



**La Hipotecaria**  
Compañía de Financiamiento

***La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.***

*Estados Financieros*  
*(En miles de pesos colombianos)*

*31 de diciembre de 2022 y 2021*



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

Teléfono 57 (1) 6188000  
57 (1) 6188100  
  
home.kpmg/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 2022 y los estados de resultados, de otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha y sus respectivas notas, que incluyen 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 2022, 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**

He determinado que no existen asuntos clave de auditoría que se deban comunicar en mi informe.

### **Otros asuntos**

Los estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 se presentan exclusivamente para fines de comparación, fueron auditados por otro contador público miembro de KPMG S.A.S. quien en su informe de fecha 25 de febrero de 2022 expresó 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.

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



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

1. Con base en el resultado de mis pruebas, en mi concepto durante 2022:
  - a) La contabilidad la Compañía ha sido llevada conforme a las normas legales y a la técnica contable.
  - b) Las operaciones registradas en los libros se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas.
  - c) La correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de acciones se llevan y se conservan debidamente.
  - d) Se ha dado cumplimiento a las normas e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia relacionadas con la adecuada administración y provisión de los bienes recibidos en pago y con la implementación e impacto en el estado de situación financiera y en el estado de resultados y otro resultado integral de los sistemas de administración de riesgos aplicables.
  - e) Se ha dado cumplimiento a lo establecido en la Ley 2195 de 2022 en relación con el Programa de Transparencia y Ética Empresarial, mediante instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia relacionadas con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT o Sistema de Control Interno aplicable, según Concepto 2022033680-002-000 del 7 de abril de 2022 emitido por este ente de control.
  - f) Existe concordancia entre los estados financieros que se acompañan y el informe de gestión preparado por los administradores, el cual incluye la constancia por parte de la administración sobre la libre circulación de las facturas emitidas por los vendedores o proveedores.
  - g) La información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al sistema de seguridad social integral, en particular la relativa a los afiliados y a sus ingresos base de cotización, ha sido tomada de los registros y soportes contables. La Compañía no se encuentra en mora por concepto de aportes al sistema de seguridad social integral.

Para dar cumplimiento a lo requerido en los artículos 1.2.1.2. y 1.2.1.5. del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, en desarrollo de las responsabilidades del Revisor Fiscal contenidas en los numerales 1º y 3º del artículo 209 del Código de Comercio, relacionadas con la evaluación de si los actos de los administradores de la Sociedad se ajustan a los estatutos y a las órdenes o instrucciones de la Asamblea de Accionistas y si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad o de terceros que estén en su poder, emití un informe separado de fecha 3 de marzo de 2023.



5

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.

 Digitally signed by FREDDY  
RICARDO CHAUTA VARGAS  
Date: 2023.03.03 08:37:50  
-05'00'

Freddy Ricardo Chauta Vargas  
Revisor Fiscal de La Hipotecaria Compañía  
de Financiamiento S.A.  
T.P. 165915- T  
Miembro de KPMG S.A.S.

3 de marzo de 2023



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

Teléfono 57 (1) 6188000  
57 (1) 6188100

home.kpmg/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 Compañía en adelante "la Sociedad" al 31 de diciembre de 2022, 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 órdenes 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 (Sistema de Administración de Riesgo de Crédito – SARC, Sistema de Administración de Riesgo de Mercado – SARM, Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez – SARL, Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, Sistema de Administración de Riesgo Operativo – SARO y el Sistema de Atención al Consumidor Financiero – SAC), de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad o de terceros que estén en su poder, de acuerdo con lo requerido en la Parte 1, Título 1, Capítulo IV y en la Parte III, Título V, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.



### **Responsabilidad del revisor fiscal**

Mi responsabilidad consiste en examinar si los actos de los administradores de la Sociedad se ajustan a los estatutos y a las órdenes o instrucciones de la Asamblea de Accionistas, y si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad o de terceros que estén en su poder y reportar al respecto en la forma de una conclusión de seguridad razonable independiente basado en la evidencia obtenida. Efectué mis procedimientos de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos para Atestiguar 3000 (Revisada) aceptada en Colombia (International Standard on Assurance Engagements – ISAE 3000, por sus siglas en inglés, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento - International Auditing and Assurance Standard Board – IAASB, por sus siglas en inglés y traducida al español en 2018). 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 (Sistema de Administración de Riesgo de Crédito – SARC, Sistema de Administración de Riesgo de Mercado – SARM, Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez – SARL, Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, Sistema de Administración de Riesgo Operativo – SARO y el Sistema de Atención al Consumidor Financiero – SAC), de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad o de terceros que estén en su poder, de acuerdo con lo requerido en la Parte 1, Título 1, Capítulo IV y en la Parte III, Título V, Capítulo I 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 Compañía, aplica el Estándar Internacional de Control de Calidad No. 1 y, en consecuencia, mantiene un sistema completo 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 (Sistema de Administración de Riesgo de Crédito – SARC, Sistema de Administración de Riesgo de Mercado – SARM, Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez – SARL, Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, Sistema de Administración de Riesgo Operativo – SARO y el Sistema de Atención al Consumidor Financiero – SAC), de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad o de terceros que estén en su poder no estén adecuadamente diseñadas e implementadas, de acuerdo con lo requerido en la Parte 1, Título 1, Capítulo IV y en la Parte III, Título V, Capítulo I 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 2022. 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 (Sistema de Administración de Riesgo de Crédito – SARC, Sistema de Administración de Riesgo de Mercado – SARM, Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez – SARL, Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, Sistema de Administración de Riesgo Operativo – SARO y el Sistema de Atención al Consumidor Financiero – SAC), de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad o de terceros que estén en su poder, de acuerdo con lo requerido en la Parte 1, Título 1, Capítulo IV y en la Parte III, Título V, Capítulo I 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 (Sistema de Administración de Riesgo de Crédito – SARC, Sistema de Administración de Riesgo de Mercado – SARM, Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez – SARL, Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, Sistema de Administración de Riesgo Operativo – SARO y el Sistema de Atención al Consumidor Financiero – SAC), de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad o de terceros que estén en su poder, de acuerdo con lo requerido en la Parte 1, Título I, Capítulo IV y en la Parte III, Título V, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, lo cual incluye:
  - Pruebas de diseño, implementación y efectividad sobre los controles relevantes de los componentes de control interno sobre el reporte financiero, que incluye lo requerido en la Circular Externa 012 de 2022, inmersa en el Capítulo I, Título V de la Parte III de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia 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 efectividad de los controles relevantes, manuales y automáticos, de los procesos clave del negocio relacionados con las cuentas significativas de los estados financieros.
- Verificación del apropiado cumplimiento de las normas e instructivos sobre los Sistemas de Administración de Riesgos y Atención al Consumidor aplicables a la Sociedad: 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 periodos, debido a que mi informe se basa en pruebas selectivas y porque la evaluación del control interno tiene riesgo de volverse inadecuada por cambios en las condiciones o porque el grado de cumplimiento con las políticas y procedimientos puede deteriorarse. Por otra parte, las limitaciones inherentes al control interno incluyen el error humano, fallas por colusión de dos o más personas o, inapropiado sobrepaso de los controles por parte de la administración.

#### **Criterios**

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

#### **Conclusión**

Mi conclusión se fundamenta 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 (Sistema de Administración de Riesgo de Crédito – SARC, Sistema de Administración de Riesgo de Mercado – SARM, Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez – SARL, Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, Sistema de Administración de Riesgo Operativo – SARO y el Sistema de Atención al Consumidor Financiero – SAC), de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad o de terceros que estén en su poder, en todos los aspectos materiales, de acuerdo con lo requerido en la Parte 1, Título 1, Capítulo IV y en la Parte III, Título V, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia .

Digitally signed by FREDDY  
RICARDO CHAUTA VARGAS  
Date: 2023.03.03 08:37:00  
+05'00'

Freddy Ricardo Chauta Vargas  
Revisor Fiscal de La Hipotecaria  
Compañía de Financiamiento S.A.  
T.P. 165915- T  
Miembro de KPMG S.A.S.

3 de marzo de 2023



## CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

03 de marzo de 2023

**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 2022 y 2021, 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 2022 y 2021 y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas (en adelante, los estados financieros), que conforme al reglamento se ponen a disposición de los accionistas y de terceros, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras tomadas fielmente de los libros.

Dichas afirmaciones, explícitas e implícitas, son las siguientes:

*Existencia:* Los activos y pasivos de LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A. existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante el año 2022.

*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	
		2022	2021
<b>Activo</b>			
Efectivo	11	\$ 51.177.595	\$ 38.742.685
<b>Activos financieros de inversión</b>	12	<b>17.634.630</b>	<b>18.046.810</b>
Inversiones negociables		6.699.382	5.943.006
Inversiones para mantener hasta el vencimiento		2.228.248	2.165.154
Inversiones disponibles para la venta		8.707.000	9.938.650
<b>Cartera de créditos, neto de provisión</b>	13	<b>336.399.845</b>	<b>293.387.873</b>
Cartera de vivienda		302.549.921	251.178.661
Cartera de consumo		47.389.593	54.709.984
Menos: provisión		(13.539.669)	(12.500.772)
Otras cuentas por cobrar	14	577.304	707.191
Otros activos no financieros	15	38.735	96.272
Activos por impuestos corrientes	16	4.330.759	4.069.859
Activos por impuestos diferidos	21	861.172	1.400.000
Activos mantenidos para la venta	17	326.511	41.400
Propiedades y equipo, neto	18	2.315.793	677.491
Activos por derecho de uso, neto	19	1.258.528	141.707
Intangibles, neto	20	86.092	84.331
<b>Total del activo</b>		<b>\$ 415.006.964</b>	<b>\$ 357.395.619</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
Obligaciones financieras a costo amortizado	22	\$ 148.763.960	\$ 100.100.298
Depósitos y exigibilidades a costo amortizado	23	143.728.029	129.760.627
Bonos ordinarios a costo amortizado	24	40.154.715	51.793.570
Pasivos por derecho de uso	25	1.293.894	185.219
Beneficios a empleados	26	397.616	350.288
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	27	1.348.417	937.520
Provisiones	28	49.000	136.749
Otros pasivos no financieros	29	495.462	308.339
<b>Total del pasivo</b>		<b>\$ 336.231.093</b>	<b>\$ 283.572.610</b>
<b>Capital y reservas atribuibles a los accionistas</b>			
Capital pagado	30	\$ 33.285.715	\$ 33.285.715
Prima en colocación de acciones		37.714.290	37.714.290
Reserva legal		355.006	-
Otros resultados integrales		(1.618.031)	(428.824)
Resultados del periodo		6.142.069	6.416.780
Resultados acumulados		2.896.822	(3.164.952)
<b>Total del patrimonio</b>		<b>78.775.871</b>	<b>73.823.009</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>\$ 415.006.964</b>	<b>\$ 357.395.619</b>

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)

Freddy Ricardo Chauta Vargas  
Revisor Fiscal  
T.P. 165915 - T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe de revisión del  
03 de marzo de 2023)

(\*) 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	2022	2021
Ingreso por intereses			
Intereses de cartera de créditos	31	\$ 33.901.974	\$ 30.550.094
<b>Total ingreso por intereses</b>		<b>33.901.974</b>	<b>30.550.094</b>
Gastos por intereses y similares	32		
Certificados de depósito a término		(9.848.934)	(8.079.426)
Bonos ordinarios		(3.079.480)	(3.244.490)
<b>Total gasto por intereses y similares</b>		<b>(12.928.414)</b>	<b>(11.323.916)</b>
<b>Ingreso neto de intereses</b>		<b>20.973.560</b>	<b>19.226.178</b>
Gasto provisión cartera de créditos	32	(6.188.534)	(5.286.784)
<b>Total pérdidas por provisión</b>		<b>(6.188.534)</b>	<b>(5.286.784)</b>
Ingreso por comisiones y honorarios	31	1.542.135	1.280.464
Otros ingresos	31		
Recuperación de provisiones		2.856.902	3.138.685
Reajuste a la UVR		8.310.888	2.031.310
Otros		1.811.612	507.978
Valoración de instrumentos financieros – Inversiones, neto		1.158.920	737.588
		<b>14.138.322</b>	<b>6.415.561</b>
Costos financieros	32		
Intereses por arrendamientos		(47.122)	(13.984)
Obligaciones financieras		(9.477.858)	(4.508.479)
		<b>(9.524.980)</b>	<b>(4.522.463)</b>
Otros egresos	32		
Gastos de personal		(5.080.905)	(4.332.855)
Gastos generales de administración		(5.143.943)	(4.313.584)
Gastos por depreciación derechos de uso arrendamientos		(210.894)	(184.638)
Gastos por depreciación y amortización		(350.979)	(353.085)
Otros		(2.572.240)	(1.512.014)
		<b>(13.358.961)</b>	<b>(10.696.176)</b>
Utilidad antes de impuestos sobre la renta		7.581.542	6.416.780
Gasto de impuesto de renta	21	(1.439.473)	-
<b>Resultados del periodo</b>		<b>\$ 6.142.069</b>	<b>\$ 6.416.780</b>

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)

Freddy Ricardo Chauta Vargas  
Revisor Fiscal  
T.P. 165915 - T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe de revisión del  
03 de marzo de 2023)

(\*) 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	
		2022	2021
<b>Resultados del periodo</b>		\$ 6.142.069	\$ 6.416.780
Otro resultado integral:			
Otros resultados integrales que se reclasificarán a los resultados, neto de impuestos			
Resultados procedentes de inversiones en instrumentos medidos al valor razonable con cambios en el ORI	29	(1.189.207)	(1.446.421)
<b>Total resultados del ejercicio y otros resultados integrales</b>		<b>\$ 4.952.862</b>	<b>\$ 4.970.359</b>

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)

Freddy Ricardo Chauta Vargas  
Revisor Fiscal  
T.P. 165915 - T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe de revisión del  
03 de marzo de 2023)

(\*) 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)

<b>Años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021</b>	<b>Capital pagado</b>	<b>Prima en colocación de acciones</b>	<b>Reserva Legal</b>	<b>Otros resultados integrales</b>	<b>Resultados del periodo</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total patrimonio</b>
Saldo al 01 de enero de 2021	\$ 33.285.715	37.714.290	-	1.017.597	1.718.311	(4.883.263)	\$ 68.852.650
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	-	-	(1.718.311)	1.718.311	-
Valoración de instrumentos financieros al valor razonable con cambios en ORI	-	-	-	(1.446.421)	-	-	(1.446.421)
Resultados del periodo	-	-	-	-	6.416.780	-	6.416.780
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>\$ 33.285.715</b>	<b>37.714.290</b>	<b>-</b>	<b>(428.824)</b>	<b>6.416.780</b>	<b>(3.164.952)</b>	<b>\$ 73.823.009</b>
<b>Saldo al 01 de enero de 2022</b>	<b>\$ 33.285.715</b>	<b>37.714.290</b>	<b>-</b>	<b>(428.824)</b>	<b>6.416.780</b>	<b>(3.164.952)</b>	<b>\$ 73.823.009</b>
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	-	-	(6.416.780)	6.416.780	-
Constitución reserva legal Asamblea general de accionistas Acta No. 20 del 25 de marzo 2022	-	-	355.006	-	-	(355.006)	-
Valoración de instrumentos financieros al valor razonable con cambios en ORI	-	-	-	(1.189.207)	-	-	(1.189.207)
Resultados del periodo	-	-	-	-	6.142.069	-	6.142.069
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>\$ 33.285.715</b>	<b>37.714.290</b>	<b>355.006</b>	<b>(1.618.031)</b>	<b>6.142.069</b>	<b>2.896.822</b>	<b>\$ 78.775.871</b>

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)

Freddy Ricardo Chauta Vargas  
Revisor Fiscal  
T.P. 165915 - T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe de revisión del  
03 de marzo de 2023)

(\*) 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:	2022	2021
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación:		
Cobros procedentes de cartera de créditos	\$ 70.214.280	\$ 75.154.997
Captaciones procedentes de depósitos y exigibilidades	126.044.691	105.900.987
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos	230.970	164.711
Cobros procedentes de cobertura Frech	5.301.875	3.671.860
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación:		
Colocación de cartera de créditos	(77.557.079)	(68.300.181)
Pagos procedentes de depósitos y exigibilidades	(122.353.400)	(170.719.677)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(4.516.311)	(3.740.723)
Pagos por arrendamientos de activos de bajo valor o corto plazo	(287.073)	(119.679)
Pagos por arrendamientos	(97.282)	(32.041)
Intereses pagados pasivo por arrendamiento	(47.122)	(13.984)
Gastos bancarios	398.973	(788.368)
Pagos de beneficios a empleados	(4.687.466)	(3.860.359)
Pagos por impuestos	(2.064.750)	(1.842.852)
Pagos pólizas de seguros cartera de créditos	(844.982)	(984.110)
Otros pagos por actividades de operación	(361.395)	(158.088)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de operación	<b>\$ (10.626.071)</b>	<b>\$ (65.667.507)</b>
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión		
Pagos por compra de activos fijos	\$ (1.951.381)	\$ (194.192)
Pagos por la compra de inversiones	(158.130.304)	(157.509.112)
Pagos por compra de intangibles	(39.661)	(29.684)
Intereses recibidos de inversiones	956.203	750.375
Cobros por retiros de inversiones de títulos participativos y de deuda	157.990.806	158.541.679
Flujos de efectivo netos (utilizados en) provistos por actividades de inversión	<b>\$ (1.174.337)</b>	<b>\$ 1.559.066</b>
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación		
Importes procedentes de emisión de bonos	500.000	\$ -
Importes procedentes de préstamos	69.063.450	51.450.957
Intereses pagados sobre préstamos y bonos	(11.828.642)	(7.203.888)
Reembolsos de préstamos y bonos	(33.320.652)	(5.475.000)
Pago pasivo por arrendamientos	(178.838)	(184.867)
Flujos de efectivo netos provistos por actividades de financiación	<b>\$ 24.235.318</b>	<b>\$ 38.587.202</b>
Aumento (disminución) neta de efectivo	<b>12.434.910</b>	<b>(25.521.239)</b>
Efectivo al principio del periodo	\$ 38.742.685	\$ 64.263.924
Efectivo al final del periodo	<b>\$ 51.177.595</b>	<b>\$ 38.742.685</b>

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)

Freddy Ricardo Chauta Vargas  
Revisor Fiscal  
T.P. 165915 - T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe de revisión del  
03 de marzo de 2023)

(\*) 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**

<b>1. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS .....</b>	<b>19</b>	NOTA 25 - Pasivos por derecho de uso	58
NOTA 1 - Información corporativa	19	NOTA 26 - Beneficios a empleados	59
NOTA 2 - Marco técnico normativo	19	NOTA 27 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	59
NOTA 3 – Hechos relevantes	20	NOTA 28 - Provisiones	59
NOTA 4 - Moneda funcional y moneda de presentación	20	NOTA 29 - Otros pasivos no financieros	60
NOTA 5 - Usos de estimaciones y juicios	20	NOTA 30 - Patrimonio	60
NOTA 6 - Cambios en políticas contables significativas	20	<b>5. RESULTADOS DEL AÑO .....</b>	<b>61</b>
NOTA 7 - Segmentos de Operación	20	NOTA 31 - Ingresos	61
<b>2. POLITICAS CONTABLES.....</b>	<b>22</b>	NOTA 32 - Gastos	62
NOTA 8 - Bases de medición	22	<b>6. OTRA INFORMACIÓN .....</b>	<b>63</b>
NOTA 9 - Resumen de principales políticas contables	22	NOTA 33 - Administración y gestión de riesgos	63
NOTA 10 - Normas emitidas no efectivas	40	NOTA 34 - Transacciones con partes relacionadas	77
<b>3. ACTIVOS.....</b>	<b>41</b>	NOTA 35 - Compromisos y contingencias	78
NOTA 11 - Efectivo	41	NOTA 36 - Hechos posteriores	78
NOTA 12 - Activos financieros de inversión	41		
NOTA 13 - Cartera de créditos, neta de provisión	43		
NOTA 14 - Otras cuentas por cobrar	49		
NOTA 15 - Otros activos no financieros	49		
NOTA 16 - Activos por impuestos corrientes	50		
NOTA 17 - Activos mantenidos para la venta, neto	50		
NOTA 18 - Propiedades y equipo, neto	50		
NOTA 19 - Activos por derecho de uso, neto	51		
NOTA 20 - Intangibles, neto	52		
NOTA 21 - Impuesto a las ganancias	52		
<b>4. PASIVOS.....</b>	<b>56</b>		
NOTA 22 - Obligaciones financieras a costo amortizado	56		
NOTA 23 - Depósitos y exigibilidades a costo amortizado	57		
NOTA 24 - Bonos ordinarios a costo amortizado	57		



**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 2022.

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 Avenida Calle 26 No. 85B-09 Oficinas 201 y 202. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 contaba con un total de 77 empleados.

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, 1432 de 2020, 938 de 2021 y 1611 de 2022. Las NCIF se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) completas, emitidas y traducidas oficialmente al español por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB, por sus siglas en inglés).

Los estados financieros y las notas que se acompañan fueron autorizados por la Junta Directiva y el representante legal en el acta No.125 del 23 de febrero de 2023 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**

En el mes de julio de 2022 se realizó la apertura de la nueva oficina de La Hipotecaria CF, ubicada en la calle 26 No. 85B-09 de la ciudad de Bogotá. La duración inicial del contrato es de 7 años finalizando el 14 de octubre de 2028.

### **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 son 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 activo reconocido.

Al 31 de diciembre de 2022 se han reversado \$538.828 del impuesto diferido activo que estaba reconocido por \$1.400.000 quedando con un saldo de \$861.172, principalmente por la compensación de los créditos fiscales para disminuir la renta líquida del periodo

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 o reversar alguna porción del impuesto diferido.

### **NOTA 6 - Cambios en políticas contables significativas**

La Hipotecaria CF ha aplicado consistentemente las políticas contables para todos los periodos presentados en estos estados financieros.

### **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 un solo segmento que consiste en la colocación de cartera hipotecaria y de consumo. Esta actividad genera alrededor del 94% 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 un 97,8% en la zona Andina, un 1,67% en la zona Pacífica y un 0,54% en la zona caribe, 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 2022 y 2021 así:



	2022	2021	Variación \$	Variación %
<b>Activos</b>				
Efectivo	\$ 51.177.595	\$ 38.742.685	\$ 12.434.910	32%
Inversiones	17.634.630	18.046.810	(412.180)	(2%)
Cartera de créditos	336.399.845	293.387.873	43.011.972	15%
Otras cuentas por cobrar	577.304	707.191	(129.887)	(18%)
Activos por impuestos corrientes	4.330.759	4.069.859	260.900	6%
Activos Materiales	3.900.832	860.598	3.040.234	353%
Impuesto diferido	861.172	1.400.000	(538.828)	(38%)
Otros activos	124.827	180.603	(55.776)	(31%)
<b>Total Activos</b>	<b>\$ 415.006.964</b>	<b>\$ 357.395.619</b>	<b>\$ 57.611.345</b>	<b>16%</b>
<b>Pasivo</b>				
Instrumentos financieros a costo amortizado	\$ 332.646.704	\$ 281.654.495	\$ 50.992.209	18%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.348.417	937.520	410.897	44%
Beneficios a empleados	397.616	350.288	47.328	14%
Otros pasivos	1.838.356	630.307	1.208.049	192%
Total pasivos	<b>\$ 336.231.093</b>	<b>\$ 283.572.610</b>	<b>\$ 52.658.483</b>	<b>19%</b>
<b>Patrimonio</b>	<b>\$ 78.775.871</b>	<b>\$ 73.823.009</b>	<b>\$ 4.952.862</b>	<b>7%</b>

Los activos de La Hipotecaria CF al 31 de diciembre de 2022 aumentaron un 16% con respecto al año 2021, pasando de \$357.395.619 a \$415.006.964. La variación se origina principalmente por el aumento en la cartera de créditos neta por valor de \$43.011.972, el aumento neto del efectivo por valor de \$12.434.910 generado por las líneas de crédito solicitadas y el aumento de los activos materiales por el reconocimiento del activo por derecho de uso de las nuevas oficinas y por las mejoras en propiedad ajena que fueron activadas por \$3.040.234.

Los pasivos del segmento definido por La Hipotecaria CF pasaron de \$283.572.610 en diciembre de 2021 a \$336.231.093 en diciembre de 2022, con un aumento de \$52.658.483 y un efecto porcentual del 19%. Esta variación se origina principalmente por el aumento en la captación de CDT's por valor neto de \$13.967.402 (Ver nota 23), un aumento de \$48.663.662 en las obligaciones financieras por los nuevos créditos recibidos (Ver nota 22) y un aumento en los otros pasivos por valor de \$1.208.049 por el reconocimiento del pasivo por derecho de uso de las nuevas oficinas (Ver nota 25).

El patrimonio a diciembre de 2022 fue de \$78.775.871 con un crecimiento del 7% frente a diciembre de 2021 por un valor de \$4.952.862.

La información por segmentos con corte al 31 de diciembre de 2022 y 2021

	2022	2021	Variación \$	Variación %
Ingresos por intereses	\$ 33.901.974	\$ 30.550.094	\$ 3.351.880	11%
Ingresos actividades ordinarias	<b>\$ 33.901.974</b>	<b>\$ 30.550.094</b>	<b>\$ 3.351.880</b>	<b>11%</b>
Ingreso por comisiones y honorarios	1.542.135	1.280.464	261.671	20%
Gastos operacionales	(28.641.928)	(21.133.163)	(7.508.765)	36%
Resultado operacional	<b>\$ 6.802.181</b>	<b>\$ 10.697.395</b>	<b>\$ (3.895.214)</b>	<b>(36%)</b>
Otros ingresos	14.138.322	6.415.561	7.722.761	120%
Otros gastos	(13.358.961)	(10.696.176)	(2.662.785)	25%
Utilidad antes de impuestos sobre la renta	<b>\$ 7.581.542</b>	<b>\$ 6.416.780</b>	<b>\$ 1.164.762</b>	<b>18%</b>
Impuesto de renta	(1.439.473)	-	(1.439.473)	(100%)
Resultados del periodo	<b>\$ 6.142.069</b>	<b>\$ 6.416.780</b>	<b>\$ (274.711)</b>	<b>(4%)</b>

En el año 2022 se generó un resultado de \$6.142.069 que frente al mismo periodo en 2021 presentó una disminución en el resultado operacional del 36% y en el resultado neto del 4% con una variación absoluta de \$274.711. La disminución es generada principalmente por el aumento en los costos financieros de las obligaciones, generado por la subida de las tasas de interés y el desembolso de nuevas líneas de crédito.



## **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 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), ya que no se presentaron cambios significativos en las políticas contables para los dos periodos.

#### **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:



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

**Reclasificación de inversiones:**

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

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

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



- En los demás casos en que la SFC haya otorgado su autorización previa y expresa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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:



### 2.2.1 Modalidades de crédito

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

#### a) Cupos de crédito

Este producto está diseñado bajo la Ley de Vivienda, orientado al otorgamiento de crédito para la financiación de la compra, cesión o remodelación de vivienda nueva o usada. De esta manera los clientes pueden buscar el inmueble que desean con la tranquilidad de que cuentan con un crédito disponible.

Estos cupos aprobados se convierten en un producto para la financiación de vivienda mediante el proceso denominado “utilización del cupo”, presentando los documentos de la garantía, requeridos por política.

Estos cupos tendrán una vigencia de seis (6) meses, durante este tiempo el cliente puede presentar el inmueble que desea financiar, constituir la garantía y solicitar el desembolso.

#### b) Préstamo Hipotecario

Producto diseñado bajo la Ley de Vivienda, orientado al otorgamiento de Préstamo para la financiación de la compra de vivienda usada: Estos Préstamo son otorgados cuando los clientes ya eligieron el inmueble que quieren financiar, y pueden proceder inmediatamente después de la aprobación a constituir la garantía.

En este caso el(los) cliente(s) tendrá(n) un plazo máximo de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de expedición de la carta de aprobación, para constituir la garantía y solicitar el desembolso.

#### c) Préstamo adicional PDA

El PDA es un préstamo de remodelación o libre inversión con garantía hipotecaria para deudores con préstamo hipotecario vigente.

#### d) Compra constructora – vivienda nueva

Producto diseñado bajo la Ley de Vivienda, orientado al otorgamiento de Préstamo para la financiación de la compra de vivienda nueva: Se puede presentar el caso de clientes que ya eligieron el inmueble que desean adquirir en un proyecto constructor que se encuentre sobre planos o construcciones avanzadas y están realizando el trámite de la compra, por lo cual el análisis del préstamo se realiza con una garantía específica.

La evaluación se realiza con el fin de que el cliente tenga la seguridad de que puede acceder al Préstamo. Esta aprobación tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses, durante este tiempo el cliente puede esperar la entrega del inmueble, para los casos que aplique, constituir la garantía y solicitar el desembolso.

#### e) Cesión de Préstamo Hipotecario

Producto diseñado bajo la Ley de Vivienda y está orientado a otorgar Préstamo para cancelar un crédito de vivienda individual existente. En este caso el acreedor del crédito cede el préstamo y su garantía hipotecaria a La Hipotecaria por petición del deudor. Las condiciones que se otorguen al cliente, deben ser mejores a las del crédito existente y la tasa a otorgar sólo podrá ser inferior a la tasa actual que cancela el cliente.

Se debe tener en cuenta que sólo se podrá llevar a cabo la Cesión de préstamo hipotecario de cartera calificada como vivienda y otorgadas por entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

En este caso el(los) cliente(s) tendrá(n) un plazo máximo de tres (3) meses, contados a partir de la fecha de expedición de la carta de aprobación, para realizar los trámites necesarios de la cesión de garantía y solicitar el desembolso.

#### f) Remodelación

Producto diseñado bajo la Ley de Vivienda y está orientado a otorgar préstamo para remodelar la vivienda que habitan los deudores del préstamo bajo las siguientes condiciones:

- ✓ Cuando el cliente solicita un préstamo hipotecario más remodelación o solo el préstamo de remodelación: el porcentaje de financiación de los dos préstamos no debe superar el máximo permitido por modalidad de vivienda y los porcentajes máximos que se financia por tipo de inmueble.
- ✓ Las sumas de estos dos préstamos no deben superar la cuantía máxima permitida para el préstamo de vivienda.
- ✓ El desembolso se realiza exclusivamente a nombre deudor del préstamo y dueño del inmueble.

En este caso el(los) cliente(s) tendrá(n) un plazo máximo de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de expedición de la carta de aprobación, para constituir la garantía y solicitar el desembolso

#### g) Segundo préstamo de vivienda para deudores de La Hipotecaria CF

Se permite otorgar un segundo préstamo para la adquisición de vivienda a clientes con préstamo vigente con garantía hipotecaria, siempre y cuando:



- ✓ Hayan cancelado 12 cuotas del préstamo vigente
- ✓ No haya presentado mora superior a 30 días en ninguno de los préstamos con La Hipotecaria.
- ✓ Se valide que el inmueble, objeto del nuevo préstamo, se convertirá en su nueva vivienda, vivienda principal. Esta información debe ser verificada por el estamento de aprobación.

#### h) Préstamo personal

Préstamo de consumo para los deudores que solicitan como préstamo principal un préstamo hipotecario, remodelación, compra constructor, libre Inversión con garantía hipotecaria o en su defecto el cupo de préstamo hipotecario o para deudores con préstamos vigentes en cartera.

#### i) Préstamo de Libre Inversión con Garantía Hipotecaria LIGH

Préstamo para educación universitaria, planes de inversión, necesidades o urgencias familiares, unificación de deudas existentes, unificación de deuda en los casos en donde las deudas adquiridas fueron producto de situaciones puntuales tales como urgencias médicas, viajes necesarios e inesperados u otras situaciones similares.

### 2.2.2 Localización

Solo se otorgará préstamo y se financiará la adquisición de vivienda nueva y usada ubicadas en zonas urbanas, para deudores que vivan y/o trabajen y vayan a adquirir su vivienda, en las localidades relacionadas a continuación:

- ✓ **Departamento de Cundinamarca:** En la ciudad de Bogotá y demás municipios del Departamento de Cundinamarca.
- ✓ **Departamento de Antioquia:** En los municipios de Barbosa, Girardota, Copacabana, Bello, Medellín, Itagüí, Envigado, Sabaneta, La Estrella y Caldas, área metropolitana, Oriente cercano, Rionegro, La Ceja, El Retiro, Guarne y Marinilla
- ✓ **Departamento de Tolima:** En los municipios de Ibagué, Melgar, Flandes y Espinal
- ✓ **Departamento de Valle del Cauca:** En los municipios de Cali, Palmira, Jumbo, Jamundí, Candelaria y Puerto Tejada.
- ✓ **Departamento Caldas:** En las ciudades de Manizales, Neira, Chinchiná, Villamaría, Palestina y Anserma
- ✓ **Departamento Risaralda:** En las ciudades o localidades de Pereira, Dosquebradas, La Virginia, Marsella, Santa Rosa de Cabal
- ✓ **Departamento Quindío:** En las ciudades o localidades de Armenia, Calarcá, Circasia, La Tebaida, Montenegro, Salento y Quimbaya.
- ✓ **Departamento del Atlántico:** En las ciudades o localidades de municipios de Barranquilla, Galapa, Malambo, Soledad y Puerto Colombia
- ✓ **Departamento del Magdalena:** En las ciudades o localidades de municipios de Santa Marta, Ciénaga, Aracataca, Fundación, Pueblo Viejo y Sitionuevo
- ✓ **Departamento de Bolívar:** En las ciudades o localidades de municipios de Cartagena de Indias, Turbaco, Santa Catalina, Turbana, Santa Rosa de Lima, Arjona
- ✓ **Departamento de Santander:** En las ciudades o localidades de municipios de Bucaramanga, El Playón, Floridablanca, Girón, Lebrija, Los Santos, Piedecuesta, Rionegro, Santa Bárbara, Zapatoca, Barrancabermeja.
- ✓ **Departamento de Meta:** En las ciudades o localidades de Villavicencio, Restrepo, Acacias, Puerto López.
- ✓ **Departamento de Boyacá: En las ciudades de Tunja, Paipa, Sogamoso y Duitama**
- ✓ **Departamento del Huila:** En las ciudades Neiva, Pitalito, Garzón y La plata.

### 2.2.3 Términos y condiciones de los préstamos

Tipo	Producto	Cuantía mínima (miles)	% de financiación	Cuantía máxima del préstamo a otorgar		Plazo
INMUEBLE VIS	Préstamo Hipotecario, compra constructor, vivienda nueva, cesión de préstamo Hipotecario	\$ 10.000	80%	80% del tope VIS de acuerdo a municipios		Pesos de 5 a 20 años UVR de 5 a 30 años
	Remodelación	\$ 10.000	80%	80% del tope VIS de acuerdo a municipios		En pesos y en UVR De 7 a 20 años
INMUEBLE NO VIS	Préstamo Hipotecario, compra constructor, vivienda nueva, cesión de préstamo Hipotecario	\$ 10.000	70%	Bogotá y municipios de Cundinamarca	\$ 500.000	Sólo en pesos de 5 a 20 años
				Antioquia, Valle del Cauca, Quindío, Risaralda, Caldas, Atlántico, Magdalena, Bolívar y Santander	\$ 400.000	
				Tolima, Meta, Boyacá y Huila	\$ 350.000	
	Remodelación	\$ 10.000	70%	Bogotá y municipios de Cundinamarca	\$ 500.000	Sólo en pesos de 7 a 20 años
Antioquia, Valle del Cauca, Quindío, Risaralda, Caldas, Atlántico, Magdalena, Bolívar y Santander				\$ 400.000		
Tolima, Meta, Boyacá y Huila				\$ 350.000		
LIBRE INVERSIÓN CON GARANTÍA HIPOTECARIA		\$ 10.000	85%	Bogotá y municipios de Cundinamarca	\$ 500.000	Sólo en pesos de 5 a 20 años
				Antioquia, Valle del Cauca, Quindío, Risaralda, Caldas, Atlántico, Magdalena, Bolívar y Santander	\$ 400.000	
				Tolima, Meta, Boyacá y Huila	\$ 350.000	
PRÉSTAMO PERSONAL		Más de 2 SMMLV	Hasta el 120% del valor del inmueble incluyendo préstamos hipotecarios.	\$ 15.000		De 3 a 7 años



#### 2.2.4 Sistema de Amortización

La Hipotecaria CF define como sistemas de amortización:

- a) La cuota fija en pesos (Amortización gradual en pesos): esta cuota estará compuesta, de acuerdo con la Ley de Vivienda, por la amortización a capital e intereses corrientes.
- b) Cuota constante en UVR (sistema de amortización gradual): La cuota mensual es constante en UVR por todos los meses del plazo del préstamo. Se calcula como una anualidad uniforme en UVR a la tasa sobre UVR pactada y por los meses del plazo.

Específicamente para la modalidad de vivienda se permite:

- ✓ VIVIENDA VIS: Cuota fija en UVR y PESOS
- ✓ VIVIENDA NO VIS: Cuota fija en PESOS

Los únicos sistemas de amortización aceptados, son cuota fija en pesos y cuota fija en UVR. La aceptación de otros sistemas de amortización está 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.

#### 2.2.5 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.

#### 2.2.6 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.

#### 2.2.7 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 política interna definida para ello.

#### 2.2.8 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:

- a) Garantía Hipotecaria: Esta garantía es requerida para los préstamos otorgados para la adquisición de vivienda, cesión de préstamo hipotecario, remodelación y libre inversión con garantía hipotecaria.

En todos los casos la garantía presentada para respaldar los préstamos otorgados por La Hipotecaria CF, será revisada y aprobada de acuerdo con las atribuciones otorgadas para el departamento de crédito y el departamento de soporte a ventas y constitución de garantías.

- b) Garantía personal: Se acepta en el caso del préstamo personal. Las garantías personales se aceptan mediante firma de los deudores al pagaré que respalda la obligación.



Las clases de hipotecas aceptadas en La Hipotecaria CF son:

- a) Hipoteca abierta: Es la que garantiza una o varias obligaciones que haya contraído o que contraiga en el futuro el deudor en desarrollo de un préstamo que celebre con la entidad.
- b) Hipoteca sin límite de cuantía: En esta hipoteca el deudor no está garantizando obligaciones hasta un monto determinado, lo que permite a los clientes tramitar nuevas solicitudes de préstamo hipotecario, ampliaciones u otras líneas de crédito sin que sea necesario constituir o ampliar los gravámenes evitando de esta manera los costos y demoras que implica correr una nueva escritura.
- c) Según la prelación de pago (grados de hipoteca): En todos los casos los préstamos de vivienda otorgados por La Hipotecaria, estarán amparados con hipotecas en primer grado.

✓ **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.

**2.2.9 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.

Adicionalmente y de manera temporal hasta que la Superintendencia Financiera de Colombia modifique la normatividad vigente, aplicará como provisión adicional de créditos de consumo lo descrito en la Circular Externa 026 de 2012.

✓ **Componentes del Modelo de Referencia para Cartera de Consumo – MRCO**

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

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.

✓ **Calificación de riesgo de crédito**

El cálculo de la provisión se realiza de acuerdo con la norma vigente con una herramienta automatizada propiedad de IT CONSULTING, IT SARC®.

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

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

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

Con esta información el comité de cartera revisa las calificaciones y provisiones y emite la calificación definitiva. IT SARC® con la calificación definitiva del comité realiza la revisión y lleva cada uno de los préstamos a la categoría de mayor riesgo y reclasifica la calificación y calcula la provisión definitiva.

✓ **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 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 realiza 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. Si los resultados de las actualizaciones dieran lugar a provisiones (deterioro), éstas se contabilizan en el momento que lo determine el comité de calificación semestral.

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:

<b>Categoría</b>	<b>% de Capital garantizado</b>	<b>% de Capital no garantizado</b>	<b>% de Intereses y otros conceptos</b>
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%).

#### **2.2.10 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. En el caso de persona natural declarada como insolvente legalmente, se realiza la marcación como insolventes a la espera de que se resuelva mediante el Juez o a través del centro de conciliación cómo se debe proceder. Sin estas situaciones no se podrá castigar un préstamo de una persona natural insolvente.

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.

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 2022 La Hipotecaria CF realizó el castigo de 119 créditos de consumo por un total de \$2.969.752 y en el año 2021 se realizó el castigo de 22 créditos de consumo por un total de \$453.512.



### 2.2.11 Procesos de modificación y reestructuración

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

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

Serán clasificadas como modificaciones o reestructuraciones, según sea el caso, todas las ampliaciones de plazo que conlleven una disminución del valor de la cuota a pagar, aprobadas por el Comité de Cartera, como resultado de la evaluación de solicitudes de clientes que están en mora y que presentan dificultades para el pago de la cuota mensual, como resultado de un real o potencial deterioro en su capacidad de pago producto de la pérdida de ingresos de alguno de los miembros del grupo familiar que aporta para el pago de la cuota o la disminución del ingresos por alguna situación particular, independientemente de la altura de mora del préstamo.

**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. Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar que posee La Hipotecaria CF corresponden a los anticipos girados a los proveedores y a los empleados, así como a las cuentas por cobrar diversas las cuales están representadas principalmente por los intereses por cobrar al Banco de la República por las coberturas Frech de los créditos de vivienda, las incapacidades pendientes de cobro a las entidades promotoras de salud - EPS y las cuentas por cobrar por administración y cobranza a los clientes en procesos jurídicos.

#### 5. Otros activos no financieros

Los otros activos no financieros que tiene La Hipotecaria CF corresponden a los anticipos de retención a título de impuesto a las ventas - IVA y del impuesto de industria y comercio –ICA que se encuentran pendientes para ser descontados de las correspondientes declaraciones de impuestos.

Igualmente corresponde a los gastos pagados por anticipado pendientes de amortización. Los gastos pagados por anticipado se amortizan por el método de línea recta sobre el 100% de su costo, en el tiempo de duración del contrato. La amortización se efectúa contra la cuenta contable de gasto, en la medida en que se utilicen los beneficios y en forma proporcional al tiempo del prepago.

#### 6. 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 incurrir 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	10 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.

## 7. 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 una plataforma tecnológica para la prevención del riesgo.

- 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.

## 8. 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 Av Calle 26 No. 85b-09 Locales 201 y 202 en la ciudad de Bogotá, 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 analizando los diferentes factores clave como son: características de la entidad arrendataria,



tipo de moneda, entorno económico del país, término de los contratos, tipo de activo a arrendar, lo que permitió definir la tasa en un 6%.

- **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 el grupo empresarial Oikos por la bodega que se tiene en arrendamiento para almacenar mobiliario, entre otros de menor valor.

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.

## 9. Pasivos financieros

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

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

Actualmente La Hipotecaria CF cuenta con pasivos financieros así:

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

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

## 10. 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.

## 11. 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.



## **12. 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.

## **13. Otros pasivos no financieros**

Los otros pasivos no financieros que posee La Hipotecaria CF están representados por los impuestos corrientes pendientes de pago por autorretenciones y retenciones en la fuente a título de renta, Impuesto a las ventas-IVA e Impuesto de industria y comercio – ICA. Igualmente corresponde a los abonos para aplicar a obligaciones al cobro por prepagos de la cartera de créditos y el pasivo diferido por los intereses suspendidos de los créditos reestructurados.

## **14. 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.

#### **(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.

## **15. 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.

Durante el año 2022 La Hipotecaria CF tuvo operaciones con Banco La Hipotecaria de Panamá por la emisión de Bonos hipotecarios (Ver nota 24). Al 31 de diciembre de 2022 el saldo de los bonos es de \$385.749 y se han reconocido gastos por los intereses de financiación por \$39.035. Igualmente se tuvieron operaciones con personal clave de la gerencia (véase Nota 34).

Al 31 de diciembre de 2021 no se han tenido transacciones con partes relacionadas, únicamente las operaciones con personal clave de la gerencia (véase Nota 34).

## **16. 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 (véase Nota 2.2.6).

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



### 17. 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.

### 18. Reserva legal

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

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

### 19. 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 2022 La Hipotecaria CF posee un capital de \$33.285.715 en acciones ordinarias.

### 20. 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 circular externa 020 del 06 de septiembre de 2019 creó el capítulo XIII-16 de la circular básica contable y Financiera y creó el Formato 239 (Proforma F.1000-141 "Reporte de Información de Margen de Solvencia y Otros Requerimientos de Patrimonio y Declaración del Control de Ley Margen de Solvencia") y su correspondiente instructivo, el cual modificó la metodología y los cálculos para el patrimonio adecuado y las relaciones mínimas de solvencia.

Esta nueva normativa entró a regir a partir del 1 de enero de 2021, conforme a lo establecido en el artículo 7° del Decreto 1421 de 2019, con el primer reporte oficial del "margen de solvencia y otros requerimientos de patrimonio" de los establecimientos de crédito.

De acuerdo a lo anterior a partir del 01 de enero de 2021 se está aplicando la nueva metodología para la determinación de la declaración del control de ley de las relaciones de solvencia y otros requerimientos del patrimonio así:

- ✓ La relación de solvencia básica se define como el valor del patrimonio básico ordinario neto de deducciones (en adelante PBO), dividido por el valor de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio y los riesgos de mercado y operacional. Esta relación se expresa en términos porcentuales y no podrá ser inferior a cuatro punto cinco por ciento (4.5%).
- ✓ La relación de solvencia básica adicional se define como la suma del valor del PBO y el patrimonio básico adicional (PBA), dividido por el valor de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio y de los riesgos de mercado y operacional. Esta relación se expresa en términos porcentuales y no podrá ser inferior al seis por ciento (6%).
- ✓ La relación de apalancamiento se define como la suma del valor del PBO y el PBA dividido por el valor del apalancamiento. Esta relación no podrá ser inferior a tres por ciento (3%).
- ✓ La relación de solvencia total se define como el valor del patrimonio técnico, dividido por el valor de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio y los riesgos de mercado y operacional. Esta relación se expresa en términos porcentuales y no podrá ser inferior al nueve por ciento (9%).



A continuación, se detallan los cálculos del patrimonio técnico y relaciones de solvencia al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

Concepto	31 de diciembre 2022	31 de diciembre 2021
Patrimonio Básico Ordinario Neto de Deducciones (PBO)	\$ 77.828.607	\$ 72.338.679
Patrimonio Básico Adicional (PBA)	-	-
Patrimonio Adicional (PA)	1.556.391	1.459.525
Patrimonio Técnico	79.384.998	73.798.204
<b>Total de Activos Ponderados por Nivel de Riesgo Crediticio</b>	<b>136.744.999</b>	<b>127.834.155</b>
Total Riesgo de Mercado	6.298.046	8.852.656
Total Riesgo Operacional	16.492.446	12.261.537
Valor del Apalancamiento	451.422.554	387.903.538
Relación de Apalancamiento	17%	19%
Relación de Solvencia Básica	49%	49%
Colchón Combinado	44%	44%
Relación de Solvencia Básica Adicional	<b>49%</b>	<b>49%</b>
Relación de Solvencia Total	<b>50%</b>	<b>50%</b>

La relación de solvencia total cerró al 50% al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Durante el año 2022 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.

## 21. 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.

Una medición del valor razonable es para un activo o pasivo concreto. Por ello, al medir el valor razonable La Hipotecaria CF, tendrá en cuenta las características del activo o pasivo de la misma forma en que los participantes del mercado las tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable, la NIIF 13 establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de las técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable. La jerarquía del valor razonable otorga la mayor prioridad a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (datos de entrada de Nivel 1) y la menor prioridad a los datos de entrada no observables (datos de entrada de Nivel 3).

### **Jerarquía del valor razonable**

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

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



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

	2022			
	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados</b>				
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)	\$ 5.460.267	-	5.460.267	
Fondos de inversión colectiva	1.239.115	-	1.239.115	
	<b>6.699.382</b>	<b>-</b>	<b>6.699.382</b>	
<b>Activos financieros medidos a costo amortizado</b>				
Cartera de créditos vivienda	\$ 296.303.701	-	-	285.764.241
Cartera de créditos consumo	44.779.333	-	-	37.886.356
	<b>341.083.034</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>323.650.597</b>
<b>Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI</b>				
Títulos de tesorería (TES)	8.707.000	8.707.000	-	
	<b>8.707.000</b>	<b>8.707.000</b>	<b>-</b>	
<b>Activos financieros</b>	<b>\$ 356.489.416</b>	<b>8.707.000</b>	<b>6.699.382</b>	<b>323.650.597</b>
<b>Pasivos financieros medidos a costo amortizado</b>				
Certificados de depósito a término	143.728.029	-	143.023.843	
Bonos ordinarios e hipotecarios	40.154.715	-	34.301.645	
Obligaciones financieras	148.763.960	-	-	146.240.105
	<b>\$ 332.646.704</b>	<b>-</b>	<b>177.325.488</b>	<b>146.240.105</b>
<b>2021</b>				
	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados</b>				
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)	\$ 5.006.678	-	5.006.678	-
Fondos de inversión colectiva	936.328	-	936.328	-
	<b>5.943.006</b>	<b>-</b>	<b>5.943.006</b>	<b>-</b>
<b>Activos financieros medidos a costo amortizado</b>				
Cartera de créditos vivienda	244.919.118	-	-	240.231.572
Cartera de créditos consumo	51.351.748	-	-	45.167.570
	<b>296.270.866</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>285.399.142</b>
<b>Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI</b>				
Títulos de tesorería (TES)	9.938.650	9.938.650	-	-
	<b>9.938.650</b>	<b>9.938.650</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Activos financieros</b>	<b>\$ 312.152.522</b>	<b>9.938.650</b>	<b>5.943.006</b>	<b>285.399.142</b>
<b>Pasivos financieros medidos a costo amortizado</b>				
Certificados de depósito a término	129.760.627	-	129.709.764	-
Bonos ordinarios	51.793.570	-	47.869.120	-
Obligaciones financieras	100.100.298	-	-	100.092.703
	<b>\$ 281.654.495</b>	<b>-</b>	<b>177.578.884</b>	<b>100.092.703</b>

- ✓ 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 en cada 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 2022 y 2021.
- d) Para el portafolio de inversiones en títulos de deuda medidos a costo amortizado por valor de \$2.228.248, correspondientes a los Títulos de Solidaridad – TDS, al 31 de diciembre de 2022 tienen un valor razonable de \$2.219.261 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.
- ✓ Al 31 de diciembre de 2021 se realizó transferencia de nivel de medición de jerarquía del valor razonable así:
- a) La cartera de créditos y los pasivos por obligaciones financieras se transfirieron de un nivel 2 a un nivel 3 de jerarquía debido a que la tasa usada para calcular el valor razonable no se basa en datos de mercado observables.

Durante el año 2022 no hubo transferencias de niveles de medición de jerarquía del valor razonable.

#### **NOTA 10 - Normas emitidas no efectivas**

##### **a) Normas y enmiendas emitidas aplicables a partir del 1 de enero de 2023**

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2023, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. La Hipotecaria CF tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

<b>Modificaciones a las NIIF</b>	<b>Decreto asociado</b>	<b>Fecha de entrada en vigencia</b>
Reforma de la Tasa de interés de Referencia (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Decreto 938 de 2021	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada
Reforma de la Tasa de Interés de Referencia Fase 2 (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)	Decreto 938 de 2021	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada.
Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)	Decreto 938 de 2021	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada.
Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a la NIC 16)	Decreto 938 de 2021	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada. El efecto de la aplicación no reexpresará la información comparativa.
Mejoras Anuales a las Normas NIIF 2018–2020	Decreto 938 de 2021	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada.
Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)	Decreto 938 de 2021	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada. El efecto de la aplicación sobre la información comparativa se realizará de forma retroactiva.
Ampliación de la exención temporal de la aplicación de la NIIF 9 - Instrumentos Financieros (Modificaciones a la NIIF 4)	Decreto 938 de 2021	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023.
Definición de Estimaciones Contables (Modificaciones a la NIC 8)	Decreto 1611 de 2022	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite su aplicación anticipada y será aplicada prospectivamente a los cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables que ocurran en o después del comienzo del primer período de reporte anual en donde la compañía aplique las modificaciones.
Información a Revelar sobre Políticas Contables (Modificaciones a la NIC 1)	Decreto 1611 de 2022	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite su aplicación anticipada
Impuestos Diferidos relacionados con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única (Modificaciones a la NIC 12)	Decreto 1611 de 2022	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite su aplicación anticipada. Su aplicación es retroactiva la cual podría constituir una reexpresión.

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

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Efectivo</b>		
Depósitos en bancos (1)	\$ 31.885.353	\$ 23.819.812
Depósitos en el Banco de la República (2)	19.290.242	14.920.873
Caja	2.000	2.000
<b>Total efectivo</b>	<b><u>\$ 51.177.595</u></b>	<b><u>\$ 38.742.685</u></b>

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

	<u>2022</u>		<u>2021</u>	
	No. Partidas	Valor	No. Partidas	Valor
Partidas corrientes	64	\$ 80.412	56	\$ 55.042
Partidas mayores a 30 días	5	572	3	46.090
<b>Partidas totales pendientes de regularizar</b>	<b>69</b>	<b><u>\$ 80.984</u></b>	<b>59</b>	<b><u>\$ 101.132</u></b>

Los depósitos en bancos presentan un aumento de \$8.065.541 equivalente al 34%, el cual se genera principalmente por los fondos recibidos por las líneas de crédito solicitadas en el año.

(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 2022 y 2021 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 2022 y 2021 el encaje que se debía mantener para cubrir los requerimientos normativos de la Superintendencia Financiera de Colombia era de \$4.928.703 y \$3.691.269 respectivamente.

De acuerdo con política de riesgo de La Hipotecaria CF al 31 de diciembre de 2022 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>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Inversiones negociables</b>		
Títulos participativos		
Fondo de inversión colectiva (1)	\$ 1.239.115	\$ 936.328
Títulos de deuda		
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA) (2)		
TDA-Clase A	2.663.624	2.534.952
TDA-Clase B	2.796.643	2.471.726
<b>Total títulos negociables</b>	<b><u>6.699.382</u></b>	<b><u>5.943.006</u></b>
<b>Inversiones disponibles para la venta</b>		
Títulos de deuda		
Títulos de tesorería (TES) (3)	8.707.000	9.938.650
<b>Total títulos disponibles para la venta</b>	<b><u>8.707.000</u></b>	<b><u>9.938.650</u></b>



	2022	2021
<b>Inversiones para mantener hasta el vencimiento</b>		
Títulos de deuda		
Títulos de solidaridad (TDS) (4)	2.228.248	2.165.154
<b>Total títulos disponibles para la venta</b>	<b>2.228.248</b>	<b>2.165.154</b>
Total activos financieros de inversión	<b>\$ 17.634.630</b>	<b>\$ 18.046.810</b>

- (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 2022 y 2021. La Hipotecaria CF tiene los siguientes saldos en sus fondos de inversión colectiva:

	31 de diciembre 2022			31 de diciembre 2021		
	No. Unidades	Valor Unidad (*)	Total	No. Unidades	Valor Unidad (*)	Total
Servivalores GNB Sudameris S.A	178.422	4.402	\$ 785.360	132.795	4.124	\$ 547.606
Alianza Fiduciaria	2.739	165.664	453.755	2.488	156.261	388.722
	<b>181.161</b>		<b>\$ 1.239.115</b>	<b>135.283</b>		<b>\$ 936.328</b>

(\*) Valor de la unidad en pesos

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

	2022	2021
Saldo inicial	\$ 936.328	\$ 536.348
Aumento provenientes de efectivo	161.965.804	156.700.000
Retiros con destino a efectivo	(161.765.804)	(155.650.000)
Retiros para compra de otras inversiones	-	(676.057)
Rendimientos	107.572	27.968
Retenciones	(4.785)	(1.931)
	<b>302.787</b>	<b>399.980</b>
Saldo final	<b>\$ 1.239.115</b>	<b>\$ 936.328</b>

El aumento corresponde a los traslados realizados desde las cuentas bancarias como adiciones a los FIC's con el objetivo de optimizar el manejo de la liquidez y el rendimiento de los fondos disponibles.

- ✓ 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, (Ver nota 23).
- (3) La disminución corresponde a la valoración negativa por la disminución en los precios de mercado de estos Títulos de tesorería TES, no se realizó ninguna transacción, solo se recibieron pagos de intereses por un total de \$687.500:

Valor nominal	Fecha emisión	Fecha compra	Fecha vencimiento	Tasa efectiva	Intereses pagados
\$ 3.000.000	26/11/2017	20/06/2018	26/11/2025	6,25%	\$ 187.500
5.000.000	26/08/2011	20/06/2018	26/08/2026	7,50%	375.000
2.000.000	26/11/2017	12/11/2019	26/11/2025	6,25%	125.000
<b>\$ 10.000.000</b>					<b>\$ 687.500</b>

- (4) El aumento corresponde a que el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, en el marco de las disposiciones establecidas en los numerales 7 y 13 del artículo 2 del Decreto 685 de 2020, informó en el mes de abril de 2022, la decisión de prorrogar el plazo de vencimiento del 100% de los Títulos De Solidaridad – TDS hasta el año 2023. A continuación, se detallan las nuevas condiciones de los títulos:



<u>Valor nominal</u>	<u>Fecha emisión</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Tasa efectiva</u>
\$ 1.707.600	28/05/2022	28/05/2023	8.95%
426.900	13/07/2022	13/07/2023	8.95%
<b>\$ 2.134.500</b>			

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

<u>Calificación</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Emitidos y garantizados por la Nación y/o Banco Central	\$ 16.395.515	\$ 17.110.482
Grado de inversión	1.239.115	936.328
<b>Total calificación</b>	<b>\$ 17.634.630</b>	<b>\$ 18.046.810</b>

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 la calificación del emisor es AAA.

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

<u>Activos financieros de Inversión</u>	<u>Más de tres meses y no más de un año</u>				<u>Más de un año</u>	<u>Total</u>
	<u>Menos de tres meses</u>	<u>Más de tres meses y no más de seis meses</u>	<u>Más de seis meses y no más de un año</u>	<u>Entre uno y cuatro años</u>		
Inversiones negociables	\$ 2.134.858	344.524	\$ 4.220.000	\$ -	\$ 6.699.382	
Inversiones disponibles para la venta	-	-	-	8.707.000	8.707.000	
Inversiones para mantener hasta el vencimiento	-	1.795.602	432.646	-	2.228.248	
	<b>\$ 2.134.858</b>	<b>\$ 2.140.126</b>	<b>\$ 4.652.646</b>	<b>\$ 8.707.000</b>	<b>\$ 17.634.630</b>	

## 2021

<u>Activos financieros de Inversión</u>	<u>Más de tres meses y no más de un año</u>			<u>Más de un año</u>		<u>Total</u>
	<u>Menos de tres meses</u>	<u>Más de tres meses y no más de seis meses</u>	<u>Más de seis meses y no más de un año</u>	<u>Entre uno y cuatro años</u>	<u>Más de cinco años</u>	
Inversiones negociables	\$ 2.781.072	-	\$ 3.161.934	\$ -	\$ -	\$ 5.943.006
Inversiones disponibles para la venta	-	-	-	4.844.550	5.094.100	9.938.650
Inversiones para mantener hasta el vencimiento	-	1.732.473	432.681	-	-	2.165.154
	<b>\$ 2.781.072</b>	<b>\$ 1.732.473</b>	<b>\$ 3.594.615</b>	<b>\$ 4.844.550</b>	<b>\$ 5.094.100</b>	<b>\$ 18.046.810</b>

**NOTA 13 - Cartera de créditos, neta de provisión**

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Cartera de vivienda</b>	\$ 296.303.701	\$ 244.919.118
Intereses y otros conceptos de cartera de vivienda	1.634.173	1.333.857
Cuentas por cobrar alivios covid-19 (1)	4.612.047	4.925.686
<b>Cartera de consumo</b>	44.779.333	51.351.748
Intereses y otros conceptos de cartera de consumo	392.784	460.334
Cuentas por cobrar alivios covid-19 (1)	2.217.476	2.897.902
<b>Total cartera bruta</b>	<b>349.939.514</b>	<b>305.888.645</b>
Menos provisión cartera, intereses y otros conceptos	(12.845.554)	(11.719.237)
Menos: provisión alivios (1)	(694.115)	(781.535)
<b>Total cartera de crédito neta de provisión</b>	<b>\$ 336.399.845</b>	<b>\$ 293.387.873</b>



- (1) La disminución neta por \$906.645, corresponde los pagos recibidos de los clientes cancelando las cuentas por cobrar que fueron creadas por los alivios otorgados en el marco de la emergencia sanitaria por el Covid-19.
- ✓ 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:

<b>2022</b>			
	<b>Cuentas por cobrar capital</b>	<b>Cuentas por cobrar intereses</b>	<b>Cuentas por cobrar otros</b>
<b>Alivios de créditos de vivienda</b>			
Créditos de vivienda – A	\$ 821.698	\$ 2.478.185	\$ 212.339
Créditos de vivienda – B	129.379	568.091	43.830
Créditos de vivienda – C	37.449	176.148	14.670
Créditos de vivienda – D	5.297	58.321	4.005
Créditos de vivienda – E	7.788	51.184	3.663
	<b>1.001.611</b>	<b>3.331.929</b>	<b>278.507</b>
Provisión	(19.498)	(359.538)	(68.292)
<b>Alivios cartera de créditos de vivienda – Neto</b>	<b>\$ 982.113</b>	<b>\$ 2.972.391</b>	<b>\$ 210.215</b>
<b>Alivios de créditos de consumo</b>			
Créditos de consumo – A	336.917	1.113.501	68.574
Créditos de consumo – B	34.542	214.241	11.479
Créditos de consumo – C	51.228	194.081	14.050
Créditos de consumo – D	30.090	137.936	7.657
Créditos de consumo – E	529	2603	48
	453.306	1.662.362	101.808
Provisión	(33.480)	(201.752)	(11.555)
<b>Alivios cartera de créditos de vivienda – Neto</b>	<b>\$ 419.826</b>	<b>\$ 1.460.610</b>	<b>\$ 90.253</b>
<b>Total alivios cartera de créditos - Neto</b>	<b>\$ 1.401.939</b>	<b>\$ 4.433.001</b>	<b>\$ 300.468</b>

  

<b>2021</b>			
	<b>Cuentas por cobrar capital</b>	<b>Cuentas por cobrar intereses</b>	<b>Cuentas por cobrar otros</b>
<b>Alivios de créditos de vivienda</b>			
Créditos de vivienda – A	\$ 897.172	\$ 2.765.914	\$ 235.623
Créditos de vivienda – B	159.376	667.417	53.462
Créditos de vivienda – C	13.709	62.732	4.840
Créditos de vivienda – D	4.819	20.601	1.126
Créditos de vivienda – E	2.698	33.313	2.884
	<b>1.077.774</b>	<b>3.549.977</b>	<b>297.935</b>
Provisión	(17.216)	(375.665)	(64.669)
<b>Alivios cartera de créditos de vivienda – Neto</b>	<b>\$ 1.060.558</b>	<b>\$ 3.174.312</b>	<b>\$ 233.266</b>
<b>Alivios de créditos de consumo</b>			
Créditos de consumo – A	442.543	1.389.200	84.519
Créditos de consumo – B	59.798	357.487	21.926
Créditos de consumo – C	57.396	265.695	18.526
Créditos de consumo – D	44.438	144.952	7.535
Créditos de consumo – E	953	2824	110
	<b>605.128</b>	<b>2.160.158</b>	<b>132.616</b>
Provisión	(38.584)	(276.160)	(9.241)
<b>Alivios cartera de créditos de vivienda – Neto</b>	<b>\$ 566.544</b>	<b>\$ 1.883.998</b>	<b>\$ 123.375</b>
<b>Total alivios cartera de créditos - Neto</b>	<b>\$ 1.627.102</b>	<b>\$ 5.058.310</b>	<b>\$ 356.641</b>



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

Cartera de créditos de vivienda	2022		
	Capital	Intereses	Otros
Créditos de vivienda – A	\$ 276.616.349	\$ 1.158.691	\$ 138.261
Créditos de vivienda – B	10.162.820	43.608	16.686
Créditos de vivienda – C	4.518.601	21.232	20.611
Créditos de vivienda – D	1.857.643	10.177	8.834
Créditos de vivienda – E	3.148.288	149.812	66.261
	<b>296.303.701</b>	<b>1.383.520</b>	<b>250.653</b>
Provisión	(7.822.287)	(255.053)	(124.743)
<b>Cartera de créditos de vivienda – Neto</b>	<b>\$ 288.481.414</b>	<b>\$ 1.128.467</b>	<b>\$ 125.910</b>
<b>Cartera de créditos de consumo</b>			
Créditos de consumo – A	37.154.268	254.705	24.528
Créditos de consumo – B	2.335.091	33.620	2.706
Créditos de consumo – C	2.720.015	14.816	4.969
Créditos de consumo – D	2.135.902	21.151	7.826
Créditos de consumo – E	434.057	14.520	13.943
	<b>44.779.333</b>	<b>338.812</b>	<b>53.972</b>
Provisión	(4.552.854)	(62.256)	(28.361)
<b>Cartera de créditos de Consumo – Neto</b>	<b>40.226.479</b>	<b>276.556</b>	<b>25.611</b>
<b>Total cartera de créditos - Neto</b>	<b>\$ 328.707.893</b>	<b>\$ 1.405.023</b>	<b>\$ 151.521</b>

Cartera de créditos de vivienda	2021		
	Capital	Intereses	Otros
Créditos de vivienda – A	\$ 228.301.825	\$ 947.357	\$ 109.973
Créditos de vivienda – B	10.040.830	51.391	14.755
Créditos de vivienda – C	2.317.124	13.068	12.194
Créditos de vivienda – D	1.398.590	10.677	10.001
Créditos de vivienda – E	2.860.749	113.947	50.494
	<b>244.919.118</b>	<b>1.136.440</b>	<b>197.417</b>
Provisión	(6.423.172)	(213.030)	(96.816)
<b>Cartera de créditos de vivienda – Neto</b>	<b>\$ 238.495.946</b>	<b>\$ 923.410</b>	<b>\$ 100.601</b>

Cartera de créditos de consumo	2021		
	Capital	Intereses	Otros
Créditos de consumo – A	43.118.499	286.767	25.962
Créditos de consumo – B	2.797.035	40.015	3.546
Créditos de consumo – C	3.085.406	36.103	6.435
Créditos de consumo – D	2.014.295	31.526	10.073
Créditos de consumo – E	336.513	11.836	8.071
	<b>51.351.748</b>	<b>406.247</b>	<b>54.087</b>
Provisión	(4.858.288)	(100.618)	(27.313)
<b>Cartera de créditos de Consumo – Neto</b>	<b>46.493.460</b>	<b>305.629</b>	<b>26.774</b>
<b>Total cartera de créditos - Neto</b>	<b>\$ 284.989.406</b>	<b>\$ 1.229.039</b>	<b>\$ 127.375</b>

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

	2022	2021
Vivienda - NO VIS	\$ 259.335.926	\$ 267.171.917
Vivienda - VIS	379.200.766	269.862.908
Consumo	72.157.656	78.640.669
	<b>\$ 710.694.348</b>	<b>\$ 615.675.494</b>



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

Cartera de créditos	2022		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 296.303.701	\$ -	\$ 296.303.701
Consumo	44.171.528	607.805	44.779.333
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 340.475.229</b>	<b>\$ 607.805</b>	<b>\$ 341.083.034</b>

  

Cartera de créditos	2021		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 244.919.118	\$ -	\$ 244.919.118
Consumo	48.262.586	3.089.162	51.351.748
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 293.181.704</b>	<b>\$ 3.089.162</b>	<b>\$ 296.270.866</b>

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

Sector económico	2022		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 292.389.370	\$ 44.041.775	\$ 336.431.145
Pensionados	244.209	-	244.209
Rentistas de Capital	852.308	139.359	991.667
Independientes	2.817.814	598.199	3.416.013
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 296.303.701</b>	<b>\$ 44.779.333</b>	<b>\$ 341.083.034</b>

  

Sector económico	2021		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 240.698.450	\$ 50.459.462	\$ 291.157.912
Pensionados	99.536	-	99.536
Rentistas de Capital	875.961	196.837	1.072.798
Independientes	3.245.171	695.449	3.940.620
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 244.919.118</b>	<b>\$ 51.351.748</b>	<b>\$ 296.270.866</b>

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

Zona Geográfica	2022		Total
	Vivienda	Consumo	
Región Andina	\$ 289.520.072	\$ 44.042.148	\$ 333.562.220
Región Pacífica	5.150.377	537.812	5.688.189
Región Caribe	1.633.252	199.373	1.832.625
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 296.303.701</b>	<b>\$ 44.779.333</b>	<b>\$ 341.083.034</b>

  

Zona Geográfica	2021		Total
	Vivienda	Consumo	
Región Andina	\$ 243.337.315	\$ 51.012.544	\$ 294.349.859
Región Pacífica	1.217.714	304.767	1.522.481
Región Caribe	364.089	34.437	398.526
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 244.919.118</b>	<b>\$ 51.351.748</b>	<b>\$ 296.270.866</b>

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

Cartera de créditos	2022					Total
	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	>10 años	
Vivienda	\$ 103.973.246	\$ 96.788.759	\$ 54.233.998	\$ 41.182.279	\$ 125.419	\$ 296.303.701
Consumo	11.257.869	15.391.039	16.771.829	1.313.116	45.480	44.779.333
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 115.231.115</b>	<b>\$ 112.179.798</b>	<b>\$ 71.005.827</b>	<b>\$ 42.495.395</b>	<b>\$ 170.899</b>	<b>\$ 341.083.034</b>



Cartera de créditos	2021				
	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	Total
Vivienda	\$ 81.454.041	\$ 89.712.279	\$ 34.158.016	\$ 39.594.782	\$ 244.919.118
Consumo	12.294.989	30.827.116	6.430.110	1.799.533	51.351.748
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 93.749.030</b>	<b>\$ 120.539.395</b>	<b>\$ 40.588.126</b>	<b>\$ 41.394.315</b>	<b>\$ 296.270.866</b>

✓ 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 2021	\$ (3.890.885)	\$ (6.008.134)	\$ (9.899.019)
Recuperaciones	1.231.444	1.587.045	2.818.489
Castigos	367.862	-	367.862
Incrementos	(2.566.709)	(2.002.083)	(4.568.792)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2021	\$ (4.858.288)	\$ (6.423.172)	\$ (11.281.460)
Recuperaciones	1.329.846	741.359	2.071.205
Castigos	2.366.193	-	2.366.193
Incrementos	(3.390.605)	(2.140.474)	(5.531.079)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2022	\$ (4.552.854)	\$ (7.822.287)	\$ (12.375.141)

✓ 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 2021	\$ (249.809)	\$ (407.716)	\$ (657.525)
Recuperaciones	51.453	80.975	132.428
Castigos	23.777	0	23.777
Incrementos	(277.337)	(440.655)	(717.992)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2021	\$ (451.916)	\$ (767.396)	\$ (1.219.312)
Recuperaciones	176.523	161.045	337.568
Castigos	374.671	0	374.671
Incrementos	(436.682)	(220.773)	(657.455)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2022	\$ (337.404)	\$ (827.124)	\$ (1.164.528)

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

	2022					
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Vivienda	\$ 747.042	\$ 79.769	\$ 7.742	\$ 116.805	\$ 79.075	\$ 7.696
Consumo	515.561	2.561	293	325.444	2.356	255
	<b>\$ 1.262.603</b>	<b>\$ 82.330</b>	<b>\$ 8.035</b>	<b>\$ 442.249</b>	<b>\$ 81.431</b>	<b>\$ 7.951</b>

  

	2021					
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Vivienda	\$ 692.867	\$ 62.389	\$ 5.897	\$ 82.468	\$ 62.389	\$ 5.897
Consumo	49.050	291	46	6.065	291	46
	<b>\$ 741.917</b>	<b>\$ 62.680</b>	<b>\$ 5.943</b>	<b>\$ 88.533</b>	<b>\$ 62.680</b>	<b>\$ 5.943</b>

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

	2022						
	Número créditos	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión Intereses	Provisión otros
Consumo							
Créditos de consumo – B	2	\$ 55.434	\$ 160	\$ 38	\$ 9.287	\$ 29	\$ 6
Créditos de consumo – C	4	19.906	20	7	8.463	11	4
Créditos de consumo – D	6	439.853	2.366	233	307.537	2301	231
Créditos de consumo – E	1	368	15	15	157	15	14
	<b>13</b>	<b>515.561</b>	<b>2.561</b>	<b>293</b>	<b>325.444</b>	<b>2.356</b>	<b>255</b>



	Número créditos	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión Capital	Provisión Intereses	Provisión otros
Vivienda							
Créditos de vivienda – A	5	190.415	755	56	3.808	60	10
Créditos de vivienda – B	1	25.599	131	57	1.075	131	57
Créditos de vivienda – C	3	263.484	233	52	28.983	233	52
Créditos de vivienda – E	2	267.544	78.650	7577	82.939	78.651	7577
	11	747.042	79.769	7.742	116.805	79.075	7.696
	<b>24</b>	<b>\$ 1.262.603</b>	<b>\$ 82.330</b>	<b>\$ 8.035</b>	<b>\$ 442.249</b>	<b>\$ 81.431</b>	<b>\$ 7.951</b>

	Número créditos	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión Intereses	Provisión otros
Consumo							
Créditos de consumo – B	1	\$ 39.716	\$ 82	\$ 30	\$ 3.063	\$ 82	\$ 30
Créditos de consumo – C	2	4.431	68	2	988	68	1
Créditos de consumo – E	1	4.903	141	14	2.014	141	14
	4	49.050	291	46	6.065	291	46

	Número créditos	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión Intereses	Provisión otros
Vivienda							
Créditos de vivienda – A	4	371.191	1.095	209	7.424	1095	209
Créditos de vivienda – B	1	26.196	464	47	1.100	464	47
Créditos de vivienda – C	2	87.420	1.348	63	9.616	1.348	63
Créditos de vivienda – D	1	1.712	5	11	360	5	11
Créditos de vivienda – E	1	206.348	59.477	5567	63.968	59.477	5567
	9	692.867	62.389	5.897	82.468	62.389	5.897
	<b>13</b>	<b>\$ 741.917</b>	<b>\$ 62.680</b>	<b>\$ 5.943</b>	<b>\$ 88.533</b>	<b>\$ 62.680</b>	<b>\$ 5.943</b>

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

Cartera de créditos	2022		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 747.042	-	\$ 747.042
Consumo	515.561	-	515.561
Total cartera neta	<b>\$ 1.262.603</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 1.262.603</b>

  

Cartera de créditos	2021		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 692.867	\$ -	\$ 692.867
Consumo	49.050	-	49.050
Total cartera neta	<b>\$ 741.917</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 741.917</b>

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

Sector económico	2022		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 747.042	\$ 515.561	\$ 1.262.603
Total cartera neta	<b>\$ 747.042</b>	<b>\$ 515.561</b>	<b>\$ 1.262.603</b>

  

Sector económico	2021		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 692.867	\$ 49.050	\$ 741.917
Total cartera neta	<b>\$ 692.867</b>	<b>\$ 49.050</b>	<b>\$ 741.917</b>



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

Zona Geográfica	2022		Total
	Vivienda	Consumo	
Región Andina	\$ 747.042	\$ 515.561	\$ 1.262.603
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 747.042</b>	<b>\$ 515.561</b>	<b>\$ 1.262.603</b>

Zona Geográfica	2021		Total
	Vivienda	Consumo	
Región Andina	\$ 692.867	\$ 49.050	\$ 741.917
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 692.867</b>	<b>\$ 49.050</b>	<b>\$ 741.917</b>

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

	2022				Total Castigado
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Intereses Contingentes	
Consumo	\$ 4.339.428	\$ 68.815	\$ 378.146	\$ 474.790	\$ 5.261.179
Vivienda	2.783	53	47	-	2.883
	<b>\$ 4.342.211</b>	<b>\$ 68.868</b>	<b>\$ 378.193</b>	<b>\$ 474.790</b>	<b>\$ 5.264.062</b>

	2021				Total Castigado
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Intereses Contingentes	
Consumo	\$ 2.379.313	\$ 54.832	\$ 46.575	\$ 261.718	\$ 2.742.438
	<b>\$ 2.379.313</b>	<b>\$ 54.832</b>	<b>\$ 46.575</b>	<b>\$ 261.718</b>	<b>\$ 2.742.438</b>

#### **NOTA 14 - Otras cuentas por cobrar**

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

	2022	2021
Otras cuentas por cobrar (1)	\$ 562.795	\$ 617.909
Anticipos a proveedores (2)	12.154	89.282
Anticipos a empleados	2.355	-
	<b>\$ 577.304</b>	<b>\$ 707.191</b>

(1) El saldo de las otras cuentas por cobrar por \$562.795 presenta una disminución porque la cuenta por cobrar que se tenía con Datascore por \$114.558 fue castigada. El castigo se efectuó después de 2 procesos de apelación ante la aseguradora por la póliza de cumplimiento del contrato, los cuales fueron negados.

(2) La disminución corresponde principalmente a la legalización de los anticipos que habían sido girados a los proveedores, por las adecuaciones de las nuevas oficinas.

#### **NOTA 15 - Otros activos no financieros**

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

	2022	2021
Anticipos de retención de industria y comercio	\$ 10.653	\$ 18.060
Anticipos de retención IVA – impuesto a las ventas retenido	23.560	46.625
Gastos pagados por anticipado (1)	4.522	31.587
	<b>\$ 38.735</b>	<b>\$ 96.272</b>

(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.

El valor pendiente por amortizar corresponde al sistema de detección de incendio y ordenamiento del data center que finaliza en octubre de 2023.

**NOTA 16 - Activos por impuestos corrientes**

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo a favor renta (1)	\$ 4.031.671	\$ 4.069.859
Retenciones en la fuente a favor	299.088	-
<b>Activo por impuesto de renta corriente neto</b>	<b><u>\$ 4.330.759</u></b>	<b><u>\$ 4.069.859</u></b>

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

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

	<u>Inmuebles destinados a vivienda</u>
<b>Costo</b>	
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	108.000
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	\$ 108.000
Adiciones (1)	331.580
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	\$ 439.580
<b>Provisión</b>	
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	(35.100)
Aumento provisión	(31.500)
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	\$ (66.600)
Aumento provisión	(46.469)
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	\$ (113.069)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2021	<b><u>\$ 41.400</u></b>
Saldo neto al 31 de diciembre de 2022	<b><u>\$ 326.511</u></b>

- (1) Las adiciones corresponden a dos inmuebles recibidos como bienes en dación de pago en el mes de octubre de 2022. Un inmueble corresponde a una casa ubicada en Bogotá y el otro inmueble corresponde a un apartamento ubicado en Madrid Cundinamarca.

**NOTA 18 - Propiedades y equipo, neto**

El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo

	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipo cómputo</u>	<u>Mejoras en propiedad arrendada</u>	<u>Total</u>
<b>Costo</b>				
Saldo inicial al 01 de enero de 2021	\$ 157.190	\$ 1.334.995	\$ 89.405	\$ 1.581.590
Adiciones	9.594	184.598	-	194.192
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	166.784	1.519.593	89.405	1.775.782
Adiciones (1)	228.115	263.310	1.459.956	1.951.381
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	<u>394.899</u>	<u>1.782.903</u>	<u>1.549.361</u>	<u>3.727.163</u>
<b>Depreciación</b>				
Saldo inicial al 01 de enero de 2021	\$ (95.724)	\$ (590.278)	\$ (89.405)	\$ (775.407)
Depreciación	(71.060)	(251.824)	-	(322.884)
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	(166.784)	(842.102)	(89.405)	(1.098.291)
Depreciación	(13.339)	(228.455)	(71.285)	(313.079)
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	<u>(180.123)</u>	<u>(1.070.557)</u>	<u>(160.690)</u>	<u>(1.411.370)</u>
Saldo neto a 31 de diciembre de 2021	<u>\$ -</u>	<u>\$ 677.491</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 677.491</u>
Saldo neto a 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 214.776</u>	<u>\$ 712.346</u>	<u>\$ 1.388.671</u>	<u>\$ 2.315.793</u>

- (1) Las adiciones corresponden a las nuevas compras de equipos de cómputo, muebles y todas las mejoras que han sido activadas por la apertura y adecuación de la nueva oficina de La Hipotecaria CF.



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 2022 y 2021 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

	<b>Arrendamientos</b>
<b>Derechos de uso</b>	
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	\$ 735.648
Ajuste por entrega de oficinas	(83.696)
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	\$ 651.952
Ajuste por entrega de oficinas (1)	(651.952)
Reconocimiento nuevas oficinas (2)	1.384.380
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	<b>\$ 1.384.380</b>
<b>Depreciación</b>	
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	\$ (383.831)
Depreciación con cargo a resultados	(184.637)
Ajuste por entrega de oficinas	58.223
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	\$ (510.245)
Depreciación con cargo a resultados	(210.894)
Ajuste por entrega de oficinas (1)	595.287
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	<b>\$ (125.852)</b>
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	<b>\$ 141.707</b>
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	<b>\$ 1.258.528</b>

- (1) En el mes de junio de 2022 se realizó la entrega de las oficinas 210, 211, 213, 214, 215, 216, ubicadas en la Cra. 13 No. 93-40 de la ciudad de Bogotá debido al traslado de las oficinas a una nueva ubicación.
- (2) Corresponde al reconocimiento del derecho de uso de las nuevas oficinas de La Hipotecaria CF ubicadas en la Calle 26 No. 85B-09 Locales 201 y 202 en la ciudad de Bogotá. El contrato es con el tercero Inversiones RMR 26 y va hasta el 14 de octubre de 2028.

El siguiente es el detalle de los importes reconocidos en resultados:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Arrendamientos bajo NIIF 16</b>		
Intereses sobre pasivos por arrendamiento	\$ 50.971	\$ 15.761
Ajuste por entrega de oficinas	(3.849)	(1.777)
Gastos relacionados con arrendamientos a corto plazo	152.226	66.620
Gastos relacionados con arrendamientos de activos de bajo valor	426.878	120.465
	<b>\$ 626.226</b>	<b>\$ 201.069</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Total de salida de efectivo para arrendamientos	\$ 323.242	\$ 350.571

**NOTA 20 - Intangibles, neto**

El siguiente es el movimiento de los intangibles:

	<b>Estudios y proyectos</b>
<b>Costo</b>	
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	\$ 485.389
Adiciones	29.684
Retiros	(114.558)
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	\$ 400.515
Adiciones (1)	39.661
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	<b>\$ 440.176</b>
<b>Amortización</b>	
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	(322.440)
Amortización	(30.200)
Ajuste amortización por retiro	36.456
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	\$ (316.184)
Amortización	(37.900)
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	<b>\$ (354.084)</b>
Saldo neto al 31 de diciembre de 2021	<b>\$ 84.331</b>
Saldo neto al 31 de diciembre de 2022	<b>\$ 86.092</b>

- (1) Las adiciones corresponden al servicio de consultoría de It consulting por valor de \$20.434, la licencia de 12 meses del software Adobe por valor de \$2.235 y las licencias de Microsoft de 12 meses por valor de \$16.992.

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no se tiene ningún indicio de deterioro sobre los intangibles.

**NOTA 21 - Impuesto a las ganancias**

Las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la Compañía estipulan que en Colombia:

- ✓ Para el año 2022, conforme con la Ley de Inversión Social 2155 de 2021, la tarifa de impuesto de renta es del 35% y para las instituciones financieras que obtengan en el periodo una renta gravable igual o superior a 120.000 UVT se aplican 3 puntos adicionales.
- ✓ Para el año 2021, de acuerdo con la Ley de Crecimiento 2010 de 2019 la tarifa de impuesto sobre la renta es del 31% y para las instituciones financieras que obtengan en el periodo una renta gravable igual o superior a 120.000 UVT se aplican 3 puntos adicionales.
- ✓ A partir del año 2021, la Ley de Crecimiento Económico reduce la renta presuntiva al 0% del patrimonio líquido del último día del ejercicio gravable inmediatamente anterior.
- ✓ Con la Ley de Inversión Social se extiende el beneficio de auditoría por los años 2022 y 2023 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 35% y 25%, con lo cual la declaración de renta quedará en firme dentro de los 6 o 12 meses siguientes a la fecha de su presentación, respectivamente.
- ✓ Con la Ley de Crecimiento Económico 2010 de 2019, el término de firmeza de la declaración del impuesto de renta y complementarios de los contribuyentes que determinen o compensen pérdidas fiscales o estén sujetos al régimen de precios de transferencia, será de 5 años.
- ✓ Los excesos de renta presuntiva pueden ser compensados en los 5 periodos gravables siguientes.
- ✓ Las pérdidas fiscales podrán ser compensadas con rentas líquidas ordinarias obtenidas en los 12 periodos gravables siguientes.
- ✓ El impuesto por ganancia ocasional está gravado a la tarifa del 10%.



- ✓ Con la normatividad vigente, se 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 periodo gravable hasta el año 2022

**a) Pérdidas fiscales**

El siguiente es el saldo de las pérdidas fiscales pendientes de compensar en el impuesto sobre la renta, las cuales no tienen vencimiento al 31 de diciembre de:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Total pérdidas fiscales por compensar	<u>\$ 784.458</u>	<u>\$ 2.756.891</u>

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

**b) 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>2022</u>	<u>2021</u>
Impuesto de renta corriente	\$ 865.317	\$ -
Gasto por impuesto de renta de periodos anteriores	35.828	-
<b>Subtotal impuesto de renta corriente</b>	<u>900.645</u>	<u>-</u>
<b>Subtotal impuesto diferido neto</b>	<u>538.828</u>	<u>-</u>
<b>Total impuesto a las ganancias</b>	<u>\$ 1.439.473</u>	<u>\$ -</u>

**c) Conciliación de la tasa efectiva:**

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:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Utilidad antes de impuestos sobre la renta</b>	\$ 7.581.542	\$ 6.416.780
Gasto de impuesto teórico: a la tarifa del 35% (2022) 31% (2021)	2.653.540	1.989.202
<b>Más o (menos) impuestos que aumentan (disminuyen) el impuesto teórico:</b>		
Gastos no deducibles	232.447	10.813
Ingresos no gravados	(5.842)	(48.414)
Rentas exentas de vivienda VIS	(1.095.637)	(799.857)
Compensación créditos fiscales	-	(1.151.744)
Efecto entre el gasto no deducible y el descuento tributario de ICA	(89.570)	-
Gasto por impuesto de renta corriente de periodos anteriores	35.328	-
Remediación de impuestos diferidos	(284.354)	-
Otros conceptos	(6.439)	-
<b>Total gasto por impuesto a las ganancias del período</b>	<u>\$ 1.439.473</u>	<u>\$ -</u>

**d) 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 2022 y 2021:



	Saldo al 31 de diciembre 2021	Efecto en estado de resultados	Saldo al 31 de diciembre 2022
Impuestos diferidos activos			
Cuentas por cobrar	\$ 190.777	\$ (20.796)	\$ 169.981
Activos intangibles	4.819	488	5.307
Pasivos financieros y cuentas por pagar	222.386	(160.905)	61.481
Otros conceptos	47.862	(27.550)	20.312
Créditos fiscales	962.448	(76.366)	886.082
<b>Subtotal</b>	<b>\$ 1.428.292</b>	<b>\$ (285.129)</b>	<b>\$ 1.143.163</b>
Impuestos diferidos pasivo			
Saldo a favor de renta	-	281.991	(281.991)
Propiedad planta y equipo	28.292	(28.292)	-
<b>Subtotal</b>	<b>\$ 28.292</b>	<b>\$ 253.699</b>	<b>\$ 281.991</b>
<b>Total neto</b>	<b>\$ 1.400.000</b>	<b>\$ 538.828</b>	<b>\$ 861.172</b>

	Saldo al 31 de diciembre 2020	Efecto en estado de resultados	Saldo al 31 de diciembre 2021
Impuestos diferidos activos			
Cuentas por cobrar	\$ 400.244	\$ (209.467)	\$ 190.777
Activos intangibles	8.465	(3.646)	4.819
Pasivos financieros y cuentas por pagar	128.337	94.049	222.386
Otros conceptos	11.832	36.030	47.862
Créditos fiscales	950.223	12.225	962.448
<b>Subtotal</b>	<b>\$ 1.499.101</b>	<b>\$ (70.809)</b>	<b>\$ 1.428.292</b>
Impuestos diferidos pasivo			
Propiedad planta y equipo	99.101	(70.809)	28.292
<b>Subtotal</b>	<b>\$ 99.101</b>	<b>\$ (70.809)</b>	<b>\$ 28.292</b>
<b>Total neto</b>	<b>\$ 1.400.000</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 1.400.000</b>

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.

#### e) 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 está basada 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.

#### f) Precios de transferencia

En atención a lo previsto en las Leyes 788 de 2002 y 863 de 2003, La Hipotecaria CF no preparó un estudio de precios de transferencia, ya que no realizó ninguna operación sujeta a precios de transferencia durante 2021

Aunque el estudio de precios de transferencia de 2022 se encuentra en proceso de preparación, no se anticipan ajustes significativos que afecten la determinación del gasto por impuesto sobre la renta del año gravable 2022.

#### g) Incertidumbres fiscales – CINIIF 23

La Compañía al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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. No existen riesgos que puedan implicar una obligación fiscal adicional.



h) **Reforma Tributaria para la Igualdad y la Justicia Social**

Mediante Ley 2277 del 13 de diciembre de 2022 se adoptó una reforma tributaria, dicha disposición introduce algunas modificaciones en materia del impuesto sobre la renta, las cuales presentamos a continuación:

- ✓ La tarifa de general de renta se mantiene al 35% para sociedades nacionales y sus asimiladas, los establecimientos permanentes de entidades del exterior y las personas jurídicas extranjeras con o sin residencia en el país obligadas a presentar la declaración anual del impuesto sobre la renta y complementarios
- ✓ Para las instituciones financieras, entidades aseguradoras, reaseguradoras, sociedades comisionistas de bolsa de valores, sociedades comisionistas agropecuarias, bolsas de bienes y productos agropecuarios, agroindustriales o de otros commodities y proveedores de infraestructura del mercado de valores se establece una sobretasa de 5 puntos adicionales de la tarifa general de renta durante los periodos gravables 2023 a 2027, siendo la tarifa total del 40% si tienen una renta gravable igual o superior a 120.000 UVT (\$5.089.440.000 año 2023). La sobretasa estará sujeta a un anticipo del 100%.
- ✓ Se establece un impuesto mínimo para los residentes en Colombia, fijado un impuesto adicional en caso de que el impuesto de renta depurado con algunos ajustes sea inferior al 15% de la utilidad contable antes de impuestos con ciertos ajustes. Así las cosas, los contribuyentes deberán: (i) Determinar el impuesto depurado del contribuyente colombiano, o el impuesto depurado del grupo en caso que se haga parte de un grupo empresarial. (ii) Determinar la utilidad depurada del contribuyente colombiano o del grupo en caso que se haga parte de un grupo empresarial, y, (iii) Determinar la tasa de tributación depurada de contribuyente colombiano o del grupo en caso que se haga parte de un grupo empresarial. Si la tasa efectiva (Impuesto de renta/ utilidad depurada) es inferior al 15% deberá calcularse el impuesto a adicionar del contribuyente o del grupo en caso que se haga parte de un grupo empresarial.
- ✓ Se exceptúan de esta norma las Zonas Económicas y Sociales ZESE durante el periodo que su tarifa de renta sea del cero (0%), contribuyentes cuya utilidad depurada sea igual o inferior a cero, quienes se rijan por lo previsto en el Art 32 del E.T. (Concesiones), las empresas industriales y comerciales del estado o sociedades de economía mixta que ejerzan los monopolios de suerte, azar y licores; Los hoteles y parques temáticos siempre que no se encuentren obligados a presentar informe país por país.
- ✓ Se limita al 3% anual de la renta líquida ordinaria el monto de la sumatoria de algunos ingresos no constitutivos de renta, deducciones especiales, rentas exentas y descuentos tributarios.
- ✓ Se deroga el artículo 158-1, eliminando la posibilidad de deducir los costos y gastos asociados a inversiones en CTel, es decir estas inversiones únicamente darán derecho a descuento tributario. Se mantiene la posibilidad de tomar como descuento tributario el 30% de las inversiones en Ciencia, Tecnología e Innovación (CTel) que cuenten con aprobación del Consejo Nacional de Beneficios Tributarios (CNBT); la norma previa establecía un descuento del 25%.
- ✓ Se elimina la posibilidad de tomar como descuento tributario el 50% del ICA efectivamente pagado antes de presentar la declaración. Será deducible el 100% devengado y pagado previo a la presentación de la declaración de renta.
- ✓ Continúa como deducible el 100% de los impuestos, tasas y contribuciones efectivamente pagados en el año gravable, que guarden relación de causalidad con la generación de renta (salvo el impuesto de renta); será deducible el 50% del gravamen a los movimientos financieros (GMF), independientemente de que tenga o no relación de causalidad con la actividad generadora de renta.
- ✓ No serán deducibles pagos por afiliaciones a clubes sociales, gastos laborales del personal de apoyo en la vivienda u otras actividades ajenas a la actividad productora de renta, gastos personales de los socios, partícipes, accionistas, clientes y/o sus familiares, todos los cuales serán considerados ingreso en especie para sus beneficiarios.
- ✓ Se establece que los valores no deducibles por condenas provenientes de procesos administrativos, judiciales, o arbitrales, corresponden a los valores que tengan naturaleza punitiva, sancionatoria o de indemnización de perjuicios. (Numeral 3 del Artículo 105 del E.T.).
- ✓ Se establece la tarifa del impuesto de ganancias ocasionales en un 15%.
- ✓ Se establece una tarifa de retención en la fuente del 10% para los dividendos recibidos por sociedades nacionales que tengan la naturaleza de no constitutivos de renta ni ganancia ocasional (Antes 7,5%), la cual será trasladable a la persona natural residente o al inversionista del exterior. Se mantienen las excepciones establecidas en las normas vigentes. Los dividendos y participaciones recibidos por establecimientos permanentes de sociedades extranjeras nacionales que tengan la naturaleza de no constitutivos de renta ni ganancia ocasional estarán gravados a la tarifa especial del 20%.
- ✓ Se dispuso que el impuesto sobre los dividendos gravados se determinará: (i) aplicando la tarifa de renta correspondiente al año en que se decreten (35%) y (ii) sobre el remanente se aplicará la tarifa que corresponda al dividendo no gravado,



dependiendo del beneficiario (si es persona natural residente o sucesión ilíquida de causante residente se aplicará la tabla del artículo 241 del E.T.).

- ✓ Los dividendos decretados con cargo a utilidades de los años 2016 y anteriores conservarán el tratamiento vigente para ese momento; y aquellos correspondientes a utilidades de los años 2017 y 2018 y 2019 que se decreten a partir del 2020 se regirán por las tarifas dispuestas en la Ley 2010.

## **PASIVOS**

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

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

<b>2022</b>					
<b>Entidad</b>	<b>Capital</b>	<b>Intereses</b>	<b>Costo otorgamiento</b>	<b>Costo amortizado</b>	<b>Total</b>
Fondos de Impacto	\$ 98.088.313	\$ 730.846	\$ (501.630)	\$ (26.160)	\$ 98.291.369
Bancos comerciales	49.804.348	617.992	-	50.251	50.472.591
	<b>\$ 147.892.661</b>	<b>\$ 1.348.838</b>	<b>\$ (501.630)</b>	<b>\$ 24.091</b>	<b>\$ 148.763.960</b>

  

<b>2021</b>					
<b>Entidad</b>	<b>Capital</b>	<b>Intereses</b>	<b>Costo otorgamiento</b>	<b>Costo amortizado</b>	<b>Total</b>
Fondos de Impacto	\$ 67.493.037	\$ 493.968	\$ (528.962)	\$ (12.748)	\$ 67.445.295
Bancos comerciales	32.425.000	200.712	-	29.291	32.655.003
	<b>\$ 99.918.037</b>	<b>\$ 694.680</b>	<b>\$ (528.962)</b>	<b>\$ 16.543</b>	<b>\$ 100.100.298</b>

- Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las obligaciones financieras no generaron otros conceptos diferentes a los intereses, a excepción de las obligaciones con los Fondos de impacto, sobre los cuales se generaron costos de otorgamiento referentes a comisiones y honorarios legales para su desembolso.
- Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se han cumplido todos los covenants establecidos en el desembolso de las obligaciones con los Fondos de Impacto., 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
- Las obligaciones financieras presentan un aumento neto de \$48.663.662, principalmente por las nuevas líneas de crédito que se solicitaron para cubrir las necesidades de liquidez y garantizar la operación de La Hipotecaria CF y a los intereses generados por las obligaciones de acuerdo a las condiciones pactadas así:

<b>Entidad</b>	<b>Capital</b>
Fondos de Impacto (1)	\$ 30.595.276
Bancos comerciales	38.700.000
	<b>\$ 69.295.276</b>

- (1) En el momento del desembolso, el Fondo de impacto cobra una comisión la cual es descontada del valor neto que llega al banco. Por los desembolsos recibidos en el año 2022 las comisiones pagadas fueron por un valor de \$231.826.

- Durante lo corrido del año 2022 se realizaron pagos de capital e intereses de las obligaciones financieras así:

<b>Entidad</b>	<b>Capital</b>	<b>Intereses</b>	<b>Total</b>
Fondos de Impacto	\$ -	\$ 5.558.500	\$ 5.558.500
Bancos comerciales	21.320.652	3.157.514	24.478.166
	<b>\$ 21.320.652</b>	<b>\$ 8.716.014</b>	<b>\$ 30.036.666</b>



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

Año	2022	2021
2022	\$ -	\$ 18.950.000
2023	46.666.311	13.475.000
2024	38.671.864	17.991.592
2025	62.554.486	49.501.445
	<b>\$ 147.892.661</b>	<b>\$ 99.918.037</b>

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

2022						
Maduración	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 3 años	Total
Obligaciones financieras	\$ 1.893.940	5.173.746	27.866.569	\$14.970.867	98.858.838	\$ 148.763.960

  

2021							
Maduración	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	Total
Obligaciones financieras	\$ 58.244	1.652.240	8.131.180	9.636.205	31.180.483	49.441.946	\$ 100.100.298

#### NOTA 23 - Depósitos y exigibilidades a costo amortizado

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

2022					
Desmaterializados	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Emitidos menos de 6 meses	\$ 6.697.710	\$ 335.823	\$ (10.876)	\$ (26.749)	\$ 6.995.908
Emitidos entre 6-12 meses	107.351.972	2.619.367	(198.024)	(190.664)	109.582.651
Emitidos entre 12-18 meses	22.907.514	555.267	(31.877)	(98.876)	23.332.028
Emitidos superior a 18 meses	3.782.684	62.838	(8.429)	(19.651)	3.817.442
	<b>\$ 140.739.880</b>	<b>\$ 3.573.295</b>	<b>\$ (249.206)</b>	<b>\$ (335.940)</b>	<b>\$ 143.728.029</b>

  

2021					
Desmaterializados	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Emitidos entre 6-12 meses	\$ 81.209.969	\$ 805.443	\$ (159.522)	\$ (122.184)	\$ 81.733.706
Emitidos entre 12-18 meses	30.538.794	364.364	(87.353)	(48.912)	30.766.893
Emitidos superior a 18 meses	17.282.684	125.258	(49.109)	(98.805)	17.260.028
	<b>\$ 129.031.447</b>	<b>\$ 1.295.065</b>	<b>\$ (295.984)</b>	<b>\$ (269.901)</b>	<b>\$ 129.760.627</b>

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde a 144 CDT's con una tasa efectiva anual que oscila entre el 4,30% y el 19%.

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde a 169 CDT's con una tasa efectiva anual que oscila entre el 3,11% y el 8,05%.

#### NOTA 24 - Bonos ordinarios a costo amortizado

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

2022					
Bonos	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Bonos ordinarios BID (1)	\$ 40.000.000	\$ 55.912	\$ (220.096)	\$ (66.850)	\$ 39.768.966
Bonos hipotecarios – Banco LH (2)	500.000	8.507	(118.726)	(4.032)	385.749
	<b>\$ 40.500.000</b>	<b>\$ 64.419</b>	<b>\$ (338.822)</b>	<b>\$ (70.882)</b>	<b>\$ 40.154.715</b>



Bonos Ordinarios	2021				
	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Bonos ordinarios BID (1)	\$ 52.000.000	\$ 72.684	\$ (233.115)	\$ (45.999)	\$ 51.793.570
	<b>\$ 52.000.000</b>	<b>\$ 72.684</b>	<b>\$ (233.115)</b>	<b>\$ (45.999)</b>	<b>\$ 51.793.570</b>

(1) Durante el año 2022 se han pagado \$3.082.100 por los intereses trimestrales según las condiciones pactadas.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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

(2) El 21 de enero de 2022 se realizó una nueva emisión de Bonos Hipotecarios por valor de \$500.000 los cuales fueron adquiridos por Banco La Hipotecaria de Panamá. Esta emisión se realizó en pesos y paga intereses trimestrales a una tasa de interés del 8.75% EA. La serie es por 3 años con vencimiento el 21 de enero de 2025. El pago de capital es al vencimiento. Durante el año 2022 se han pagado \$30.528 por intereses trimestrales de acuerdo a las condiciones pactadas.

#### NOTA 25 - Pasivos por derecho de uso

	<u>Arrendamientos</u>
<b>Pasivos por arrendamientos</b>	
Saldo inicial al 01 de enero de 2021	\$ 820.647
Ajuste por entrega de oficinas	(27.250)
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	\$ 793.397
Ajuste por entrega de oficinas (1)	(96.867)
Reconocimiento nuevas oficinas (2)	1.384.380
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 2.080.910</u>
<b>Pago del pasivo por arrendamiento</b>	
Saldo inicial al 01 de enero de 2021	(423.311)
Pago del pasivo	(184.867)
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	(608.178)
Pago del pasivo	(178.838)
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	<u>(787.016)</u>
<b>Saldo final al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>\$ 185.219</b>
<b>Saldo final al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>\$ 1.293.894</b>

(1) En el mes de junio de 2022 se realizó la entrega de las oficinas 210, 211, 213, 214, 215, 216, ubicadas en la Cra. 13 No. 93-40 de la ciudad de Bogotá debido al traslado de las oficinas a una nueva ubicación.

(2) Corresponde al reconocimiento del derecho de uso de las nuevas oficinas de La Hipotecara CF ubicadas en la Calle 26 No. 85B-09 Locales 201 y 202 en la ciudad de Bogotá. El contrato es con el tercero Inversiones RMR 26 y va hasta el 14 de octubre de 2028.

Durante lo corrido del año 2022, no se ha presentado ninguna modificación a los contratos de arrendamiento por la emergencia sanitaria por el Covid-19, los contratos tienen las mismas condiciones y características iniciales.

**NOTA 26 - Beneficios a empleados**

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cesantías	\$ 192.890	\$ 159.588
Vacaciones	182.724	172.250
Intereses de cesantías	22.002	18.450
	<u>\$ 397.616</u>	<u>\$ 350.288</u>

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

**NOTA 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:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Diversas (1)	\$ 127.911	\$ 26.403
Retenciones y aportes nómina	90.663	80.978
Seguros (2)	46.375	77.952
Cuentas por pagar a prestadores de servicios (3)	1.083.468	752.187
	<u>\$ 1.348.417</u>	<u>\$ 937.520</u>

- (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 2022, 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.
- (3) Corresponde a los proveedores que han prestado servicios en los meses corrientes y que a la fecha de corte quedaron pendientes de pago.

**NOTA 28 - Provisiones**

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

	<u>Provisión desmantelamiento</u>	<u>Provisión contratos no ejecutados</u>	<u>Total provisiones</u>
Saldo inicial al 01 de enero de 2021	\$ 39.440	-	\$ 39.440
Aumento	-	100.234	100.234
Uso	(2.925)	-	(2.925)
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 36.515</u>	<u>100.234</u>	<u>\$ 136.749</u>
Uso (1)	(30.379)	(100.234)	(130.613)
Reversión (2)	(6.136)	-	(6.136)
Aumento (3)	49.000	-	49.000
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 49.000</u>	<u>-</u>	<u>\$ 49.000</u>

- (1) Los usos de la provisión por desmantelamiento corresponden a los gastos por la entrega de las oficinas 210, 211, 213, 214, 215, 216, ubicadas en la Cra. 13 No. 93-40 de la ciudad de Bogotá debido al traslado a una nueva ubicación.

El uso por la provisión de contratos no ejecutados, corresponde a que el proceso de conciliación con Datascoring no fue exitoso, después de 2 apelaciones ante la aseguradora por la póliza de cumplimiento del contrato, por lo que se tuvo castigar la cuenta por cobrar.

- (2) Corresponde a la reversión del exceso de provisión por el desmantelamiento de las oficinas ubicadas en la Cra. 13 No. 93-40 de la ciudad de Bogotá, ya que fueron entregadas en su totalidad.
- (3) Corresponde al reconocimiento de la provisión por desmantelamiento de las nuevas oficinas de La Hipotecaria CF ubicadas en la Calle 26 No. 85B-09 Locales 201 y 202 en la ciudad de Bogotá.





**Reserva Legal:** De acuerdo con el Acta No. 20 del 25 de marzo de 2022, la Asamblea general de accionistas determinó la constitución de la reserva legal normativa por valor de \$355.006.

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

	<b>ORI</b>
Saldo inicial al 1 de enero 2021	\$ 1.017.597
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	(1.446.421)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre 2021	<b>\$ (428.824)</b>
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	(1.189.207)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre 2022	<b>\$ (1.618.031)</b>

## **RESULTADOS DEL AÑO**

### **NOTA 31 - Ingresos**

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Intereses corrientes cartera de créditos		
Créditos de vivienda	\$ 26.627.061	\$ 22.470.287
Créditos de consumo	7.122.480	7.966.437
	<b>33.749.541</b>	<b>30.436.724</b>
Intereses de mora cartera de créditos		
Créditos de vivienda	82.809	61.136
Créditos de consumo	69.624	52.234
	<b>152.433</b>	<b>113.370</b>
Total intereses cartera de créditos	<b>33.901.974</b>	<b>30.550.094</b>
Ingresos por comisiones	1.542.135	1.280.464
Ingresos netos en inversiones	1.158.920	737.588
Recuperación de provisiones		
Reintegro de provisiones	2.408.773	2.950.917
Recuperación cartera castigada	448.129	187.768
Total recuperación de provisiones	<b>2.856.902</b>	<b>3.138.685</b>
Reajuste de la unidad de valor real UVR(1)	8.310.888	2.031.310
Otros ingresos		
Rendimientos financieros cuentas ahorro (2)	1.492.564	200.230
Recobros y recuperaciones	80.965	154.304
Ingresos por otros servicios	219.340	146.729
Diversos	18.743	6.715
Total otros ingresos	<b>1.811.612</b>	<b>507.978</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>\$ 49.582.431</b>	<b>\$ 38.246.119</b>

- (1) El reajuste por UVR tuvo un aumento de \$6.279.578 principalmente por el aumento en la colocación de cartera en UVR, al 31 de diciembre de 2022 se tenían 1.362 créditos con valor de capital de \$90.263.223 y el 31 de diciembre de 2021 se tenían 993 créditos en UVR por un valor de capital de \$56.304.435. Igualmente, el aumento se debe a que la variación año corrido porcentual de la UVR al 31 de diciembre de 2022 fue de 12.39% y al 31 de diciembre de 2021 fue de 4,93%
- (2) El incremento se origina por el aumento en el saldo promedio de los depósitos en cuentas de ahorro que pasaron de \$20.320.147 al 31 de diciembre de 2021 a \$28.171.042 al 31 de diciembre de 2022.

**NOTA 32 - Gastos**

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Gastos por intereses y similares</b>		
Intereses depósitos y exigibilidades	\$ 9.774.232	\$ 8.020.822
Costo amortizado depósitos y exigibilidades	74.702	58.604
Intereses bonos ordinarios	3.104.362	3.270.800
Costo amortizado bonos ordinarios	(24.882)	(26.310)
	<b>\$ 12.928.414</b>	<b>\$ 11.323.916</b>
<b>Gasto provisión cartera de créditos</b>		
Cartera de créditos – Consumo	\$ 3.827.287	\$ 2.844.046
Cartera de créditos – Vivienda	2.361.247	2.442.738
	<b>\$ 6.188.534</b>	<b>\$ 5.286.784</b>
<b>Costos financieros</b>		
Intereses de obligaciones financieras (1)	\$ 9.470.311	\$ 4.481.907
Intereses por arrendamientos	47.122	13.984
Costo amortizado obligaciones financieras	7.547	26.572
	<b>\$ 9.524.980</b>	<b>\$ 4.522.463</b>
<b>Gastos de personal</b>		
Sueldos	\$ 2.143.063	\$ 1.843.125
Salario integral	648.978	634.263
Aportes por pensiones	452.810	380.390
Cesantías	216.843	172.518
Prima legal	211.759	170.329
Aportes CCF, ICBF	175.257	153.267
Vacaciones	144.694	127.593
Otros beneficios a empleados	243.264	142.477
Bonificaciones	410.406	445.622
Horas extras	242.627	128.321
Aportes de Salud	64.188	57.370
Indemnizaciones	17.674	2.467
Auxilio de transporte	64.937	36.148
Capacitación al personal	13.906	12.903
Intereses sobre cesantías	23.500	19.355
Incapacidades	6.999	6.707
	<b>\$ 5.080.905</b>	<b>\$ 4.332.855</b>
<b>Gastos generales de administración</b>		
Impuestos y tasas	\$ 1.898.703	\$ 1.520.636
Comisiones	1.290.765	1.277.892
Honorarios	697.684	610.299
Seguros	464.820	496.040
Contribuciones y afiliaciones	163.856	166.083
Arrendamientos (2)	571.975	235.046
Mantenimiento y reparaciones	2.177	5.466
Adecuación e instalación	52.400	1.502
Multas y sanciones	380	-
Legales	1.183	620
	<b>\$ 5.143.943</b>	<b>\$ 4.313.584</b>
<b>Gastos por depreciación derechos de uso arrendamientos</b>	<b>\$ 210.894</b>	<b>\$ 184.638</b>



	2022	2021
<b>Depreciación y Amortización</b>		
Equipo de cómputo	\$ 228.455	\$ 251.823
Programas y software	37.900	30.201
Mejoras en propiedad arrendada	71.285	-
Muebles y enseres	13.339	71.061
	<b>\$ 350.979</b>	<b>\$ 353.085</b>
<b>Otros</b>		
Servicios técnicos	\$ 566.366	\$ 635.550
Mantenimiento Computadores, software e internet (3)	492.972	-
Publicidad y propaganda (4)	508.406	153.555
Servicios públicos	129.114	146.075
Gastos de representación	100.128	100.601
Gastos de viaje (5)	142.860	50.148
Servicios de mensajería	74.020	59.949
Gastos diversos	97.054	50.996
Útiles y papelería	31.234	42.933
Provisión bienes recibidos en pago	46.469	31.500
Servicio de aseo y vigilancia	37.088	23.168
Transporte	8.536	2.808
Gastos médicos	52.021	27.260
Servicio de restaurante	5.187	2.253
Otros servicios (6)	277.903	82.193
Riesgo operativo	2.453	101.304
Impuestos asumidos	429	471
Donaciones	-	1250
	<b>\$ 2.572.240</b>	<b>\$ 1.512.014</b>
	<b>\$ 42.000.889</b>	<b>\$ 31.829.339</b>

- (1) El Incremento se presenta principalmente por las nuevas obligaciones adquiridas en 2022, con el objetivo de fortalecer la liquidez para el desarrollo de la actividad de la compañía. (ver nota 22)
- (2) El incremento se origina debido a que de enero a junio de 2022 se realizó el pago del arrendamiento tanto de las anteriores oficinas ubicadas en la Calle 93 de Bogotá donde se mantenía la operación, como de la nueva oficina ubicada en la Calle 26 en Bogotá mientras se terminaban las adecuaciones y obras necesarias para la apertura formal de esta nueva sede.
- (3) El incremento se origina debido a que a partir del año 2022 se creó una nueva cuenta para el control de los gastos de tecnología de la información, que en años anteriores se distribuía en otros rubros de gastos. Esta cuenta refleja gastos referentes a compra de implementos menores de tecnología y comunicaciones, servicios de soporte técnico, servicios de VPN, internet corporativo, alquiler de impresoras, servicio de monitoreo de alarmas y demás servicios asociados a herramientas tecnológicas y de comunicación.
- (4) El incremento se origina por la presencia comercial en más ciudades, una mayor participación en ferias, y toda la inversión del lanzamiento e inauguración de la nueva oficina.
- (5) El incremento se origina por la presencia en más ciudades de Colombia, que genera desplazamiento de los funcionarios del área comercial para las visitas y atención de clientes, proyectos y ferias.
- (6) El incremento se presenta principalmente por las condonaciones aplicadas a la cartera de créditos por los acuerdos realizados con los clientes en la gestión y administración de cobro.

## **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)

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:

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

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

- h) Política y Manual de Riesgo Operativo
- i) Límites de Riesgo Operativo
- j) Indicadores de Riesgo Operativo
- k) Gestores de Riesgo Operativo
- l) Herramienta para la gestión de eventos
- m) Matrices de Riesgo Operativo
- n) Base de datos de Riesgo Operativo
- o) 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:** Etapa 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.

Al corte del 31 de diciembre de 2022 el perfil de riesgo es bajo y es importante mencionar que los eventos por riesgo operativo que lograron materializarse y tener un impacto en los resultados de la organización durante el 2022, se encuentran por debajo del valor expuesto calculado 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 inversión en carteras colectivas e inversiones forzosas reguladas por la Superintendencia Financiera de Colombia; así como con inversiones disponibles para la venta como es el caso de los Títulos de Tesorería TES emitidos por el Gobierno Colombiano.

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 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 a la Junta Directiva y proponen 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 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:
- **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.
- **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.
- **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.
- **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.
- **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.

- **Composición del portafolio:**

Al 31 de diciembre de 2022, 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 \$17.634.630.

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

El VaR al 31 de diciembre de 2022 cerró en \$567.820 lo que representa un 0.7% del Patrimonio Técnico, cumpliendo con el límite interno establecido por la Junta Directiva.

- **Cumplimiento de límites internos:**

Durante el cierre de diciembre de 2022 se cumplieron a cabalidad con los límites de cupos, montos y atribuciones de las operaciones realizadas sobre el portafolio de inversiones.



Durante el año 2022 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)**

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.

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, La Hipotecaria CF realiza adicionalmente la medición del Riesgo de Liquidez a través de un modelo interno y alertas tempranas de liquidez que brindan los indicadores.

#### **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 y Representantes Legales
- b) Informe diario de Riesgos, que incluye el monitoreo al SARL, dirigido a 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 a la Junta Directiva y propone a ésta 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 los impactos que nuevos productos o servicios pueden tener en materia de liquidez y tiene procedimientos mínimos para esta evaluación.

### **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.

### **IRL – Indicador de riesgo de Liquidez**

Durante al año 2022 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 Superintendencia Financiera de Colombia.

El comportamiento del IRL (Indicador de Riesgo de Liquidez) por monto en el mes de diciembre de 2022 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.

Respecto a las señales de alerta sobre el fondeo de La Hipotecaria CF, al cierre de diciembre de 2022 no se observaron alertas.



Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el IRL para 7 días era de \$67.199.057 y \$55.006.857 y para 30 días \$49.521.359 y \$46.656.317, respectivamente. El porcentaje de activos de alta liquidez fue del 99.99% y de 99.97% para 2022 y 2021 respectivamente. Durante el año 2022 no se presentaron descaldes en las mediciones de riesgos de liquidez.

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

##### Medición del riesgo crediticio y sistema de provisiones:

La Hipotecaria CF adopta para el caso de los préstamos de vivienda el Régimen General de Evaluación, Calificación y Provisionamiento de Cartera de Crédito y para el caso de la cartera de consumo, el Modelo de Referencia MRCO. Lo anterior de acuerdo con el anexo 1 y 5, respectivamente, del capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995. No obstante, internamente se cuenta con lineamientos, políticas y herramientas que permiten apoyar la evaluación para el otorgamiento, seguimiento y control de la cartera.

La 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



**Seguimiento del riesgo crediticio:**

- a) 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 2022 la compañía tiene definidos diferentes límites internos en busca de realizar el monitoreo del apetito de riesgo establecido por la Junta Directiva.

- b) 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, definen cuantías máximas a otorgar aplicables para cada zona geográfica en la que tiene cobertura La Hipotecaria CF, así:
- Préstamos con garantía hipotecaria: Topes máximo de \$350.000 y hasta \$500.000 pesos.
  - Préstamos personales: Topes máximo de \$95.000 y hasta \$160.000 pesos.

En todo caso, toda la exposición de un deudor incluyendo los créditos personales, en la totalidad de sus productos; está amparada por una garantía hipotecaria.

- c) La decisión de aprobación en todos los préstamos es colegiada, independiente del nivel de endeudamiento solicitado.
- d) El seguimiento a los parámetros de otorgamiento y la política de crédito son revisados constantemente en el 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®.

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 continúa 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 lo largo del proceso del SARC

**Indicadores de calidad de cartera:**

El mantenimiento del indicador tradicional de calidad de cartera por línea de crédito en el mes de diciembre de 2022 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 Crédito 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:

El total de las provisiones al cierre de diciembre de 2022 es de \$13.539.669; y representa un incremento del 8% respecto al momento de la provisión en el mismo mes del año anterior.

Al cierre de diciembre de 2022, el total de cartera que tiene saldo de cuentas por cobrar a tasa cero y sin ningún costo para el cliente, como resultado de haber recibido en algún momento de la pandemia la estrategia de alivios; asciende a \$109.236.668, lo cual representa un 32% del total de la cartera, y de este total, un 6.3% se encuentra en mora de más de 90 días.

Así mismo, el total de la cartera que recibió alivios durante julio 2020 y septiembre de 2021 a través del programa de Alivio a Deudores PAD, mantiene un saldo a diciembre de 2022 de \$37.484.539, lo cual representa un 11% del total de la cartera. De este grupo de créditos, un 10.35% se encuentra en mora de más de 90 días.

Al cierre de diciembre de 2022, el total de las provisiones mantiene un cubrimiento superior al 100% del total del saldo de cartera vencida (mora mayor a 90 días).

Teniendo en cuenta la expedición de la Circular Externa 026 de 2022 por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, La Hipotecaria CF realizó el análisis prospectivo para evaluar el potencial deterioro de la cartera bajo modalidad de consumo; concluyendo que:

- a) La Hipotecaria no está presentando un boom de crecimiento de cartera de consumo, como sí lo presenta el mercado en general.
- b) La cartera con mora >90 días no refleja una tendencia alcista, si bien se observa un incremento en el indicador de mora > 30 días para la cosecha de 2022, los niveles de cartera son en valores absolutos realmente bajos y,
- c) Ante el deterioro y desaceleración económica que vivirá el País en el 2023, La Hipotecaria CF ha tomado diferentes medidas restrictivas de colocación de nuevos créditos, no sólo de consumo, sino en general para todo el otorgamiento (reducción en porcentajes máximos de endeudamiento permitidos a los nuevos deudores, la incorporación en el score de originación de una variable externa que mide el porcentaje de utilización de tarjetas de crédito y cupos rotativos que el potencial cliente tenga en el mercado).

Por lo anterior, en Junta Directiva de La Hipotecaria CF, así como en expediente con la Superintendencia Financiera de Colombia bajo el consecutivo 2022194185 se concluye que no hay impacto ni necesidad de constituir una provisión adicional sobre esta reglamentación.

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

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 2022 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.

### **Capacitación:**

A continuación, la medición de los indicadores del SARLAFT al cierre del ejercicio 2022.

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 año 2022 se ejecutó el refuerzo anual de capacitaciones y 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.

Durante el año 2022 se operó el sistema de administración aprobado por la Junta Directiva para mitigar el riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo, que se fundamenta en el conocimiento del cliente, cumplimiento de la debida diligencia y en el cumplimiento de la regulación expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia incluyendo las últimas actualizaciones realizadas por medio de las circulares externas 011 y 018 de 2022. No se presentó modificación en el perfil de riesgo de los clientes, se dio cumplimiento a los requerimientos de Ley y se realizaron los reportes requeridos ante la UIAF.

Durante todo el año 2022 se dio cumplimiento a la implementación de SARLAFT 4.0 con el soporte de la herramienta de XPLOTA, con la cual se realiza automáticamente el seguimiento de las alertas generadas por monitoreo y segmentación, incluyendo la presentación del formato 417 - Reporte de estadísticas sobre operaciones alertadas, inusuales y sospechosas del que trata la Circular Externa 018.

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

Para La Hipotecaria CF es muy importante la satisfacción de nuestros clientes 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 establece políticas generales y responsables del Sistema de Atención al consumidor Financiero.

Dicho sistema permite brindar un mejor servicio, una correcta atención y protección al consumidor financiero, garantizar la adecuada información sobre nuestros productos y servicios, respuesta oportuna a cualquier petición, queja o reclamo y la identificación de oportunidades de mejora para de este modo ejecutar planes de acción.

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 6013286000.
- Correo Electrónico: [atencionalcliente\\_col@lahipotecaria.com](mailto:atencionalcliente_col@lahipotecaria.com)
- Página Web Sección Contáctenos: <https://lahipotecaria.com/colombia/servicio-al-cliente/>
- Carta física.
- Defensor del Consumidor Financiero.
- Superintendencia Financiera de Colombia [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co).
- Centrales de Riesgo (DATA CREDITO y TRANSUNION).
- Oficina de La Hipotecaria CF
- Derechos de petición

Las políticas y protección del consumidor financiero en cuanto al SAC deben ser claras, aplicables y estar en concordancia con los objetivos previstos en el literal a. del art. 8 de la Ley 1328 de 2009, igualmente deben cumplir con los requisitos mínimos exigidos por la norma, las mismas se detallan a continuación:

- a) 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.
- b) Proveer los recursos humanos, físicos y tecnológicos necesarios para el adecuado funcionamiento del SAC.
- c) Establecer los mecanismos y controles necesarios para asegurar el cumplimiento estricto de dichas políticas y de las normas que le son aplicables al SAC.
- d) Aprobación del Manual del SAC y sus actualizaciones por las instancias requeridas en la normatividad vigente.
- e) 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.
- f) Verificar que la política de incentivos implementada por la entidad vigilada evite conductas que afecten los derechos del consumidor financiero.



- g) Aprobar los lineamientos estratégicos de la entidad vigilada que promuevan la debida atención, trato justo, protección, respeto y servicio a los consumidores financieros. Aprobar los criterios adicionales que deben tenerse en cuenta para la designación del DCF, atendiendo las disposiciones legales e instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

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

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

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

Requerimientos interpuestos por los Consumidores a la entidad, a través de la Defensoría y la Superintendencia Financiera.

Requerimientos presentados por los Consumidores Financieros clasificados por los ítems definidos por la entidad.

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

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

#### **Quejas y reclamaciones:**

Durante el año 2022 se recibió un total de 171 quejas y reclamaciones sobre un total de 4.867 hogares que administra La Hipotecaria CF a diciembre de 2022.

Respecto a las quejas y reclamaciones La Hipotecaria CF se mantiene por debajo del límite establecido, el cual es el 2%.

Durante el año 2022, el indicador de tiempo de respuesta promedio a los clientes fue de 5 días hábiles, el cual está por debajo del límite interno establecido de 8 días hábiles y por debajo del límite normativo de Superintendencia Financiera de 15 días hábiles.

En el año 2022 el comportamiento de quejas y reclamaciones registró un promedio mensual de 14.

#### **Peticiones:**

Las peticiones en el año 2022 y 2021 presentan un promedio mensual de 12.

El número de días hábiles en promedio tomados en el último semestre del año 2022 para dar respuesta a las peticiones recibidas de los clientes es de 4 días hábiles, el cual se mantiene por debajo de los límites internos de 8 días hábiles y por debajo del límite normativo de la Superintendencia Financiera de Colombia de 15 días.

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

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

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



- **Lineamientos generales:** La Hipotecaria CF cuenta con un Sistema de Control Interno (en adelante SCI), integrado por principios, políticas, normas y procesos encaminados a proporcionar transparencia y seguridad en todas sus operaciones a los diferentes grupos de interés.
- **Principios del Sistema de Control Interno:** La adopción y cumplimiento del SCI por parte de La Hipotecaria CF se desarrolla siguiendo los principios de autocontrol, autorregulación y autogestión, de acuerdo con las siguientes definiciones:
- **Autocontrol:** Es la capacidad de todos y cada uno de los empleados de La Hipotecaria CF, independientemente de su nivel jerárquico, para evaluar y controlar su trabajo, detectar desviaciones y efectuar correctivos en el ejercicio y cumplimiento de sus funciones, así como para mejorar sus tareas y responsabilidades. Así mismo, se refiere al deber de los empleados de procurar el cumplimiento de los objetivos trazados por la dirección, siempre sujetos a los límites por ella establecidos.
- **Autorregulación:** Es la capacidad de La Hipotecaria CF para aplicar métodos, normas y procedimientos que permitan el desarrollo, implementación y mejoramiento del SCI, dentro del marco de las disposiciones legales que le son aplicables.
- **Autogestión:** Es la capacidad de La Hipotecaria CF para interpretar, coordinar, ejecutar y evaluar de manera efectiva, eficiente y eficaz su funcionamiento.

### Elementos del sistema de control interno:

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

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

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

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

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

- **Actividades de Control:** La Alta Dirección establece una metodología de gestión de procesos con el fin de describir y aplicar políticas y procedimientos que tienden al cumplimiento de las instrucciones orientadas hacia la prevención y neutralización de los riesgos, por medio del cumplimiento de los controles establecidos.
- El SCI de La Hipotecaria CF contempla en todos sus niveles, la existencia de responsabilidades de control por medio del establecimiento de procedimientos dirigidos a que los empleados conozcan individualmente las actividades que están a su cargo, con el fin de controlar al interior de sus áreas las operaciones y procesos, considerando la relación costo/beneficio y su potencial efectividad para mitigar los riesgos que afectan 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.

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

#### Órganos de control del Sistema de Control Interno:

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

Partiendo de lo anterior, La Hipotecaria CF cuenta con órganos internos y externos de control del SCI. Dentro de los órganos internos se encuentran: la Junta Directiva, el Comité de Auditoría, el Representante Legal de la Compañía, el 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 2022 La Hipotecaria CF tuvo operaciones con Banco La Hipotecaria de Panamá por la emisión de Bonos hipotecarios (Ver nota 24)

Al 31 de diciembre de 2022 los saldos de los bonos hipotecarios son los siguientes

	<b>31 de diciembre 2022</b>
Bonos Hipotecarios – Banco La Hipotecaria	<u>\$ 385.749</u>

Al 31 de diciembre de 2022 se han reconocido gastos por los intereses de financiación de los bonos hipotecarios por \$39.035.

Al 31 de diciembre de 2021 La Hipotecaria CF no tuvo operaciones con compañías vinculadas.

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Beneficios a los empleados de corto plazo	<u>\$ 65.546</u>	<u>\$ 72.915</u>

- Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se efectuaron pagos de honorarios a los miembros de Junta Directiva por \$39.726 y \$36.157 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:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Créditos de vivienda	\$ 325.742.093	\$ 278.930.875
Créditos de consumo	32.819.593	36.056.564
	<b>\$ 358.561.686</b>	<b>\$ 314.987.439</b>

Cupos de créditos aprobados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 La Hipotecaria CF cuenta con siete (7) cupos de créditos aprobados por valor de \$38.207.652 y \$55.084.520 respectivamente como se relaciona a continuación:

<b>Entidad Bancaria</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Banco Gnb Sudameris S.A.	\$ 18.000.000	\$ 28.000.000
Bancolombia S.A.	695.652	19.229.167
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A.	3.012.000	7.000
Banco de Bogotá S.A.	3.000.000	273.353
Banco Davivienda S.A.	8.000.000	6.000.000
Banco de Occidente S.A.	3.750.000	-
Banco Itau Corpbanca Colombia S.A.	1.750.000	1.575.000
	<b>\$ 38.207.652</b>	<b>\$ 55.084.520</b>

Contingencias

La Hipotecaria CF al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no tiene contingencias en sus Estados Financieros.

**NOTA 36 - Hechos posteriores**

Entre el 31 de diciembre de 2022 y la fecha del informe del revisor fiscal sobre los Estados Financieros aprobados por parte de la Junta Directiva, no se identifican hechos posteriores que requieran ser revelados.