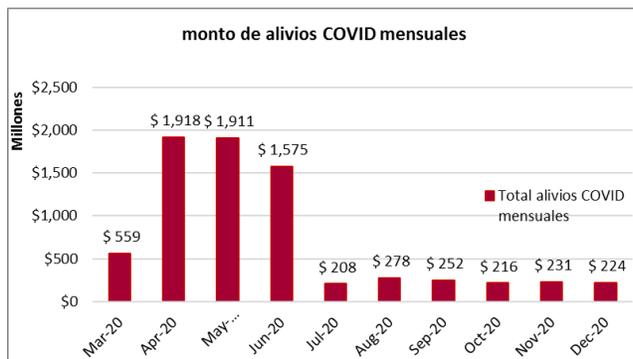
A partir de julio de 2020, cuando se expidió la Circular externa 022, La Hipotecaria CF realizó dos cambios principales en el manejo de los alivios y en la constitución de provisiones.

El primero de estos, y de acuerdo a la instrucción de la Superintendencia Financiera de Colombia, consistió en constituir nuevamente el modelo de provisiones a fase acumulativa, es decir, al modelo que se usa regularmente como modelo de referencia de la Superfinanciera y que se usaba hasta febrero de 2020. Este cambio se realizó principalmente porque hasta julio de 2020, e incluso hasta la fecha; La Hipotecaria CF mantiene una utilidad acumulada en el ejercicio del año 2020, y según la circular 022 el uso de la fase desacumulativa no podría usarse para registrar una mayor utilidad; situación que se presenta indirectamente cuando se disminuye el gasto de provisiones.

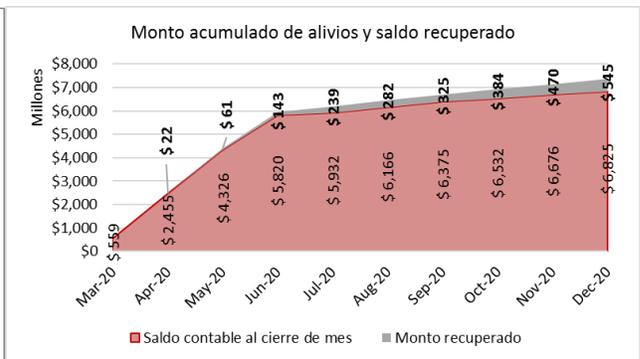
El segundo cambio trata de aquellos clientes que de acuerdo a la circular 022 hubiesen demostrado una afectación total o parcial en sus ingresos y en su capacidad de pago producto del COVID. A partir de julio de 2020, sólo para aquellos clientes que demostraron a través de documentación que nos allegaron, que perdieron su trabajo, disminuyeron sus ingresos, o tuvieron alguna afectación en este sentido producto del COVID, se les realizaron diferentes opciones de redefinición de sus créditos, como fue la aplicación de periodos de gracia sobre intereses y seguros de las cuotas mensuales. El saldo a capital del crédito se mantuvo congelado sin ninguna penalidad para el deudor.

A inicios de julio de 2020, y al iniciar el PAD bajo circular 022 se estimó que un 7% de la cartera podría demostrar una afectación de sus ingresos o capacidad de pago por el COVID y se proyectó que a este mismo porcentaje de cartera es al que se le podrían dar los nuevos alivios del programa PAD. durante todo el segundo semestre del 2020 se han dado alivios a un porcentaje muy similar al proyectado.

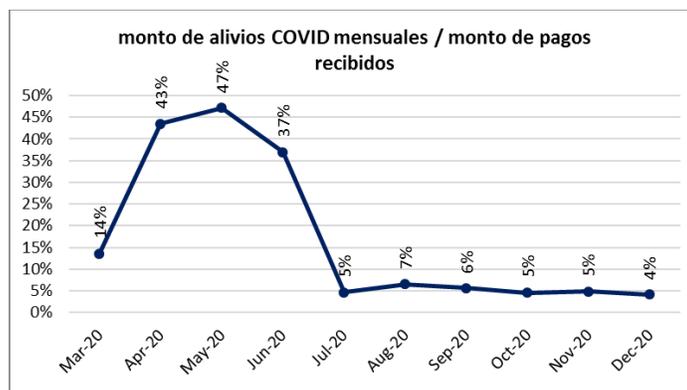
El alivio otorgado consistió básicamente en montos asumidos por La Hipotecaria a nombre de los deudores al cierre de cada mes. El siguiente es el volumen de alivios otorgados



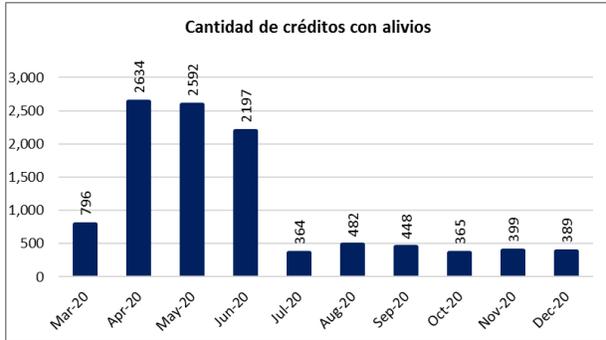
(*) No auditado



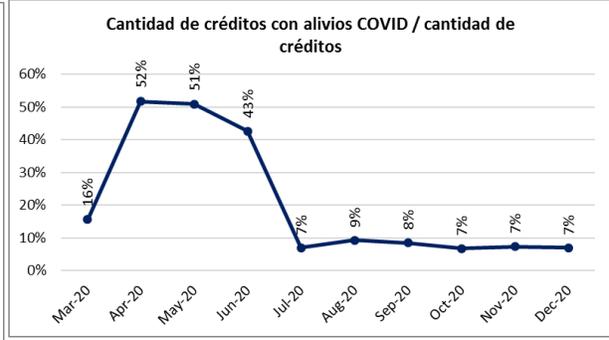
(*) No auditado



(*) No auditado

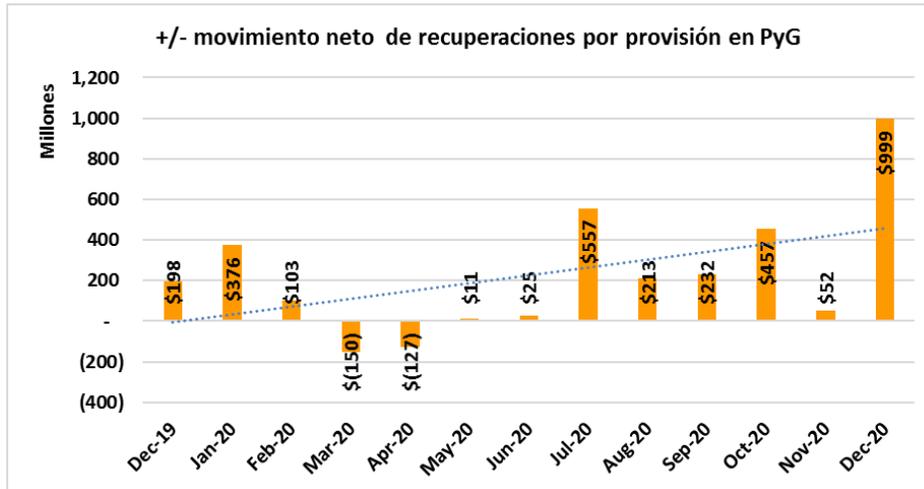
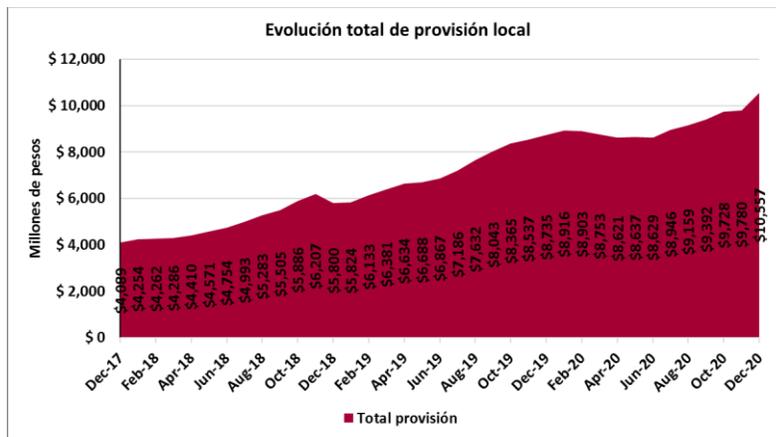


(* No auditado)

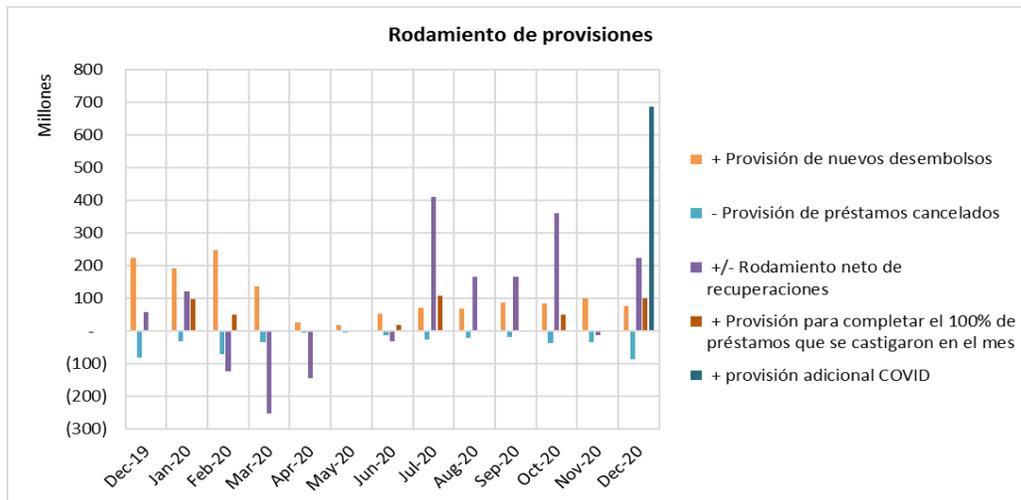


(* No auditado)

El total de las provisiones al cierre de diciembre es de 10.556.544; dentro de los cuales se incluyen, 685.586 producto de análisis prospectivo del potencial deterioro de la cartera



(* No auditado)



✓ **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.

Al cierre de diciembre de 2020, a la normatividad mencionada se incorporó el valor de provisiones adicionales producto de la pandemia ocasionada por el COVID que trata la Circular Externa 022 del 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

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 esperada, sobre 72 meses establecido como plazo de referencia por el modelo de Referencia de la Superintendencia Financiera de Colombia.



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

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

Y opera bajo los siguientes lineamientos:

- a) La Hipotecaria CF adopta para el caso de los préstamos de vivienda el Régimen General de Evaluación, Calificación y Provisionamiento de Cartera de Crédito y para el caso de la cartera de consumo, el Modelo de Referencia MRCO. Lo anterior de acuerdo con el anexo 1 y 5, respectivamente, del capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995. No obstante, internamente se cuenta con lineamientos, políticas y herramientas que permiten apoyar la evaluación para el otorgamiento, seguimiento y control de la cartera.
 - b) La segregación de funciones y la definición de perfiles, constituye un elemento primordial en el ambiente de control y en el manejo de la información de los clientes, por lo tanto las responsabilidades se encuentran distribuidas así: el área comercial es la encargada de la venta de los productos, el área de crédito es responsable por el análisis y aprobación de las operaciones, el área de operaciones y cartera efectúa el desembolso de los créditos y administración de la cartera, incluyendo la cobranza.
 - c) Adicional a los límites legales existentes según lo dispuesto en el Decreto 2555 de junio de 2010, La Hipotecaria CF, en la medida en que lo estime conveniente, establece límites internos orientados al control del nivel de riesgo, de tal forma que el incumplimiento de un deudor o un grupo de deudores no ponga en peligro la solvencia de la compañía. Al 31 de diciembre de 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 500.000 de pesos, manejando una excepción la cual indica que para vivienda No VIS en la modalidad de UVR el monto máximo de financiación será de hasta \$200.000.
 - ✓ Préstamos personales: hasta \$160.000.
 - ❖ Departamentos de Antioquia, Valle del Cauca, Quindío, Risaralda y Caldas, en los municipios 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.
 - ❖ Departamento del Tolima y municipios 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.

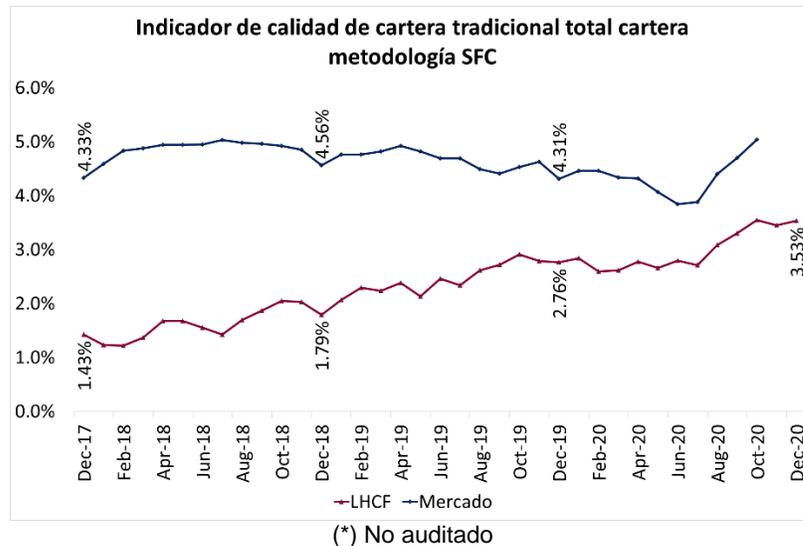


- b) Permite definir perfiles por usuarios, los usuarios sólo pueden acceder al módulo que le corresponde al área a la que pertenece cada uno.
- c) Cada transacción y modificación realizada, queda debidamente identificada por usuario, señalando la hora y la fecha de la transacción.
- d) Posee mecanismos 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

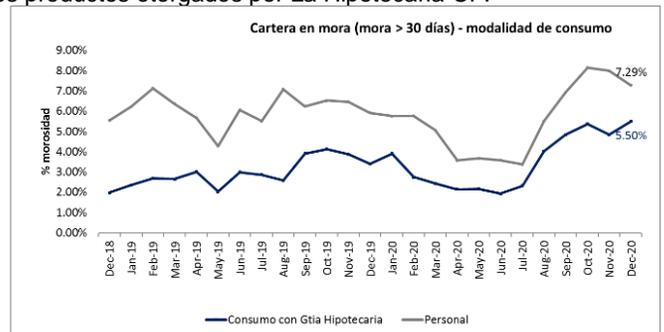
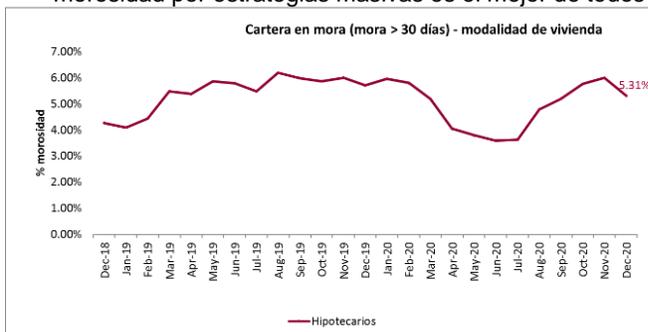
Indicadores de calidad de cartera

El mantenimiento del indicador tradicional de calidad de cartera por línea de crédito en el mes de diciembre de 2020 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:



Morosidad por línea de crédito

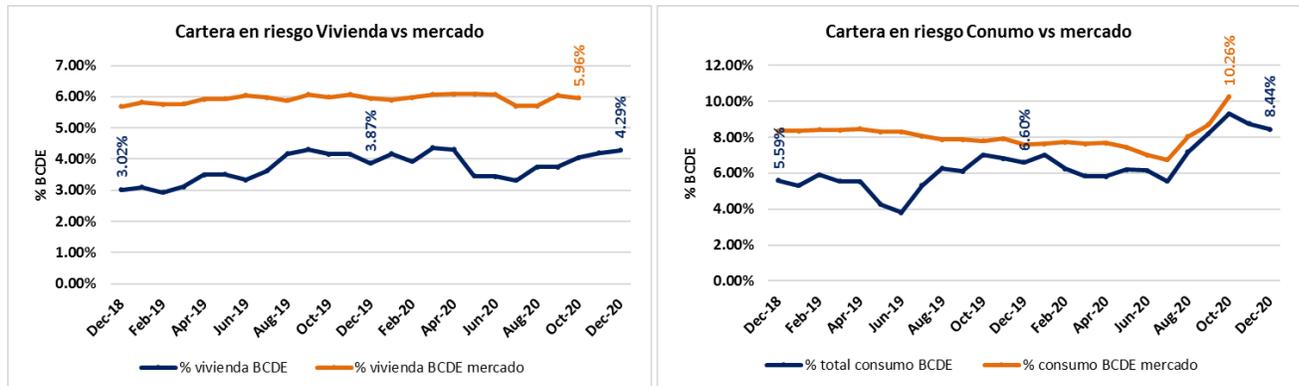
Durante el último año se inició la labor de cálculo de indicador de morosidad mayor a 30 días por línea de crédito, con el objetivo especial de identificar el comportamiento de la cartera otorgada a través de estrategias masivas. Si bien las siguientes gráficas no cuentan con una historia amplia de resultados,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





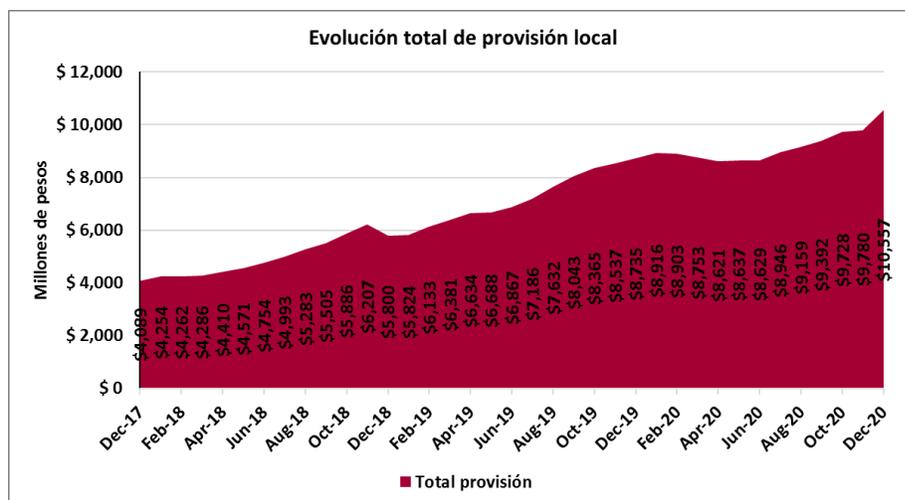
• **Provisiones**

Al cierre de diciembre de 2020 los clientes con mejor calificación “A” continuaron en niveles superiores al 90% en todos los productos. A continuación, se presenta el seguimiento de la cartera en riesgo, entendiéndose esta como el total de cartera clasificada en calificaciones B, C, D y E respecto al total de la cartera, y respecto a la última información disponible del mercado.



(*) No auditado

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:



(*) No auditado

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 prevenir el uso de nuestras operaciones y productos ofrecidos 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 objetivo donde La Hipotecaria CF desea incursionar, 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 realizan 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. Esta información se conserva 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 los entes de control y sus 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 Gerencia Superior de La Hipotecaria CF reconoce la importancia de la capacitación y entiende que los colaboradores son parte fundamental 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., al 31 de diciembre de 2020 se cuenta con un Oficial de Cumplimiento y su suplente designados y posesionados ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

- **Metodología de identificación del riesgo:**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

- a) La segmentación está diseñada de manera individual para cada uno de los factores de Riesgos aplicables a la operativa de la entidad, y así mismo, el resultado y monitoreo de la misma permite la identificación de Riesgo de LA/FT asociado a cada uno de estos.
- 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 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 RLAFT.

Información Cuantitativa

- **Capacitación**

A continuación, la medición de los indicadores del SARLAFT al cierre del ejercicio 2020

Durante el año se impartieron las 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 2020; y adicional se certifica la lectura anual de los Manual SARLAFT a todos los colaboradores en Colombia.

- **Listas Restrictivas**

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.

- **Monitoreo de Operaciones**

Se cumplió con la atención, seguimiento y cierre oportuno de las alertas de monitoreo generadas durante el año y las estadísticas se presentan trimestralmente a la Junta Directiva. Se realizó una 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.

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.

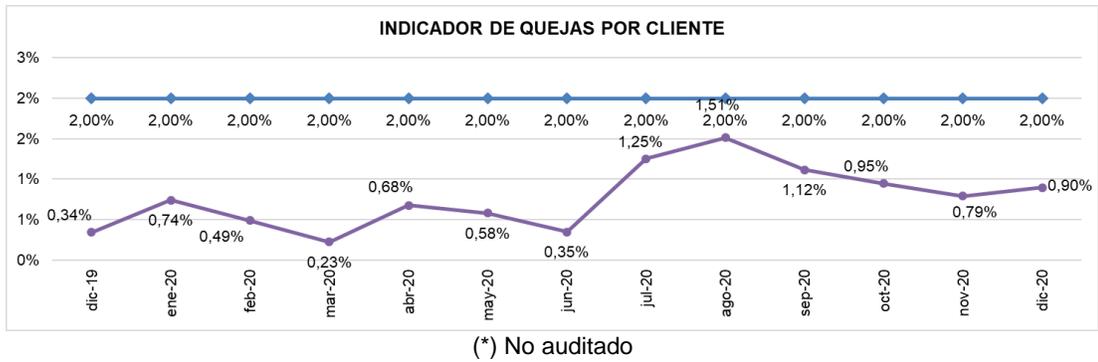
Control: Teniendo en cuenta la medición realizada, se determinarán los eventos de mayor probabilidad e impacto con el fin de disminuir su ocurrencia e implementar acciones de mejora y mitigar los impactos que afecten la debida diligencia y protección a los Consumidores Financieros.

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

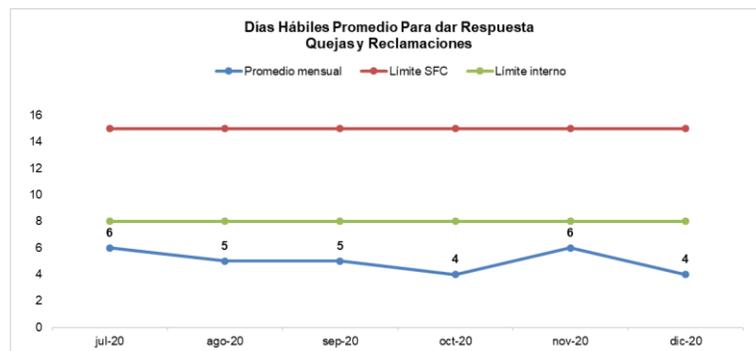
Durante el segundo semestre de 2020 se recibió un total de 276 quejas y reclamaciones sobre un total de 3.458 hogares que administra La Hipotecaria CF a diciembre de 2020.

Respecto a las quejas y reclamaciones nos mantenemos por debajo del límite establecido como se observa en la siguiente gráfica:



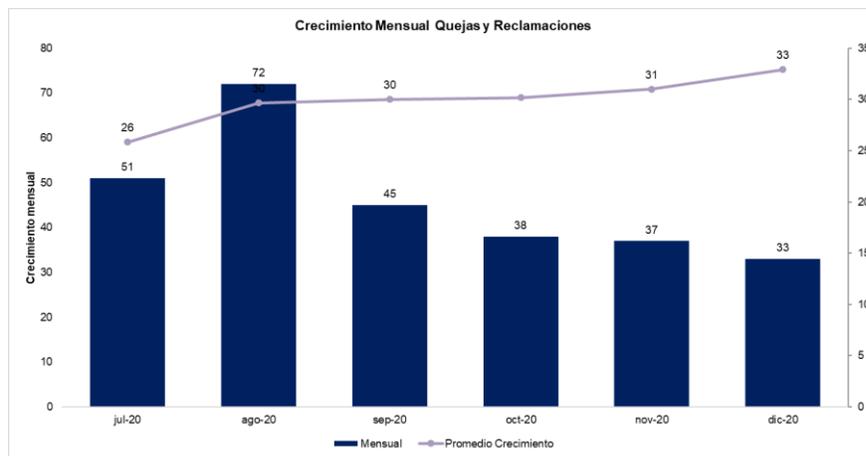
✓ **Tiempos de Respuesta de Quejas y Reclamaciones.**

De acuerdo con la anterior gráfica, se observa que durante el segundo semestre del año 2020 el indicador de tiempo de respuesta promedio a los clientes se mantuvo dentro del límite interno establecido.



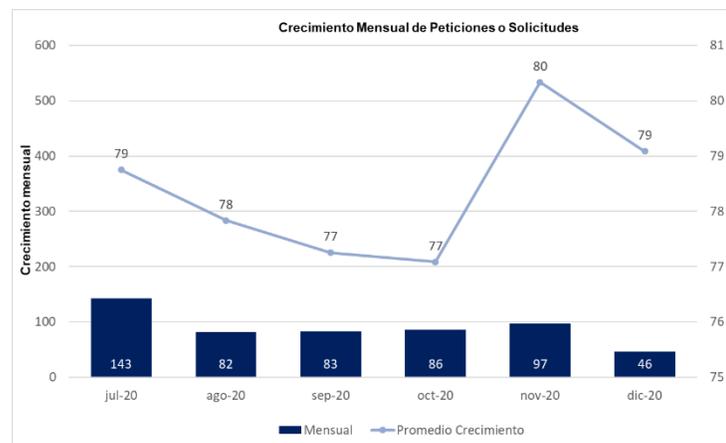
✓ **Cantidad de Quejas y Reclamaciones**

En el segundo semestre de 2020 el comportamiento de quejas y reclamaciones registró un promedio mensual de 46. El crecimiento en las Quejas y Reclamaciones del mes de agosto corresponde en parte a la solicitud de alivios financieros PAD.



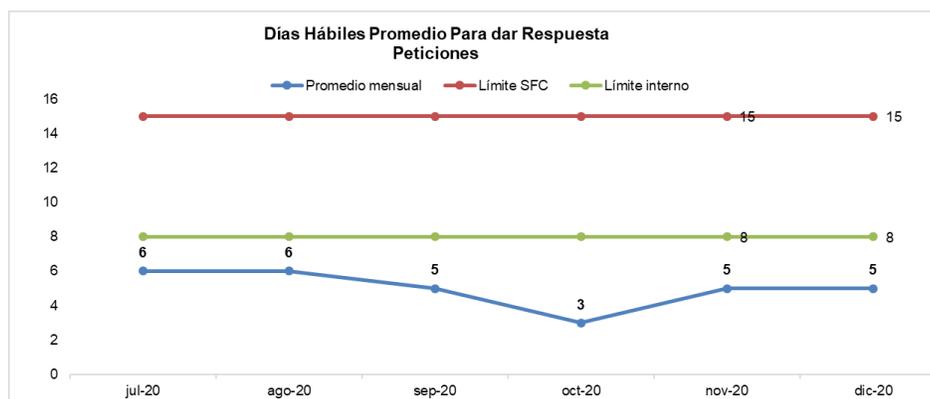
✓ **Cantidad de Peticiones**

Las peticiones en el segundo semestre de 2020 presentan un promedio mensual de 89, con un aumento frente al primer semestre del 2020 en el cual se atendía un promedio mensual de 68 peticiones. En su mayoría las solicitudes atendidas han sido por validación de las mensualidades generadas en sus estados de cuenta, tablas de amortización y causales de negación de su solicitud de préstamo.



✓ **Tiempos de Respuesta de Peticiones.**

En la siguiente gráfica se observa el número de días hábiles en promedio tomados en el último semestre del año 2020 para dar respuesta a las peticiones recibidas de los clientes, en el cual se puede verificar que el promedio se mantiene por debajo de los límites internos y de la Superintendencia Financiera de Colombia.



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

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

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

• **Lineamientos generales**

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

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 34 - Transacciones con partes relacionadas

Durante el año 2020 y 2019 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>2020</u>	<u>2019</u>
Beneficios a los empleados de corto plazo	\$ 84.976	\$ 44.231

- Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se efectuaron pagos de honorarios a los miembros de Junta Directiva por \$32.381 y \$19.817 respectivamente.

NOTA 35 - 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>2020</u>	<u>2019</u>
Créditos de vivienda	\$ 160.149.874	\$ 140.877.303
Créditos de consumo	32.811.705	32.221.573
	<u>\$ 192.961.579</u>	<u>\$ 173.098.876</u>

Cupos de créditos aprobados

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 La Hipotecaria CF cuenta con siete (7) cupos de créditos aprobados por valor de \$87.509.520 y \$91.507.000 respectivamente como se relaciona a continuación:

Entidad Bancaria	2020	2019
Banco Gnb Sudameris S.A.	30.000.000	\$ 30.000.000
Bancolombia S.A.	19.229.167	18.500.000
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A.	8.007.000	12.007.000
Banco de Bogotá S.A.	8.273.353	9.000.000
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
	\$ 87.509.520	\$ 91.507.000

Contingencias

La Hipotecaria CF al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no tiene contingencias en sus Estados Financieros.

NOTA 36 - Hechos posteriores

Al 31 de diciembre de 2020 no existen hechos posteriores que deban ser revelados.