

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

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

*31 de diciembre de 2023 y 2022*



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

Teléfono +57 (601) 618 8000  
+57 (601) 618 8100  
[www.kpmg.com/co](http://www.kpmg.com/co)

### **INFORME DEL REVISOR FISCAL**

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

#### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

##### **Opinión**

He auditado los estados financieros de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. (la Compañía), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 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 2023, 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 2022 se presentan exclusivamente para fines de comparación, fueron auditados por mí y en mi informe de fecha 3 de marzo de 2023, expresé una opinión sin salvedades sobre los mismos.



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

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

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

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

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

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

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

- Identifico y evalúo los riesgos de error material en los estados financieros, bien sea por fraude o error, diseño y realizo procedimientos de auditoría en respuesta a estos riesgos y obtengo evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que aquel que surge de un error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, representaciones engañosas o la anulación o sobrepaso del control interno.
- Obtengo un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el objetivo de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias.
- Evalúo lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables y de las revelaciones relacionadas, realizadas por la administración.
- Concluyo sobre lo adecuado del uso de la hipótesis de negocio en marcha por parte de la administración y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan indicar dudas significativas sobre la habilidad de la



Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluyera que existe una incertidumbre material, debo llamar la atención en mi informe a la revelación que describa esta situación en los estados financieros o, si esta revelación es inadecuada, debo modificar mi opinión. Mis conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe. No obstante, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de operar como un negocio en marcha.

- Evalúo la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros presentan las transacciones y eventos subyacentes para lograr una presentación razonable.

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

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 2023:
  - 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 los estados 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.



- h) Se ha dado cumplimiento a las instrucciones establecidas en el Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995) en relación con el Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR).
- i) Se ha dado cumplimiento por parte de la Compañía a lo establecido en Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995) en relación con la Gestión y el Modelo del Riesgo de Liquidez.

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 Compañía 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 28 de febrero de 2024.

- 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.

Jessica Tatiana González Díaz  
Revisor Fiscal de La Hipotecaria Compañía  
de Financiamiento S.A.  
T.P. 230595- T  
Miembro de KPMG S.A.S.

28 de febrero de 2024





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

Teléfono +57 (601) 618 8000  
+57 (601) 618 8100  
[www.kpmg.com/co](http://www.kpmg.com/co)

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

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

### **Descripción del Asunto Principal**

Como parte de mis funciones como Revisor Fiscal y en cumplimiento de los artículos 1.2.1.2 y 1.2.1.5 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificados por los artículos 4 y 5 del Decreto 2496 de 2015, respectivamente, debo reportar sobre el cumplimiento de los numerales 1º) y 3º) del artículo 209 del Código de Comercio, detallados como sigue, por parte de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., en adelante "la Sociedad" al 31 de diciembre de 2023, 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.

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 incluye el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y las medidas 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 incluye el Sistema de Administración del Riesgo



de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y las medidas de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad o de terceros que estén en su poder, de acuerdo con 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 en todos los aspectos materiales.

La Firma de contadores a la cual pertenezco y que me designó como revisor fiscal de la Sociedad, aplica el Estándar Internacional de Control de Calidad No. 1 y, en consecuencia, mantiene un sistema 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 incluye el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y las medidas 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 2023. 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 incluye el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y las medidas 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 incluye el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y las medidas 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, 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 el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT).
- Emisión de cartas a la gerencia con mis recomendaciones sobre las deficiencias en el control interno, consideradas no significativas, que fueron identificadas durante el trabajo de revisoría fiscal.
- Seguimiento a los asuntos incluidos en las cartas de recomendación que emití con relación a las deficiencias en el control interno, consideradas no significativas.

#### **Limitaciones inherentes**

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

#### **Criterios**

Los criterios considerados para la evaluación de los asuntos mencionados en el párrafo Descripción del Asunto principal comprenden: a) los estatutos sociales y las actas de la Asamblea de Accionistas y, b) los componentes del control interno implementados por la Sociedad, tales como el ambiente de control, los procedimientos de evaluación de riesgos, sus sistemas de información y comunicaciones y el monitoreo de los controles por parte de la administración y de los encargados del gobierno corporativo, los cuales están basados en lo establecido en la Parte 1, Título 1, Capítulo IV 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 incluye el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y las medidas 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.

*Jessica Tatiana González D.*

Jessica Tatiana González Díaz  
Revisor Fiscal de La Hipotecaria Compañía  
de Financiamiento S.A.  
T.P. 230595- T  
Miembro de KPMG S.A.S.

28 de febrero de 2024



## CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

28 de febrero de 2024

**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 2023 y 2022, 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 2023 y 2022 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 2023.

*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 expresadas en miles de pesos colombianos)

	Notas	Al 31 de diciembre	
		2023	2022
<b>Activo</b>			
Efectivo	11	\$ 20.874.703	\$ 51.177.595
<b>Activos financieros de inversión</b>	12	<b>24.404.500</b>	<b>17.634.630</b>
Inversiones negociables		12.484.389	6.699.382
Inversiones para mantener hasta el vencimiento		2.228.711	2.228.248
Inversiones disponibles para la venta		9.691.400	8.707.000
<b>Cartera de créditos, neto de provisión</b>	13	<b>345.562.597</b>	<b>336.399.845</b>
Cartera de vivienda		321.967.860	302.549.921
Cartera de consumo		38.385.834	47.389.593
Menos: provisión		(14.791.097)	(13.539.669)
Otras cuentas por cobrar	14	588.566	577.304
Otros activos no financieros	15	180.720	38.735
Activos por impuestos corrientes	16	1.461.186	4.330.759
Activos por impuestos diferidos	21	524.492	861.172
Activos mantenidos para la venta, neto	17	133.262	326.511
Propiedades y equipo, neto	18	2.021.012	2.315.793
Activos por derecho de uso, neto	19	1.042.779	1.258.528
Intangibles, neto	20	132.370	86.092
<b>Total del activo</b>		<b>\$ 396.926.187</b>	<b>\$ 415.006.964</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
Obligaciones financieras a costo amortizado	22	\$ 102.908.157	\$ 148.763.960
Depósitos y exigibilidades a costo amortizado	23	190.675.115	143.728.029
Bonos ordinarios a costo amortizado	24	24.195.659	40.154.715
Pasivos por derecho de uso	25	1.123.679	1.293.894
Beneficios a empleados	26	423.257	397.616
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	27	1.076.477	1.348.417
Provisiones	28	49.000	49.000
Otros pasivos no financieros	29	434.152	495.462
<b>Total del pasivo</b>		<b>\$ 320.885.496</b>	<b>\$ 336.231.093</b>
<b>Capital y reservas atribuibles a los accionistas</b>	30		
Capital pagado		\$ 33.285.715	\$ 33.285.715
Prima en colocación de acciones		37.714.290	37.714.290
Reserva legal		969.213	355.006
Otros resultados integrales		(384.768)	(1.618.031)
Resultados del ejercicio		(3.968.443)	6.142.069
Resultados acumulados		8.424.684	2.896.822
<b>Total del patrimonio</b>		<b>76.040.691</b>	<b>78.775.871</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>\$ 396.926.187</b>	<b>\$ 415.006.964</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)

Jessica Tatiana González Díaz  
Revisor Fiscal de La Hipotecaria Compañía  
de Financiamiento S.A.  
T.P. 230595-T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe del 28 de febrero de 2024)

(\*) 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 expresadas en miles de pesos colombianos)

<b>Años terminados el 31 de diciembre de:</b>	<b>Notas</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingreso por intereses			
Intereses de cartera de créditos	31	\$ 35.448.499	\$ 33.901.974
<b>Total ingreso por intereses</b>		<b>35.448.499</b>	<b>33.901.974</b>
Gastos por intereses y similares	32		
Certificados de depósito a término		(24.022.516)	(9.848.934)
Bonos ordinarios		(2.137.854)	(3.079.480)
<b>Total gasto por intereses y similares</b>		<b>(26.160.370)</b>	<b>(12.928.414)</b>
<b>Ingreso neto de intereses</b>		<b>9.288.129</b>	<b>20.973.560</b>
Gasto provisión cartera de créditos	32	(5.844.797)	(6.188.534)
<b>Total pérdidas por provisión</b>		<b>(5.844.797)</b>	<b>(6.188.534)</b>
Ingreso por comisiones y honorarios	31	1.672.913	1.542.135
Otros ingresos	31		
Recuperación de provisiones		2.808.981	2.856.902
Reajuste a la UVR		9.909.493	8.310.888
Otros		2.511.627	1.811.612
Valoración de instrumentos financieros – Inversiones, neto		2.256.815	1.158.920
		<b>17.486.916</b>	<b>14.138.322</b>
Costos financieros	32		
Intereses por arrendamientos		(73.039)	(47.122)
Obligaciones financieras		(12.119.619)	(9.477.858)
		<b>(12.192.658)</b>	<b>(9.524.980)</b>
Otros egresos	32		
Gastos de personal		(5.263.987)	(5.080.905)
Gastos generales de administración		(5.289.443)	(5.143.943)
Gastos por depreciación derechos de uso arrendamientos		(215.748)	(210.894)
Gastos por depreciación y amortización		(538.248)	(350.979)
Otros		(2.644.536)	(2.572.240)
		<b>(13.951.962)</b>	<b>(13.358.961)</b>
Utilidad antes de impuestos sobre la renta		(3.541.459)	7.581.542
Gasto de impuesto de renta	21	(426.984)	(1.439.473)
<b>Resultados del ejercicio</b>		<b>\$ (3.968.443)</b>	<b>\$ 6.142.069</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)

Jessica Tatiana González Díaz  
Revisor Fiscal de La Hipotecaria Compañía  
de Financiamiento S.A.  
T.P. 230595-T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe del 28 de febrero de 2024)

(\*) 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 expresadas en miles de pesos colombianos)

	Nota	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
		2023	2022
<b>Resultados del ejercicio</b>		<b>\$ (3.968.443)</b>	<b>\$ 6.142.069</b>
Otro resultado integral:	29		
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		1.026.081	(1.189.207)
Reconocimiento impuesto diferido por valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI		207.182	-
<b>Total resultados del ejercicio y otros resultados integrales</b>		<b>\$ (2.735.180)</b>	<b>\$ 4.952.862</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)

Jessica Tatiana González Díaz  
Revisor Fiscal de La Hipotecaria Compañía  
de Financiamiento S.A.  
T.P. 230595-T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe del 28 de febrero de 2024)

(\*) 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 expresadas en miles de pesos colombianos)

<b>Años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022</b>	<b>Capital pagado</b>	<b>Prima en colocación de acciones</b>	<b>Reserva Legal</b>	<b>Otros resultados integrales</b>	<b>Resultados del ejercicio</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total patrimonio</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 ejercicio	-	-		-	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>
<b>Saldo al 01 de enero de 2023</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>
Traslado de resultados del ejercicio	-	-		-	(6.142.069)	6.142.069	-
Constitución reserva legal Asamblea general de accionistas Acta No. 21 del 31 de marzo 2023			614.207			(614.207)	-
Valoración de instrumentos financieros al valor razonable con cambios en ORI				1.026.081			1.026.081
Reconocimiento impuesto diferido por valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	-	-		207.182	-	-	207.182
Resultados del ejercicio	-	-		-	(3.968.443)	-	(3.968.443)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>\$ 33.285.715</b>	<b>37.714.290</b>	<b>969.213</b>	<b>(384.768)</b>	<b>(3.968.443)</b>	<b>8.424.684</b>	<b>\$ 76.040.691</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)

Jessica Tatiana González Díaz  
Revisor Fiscal de La Hipotecaria Compañía  
de Financiamiento S.A.  
T.P. 230595-T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe del 28 de febrero de 2024)

(\*) 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 expresadas en miles de pesos colombianos)

<b>Años terminados el 31 de diciembre de:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación:		
Cobros procedentes de cartera de créditos	\$ 64.305.717	\$ 70.214.280
Captaciones procedentes de depósitos y exigibilidades	178.188.001	126.044.691
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos	271.663	230.970
Cobros procedentes por venta de bien en dación de pago	119.000	-
Cobros procedentes de cobertura Frech	5.930.541	5.301.875
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación:		
Colocación de cartera de créditos	(33.980.101)	(77.557.079)
Pagos procedentes de depósitos y exigibilidades	(155.070.623)	(122.353.400)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(5.232.770)	(4.516.311)
Pagos por arrendamientos de activos de bajo valor o corto plazo	(145.548)	(287.073)
Pagos por arrendamientos	(47.076)	(97.282)
Intereses pagados pasivo por arrendamiento	(73.039)	(47.122)
Gastos bancarios	650.695	398.973
Pagos de beneficios a empleados	(5.080.095)	(4.687.466)
Pagos por impuestos	(2.647.348)	(2.064.750)
Pagos pólizas de seguros cartera de créditos	(1.185.572)	(844.982)
Otros pagos por actividades de operación	(259.782)	(361.395)
Flujos de efectivo netos provistos por (utilizados en) actividades de operación	<b>\$ 45.743.663</b>	<b>\$ (10.626.071)</b>
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión		
Pagos por compra de activos fijos	(168.615)	\$ (1.951.381)
Pagos por la compra de inversiones	(318.985.371)	(158.130.304)
Pagos por compra de intangibles	(121.130)	(39.661)
Intereses recibidos de inversiones	1.217.531	956.203
Cobros por retiros de inversiones de títulos participativos y de deuda	318.668.447	157.990.806
Flujos de efectivo netos provistos por (utilizados en) actividades de inversión	<b>\$ 610.862</b>	<b>\$ (1.174.337)</b>
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación		
Importes procedentes de emisión de bonos	\$ -	\$ 500.000
Importes procedentes de préstamos	33.500.134	69.063.450
Intereses pagados sobre préstamos y bonos	(14.547.733)	(11.828.642)
Reembolsos de préstamos y bonos	(95.439.603)	(33.320.652)
Pago pasivo por arrendamientos	(170.215)	(178.838)
Flujos de efectivo netos (utilizados en) provistos por actividades de financiación	<b>\$ (76.657.417)</b>	<b>\$ 24.235.318</b>
(Disminución) aumento neto de efectivo	<b>(30.302.892)</b>	<b>12.434.910</b>
Efectivo al principio del ejercicio	\$ 51.177.595	\$ 38.742.685
Efectivo al final del ejercicio	<b>\$ 20.874.703</b>	<b>\$ 51.177.595</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)

Jessica Tatiana González Díaz  
Revisor Fiscal de La Hipotecaria Compañía  
de Financiamiento S.A.  
T.P. 230595-T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe del 28 de febrero de 2024)

(\*) 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.**  
**TABLA DE CONTENIDO**

NOTA 1 – Entidad que reporta	17	NOTA 26 - Beneficios a empleados	56
NOTA 2 - Marco técnico normativo	17	NOTA 27 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	56
NOTA 3 – Hechos relevantes	18	NOTA 28 - Provisiones	56
NOTA 4 - Moneda funcional y de presentación	18	NOTA 29 - Otros pasivos no financieros	56
NOTA 5 - Usos de estimaciones y juicios	18	NOTA 30 - Patrimonio	57
NOTA 6 - Cambios en políticas contables significativas	18	• <b>RESULTADOS DEL AÑO .....</b>	<b>58</b>
NOTA 7 - Segmentos de Operación	18	NOTA 31 - Ingresos	58
• <b>POLITICAS CONTABLES.....</b>	<b>20</b>	NOTA 32 - Gastos	58
NOTA 8 - Bases de medición	20	• <b>OTRA INFORMACIÓN .....</b>	<b>60</b>
NOTA 9 - Resumen de principales políticas contables	20	NOTA 33 - Administración y gestión de riesgos	60
NOTA 10 - Normas emitidas no efectivas	38	NOTA 34 - Transacciones con partes relacionadas	74
• <b>ACTIVOS.....</b>	<b>38</b>	NOTA 35 - Compromisos y contingencias	74
NOTA 11 - Efectivo	38	NOTA 36 - Hechos posteriores	75
NOTA 12 - Activos financieros de inversión	39		
NOTA 13 - Cartera de créditos, neta de provisión	41		
NOTA 14 - Otras cuentas por cobrar	46		
NOTA 15 - Otros activos no financieros	47		
NOTA 16 - Activos por impuestos corrientes	47		
NOTA 17 - Activos mantenidos para la venta, neto	47		
NOTA 18 - Propiedades y equipo, neto	48		
NOTA 19 - Activos por derecho de uso, neto	48		
NOTA 20 - Intangibles, neto	49		
NOTA 21 - Impuesto a las ganancias	49		
• <b>PASIVOS.....</b>	<b>53</b>		
NOTA 22 - Obligaciones financieras a costo amortizado	53		
NOTA 23 - Depósitos y exigibilidades a costo amortizado	54		
NOTA 24 - Bonos ordinarios a costo amortizado	55		
NOTA 25 - Pasivos por derecho de uso	55		





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

**NOTA 1 – Entidad que reporta**

La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. (en adelante 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 la Cámara de Comercio de Bogotá 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 esta 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 2023 y 2022 contaba con un total de 69 y 77 empleados respectivamente.

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

La emisión de los estados financieros de periodo anual de La Hipotecaria CF, corresponden al periodo comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2023.

**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 2024 para su presentación y aprobación por parte de la Asamblea General de Accionistas, fecha en la cual serán presentados a este organismo de dirección para su aprobación.

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 con 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 agosto de 2023 se realizó el lanzamiento de un nuevo producto llamado CDT Digital con el que se captan los fondos de los ahorradores totalmente en línea y de forma directa sin la participación de ningún comisionista. Al 31 de diciembre de 2023 se habían aperturado 12 CDT's por este nuevo canal por un valor nominal de \$245.800.

### **NOTA 4 - Moneda funcional y 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 sobre el futuro, 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 2023 se mantiene un impuesto diferido activo neto por valor de \$524.492 de los cuales \$207.183 se generan por la valoración a precios de mercado de los títulos clasificados como disponibles para la venta medidos a valor razonable con cambios en ORI y \$317.309 se generan principalmente por las diferencias temporarias imponibles de la comparación de activos y pasivos contables contra su base fiscal.

La gerencia de La Hipotecaria CF actualiza y revisa periódicamente 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 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 92% 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 y gastos de este segmento.

El análisis geográfico de los ingresos y activos de la compañía se concentran un 96,70% en la zona Andina, un 2,47% en la zona Pacífica y un 0,83% 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 2023 y 2022 así:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>Variación \$</u>	<u>Variación %</u>
<b>Activos</b>				
Efectivo	\$ 20.874.703	\$ 51.177.595	\$ (30.302.892)	(59%)
Inversiones	24.404.500	17.634.630	6.769.870	38%
Cartera de créditos	345.562.597	336.399.845	9.162.752	3%
Otras cuentas por cobrar	588.566	577.304	11.262	2%
Activos por impuestos corrientes	1.461.186	4.330.759	(2.869.573)	(66%)
Activos Materiales	3.197.053	3.900.832	(703.779)	(18%)
Impuesto diferido	524.492	861.172	(336.680)	(39%)
Otros activos	313.090	124.827	188.263	151%
<b>Total Activos</b>	<b><u>\$ 396.926.187</u></b>	<b><u>\$ 415.006.964</u></b>	<b><u>\$ (18.080.777)</u></b>	<b><u>(4%)</u></b>
<b>Pasivo</b>				
Instrumentos financieros a costo amortizado	\$ 317.778.931	\$ 332.646.704	\$ (14.867.773)	(4%)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.076.477	1.348.417	(271.940)	(20%)
Beneficios a empleados	423.257	397.616	25.641	6%
Otros pasivos	1.606.831	1.838.356	(231.525)	(13%)
<b>Total pasivos</b>	<b><u>\$ 320.885.496</u></b>	<b><u>\$ 336.231.093</u></b>	<b><u>\$ (15.345.597)</u></b>	<b><u>(5%)</u></b>
<b>Patrimonio</b>	<b><u>\$ 76.040.691</u></b>	<b><u>\$ 78.775.871</u></b>	<b><u>\$ (2.735.180)</u></b>	<b><u>(3%)</u></b>

Los activos de La Hipotecaria CF al 31 de diciembre de 2023 disminuyeron 4% con respecto al año 2022, pasando de \$415.006.964 a \$396.926.187. La variación se origina principalmente por la disminución en el efectivo por valor neto de \$30.302.892 generado por el pago de las líneas de crédito de acuerdo con las condiciones pactadas y algunos pagos anticipados (Ver nota 22), igualmente por el desembolso de nuevos créditos hipotecarios y de consumo.

Los pasivos del segmento definido por La Hipotecaria CF pasaron de \$336.231.093 en diciembre de 2022 a \$320.885.496 en diciembre de 2023, con una disminución de \$15.345.597 y un efecto porcentual del 5%. Esta variación se origina principalmente por la disminución neta de \$45.855.803 en las obligaciones financieras por los pagos realizados a las líneas de crédito (Ver nota 22), así como los pagos realizados por las amortizaciones de los bonos por valor neto de \$15.959.056 de acuerdo a las condiciones pactadas. Por otro lado, los CDT's tuvieron un aumento neto de \$46.947.086.

El patrimonio a diciembre de 2023 fue de \$76.040.691 con una disminución del 3% frente a diciembre de 2022 por un valor de \$2.735.180.

La información por segmentos con corte al 31 de diciembre de 2023 y 2022

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>Variación \$</u>	<u>Variación %</u>
Ingresos por intereses	\$ 35.448.499	\$ 33.901.974	\$ 1.546.525	5%
Ingresos actividades ordinarias	<b><u>\$ 35.448.499</u></b>	<b><u>\$ 33.901.974</u></b>	<b><u>\$ 1.546.525</u></b>	<b><u>5%</u></b>
Ingreso por comisiones y honorarios	1.672.913	1.542.135	130.778	8%
Gastos operacionales	(44.197.825)	(28.641.928)	(15.555.897)	54%
<b>Resultado operacional</b>	<b><u>\$ (7.076.413)</u></b>	<b><u>\$ 6.802.181</u></b>	<b><u>\$ (13.878.594)</u></b>	<b><u>(204%)</u></b>
Otros ingresos	17.523.053	14.138.322	3.384.731	24%
Otros gastos	(13.988.099)	(13.358.961)	(629.138)	5%
<b>Utilidad antes de impuestos sobre la renta</b>	<b><u>\$ (3.541.459)</u></b>	<b><u>\$ 7.581.542</u></b>	<b><u>\$ (11.123.001)</u></b>	<b><u>(147%)</u></b>
Impuesto de renta	(426.984)	(1.439.473)	1.012.489	(70%)
<b>Resultados del ejercicio</b>	<b><u>\$ (3.968.443)</u></b>	<b><u>\$ 6.142.069</u></b>	<b><u>\$ (10.110.512)</u></b>	<b><u>(165%)</u></b>

En el año 2023 se generó un resultado de (\$3.968.443) que frente al mismo periodo en 2022 presentó una disminución en el resultado operacional del 204% y en el resultado neto del 165% con una variación absoluta de \$10.110.512. La disminución es generada principalmente por el aumento en los costos financieros de las obligaciones financieras y los CDT's, generado por la subida de las tasas de interés y el aumento en la captación de los CDT's.



## **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 2023 y 2022, 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:





Inversiones negociables		
Características	Valoración	Contabilización
Se clasifican como inversiones negociables todo valor o título y, en general, cualquier tipo de inversión que ha sido adquirida con el propósito principal de obtener utilidades por las fluctuaciones a corto plazo del precio.	Las inversiones clasificadas como negociables se deberán valorar de acuerdo con el precio suministrado por el proveedor de precios para valoración.  Las participaciones en fondos de inversión colectiva se deberán valorar teniendo en cuenta el valor de la unidad calculado por la sociedad administradora al día inmediatamente anterior al de la fecha de valoración.	La contabilización de estas inversiones se debe realizar en las respectivas cuentas de "Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados", del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión "CUIF".  La diferencia que se presente entre el valor razonable actual y el inmediatamente anterior se registra como mayor o menor valor de la inversión afectando los resultados del ejercicio.  Este procedimiento se realiza diariamente.
Inversiones para mantener hasta el vencimiento		
Características	Valoración	Contabilización
Se clasifican como inversiones para mantener hasta el vencimiento, los valores o títulos y, en general, cualquier tipo de inversión respecto de las cuales se tiene el propósito y la capacidad legal, contractual, financiera y operativa de mantenerlas hasta el vencimiento de su plazo de maduración o redención.	En forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno calculada en el momento de la compra, sobre la base de un año de 365 días.	La contabilización de estas inversiones debe efectuarse en las respectivas cuentas de "Inversiones a Costo Amortizado", del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión (CUIF).  El valor presente se contabiliza como un mayor valor de la inversión afectando los resultados del 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.
Inversiones disponibles para la venta		
Características	Valoración	Contabilización
Son inversiones disponibles para la venta los valores o títulos y, en general, cualquier tipo de inversión, que no se clasifiquen como inversiones negociables o como inversiones para mantener hasta el vencimiento.	Los valores de deuda clasificados como inversiones disponibles para la venta se deberán valorar de acuerdo con el precio suministrado por el proveedor de precios para valoración.  Para los casos excepcionales en que no exista, para el día de valoración, valor razonable determinado, tales títulos o valores se valoran en forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno.	La contabilización de estas inversiones debe efectuarse en las respectivas cuentas de "Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Otros Resultados Integrales - ORI", del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión.  La diferencia entre el valor presente del día de valoración y el inmediatamente anterior (calculados a partir de la Tasa Interna de Retorno calculada en el momento de la compra, sobre la base de un año de 365 días), se debe registrar como un mayor valor de la inversión con abono a las cuentas de otros resultados integrales.  La diferencia entre el valor razonable y el valor presente calculado según el parágrafo 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 con 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 %	Calificación CORTO PLAZO	Valor máximo %
BB+, BB, BB-	Noventa (90)	3	Noventa (90)
B+, B, B-	Setenta (70)	4	Cincuenta (50)
CCC	Cincuenta (50)	5 y 6	Cero (0)
DD, EE	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 XXXI (SIAR) 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 del 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.		\$ 30.000	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 con la edad de mora y a las instrucciones del numeral 2.5 de la parte III del capítulo XXXI (SIAR) 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 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 numeral 2.3.2.1.4.2 de la Parte II del Capítulo XXXI (SIAR) 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.

La garantía o seguridad constituida debe tener un valor establecido con base en criterios técnicos y objetivos, que sean suficientes para cubrir el monto de la obligación. Se entenderá como avalúo técnico aquel que atienda como mínimo los criterios 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) y con el índice Total Nacional del Índice de Valoración Predial (IVP), que se publican en las páginas oficiales de la Alcaldía Mayor de Bogotá y el DANE anualmente,

### **2.2.8 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 Numeral 2 de la parte III del Capítulo XXXI (SIAR) de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995 de la SFC.

La Hipotecaria CF constituye las siguientes provisiones:

#### **2.2.8.1 Provisión individual:**

- ✓ **Cartera de Vivienda:** Se usa el modelo determinístico de provisiones señalado en el Anexo 2 del Capítulo XXXI (SIAR) de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, de la SFC. Dicho modelo corresponde a estructuras de cálculo que miden la pérdida mediante la aplicación de porcentajes determinados por la SFC

La Hipotecaria CF debe mantener en todo momento provisiones no inferiores a los porcentajes que se indican en el siguiente cuadro, calculadas sobre el saldo pendiente de pago:

CALIFICACIÓN DEL CREDITO	PORCENTAJE DE PROVISIÓN SOBRE LA PARTE GARANTIZADA	PORCENTAJE DE PROVISIÓN SOBRE LA PARTE NO GARANTIZADA
A	1%	1%
B	3.2%	100%
C	10%	100%
D	20%	100%
E	30%	100%

Si durante 2 años consecutivos el crédito ha permanecido en la categoría “E”, el porcentaje de provisión sobre la parte garantizada se debe elevar a 60%. Si transcurre un año adicional en estas condiciones, el porcentaje de provisión sobre la parte garantizada se debe elevar a 100%, a menos que se demuestre suficientemente la existencia de factores objetivos y relevantes que evidencien la recuperación del crédito y las gestiones realizadas para el cobro de este, en este caso identificando el empleo de la vía judicial o extrajudicial, e indicando el estado del respectivo proceso.

- ✓ **Cartera de consumo:** Se usa el modelo de pérdida esperada señalado en el numeral 2.3.1 de la parte III del Capítulo XXXI (SIAR) de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, de la SFC, con base en ellos se calculan las pérdidas esperadas y las provisiones que se registran en los estados financieros.

**Modelo de pérdida esperada:** Las provisiones individuales son aquellas que reflejan el riesgo crediticio de los deudores que deben ser constituidas por La Hipotecaria CF a través de la aplicación de modelos de pérdida esperada. Estas se calculan de acuerdo con la siguiente fórmula:



$$\begin{array}{ccccccc} \text{Pérdida Esperada} & = & \text{Probabilidad de} & \times & \text{Exposición} & \times & \text{Pérdida esperada de valor del} \\ \text{(PE)} & & \text{incumplimiento} & & \text{del Activo} & & \text{activo dado el incumplimiento} \\ & & \text{(PI)} & & \text{(ExA)} & & \text{(PDI)} \end{array}$$

En donde:

La PI corresponde a la probabilidad de que en un periodo de 12 meses el deudor incumpla sus obligaciones. Se entiende por incumplimiento, el evento en el cual una operación de crédito cumpla por lo menos con alguna de las siguientes condiciones:

- a. Créditos de consumo que se encuentren en mora mayor a 90 días, o que siendo reestructurados incurran en mora mayor o igual a 60 días.
- b. Créditos de vivienda que se encuentren en mora mayor o igual a 180 días.

La ExA, se entiende como el saldo de la obligación al momento del cálculo de la pérdida esperada, esto es, capital, intereses, cuentas por cobrar de intereses y otras cuentas por cobrar.

Finalmente, la PDI se define como el deterioro económico en que incurriría La Hipotecaria CF en caso de que se materialice alguna de las situaciones de incumplimiento listadas. Para su cuantificación se deben tener en cuenta como mínimo:

- a. Las recuperaciones realizadas en efectivo sobre el conjunto de créditos incumplidos.
- b. Los créditos incumplidos durante por lo menos los últimos 3 años.
- c. La existencia e idoneidad de las garantías que respaldan los créditos.

Adicionalmente el modelo de pérdida esperada debe incorporar ajustes contracíclicos de manera que en los periodos de mejora en la calidad crediticia se constituyan mayores provisiones de las que serían necesarias en tales condiciones, a fin de compensar, al menos en parte, las que deberían constituirse en periodos de deterioro en la calidad crediticia.

Para el cálculo de las variables utilizadas para la estimación de la pérdida esperada La Hipotecaria CF debe considerar los parámetros anteriormente señalados y aplicar los modelos de referencia de acuerdo con las instrucciones del Anexo 1 del capítulo XXXI (SIAR) de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995 de la SFC.

Para portafolio del consumo, en adición a la estimación de la pérdida esperada conforme al modelo de referencia, La Hipotecaria CF debe constituir la provisión individual adicional sobre la cartera de consumo señalada en el Anexo 1 del capítulo XXXI (SIAR) de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995 de la SFC.

### 2.2.8.2 Provisión general

La provisión general debe constituirse siempre que en el cálculo de la provisión individual de la cartera no incorpore componentes contracíclicos de acuerdo con las instrucciones del numeral anterior.

La provisión general corresponde como mínimo al 1% del total de la cartera de créditos bruta,

La constitución de provisiones generales adicionales requiere la aprobación de la asamblea general de accionistas o de asociados de la respectiva entidad, con una mayoría decisoria superior al 85% y debe fundamentarse técnicamente.

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

Para el cálculo 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, de acuerdo con la metodología de la Superintendencia Financiera la cual es monitoreada y revisada por La Hipotecaria CF.

#### **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 180 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.

#### **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 la condiciones definidas en el Manual SARC y en el Capítulo XXXI (SIAR) de la circular externa de 1995 y sus modificaciones 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 las definiciones del capítulo XXXI 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 esta.

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 anticipados 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 y las pérdidas acumuladas por deterioro.

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

### Vida útil, método de depreciación

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

<u>Activo</u>	<u>Vida útil</u>
Enseres y accesorios	10 Años
Equipo informático	6 Años
Tecnología	15 Años
Mejoras en propiedad arrendada	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, a la implementación de una plataforma tecnológica para la prevención del riesgo, a la licencia por 3 años del sistema ruckus, y las licencias de Microsoft de los equipos.





### Reconocimiento inicial y medición posterior

- 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 y el importe acumulados de las pérdidas por deterioro del valor.

Los activos intangibles de La Hipotecaria CF tienen vida útil finita de 5 años o la que corresponda de acuerdo con el tiempo en el cual se espera que la entidad utilice el activo. La amortización se realiza en línea recta por alícuotas iguales en relación con los años de vida útil del activo.

### 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 ubicada 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 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.



## **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 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 y activos contingentes, Párrafo 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.

La Compañía ha determinado que los intereses y multas relacionadas con los impuestos a las ganancias, incluidos los tratamientos fiscales inciertos, no cumplen con la definición de impuestos a las ganancias y, por lo tanto, los contabilizó según la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes.

### a) **Impuestos corrientes**

El impuesto corriente es la cantidad por pagar o recuperar por el impuesto de renta y complementario 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 por 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;
- Correspondan a diferencias temporarias asociadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos en la medida en que las diferencias temporarias vayan a revertir en un futuro previsible y se espere generar ganancias fiscales futuras positivas para compensar las diferencias;
- 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.

**(v) Impuesto de industria y comercio**

Para el año 2022, en aplicación del artículo 76 de la Ley 1943 de 2018, La Hipotecaria CF reconoció como gasto del ejercicio la totalidad del impuesto de industria y comercio causado en el año, el valor susceptible de imputarse como descuento tributario se trata como gasto no deducible en la determinación del impuesto sobre la renta en el año, el descuento tributario aplicado disminuye el valor del gasto por impuesto sobre la renta corriente del periodo. Para el año gravable 2023, en aplicación de la ley 2277 de 2022, el gasto por Impuesto de Industria y Comercio en la determinación de la renta líquida solo puede tratarse como deducción y contablemente se reconoció como gasto.

**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.

**16. Reconocimiento de ingresos**

La Hipotecaria CF reconoce ingresos de actividades ordinarias al valor razonable por los intereses de financiación de créditos de acuerdo con 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 con 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 dividendo en acciones; sin embargo, cualquier suma apropiada voluntariamente en exceso del 50% del capital suscrito puede considerarse de libre disponibilidad por parte de la Asamblea de Accionistas.

**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.

**20. Gestión de capital**

En el capítulo XIII-16 de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia de detallan los criterios y parámetros que las entidades deben observar para el cumplimiento de los márgenes de solvencia y otros requerimientos de patrimonio establecidos en el Título 1 del Libro 1 de la Parte 2 del Decreto 2555 de 2010.

De acuerdo con lo anterior la metodología para la determinación de la declaración del control de ley de las relaciones de solvencia y otros requerimientos del patrimonio es la siguiente:

- ✓ 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 2023 y 2022:

Concepto	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
Patrimonio Básico Ordinario Neto de Deducciones (PBO)	\$ 75.383.829	\$ 77.828.607
Patrimonio Básico Adicional (PBA)	-	-
Patrimonio Adicional (PA)	1.486.217	1.556.391
Patrimonio Técnico	76.870.046	79.384.998
<b>Total de Activos Ponderados por Nivel de Riesgo Crediticio</b>	<b>126.037.090</b>	<b>136.744.999</b>
Total Riesgo de Mercado	5.634.693	6.298.046
Total Riesgo Operacional	26.273.150	16.492.446
Valor del Apalancamiento	416.990.033	451.422.554
Relación de Apalancamiento	18%	17%
Relación de Solvencia Básica	48%	49%
Colchón Combinado	43%	44%
Relación de Solvencia Básica Adicional	<b>48%</b>	<b>49%</b>
Relación de Solvencia Total	<b>49%</b>	<b>50%</b>

La relación de solvencia total cerró al 49% y al 50% al 31 de diciembre de 2023 y 2022 respectivamente.



Durante el año 2023 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:

	2023			
	Valor en libros	Valor razonable		
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados</b>				
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)	\$ 6.711.436	-	6.711.436	
Fondos de inversión colectiva	1.364.158	-	1.364.158	
Títulos de devolución de impuestos (TIDIS)	4.408.796	-	4.408.796	
	<b>12.484.390</b>	<b>-</b>	<b>12.484.390</b>	
<b>Activos financieros medidos a costo amortizado</b>				
Cartera de créditos vivienda	\$ 315.713.702	-	-	299.132.732
Cartera de créditos consumo	36.146.904	-	-	32.423.142
	<b>351.860.606</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>331.555.874</b>
<b>Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI</b>				
Títulos de tesorería (TES)	9.691.400	9.691.400	-	
	<b>9.691.400</b>	<b>9.691.400</b>	<b>-</b>	
<b>Activos financieros</b>	<b>\$ 374.036.396</b>	<b>9.694.400</b>	<b>12.484.390</b>	<b>331.555.874</b>
<b>Pasivos financieros medidos a costo amortizado</b>				
Certificados de depósito a término	190.675.115	-	195.114.356	
Bonos ordinarios e hipotecarios	24.195.659	-	22.904.560	
Obligaciones financieras	102.908.157	-	-	103.796.967
	<b>\$ 317.778.931</b>	<b>-</b>	<b>218.018.916</b>	<b>103.796.967</b>





	2022			Valor razonable
	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2	
<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>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>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>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>177.325.488</b>	<b>146.240.105</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, los Títulos de Tesorería – TES y los Títulos de devolución de impuestos (TIDIS), 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 2023 y 2022.
- 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 2023 tienen un valor razonable de \$2.276.231 se clasifican en el nivel 2 de jerarquía. Su valor razonable está dado por el precio de cotización en el mercado a la fecha de corte, para títulos de las mismas condiciones. Dicho precio es el informado por Servivalores GNB Sudameris S.A. como administrador del portafolio, de acuerdo con la información que le es entregada por el proveedor de precios Precia S.A.

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

- a) Para los Certificados de Depósito a Término y los bonos ordinarios medidos a costo amortizado se tomó el precio sucio de cotización en el mercado a la fecha de corte.
- b) Para las obligaciones financieras el cálculo del valor razonable se realizó con la medición a valor presente de los flujos de las obligaciones descontados a la tasa promedio publicada por la Superintendencia Financiera de Colombia para esta modalidad de créditos.

Durante el año 2023 y 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 2024**

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2024, 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.

Modificaciones a las NIIF	Decreto asociado	Fecha de entrada en vigencia
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>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Efectivo</b>		
Depósitos en bancos (1)	\$ 10.612.952	\$ 31.885.353
Depósitos en el Banco de la República (2)	10.259.751	19.290.242
Caja	2.000	2.000
<b>Total efectivo</b>	<b><u>\$ 20.874.703</u></b>	<b><u>\$ 51.177.595</u></b>

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

	<u>2023</u>		<u>2022</u>	
	No. Partidas	Valor	No. Partidas	Valor
Partidas corrientes	58	\$ 55.996	64	\$ 80.412
Partidas mayores a 30 días	6	9.508	5	572
<b>Partidas totales pendientes de regularizar</b>	<b>64</b>	<b><u>\$ 65.504</u></b>	<b>69</b>	<b><u>\$ 80.984</u></b>

Los depósitos en bancos presentan una disminución de \$21.272.401 equivalente al 67%, el cual se genera principalmente por los pagos de las líneas de crédito de acuerdo con los planes de amortización y pagos anticipados.

(2) La disminución se origina por el pago de los vencimientos de CDT's y los traslados realizados a los bancos comerciales para el desembolso de créditos y pago de gastos operativos.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existe indicios de deterioro sobre el efectivo.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el encaje que se debía mantener para cubrir los requerimientos normativos de la Superintendencia Financiera de Colombia era de \$6.399.057 y \$4.928.703 respectivamente.

De acuerdo con política de riesgo de La Hipotecaria CF al 31 de diciembre de 2023 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>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Inversiones negociables</b>		
Títulos participativos		
Fondo de inversión colectiva (1)	\$ 1.364.158	\$ 1.239.115
Títulos de deuda		
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA) (2)		
TDA-Clase A	3.321.046	2.663.624
TDA-Clase B	3.390.389	2.796.643
Títulos de devolución de impuestos (TIDIS) (3)	4.408.796	-
<b>Total títulos negociables</b>	<b><u>12.484.389</u></b>	<b><u>6.699.382</u></b>
<b>Inversiones disponibles para la venta</b>		
Títulos de deuda		
Títulos de tesorería (TES) (4)	9.691.400	8.707.000
<b>Total títulos disponibles para la venta</b>	<b><u>9.691.400</u></b>	<b><u>8.707.000</u></b>
<b>Inversiones para mantener hasta el vencimiento</b>		
Títulos de deuda		
Títulos de solidaridad (TDS) (5)	2.228.711	2.228.248
<b>Total títulos disponibles para la venta</b>	<b><u>2.228.711</u></b>	<b><u>2.228.248</u></b>
<b>Total activos financieros de inversión</b>	<b><u>\$ 24.404.500</u></b>	<b><u>\$ 17.634.630</u></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 2023 y 2022. La Hipotecaria CF tiene los siguientes saldos en sus fondos de inversión colectiva:

	<u>31 de diciembre 2023</u>			<u>31 de diciembre 2022</u>		
	<u>No. Unidades</u>	<u>Valor Unidad (*)</u>	<u>Total</u>	<u>No. Unidades</u>	<u>Valor Unidad (*)</u>	<u>Total</u>
Servivalores GNB Sudameris S.A	47.725	5.040	\$ 240.536	178.422	4.402	\$ 785.360
Alianza Fiduciaria	5.819	193.095	1.123.622	2.739	165.664	453.755
	<b><u>53.544</u></b>		<b><u>\$ 1.364.158</u></b>	<b><u>181.161</u></b>		<b><u>\$ 1.239.115</u></b>

(\*) Valor de la unidad en pesos

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial	\$ 1.239.115	\$ 936.328
Aumento provenientes de efectivo	317.150.000	161.965.804
Retiros con destino a efectivo	(317.850.000)	(161.765.804)
Rendimientos	882.396	107.572
Retenciones	(57.353)	(4.785)
	<b><u>125.043</u></b>	<b><u>302.787</u></b>
Saldo final	<b><u>\$ 1.364.158</u></b>	<b><u>\$ 1.239.115</u></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) El 22 de diciembre de 2023 la DIAN emitió la Resolución de devolución y compensación reconociendo \$4.444.933 por el saldo a favor de la declaración de renta del año 2022. Esta devolución se hizo en TIDIS los cuales tienen vigencia de un año a partir de la fecha de anotación en cuenta.
- (4) El aumento corresponde a la valoración positiva por el aumento 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>

- (5) De acuerdo con la instrucción del Ministerio de Hacienda y crédito público los TDS que vencían en 2023 fueron prorrogados por un 1 año adicional así:

Valor Nominal	Fecha de vencimiento	Tasa Nominal
\$ 1.707.600	28-May-2024	11,38%
426.900	13-Jul-2024	11,05%
<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:

Calificación	2023	2022
Emitidos y garantizados por la Nación y/o Banco Central	\$ 23.040.342	\$ 16.395.515
Grado de inversión	1.364.158	1.239.115
<b>Total calificación</b>	<b>\$ 24.404.500</b>	<b>\$ 17.634.630</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, los Títulos de devolución de impuestos TIDIS 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:

2023					
Activos financieros de Inversión	Menos de tres meses	Más de tres meses y no más de un año		Más de un año	Total
		Más de tres meses y no más de seis meses	Más de seis meses y no más de un año	Entre uno y cuatro años	
Inversiones negociables	\$ 2.268.137	925.825	\$ 9.290.427	\$ -	\$ 12.484.389
Inversiones disponibles para la venta	-	-	-	9.691.400	9.691.400
Inversiones para mantener hasta el vencimiento	-	1.796.030	432.681	-	2.228.711
	<b>\$ 2.268.137</b>	<b>\$ 2.721.855</b>	<b>\$ 9.723.108</b>	<b>\$ 9.691.400</b>	<b>\$ 24.404.500</b>

  

2022					
Activos financieros de Inversión	Menos de tres meses	Más de tres meses y no más de un año		Más de un año	Total
		Más de tres meses y no más de seis meses	Más de seis meses y no más de un año	Entre uno y cuatro años	
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>

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

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Cartera de vivienda</b>	\$ 315.713.702	\$ 296.303.701
Intereses y otros conceptos de cartera de vivienda	1.832.723	1.634.173
Cuentas por cobrar alivios covid-19 (1)	4.421.435	4.612.047
<b>Cartera de consumo</b>	36.146.904	44.779.333
Intereses y otros conceptos de cartera de consumo	359.175	392.784
Cuentas por cobrar alivios covid-19 (1)	1.879.755	2.217.476
<b>Total cartera bruta</b>	<b>360.353.694</b>	<b>349.939.514</b>
Menos provisión cartera, intereses y otros conceptos	(14.189.963)	(12.845.554)
Menos: provisión alivios (1)	(601.134)	(694.115)
<b>Total cartera de crédito neta de provisión</b>	<b>\$ 345.562.597</b>	<b>\$ 336.399.845</b>

(1) La disminución neta de los alivios por \$435.352, corresponde los pagos recibidos de los clientes cancelando las cuentas por cobrar que fueron creadas por los alivios otorgados.

✓ 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>2023</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	\$ 824.564	\$ 2.656.128	\$ 225.197
Créditos de vivienda – B	51.893	240.629	18.444
Créditos de vivienda – C	41.446	118.919	10.132
Créditos de vivienda – D	16.351	62.567	4.454
Créditos de vivienda – E	14.918	126.281	9.512
	949.172	3.204.524	267.739
Provisión	(21.763)	(309.444)	(44.793)
<b>Alivios cartera de créditos de vivienda – Neto</b>	<b>\$ 927.409</b>	<b>\$ 2.895.080</b>	<b>\$ 222.946</b>
<b>Alivios de créditos de consumo</b>			
Créditos de consumo – A	277.001	1.005.557	62.397
Créditos de consumo – B	11.216	38.178	1.995
Créditos de consumo – C	38.809	193.202	12.778
Créditos de consumo – D	35.948	152.911	9.766
Créditos de consumo – E	9.345	28.286	2.366
	372.319	1.418.134	89.302
Provisión	(40.985)	(170.521)	(13.628)
<b>Alivios cartera de créditos de vivienda – Neto</b>	<b>\$ 331.334</b>	<b>\$ 1.247.613</b>	<b>\$ 75.674</b>
<b>Total alivios cartera de créditos - Neto</b>	<b>\$ 1.258.743</b>	<b>\$ 4.142.693</b>	<b>\$ 298.620</b>

	<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
	1.001.611	3.331.929	278.507
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>



	Cuentas por cobrar capital	Cuentas por cobrar intereses	Cuentas por cobrar otros
<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
	<u>453.306</u>	<u>1.662.362</u>	<u>101.808</u>
<b>Provisión</b>	<u>(33.480)</u>	<u>(201.752)</u>	<u>(11.555)</u>
<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>

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

	2023		
	Capital	Intereses	Otros
<b>Cartera de créditos de vivienda</b>			
Créditos de vivienda – A	\$ 291.084.818	\$ 1.254.833	\$ 204.188
Créditos de vivienda – B	10.676.727	36.598	32.765
Créditos de vivienda – C	6.925.981	27.754	35.333
Créditos de vivienda – D	2.609.016	8.846	15.124
Créditos de vivienda – E	4.417.160	122.660	94.622
	<u>315.713.702</u>	<u>1.450.691</u>	<u>382.032</u>
<b>Provisión</b>	<u>(8.949.189)</u>	<u>(234.858)</u>	<u>(203.299)</u>
<b>Cartera de créditos de vivienda – Neto</b>	<b>\$ 306.764.513</b>	<b>\$ 1.215.833</b>	<b>\$ 178.733</b>

<b>Cartera de créditos de consumo</b>			
Créditos de consumo – A	29.359.310	209.754	24.017
Créditos de consumo – B	988.402	16.818	1.896
Créditos de consumo – C	2.391.412	16.253	5.236
Créditos de consumo – D	2.830.768	24.914	15.098
Créditos de consumo – E	577.012	24.330	20.859
	<u>36.146.904</u>	<u>292.069</u>	<u>67.106</u>
<b>Provisión</b>	<u>(4.681.616)</u>	<u>(77.187)</u>	<u>(43.814)</u>
<b>Cartera de créditos de Consumo – Neto</b>	<b>31.465.288</b>	<b>214.882</b>	<b>23.292</b>
<b>Total cartera de créditos - Neto</b>	<b>\$ 338.229.801</b>	<b>\$ 1.430.715</b>	<b>\$ 202.025</b>

	2022		
	Capital	Intereses	Otros
<b>Cartera de créditos de vivienda</b>			
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
	<u>296.303.701</u>	<u>1.383.520</u>	<u>250.653</u>
<b>Provisión</b>	<u>(7.822.287)</u>	<u>(255.053)</u>	<u>(124.743)</u>
<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
	<u>44.779.333</u>	<u>338.812</u>	<u>53.972</u>
<b>Provisión</b>	<u>(4.552.854)</u>	<u>(62.256)</u>	<u>(28.361)</u>
<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>





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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Vivienda - NO VIS	\$ 259.019.706	\$ 259.335.926
Vivienda - VIS	446.064.621	379.200.766
Consumo	64.934.115	72.157.656
	<u>\$ 770.018.442</u>	<u>\$ 710.694.348</u>

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

<u>Cartera de créditos</u>	<u>2023</u>		<u>Total</u>
	<u>Garantía idónea Capital</u>	<u>Otras garantías Capital</u>	
Vivienda	\$ 315.713.702	\$ -	\$ 315.713.702
Consumo	35.624.641	522.263	36.146.904
Total cartera neta	<u>\$ 351.338.343</u>	<u>\$ 522.263</u>	<u>\$ 351.860.606</u>

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

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

<u>Sector económico</u>	<u>2023</u>		<u>Total</u>
	<u>Vivienda</u>	<u>Consumo</u>	
Asalariados	\$ 311.994.087	\$ 35.627.144	\$ 347.621.231
Pensionados	334.375	-	334.375
Rentistas de Capital	826.171	110.008	936.179
Independientes	2.559.069	409.752	2.968.821
Total cartera neta	<u>\$ 315.713.702</u>	<u>\$ 36.146.904</u>	<u>\$ 351.860.606</u>

<u>Sector económico</u>	<u>2022</u>		<u>Total</u>
	<u>Vivienda</u>	<u>Consumo</u>	
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
Total cartera neta	<u>\$ 296.303.701</u>	<u>\$ 44.779.333</u>	<u>\$ 341.083.034</u>

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

<u>Zona Geográfica</u>	<u>2023</u>		<u>Total</u>
	<u>Vivienda</u>	<u>Consumo</u>	
Región Andina	\$ 304.763.586	\$ 35.495.332	\$ 340.258.918
Región Pacífica	8.230.653	471.578	8.702.231
Región Caribe	2.719.463	179.994	2.899.457
Total cartera neta	<u>\$ 315.713.702</u>	<u>\$ 36.146.904</u>	<u>\$ 351.860.606</u>

<u>Zona Geográfica</u>	<u>2022</u>		<u>Total</u>
	<u>Vivienda</u>	<u>Consumo</u>	
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
Total cartera neta	<u>\$ 296.303.701</u>	<u>\$ 44.779.333</u>	<u>\$ 341.083.034</u>



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

Cartera de créditos	2023					Total
	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	>10 años	
Vivienda	\$ 67.300.437	\$ 114.389.854	\$ 78.429.632	\$ 54.326.780	\$ 1.266.999	\$ 315.713.702
Consumo	4.125.092	10.175.650	17.426.190	3.734.601	685.371	36.146.904
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 71.425.529</b>	<b>\$ 124.565.504</b>	<b>\$ 95.855.822</b>	<b>\$ 58.061.381</b>	<b>\$ 1.952.370</b>	<b>\$ 351.860.606</b>

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>

- ✓ 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 2022	\$ (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)
Recuperaciones	879.163	994.186	1.873.349
Castigos	2.172.572	-	2.172.572
Incrementos	(3.180.497)	(2.121.088)	(5.301.585)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2023	\$ (4.681.616)	\$ (8.949.189)	\$ (13.630.805)

- ✓ 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 2022	\$ (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)
Recuperaciones	57.075	309.250	366.325
Castigos	181.120	-	181.120
Incrementos	(246.926)	(296.283)	(543.209)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2023	\$ (346.135)	\$ (814.157)	\$ (1.160.292)

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

	2023					
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Vivienda	\$ 899.091	\$ 905	\$ 1.652	\$ 143.061	\$ 828	\$ 1.604
Consumo	502.650	2.094	1.427	335.230	2.308	1.396
	<b>\$ 1.401.741</b>	<b>\$ 2.999</b>	<b>\$ 3.079</b>	<b>\$ 478.291</b>	<b>\$ 3.136</b>	<b>\$ 3.000</b>

	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>



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

	Número créditos	2023					
		Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión Intereses	Provisión otros
<b>Consumo</b>							
Créditos de consumo – B	1	\$ 18.404	\$ 311	\$ 15	\$ 4.411	\$ 311	\$ 15
Créditos de consumo – C	4	25.200	-	28	16.964	-	25
Créditos de consumo – D	9	459.046	1.783	1384	313.855	1997	1356
	<u>14</u>	<u>502.650</u>	<u>2.094</u>	<u>1.427</u>	<u>335.230</u>	<u>2.308</u>	<u>1.396</u>
<b>Vivienda</b>							
Créditos de vivienda – A	4	115.605	77	49	2.312	1	-
Créditos de vivienda – B	1	23.955	161	-	1.006	161	-
Créditos de vivienda – C	3	258.049	383	121	28.385	382	121
Créditos de vivienda – D	4	441.021	255	1201	92.615	255	1201
Créditos de vivienda – E	1	60.461	29	281	18.743	29	282
	<u>13</u>	<u>899.091</u>	<u>905</u>	<u>1.652</u>	<u>143.061</u>	<u>828</u>	<u>1.604</u>
	<u>27</u>	<u>\$ 1.401.741</u>	<u>\$ 2.999</u>	<u>\$ 3.079</u>	<u>\$ 478.291</u>	<u>\$ 3.136</u>	<u>\$ 3.000</u>

	Número créditos	2022					
		Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión Intereses	Provisión otros
<b>Consumo</b>							
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
	<u>13</u>	<u>515.561</u>	<u>2.561</u>	<u>293</u>	<u>325.444</u>	<u>2.356</u>	<u>255</u>
<b>Vivienda</b>							
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
	<u>11</u>	<u>747.042</u>	<u>79.769</u>	<u>7.742</u>	<u>116.805</u>	<u>79.075</u>	<u>7.696</u>
	<u>24</u>	<u>\$ 1.262.603</u>	<u>\$ 82.330</u>	<u>\$ 8.035</u>	<u>\$ 442.249</u>	<u>\$ 81.431</u>	<u>\$ 7.951</u>

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

Cartera de créditos	2023		
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	Total
Vivienda	\$ 899.091	\$ -	\$ 899.091
Consumo	502.650	-	502.650
Total cartera neta	<u>\$ 1.401.741</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1.401.741</u>

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



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

Sector económico	2023		
	Vivienda	Consumo	Total
Asalariados	\$ 899.091	\$ 502.650	\$ 1.401.741
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 899.091</b>	<b>\$ 502.650</b>	<b>\$ 1.401.741</b>

Sector económico	2022		
	Vivienda	Consumo	Total
Asalariados	\$ 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>

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

Zona Geográfica	2023		
	Vivienda	Consumo	Total
Región Andina	\$ 899.091	\$ 502.650	\$ 1.401.741
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 899.091</b>	<b>\$ 502.650</b>	<b>\$ 1.401.741</b>

Zona Geográfica	2022		
	Vivienda	Consumo	Total
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>

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

	2023				
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Intereses Contingentes	Total Castigado
Consumo	\$ 5.989.777	\$ 86.197	\$ 518.068	\$ 647.499	\$ 7.241.541
Vivienda	2.783	53	47	-	2.883
	<b>\$ 5.992.560</b>	<b>\$ 86.250</b>	<b>\$ 518.115</b>	<b>\$ 647.499</b>	<b>\$ 7.244.424</b>

  

	2022				
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Intereses Contingentes	Total Castigado
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>

Durante el año 2023 La Hipotecaria CF realizó el castigo de 133 créditos de consumo por un total de \$2.448.287 y en el año 2022 se realizó el castigo de 119 créditos de consumo por un total de \$2.969.752.

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

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

	2023	2022
Otras cuentas por cobrar (1)	\$ 567.701	\$ 562.795
Anticipos a proveedores (2)	14.900	12.154
Anticipos a empleados	5.965	2.355
	<b>\$ 588.566</b>	<b>\$ 577.304</b>

- (1) El saldo de las otras cuentas por cobrar por \$567.701 presenta un aumento principalmente por las incapacidades que se encuentran pendiente de pago por parte de las EPS por valor de \$33.002.
- (2) El aumento corresponde principalmente al giro de anticipos a proveedores que quedaron pendientes de facturación al cierre del año.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existe evidencia de deterioro sobre las Otras cuentas por cobrar.

**NOTA 15 - Otros activos no financieros**

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anticipos de retención de industria y comercio	\$ 9.084	\$ 10.653
Anticipos de retención IVA – impuesto a las ventas retenido	32.907	23.560
Gastos pagados por anticipado (1)	138.729	4.522
	<u>\$ 180.720</u>	<u>\$ 38.735</u>

- (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 principalmente a la calificación semestral de emisión de Fitch Ratings por \$34.769, al proceso de certificación de titularización con Titularizadora Colombiana S.A. por \$60.000, al servicio de sostenimiento de emisores de CDT con la bolsa de valores por \$8.167 y la suscripción anual de la herramienta web Infolaft por \$14.000, entre otros de menor cuantía.

**NOTA 16 - Activos por impuestos corrientes**

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo a favor renta (1)	\$ 1.461.186	\$ 4.031.671
Retenciones en la fuente a favor	-	299.088
<b>Activo por impuesto de renta corriente neto</b>	<u>\$ 1.461.186</u>	<u>\$ 4.330.759</u>

- (1) La disminución se origina debido a que el 22 de diciembre de 2023 se recibió la resolución de devolución de la DIAN, reconociendo el saldo a favor de la declaración de renta del año 2022 por \$4.444.933, la cual se efectuó por la totalidad en Títulos de devolución de impuestos – TIDIS.

**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 2022	\$ 108.000
Adiciones (1)	331.580
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	\$ 439.580
Venta (2)	(118.360)
Saldo final al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 321.220</u>
<b>Provisión</b>	
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	\$ (66.600)
Aumento provisión	(46.469)
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	\$ (113.069)
Aumento provisión	(95.602)
Disminución provisión por venta (2)	11.836
Saldo final al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ (187.958)</u>
Saldo neto al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 326.511</u>
Saldo neto al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 133.262</u>

- (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.
- (2) En el mes de mayo de 2023 se realizó la venta del apartamento ubicado en el municipio de Madrid Cundinamarca, la venta fue realizada por valor de \$119.000, y teniendo en cuenta que había sido recibido por \$118.360 generó una utilidad en venta de \$640.

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

El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo

	<b>Muebles y enseres</b>	<b>Equipo cómputo</b>	<b>Mejoras en propiedad arrendada</b>	<b>Total</b>
<b>Costo</b>				
Saldo inicial al 01 de enero de 2022	\$ 166.784	\$ 1.519.593	\$ 89.405	\$ 1.775.782
Adiciones	228.115	263.310	1.459.956	1.951.381
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	394.899	1.782.903	1.549.361	3.727.163
Adiciones (1)	21.369	138.459	8.787	168.615
Saldo final al 31 de diciembre de 2023	<u>416.268</u>	<u>1.921.362</u>	<u>1.558.148</u>	<u>3.895.778</u>
<b>Depreciación</b>				
Saldo inicial al 01 de enero de 2022	(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	(180.123)	(1.070.557)	(160.690)	(1.411.370)
Depreciación	(24.914)	(291.825)	(146.657)	(463.396)
Saldo final al 31 de diciembre de 2023	<u>(205.037)</u>	<u>(1.362.382)</u>	<u>(307.347)</u>	<u>(1.874.766)</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>
Saldo neto a 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 211.231</u>	<u>\$ 558.980</u>	<u>\$ 1.250.801</u>	<u>\$ 2.021.012</u>

- 1) Las adiciones corresponden a las nuevas compras de equipos de cómputo y muebles de acuerdo con el plan de cambios de equipos de funcionarios y nuevas necesidades de la 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 las propiedades y equipo.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existe ninguna evidencia de deterioro de las propiedades 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 2022	\$ 651.952
Ajuste por entrega de oficinas	(651.952)
Reconocimiento nuevas oficinas (1)	1.384.380
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 1.384.380</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 1.384.380</u>
<b>Depreciación</b>	
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	\$ (510.245)
Depreciación con cargo a resultados	(210.894)
Ajuste por entrega de oficinas	595.287
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ (125.852)</u>
Depreciación con cargo a resultados	(215.749)
Saldo final al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ (341.601)</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 1.258.528</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 1.042.779</u>

- (1) 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:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Arrendamientos bajo NIIF 16</b>		
Intereses sobre pasivos por arrendamiento	\$ 73.039	\$ 50.971
Ajuste por entrega de oficinas	-	(3.849)
Gastos relacionados con arrendamientos a corto plazo	121.106	152.226
Gastos relacionados con arrendamientos de activos de bajo valor	14.512	426.878
	<u>\$ 208.657</u>	<u>\$ 626.226</u>

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Total de salida de efectivo para arrendamientos	<u>\$ 290.330</u>	<u>\$ 323.242</u>

### **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 2022	\$ 400.515
Adiciones	39.661
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	\$ 440.176
Adiciones (1)	121.130
Saldo final al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 561.306</u>
<b>Amortización</b>	
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	\$ (316.184)
Amortización	(37.900)
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	\$ (354.084)
Amortización	(74.852)
Saldo final al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ (428.936)</u>
Saldo neto al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 86.092</u>
Saldo neto al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 132.370</u>

- (1) Las adiciones corresponden al servicio de consultoría de It consulting por valor de \$67.414, referente a los desarrollos en el aplicativo IT Report por adecuaciones o nuevos requerimientos en los reportes regulatorios para su transmisión a la Superintendencia Financiera de Colombia, la licencia por 3 años de Access point ruckus por \$25.564 y 68 licencias anuales de Microsoft para los funcionarios por \$28.152.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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:

- ✓ De acuerdo con la normatividad fiscal vigente, La Hipotecaria CF está sujeta al impuesto de renta y complementarios. La tarifa aplicable para los años 2023 y 2022 es del 35%.
- ✓ Las rentas fiscales por concepto del impuesto de ganancias ocasionales se gravan a la tarifa del 15% y 10% para los años 2023 y 2022 respectivamente.
- ✓ A partir del año gravable 2021 la tarifa de renta presuntiva es del cero por ciento (0%)
- ✓ La Ley 1819 de 2016, determinó a través del artículo 22 que para la vigencia de 2017 y siguientes, la determinación del impuesto sobre la renta y complementarios, en el valor de los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, costos y gastos, de los sujetos pasivos de este impuesto obligados a llevar contabilidad, aplicarán los sistemas de reconocimiento y medición, de conformidad con los marcos técnicos normativos contables vigentes en Colombia, cuando la ley tributaria



remita expresamente a ellas y en los casos en que esta no regule la materia. En todo caso, la ley tributaria puede disponer de forma expresa un tratamiento diferente, de conformidad con el artículo 4 de la ley 1314 de 2009.

- ✓ 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.
- ✓ Las pérdidas fiscales podrán ser compensadas con rentas líquidas ordinarias obtenidas en los 12 periodos gravables siguientes.

#### 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:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Total pérdidas fiscales por compensar	<u>\$ 2.356.934</u>	<u>\$ 784.458</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:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Impuesto de renta corriente	\$ -	\$ 865.317
Gasto por impuesto de renta de periodos anteriores	(116.878)	35.328
<b>Subtotal impuesto de renta corriente (1)</b>	<b>(116.878)</b>	<b>900.645</b>
<b>Subtotal impuesto diferido neto</b>	<b>543.862</b>	<b>538.828</b>
<b>Total impuesto a las ganancias</b>	<b>\$ 426.984</b>	<b>\$ 1.439.473</b>

- (1) En cumplimiento con lo establecido en el párrafo 6 del artículo 240 del Estatuto Tributario, La Hipotecaria CF efectuó el cálculo de la Tasa de Tributación Depurada (TTD) y considerando que la entidad está generando pérdida depurada no dio lugar a ningún reconocimiento adicional del gasto por impuesto de renta corriente.

#### 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 los resultados de los periodos terminados el 31 de diciembre de:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Utilidad antes de impuestos sobre la renta</b>	\$ (3.541.459)	\$ 7.581.542
Gasto de impuesto teórico: a la tarifa del 35%	(1.239.511)	2.653.540
<b>Más o (menos) impuestos que aumentan (disminuyen) el impuesto teórico:</b>		
Gastos no deducibles	277.040	232.447
Ingresos no gravados	-	(5.842)
Rentas exentas de vivienda VIS	-	(1.095.637)
Compensación créditos fiscales	-	-
Efecto entre el gasto no deducible y el descuento tributario de ICA	-	(89.570)
Gasto por impuesto de renta corriente de periodos anteriores	(116.878)	35.328
Remediación de impuestos diferidos	663.478	(284.354)
Pérdida fiscal objeto de impuesto diferido	824.927	-
Otros conceptos	17.928	(6.439)
<b>Total gasto por impuesto a las ganancias del período</b>	<b>\$ 426.984</b>	<b>\$ 1.439.473</b>

**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 estos para efectos fiscales dan lugar a diferencias temporarias que generan impuestos diferidos calculados y registrados por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	<b>Saldo al 31 de diciembre 2022</b>	<b>Efecto en estado de resultados</b>	<b>Acreditado (cargado a ORI)</b>	<b>Saldo al 31 de diciembre 2023</b>
Impuestos diferidos activos				
Cuentas por cobrar	\$ 169.981	\$ (5.443)	\$ -	\$ 164.538
Valoración de inversiones	-	-	207.182	207.182
Activos intangibles	5.307	9.087	-	14.394
Pasivos financieros y cuentas por pagar	61.481	55.739	-	117.220
Otros conceptos	20.312	58.986	-	79.298
Créditos fiscales	886.082	(886.082)	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>\$ 1.143.163</b>	<b>\$ (767.713)</b>	<b>\$ 207.182</b>	<b>\$ 582.632</b>
Impuestos diferidos pasivo				
Saldo a favor de renta	281.991	(281.991)	-	-
Créditos fiscales por amortizar	-	58.140	-	58.140
<b>Subtotal</b>	<b>\$ 281.991</b>	<b>\$ (223.851)</b>	<b>-</b>	<b>\$ 58.140</b>
<b>Total neto</b>	<b>\$ 861.172</b>	<b>\$ (543.862)</b>	<b>\$ 207.182</b>	<b>\$ 524.492</b>

	<b>Saldo al 31 de diciembre 2021</b>	<b>Efecto en estado de resultados</b>	<b>Saldo al 31 de diciembre 2022</b>
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>

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) Efectos de impuestos corrientes y diferidos en cada componente de otro resultado integral de patrimonio**

Los efectos de los impuestos diferidos en cada componente de otro resultado integral se detallan a continuación:

	<b>31 de diciembre de 2023</b>		
	<b>Monto antes de impuestos</b>	<b>Impuesto diferido</b>	<b>Neto</b>
Inversiones disponibles para la venta	\$ -	\$ 207.182	\$ 207.182
<b>Total</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 207.182</b>	<b>\$ 207.182</b>

**f) 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.



### g) Precios de transferencia

En atención a lo previsto en las Leyes 788 de 2002 y 863 de 2003, La Hipotecaria CF preparó un estudio de precios de transferencia sobre las operaciones realizadas con vinculados económicos del exterior durante 2022. El estudio no dio lugar a ajustes que afectaran los ingresos, costos y gastos fiscales de La Hipotecaria CF.

Aunque el estudio de precios de transferencia de 2023 se encuentra en proceso de preparación, no se anticipan cambios significativos en relación con el del año anterior.

### h) Incertidumbres fiscales – CINIIF 23

La Compañía al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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.

### i) 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 depurado/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 obtenidas a partir del año 2017 que se decreten a partir del año 2023, se regirán por las tarifas dispuestas en la Ley 2277 de diciembre de 2022.

## PASIVOS

### NOTA 22 - Obligaciones financieras a costo amortizado

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

<b>2023</b>					
<b>Entidad</b>	<b>Capital</b>	<b>Intereses</b>	<b>Costo otorgamiento</b>	<b>Costo amortizado</b>	<b>Total</b>
Fondos de Impacto	\$ 102.120.098	\$ 1.166.222	\$ (353.425)	\$ (24.738)	\$ 102.908.157
	<b>\$ 102.120.098</b>	<b>\$ 1.166.222</b>	<b>\$ (353.425)</b>	<b>\$ (24.738)</b>	<b>\$ 102.908.157</b>
<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>

- Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 2023 y 2022 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
  - ✓ Ratio de préstamos morosos
  - ✓ Acuerdos, transacciones descritas y demás disposiciones

Excepto, el covenant de "Ratio de préstamos morosos" en la línea con el Fondo de Impacto Triodos Investment Management B.V. el cual debe ser máximo el 6% y al 31 de diciembre de 2023 era del 6,14%. Sin embargo el fondo de impacto se encuentra en proceso de realizar una adenda al contrato para modificar el indicador y que se ajuste a la realidad de las proyecciones soportadas por La Hipotecaria CF en el momento del desembolso de la obligación.

- Durante el año 2023 se adquirieron nuevas líneas de crédito para cubrir las necesidades de liquidez y garantizar la operación de La Hipotecaria CF así:



Entidad	Capital
Fondos de Impacto (1)	\$ 20.167.040
Bancos comerciales	13.500.000
	<b>\$ 33.667.040</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 2023 las comisiones pagadas fueron por un valor de \$166.906.

- Durante lo corrido del año 2023 se realizaron pagos de capital e intereses de las obligaciones financieras así:

Entidad	Capital	Intereses	Total
Fondos de Impacto	\$ 16.135.255	\$ 7.322.980	\$ 23.458.235
Bancos comerciales	63.304.348	5.045.449	68.349.797
	<b>\$ 79.439.603</b>	<b>\$ 12.368.429</b>	<b>\$ 91.808.032</b>

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

Año	2023	2022
2023	\$ -	\$ 46.666.311
2024	38.493.113	38.671.864
2025	63.626.985	62.554.486
	<b>\$ 102.120.098</b>	<b>\$ 147.892.661</b>

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

2023						
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	\$ (14.849)	878.834	26.312.047	12.188.399	63.543.726	<b>\$ 102.908.157</b>
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	<b>\$ 148.763.960</b>

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

Los siguientes son los saldos de los depósitos y exigibilidades (Certificados de Depósito a Término) al 31 de diciembre de:

2023					
Desmaterializados	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Emitidos entre 6-12 meses	\$ 138.482.355	\$ 3.545.287	\$ (240.420)	\$ (278.230)	\$ 141.508.992
Emitidos entre 12-18 meses	40.798.274	1.240.915	(97.200)	(99.358)	41.842.631
Emitidos superior a 18 meses	7.189.461	187.475	(37.487)	(15.957)	7.323.492
	<b>\$ 186.470.090</b>	<b>\$ 4.973.677</b>	<b>\$ (375.107)</b>	<b>\$ (393.545)</b>	<b>\$ 190.675.115</b>
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>

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde a 171 Certificados de Depósito a Término - CDT's con una tasa efectiva anual que oscila entre el 13,25% y el 19%.

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



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

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

<b>2023</b>					
<b>Bonos</b>	<b>Capital</b>	<b>Intereses</b>	<b>Costo otorgamiento</b>	<b>Costo amortizado</b>	<b>Total</b>
Bonos ordinarios BID (1)	\$ 24.000.000	\$ 33.541	\$ (192.900)	\$ (84.637)	\$ 23.756.004
Bonos hipotecarios – Banco LH (2)	500.000	8.508	(63.530)	(5.323)	439.655
	<b>\$ 24.500.000</b>	<b>\$ 42.049</b>	<b>\$ (256.430)</b>	<b>\$ (89.960)</b>	<b>\$ 24.195.659</b>

  

<b>2022</b>					
<b>Bonos</b>	<b>Capital</b>	<b>Intereses</b>	<b>Costo otorgamiento</b>	<b>Costo amortizado</b>	<b>Total</b>
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>

- (1) Durante el año 2023 se han pagado \$ 16.000.000 de capital y \$2.138.600 por los intereses trimestrales según las condiciones pactadas.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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) Durante el año 2023 se han pagado \$40.704 por intereses trimestrales de acuerdo con las condiciones pactadas.

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

	<b>Arrendamientos</b>
<b>Pasivos por arrendamientos</b>	
Saldo inicial al 01 de enero de 2022	\$ 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	\$ 2.080.910
Saldo final al 31 de diciembre de 2023	\$ 2.080.910
<b>Pago del pasivo por arrendamiento</b>	
Saldo inicial al 01 de enero de 2022	(608.178)
Pago del pasivo	(178.838)
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	(787.016)
Pago del pasivo	(170.215)
Saldo final al 31 de diciembre de 2023	(957.231)
<b>Saldo final al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>\$ 1.293.894</b>
<b>Saldo final al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>\$ 1.123.679</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 2023, no se ha presentado ninguna modificación a los contratos de arrendamiento, 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>2023</u>	<u>2022</u>
Cesantías	\$ 195.328	\$ 192.890
Vacaciones	205.107	182.724
Intereses de cesantías	22.822	22.002
	<u>\$ 423.257</u>	<u>\$ 397.616</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>2023</u>	<u>2022</u>
Diversas (1)	\$ 335.205	\$ 127.911
Retenciones y aportes nómina	85.865	90.663
Seguros (2)	220.615	46.375
Cuentas por pagar a prestadores de servicios (3)	434.792	1.083.468
	<u>\$ 1.076.477</u>	<u>\$ 1.348.417</u>

- (1) Las cuentas por pagar diversas corresponden a los valores pendientes de pago a compañías vinculadas por la provisión del beneficio de compra de acciones, el aumento corresponde al reconocimiento de las provisiones de este beneficio durante el año 2023, 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 2022	\$ 36.515	100.234	\$ 136.749
Uso	(30.379)	(100.234)	(130.613)
Reversión	(6.136)		(6.136)
Aumento	49.000		49.000
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 49.000</u>	<u>-</u>	<u>\$ 49.000</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 49.000</u>	<u>-</u>	<u>\$ 49.000</u>

**NOTA 29 - Otros pasivos no financieros**

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Pasivos no financieros</b>		
Impuestos (1)	\$ 396.640	\$ 385.188
Diversos (2)	35.694	27.937
Intereses créditos reestructurados	1.811	82.330
Anticipos incrementos de capital	7	7
	<u>\$ 434.152</u>	<u>\$ 495.462</u>



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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Autorretenciones por pagar	\$ 88.123	\$ 94.755
Retención en la fuente	49.909	46.653
Impuesto de industria y comercio	111.898	113.419
Retención de IVA e IVA generado	143.847	126.367
Retención de ICA	2.863	3.994
	<u>\$ 396.640</u>	<u>\$ 385.188</u>

(2) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 corresponde a los abonos para aplicar a obligaciones al cobro por prepagos por valor de \$35.694 y \$27.937 respectivamente.

### **NOTA 30 - Patrimonio**

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

<b>Capital social</b>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Capital autorizado (1)	\$ 40.000.000	\$ 40.000.000
Capital por suscribir	(6.714.285)	(6.714.285)
Capital suscrito y pagado (2)	<u>\$ 33.285.715</u>	<u>\$ 33.285.715</u>

(1) Las acciones autorizadas emitidas y en circulación de La Hipotecaria CF tienen un valor nominal de \$ 1,000 pesos cada una, al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

• La siguiente es la participación patrimonial por accionistas al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

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

**Prima en colocación de acciones:** En el año 2023 y 2022 no hubo colocación de acciones. El saldo de la prima en colocación de acciones al 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue de \$37.714.290.

**Reserva Legal:** De acuerdo con el Acta No. 21 del 31 de marzo de 2023, la Asamblea general de accionistas determinó la constitución de la reserva legal normativa por valor de \$614.207 para un valor total de \$969.213.

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

	<u>ORI</u>
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	\$ (428.824)
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	(1.189.207)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2022	<u>\$ (1.618.031)</u>
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	1.026.081
Reconocimiento impuesto diferido por valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	207.182
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2023	<u>\$ (384.768)</u>

**RESULTADOS DEL AÑO****NOTA 31 - Ingresos**

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Intereses corrientes cartera de créditos		
Créditos de vivienda	\$ 29.434.769	\$ 26.627.061
Créditos de consumo	5.820.050	7.122.480
	<u>35.254.819</u>	<u>33.749.541</u>
Intereses de mora cartera de créditos		
Créditos de vivienda	116.889	82.809
Créditos de consumo	76.791	69.624
	<u>193.680</u>	<u>152.433</u>
Total intereses cartera de créditos (1)	<u>35.448.499</u>	<u>33.901.974</u>
Ingresos por comisiones	1.672.913	1.542.135
Ingresos netos en inversiones	<u>2.256.815</u>	<u>1.158.920</u>
Recuperación de provisiones		
Reintegro de provisiones	2.239.674	2.408.773
Recuperación cartera castigada	569.307	448.129
Total recuperación de provisiones	<u>2.808.981</u>	<u>2.856.902</u>
Reajuste de la unidad de valor real UVR (2)	9.909.493	8.310.888
Otros ingresos		
Rendimientos financieros cuentas ahorro	1.959.995	1.492.564
Recobros y recuperaciones	287.619	80.965
Ingresos por otros servicios	259.730	219.340
Diversos	4.283	18.743
Total otros ingresos	<u>2.511.627</u>	<u>1.811.612</u>
<b>Total Ingresos</b>	<u><b>\$ 54.608.328</b></u>	<u><b>\$ 49.582.431</b></u>

- (1) Los intereses de la cartera de créditos presentan un aumento de \$1.546.525 con respecto al año 2022 en proporción al aumento de la cartera
- (2) El reajuste por UVR tuvo un aumento de \$1.598.605 principalmente por el aumento en la colocación de cartera en UVR, al 31 de diciembre de 2023 se tenían 1.637 créditos con valor de capital de \$119.273.553 y el 31 de diciembre de 2022 se tenían 1.362 créditos con valor de capital de \$90.263.223.

**NOTA 32 - Gastos**

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Gastos por intereses y similares</b>		
Intereses depósitos y exigibilidades (1)	\$ 23.981.818	\$ 9.774.232
Costo amortizado depósitos y exigibilidades	40.697	74.702
Intereses bonos ordinarios	2.156.933	3.104.362
Costo amortizado bonos ordinarios	(19.078)	(24.882)
	<u>\$ 26.160.370</u>	<u>\$ 12.928.414</u>
<b>Gasto provisión cartera de créditos</b>		
Cartera de créditos – Consumo	\$ 3.427.426	\$ 3.827.287
Cartera de créditos – Vivienda	2.417.371	2.361.247
	<u>\$ 5.844.797</u>	<u>\$ 6.188.534</u>



	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Costos financieros</b>		
Intereses de obligaciones financieras (2)	\$ 12.168.448	\$ 9.470.311
Intereses por arrendamientos	73.039	47.122
Costo amortizado obligaciones financieras	(48.829)	7.547
	<u><b>\$ 12.192.658</b></u>	<u><b>\$ 9.524.980</b></u>
<b>Gastos de personal</b>		
Sueldos	\$ 2.160.980	\$ 2.143.063
Salario integral	804.479	648.978
Aportes por pensiones	467.454	452.810
Cesantías	224.106	216.843
Prima legal	220.862	211.759
Aportes CCF, ICBF	181.406	175.257
Vacaciones	153.648	144.694
Otros beneficios a empleados	377.310	243.264
Bonificaciones	245.238	410.406
Horas extras	178.051	242.627
Aportes de Salud	63.019	64.188
Indemnizaciones	62.290	17.674
Auxilio de transporte	67.842	64.937
Capacitación al personal	22.045	13.906
Intereses sobre cesantías	24.760	23.500
Incapacidades	10.497	6.999
	<u><b>\$ 5.263.987</b></u>	<u><b>\$ 5.080.905</b></u>
<b>Gastos generales de administración</b>		
Impuestos y tasas	\$ 2.362.472	\$ 1.898.703
Comisiones	1.393.744	1.290.765
Honorarios	797.584	697.684
Seguros	363.319	464.820
Contribuciones y afiliaciones	218.601	163.856
Arrendamientos	145.853	571.975
Mantenimiento y reparaciones	1.239	2.177
Adecuación e instalación	1.479	52.400
Multas y sanciones	2.663	380
Legales	2.489	1.183
	<u><b>\$ 5.289.443</b></u>	<u><b>\$ 5.143.943</b></u>
<b>Gastos por depreciación derechos de uso arrendamientos</b>	<u><b>\$ 215.748</b></u>	<u><b>\$ 210.894</b></u>
<b>Depreciación y Amortización</b>		
Equipo de cómputo	\$ 291.825	\$ 228.455
Programas y software	74.852	37.900
Mejoras en propiedad arrendada	146.657	71.285
Muebles y enseres	24.914	13.339
	<u><b>\$ 538.248</b></u>	<u><b>\$ 350.979</b></u>
<b>Otros</b>		
Servicios técnicos	610.195	\$ 566.366
Mantenimiento Computadores, software e internet	504.895	492.972
Publicidad y propaganda	569.629	508.406
Servicios públicos	137.606	129.114
Gastos de representación	100.128	100.128
Gastos de viaje	81.935	142.860
Servicios de mensajería	58.102	74.020
Gastos diversos	150.688	97.054
Útiles y papelería	14.313	31.234
Provisión bienes recibidos en pago	83.766	46.469
Servicio de aseo y vigilancia	56.508	37.088



Transporte	8.983	8.536
Gastos médicos	56.827	52.021
Servicio de restaurante	5.003	5.187
Otros servicios	205.131	277.903
Riesgo operativo	747	2.453
Impuestos asumidos	80	429
	<u>\$ 2.644.536</u>	<u>\$ 2.572.240</u>
	<u>\$ 58.149.787</u>	<u>\$ 42.000.889</u>

- (1) El incremento se origina por el aumento en la captación de CDT'S ya que al 31 de diciembre de 2023 se finalizó con un valor nominal de CDT's de \$186.470.090, mientras que al 31 de diciembre de 2022 se tenía un valor de nominal de CDT's de \$140.739.880. (ver nota 23)
- (2) El Incremento se presenta principalmente por las nuevas obligaciones adquiridas en 2023, con el objetivo de fortalecer la liquidez para el desarrollo de la actividad de la compañía. (ver nota 22)

## **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. Gestión de Riesgo Operativo**

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 2023 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 2023, se encuentran por debajo del valor expuesto calculado y no superan el apetito de riesgo.

## 2. Gestión de Riesgo de mercado

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 estos.

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 XXXI y sus anexos 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 con 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 de Riesgo de Mercado 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 para 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 2023, 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 \$24.404.499.

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

El VaR al 31 de diciembre de 2023 cerró en \$507.120 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 2023 se cumplieron a cabalidad con los límites de cupos, montos y atribuciones de las operaciones realizadas sobre el portafolio de inversiones.

Durante el año 2023 no se presentaron cambios en los métodos e hipótesis utilizados en los análisis de sensibilidad realizados por La Hipotecaria CF.

### **3. Gestión de Riesgo de Liquidez**

La Gestión de Riesgo de Liquidez de La Hipotecaria CF sigue las pautas y requerimientos señalados por la Superintendencia Financiera de Colombia – SFC, en el capítulo XXXI 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 Gestión de Riesgo de Liquidez 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 estos. 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 dirigido y presentado a la Junta Directiva y Representantes Legales
- b) Informe diario de Riesgos, que incluye el monitoreo 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 2023 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 2023 presenta comportamientos acordes con el apetito de riesgo establecido. El IRL por razón mantiene el cumplimiento sobre los límites en las bandas de tiempo. El indicador fluctúa de acuerdo con 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 2023 no se observaron alertas.

Al 31 de diciembre de 2023, y mismo periodo del año anterior, la razón (%) del IRL en la banda a 30 días se ubicó en 314.10% y 378.50% respectivamente; siendo el mínimo regulatorio el 100% y manteniendo un sobre cumplimiento de 3 veces más lo exigido por la normatividad.

Del total de activos líquidos por \$37.488.552, el 56% está representado por el saldo disponible de efectivo en bancos nacionales y Banco de La República.

Durante el año 2023 no se presentaron descalces en las mediciones de riesgos de liquidez.

#### **4. Gestión de Riesgo de Crédito**

##### **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 para la modalidad de consumo. Lo anterior de acuerdo con los anexos del capítulo XXXI 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 2023 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 de este, 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.

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 estos, 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 por la Superintendencia Financiera de Colombia; no obstante, de manera semestral en los meses de junio y diciembre, el Comité Semestral de Calificación de cartera tiene la atribución de evaluar un grupo de clientes seleccionado bajo políticas internas para definir una calificación de riesgo mayor a la establecida por los modelos regulatorios, de tal forma que se logre anticipar un potencial deterioro del deudor.

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 diseñada para el seguimiento como parte de la evaluación manual a los clientes seleccionados para este proceso.

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

Para que el seguimiento sea efectivo se tienen como premisas:

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

#### **Infraestructura tecnológica - Core – appx :**

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

APPX está creado bajo los siguientes principios:

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

#### **Indicadores de calidad de cartera:**

El mantenimiento del indicador tradicional de calidad de cartera por la línea de crédito en el mes de diciembre de 2023 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 2023 es de \$14.790.900; y representa un incremento del 9.2% respecto al momento de la provisión en el mismo mes del año anterior.

Al cierre de diciembre de 2023, 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.

Al cierre de diciembre de 2023, el total de las provisiones mantiene un cubrimiento del 68% del total del saldo de cartera vencida (mora mayor a 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 \$34.095.961, lo cual representa un 9.7% del total de la cartera. De este grupo de créditos, un 15.26% se encuentra en mora de más de 90 días.

#### **5. Sistema de administración del riesgo de lavado de activos de la financiación del terrorismo y del financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva SARLAFT/FPADM**

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 2023 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 con el 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:

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 esta permite la identificación de Riesgo de LA/FT asociado a cada uno de estos.

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.

Los cambios entre rangos o segmentos entre los clientes son considerados igualmente como operaciones inusuales. 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 las perspectivas 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 2023.

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 2023 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 Xplora de manera automática. En cuanto a constructoras también se incluye la consulta de los beneficiarios finales de esta.

A partir del 1 de enero de 2023 se inició el servicio de consultas con el proveedor INFOLAFT, el cual permite realizar búsquedas en listas vinculantes, de reserva, verificación de noticias entre otras consultas que pueden ser realizadas en lote, o individuales. El control de revisión de listas restrictivas por medio de la herramienta INFOLAFT se realiza antes de vincular a los clientes potenciales.

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 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 2023 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 2023 se dio cumplimiento a la implementación de SARLAFT 4.0 con el soporte de la herramienta de XPLORA, 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 2023 se recibió un total de 154 quejas y reclamaciones sobre un total de 5.117 hogares que administra La Hipotecaria CF a diciembre de 2023.

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

Durante el año 2023, 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 2023 el comportamiento de quejas y reclamaciones registró un promedio mensual de 12.

### Peticiones:

Las peticiones en el año 2023 y 2022 presentan un promedio mensual de 42.

El número de días hábiles en promedio tomados en el último semestre del año 2023 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 afecten el logro de los objetivos institucionales.
- **Información y Comunicación:** Es lo que soporta la base para identificar, capturar e intercambiar información en una forma y período de tiempo que permita al personal cumplir con sus responsabilidades.
  - a) **Información:** El componente de información facilita la sistematización de la información institucional, su conservación, seguridad, confiabilidad y disponibilidad con el fin de apoyar la oportuna toma de decisiones, atendiendo las políticas establecidas frente al manejo y divulgación de información
  - b) **Comunicación:** El componente de comunicación, soportado en los sistemas de información adoptados, permite gestionar estratégicamente la información institucional con el propósito de mantener informados y motivados a todos los colaboradores para que contribuyan con su trabajo al logro de los objetivos corporativos.
  - c) **Monitoreo:** Es el proceso para verificar la calidad de desempeño del control interno a través del tiempo y se realiza a través de actividades de monitoreo continuo y evaluaciones separadas para monitoreo de riesgos y eficacia de los procedimientos, que ejecutan los responsables de procesos como parte habitual de su responsabilidad frente al control interno (Vicepresidentes, Gerentes, Oficiales y Coordinadores) y frente a la competencia
  - d) **Evaluaciones independientes:** La Hipotecaria CF efectúa evaluaciones independientes sobre la efectividad del SCI, con el objetivo de adoptar medidas correctivas y de mejoramiento e independizar el control que se realiza al interior de la organización.

### Áreas especiales dentro del sistema de control interno:

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

- **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 2023 La Hipotecaria CF tuvo operaciones con Banco La Hipotecaria de Panamá por la emisión de Bonos hipotecarios (Ver nota 24)

A continuación, se detallan los saldos de los bonos hipotecarios al 31 de diciembre de:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bonos Hipotecarios – Banco La Hipotecaria	\$ 439.655	\$ 385.749

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se han reconocido gastos por los intereses de financiación de los bonos hipotecarios por \$40.704 y \$39.035 respectivamente.

- 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>2023</b>	<b>2022</b>
Beneficios del personal clave de la gerencia de corto plazo	\$ 161.686	\$ 65.546

- En el mes de agosto de 2023 algunos miembros del personal clave de la gerencia hicieron apertura de 6 CDT's digitales. Los CDT's fueron aperturados por un nominal de \$10.000 con vencimiento a 1 mes y una tasa de interés efectiva del 14%.

Al 31 de diciembre de 2023 estos CDT's ya no se encontraban vigentes

Al 31 de diciembre de 2023 se reconocieron gastos por los intereses de estos CDT's por \$110.

- Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se efectuaron pagos de honorarios a los miembros de Junta Directiva por \$37.960 y \$39.726 respectivamente.

#### **NOTA 35 - Compromisos y contingencias**

##### Créditos aprobados no desembolsados

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Créditos de vivienda	\$ 199.546.155	\$ 325.742.093
Créditos de consumo	15.377.862	32.819.593
	<b>\$ 214.924.017</b>	<b>\$ 358.561.686</b>

##### Cupos de créditos aprobados

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 La Hipotecaria CF cuenta con siete (7) cupos de créditos aprobados por valor de \$38.207.652 y \$38.207.652 respectivamente como se relaciona a continuación:

<b>Entidad Bancaria</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Banco Gnb Sudameris S.A.	\$ 30.000.000	\$ 18.000.000
Bancolombia S.A.	20.000.000	695.652
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A.	6.012.000	3.012.000
Banco de Bogotá S.A.	8.000.000	3.000.000
Banco Davivienda S.A.	8.000.000	8.000.000
Banco de Occidente S.A.	10.000.000	3.750.000
Banco Itau Corpbanca Colombia S.A.	6.000.000	1.750.000
	<b>\$ 88.012.000</b>	<b>\$ 38.207.652</b>



Contingencias

La Hipotecaria CF al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no tiene contingencias en sus Estados Financieros.

**NOTA 36 - Hechos posteriores**

Entre el 31 de diciembre de 2023 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.