

La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S. A.
Estados financieros de periodo intermedio
(No auditados)
(En miles de Pesos Colombianos)

*Al 31 de marzo de 2017 comparativo con
31 de diciembre de 2016 y 31 de marzo de 2016*



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

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

Informe del Revisor Fiscal sobre la Revisión de los Estados Financieros Intermedios

Señores Accionistas
La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.

Introducción

He revisado el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) sobre los estados de información financiera intermedia de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de marzo de 2017, los estados de resultados, de otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros intermedios.

La Administración de la Hipotecaria es responsable por la adecuada preparación de estos estados de información financiera intermedia de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia, y la presentación de acuerdo con el lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) según instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia. Mi responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basado en mi revisión.

Alcance de la revisión

He realizado mi revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad" incluida en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia. Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer indagaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión de información financiera intermedia es sustancialmente menor que el alcance de una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y, por consiguiente, no me permite obtener una seguridad de haber conocido todos los asuntos significativos que hubiera podido identificar en una auditoría. Por lo tanto no expreso una opinión de auditoría.

Conclusión

Basado en mi revisión, nada ha llamado mi atención que me haga suponer que el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) sobre la información financiera intermedia de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., no presenta en todos los aspectos de importancia material, la posición financiera al 31 de marzo de 2017, los resultados de



sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período de tres meses que terminó en esa fecha, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.

A handwritten signature in black ink, reading 'Sorany Giselle Ardila Páez'.

Sorany Giselle Ardila Páez
Revisor Fiscal de La Hipotecaria Compañía de
Financiamiento S.A.
T.P. 165874 - T
Miembro de KPMG S.A.S.

15 de mayo de 2017



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

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

Informe del Revisor Fiscal sobre la Revisión de los Estados Financieros Intermedios

Señores Accionistas
La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.

Introducción

He revisado los estados de información financiera intermedia de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de marzo de 2017, los estados de resultados, de otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros intermedios.

La Administración de la Hipotecaria es responsable por la adecuada preparación y presentación de estos estados de información financiera intermedia de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia, incluyendo los requerimientos de la norma internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia. Mi responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basado en mi revisión.

Alcance de la revisión

He realizado mi revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 “Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad” incluida en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia. Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer indagaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión de información financiera intermedia es sustancialmente menor que el alcance de una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y, por consiguiente, no me permite obtener una seguridad de haber conocido todos los asuntos significativos que hubiera podido identificar en una auditoría. Por lo tanto no expreso una opinión de auditoría.

Conclusión

Basado en mi revisión, nada ha llamado mi atención que me haga suponer que la información financiera intermedia de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., no presenta en todos los aspectos de importancia material, la posición financiera al 31 de marzo de 2017, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período de tres meses que terminó en esa



fecha, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia, incluyendo la Norma Internacional de Contabilidad 34 – Información Financiera Intermedia.

A handwritten signature in black ink, reading 'Sorany Giselle Ardila Páez'.

Sorany Giselle Ardila Páez
Revisor Fiscal de La Hipotecaria Compañía de
Financiamiento S.A.
T.P. 165874 - T
Miembro de KPMG S.A.S.

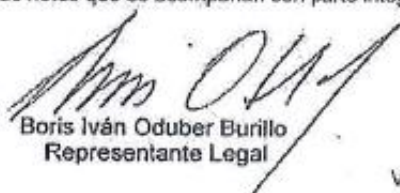
15 de mayo de 2017

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

(Cifras en miles de pesos colombianos)

		Al 31 de marzo de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Activo			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 14.519.835	\$ 16.729.597
Activos financieros de inversión	5	28.017.482	19.772.534
Inversiones negociables		11.540.140	3.590.067
Inversiones hasta el vencimiento		3.794.042	3.959.367
Inversiones disponibles para la venta		12.683.300	12.223.100
Cartera de créditos neto de provisión	6	127.428.659	127.353.187
Cartera de vivienda		114.202.643	114.634.322
Cartera de consumo		18.544.449	15.983.639
Menos: provisión		(3.318.433)	(3.264.774)
Otras cuentas por cobrar – Neto	7	1.734.396	1.423.926
Activos por impuestos diferidos	10	1.400.000	1.400.000
Propiedades y equipo – Neto	8	208.578	203.231
Intangibles – Neto	9	178.614	136.760
Total del activo		\$ 173.485.564	\$ 167.019.234
Pasivo y patrimonio			
Préstamos financieros a costo amortizado	11	\$ 26.113.353	\$ 29.321.379
Depósitos y exigibilidades a costo amortizado	12	33.178.028	32.794.320
Instrumentos financieros a costo amortizado	13	50.092.414	50.070.039
Beneficios a empleados	14	126.085	168.561
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	15	563.303	263.636
Pasivos por impuestos corrientes	16	94.510	132.744
Provisiones	17	7.415	7.415
Otros pasivos no financieros	18	54.300	2.521.972
Total del pasivo		\$ 109.229.408	\$ 115.280.066
Capital y reservas atribuibles a los accionistas	19		
Capital pagado		\$ 33.285.715	\$ 31.500.001
Prima en colocación de acciones		37.714.290	27.000.006
Otros resultados integrales		978.014	740.500
Resultados del período		(218.524)	1.969.439
Resultados acumulados		(7.501.339)	(9.470.778)
Total del patrimonio		64.256.156	51.739.168
Total pasivo y patrimonio		\$ 173.485.564	\$ 167.019.234

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


 Boris Iván Oduber Burillo
 Representante Legal



 Nancy Fúquén Tocarrancho
 Contadora
 Vinculada a PricewaterhouseCoopers
 Asesores Gerenciales Ltda.
 T.P. No. 75520 - T



 Sorany Giselle Ardila Páez
 Revisor Fiscal
 T.P. 165874 - T
 Miembro de KPMG S.A.S.
 (Véase mi informe de revisión del 15 de mayo de 2017)

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

Por el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2017 y 31 de marzo de 2016
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	Trimestre Ene - Mar 2017	Trimestre Ene - Mar 2016
Ingreso por intereses			
Intereses cartera de créditos	20	3.471.251	2.757.968
Total ingreso por intereses		3.471.251	2.757.968
Gastos por intereses y similares			
Certificados de depósito a término	21	(848.550)	(910.616)
Bonos ordinarios	21	(1.270.857)	(188.438)
Obligaciones financieras	21	(662.973)	(789.746)
Total gasto por intereses y similares		(2.782.380)	(1.888.800)
Ingresos neto de intereses		688.871	869.168
Gasto provisión cartera de créditos	21	(278.779)	(347.127)
Total pérdidas por provisión		(278.779)	(347.127)
(Gastos) Ingresos neto de intereses después de pérdida neta por provisión de cartera de créditos		410.092	522.041
Ingreso por comisiones y honorarios	20	69.102	47.308
Otros ingresos	20		
Recuperación de provisiones		214.480	330.064
Otros		175.242	168.848
Valoración de instrumentos financieros – Inversiones		428.195	287.260
		817.917	786.172
Otros egresos			
Gastos de personal	21	(602.334)	(655.607)
Gastos generales de administración	21	(681.035)	(1.001.668)
Gastos por depreciación y amortización	21	(19.562)	(29.550)
Otros	21	(195.210)	(142.472)
		(1.498.141)	(1.829.297)
(Pérdida) antes de impuestos sobre la renta		(181.030)	(473.776)
Gasto de Impuesto de renta	11	(37.494)	(53.685)
Resultado del periodo		(218.524)	\$ (527.461)


Boris Iván Oduber Burillo
Representante Legal


Nancy Fuquen Tocaruncho
Contadora
Vinculada a PricewaterhouseCoopers
Asesores Gerenciales Ltda.
T.P. No. 75520 - T

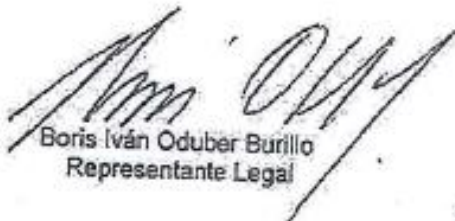

Sorany Giselle Ardila Páez
Revisor Fiscal
T.P. 165874 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe de revisión del 15 de mayo de 2017)

**LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADO DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES**


Por el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2017 y 31 de marzo de 2016
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	<u>Trimestre Ene - Mar 2017</u>	<u>Trimestre Ene - Mar 2016</u>
Resultado del ejercicio		
Otro resultado integral:	(218.524)	(527.461)
Partidas que no se reclasificarán al resultado del periodo:		
Resultados procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio medidos al valor razonable con cambios en el ORI, neto de impuestos	235.514	179.667
Total resultados y otros resultados integrales	<u>16.990</u>	<u>(347.794)</u>

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


Boris Iván Oduer Burillo
Representante Legal


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


Sorany Giselle Ardila Páez
Revisor Fiscal
T.P. 165874 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe de revisión del 15 de mayo de 2017)

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

Por el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2017 y 31 de marzo de 2016
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Capital pagado	Prima en colocación de acciones	Resultados del periodo	Resultados acumulados	Otros resultados integrales	Total patrimonio
Saldo a 31 de diciembre de 2015	\$ 28.000.000	6.000.000	(7.305.391)	(2.165.387)	(120.336)	24.408.886
Colocación de acciones	1.714.286	-	-	-	-	1.714.286
Prima en colocación de acciones	-	10.285.716	-	-	-	10.285.716
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	7.305.391	(7.305.391)	-	-
Valoración de instrumentos financieros al valor razonable con cambios en ORI	-	-	-	-	-	-
Resultado del periodo	-	-	-	-	179.667	179.667
Saldo al 31 de marzo de 2016	\$ 29.714.286	16.285.716	(527.461)	(9.470.778)	-	(527.461)
Saldo a 31 de diciembre de 2016	\$ 31.500.001	27.000.006	1.969.439	(9.470.778)	740.500	51.739.168
Colocación de acciones	1.785.714	-	-	-	-	1.785.714
Prima en colocación de acciones	-	10.714.284	-	-	-	10.714.284
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	(1.969.439)	1.969.439	-	-
Valoración de instrumentos financieros al valor razonable con cambios en ORI	-	-	-	-	-	-
Resultado del periodo	-	-	-	-	235.514	235.514
Saldo al 31 de marzo de 2017	\$ 33.285.715	37.714.290	(218.524)	(7.501.339)	976.014	64.256.156

que se acompañan son parte integral de los estados financieros.


Boris Iván Oduvet Burillo
Representante Legal


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


Sorany Giselle Ardila Páez
Revisor Fiscal
T.P. 165874 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe de revisión del 15 de mayo de 2017)

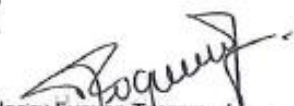
**LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2017 y 31 de marzo de 2016
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	31 de marzo 2017	31 de marzo 2016
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación:		
Cobros procedentes de cartera de créditos	\$ 4.950.463	\$ 7.133.992
Captaciones procedentes de depósitos y exigibilidades	19.603.530	26.033.728
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos	89.102	-
Otros cobros por actividades de operación	174.477	-
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación:		
Colocación de cartera de créditos	(5.025.934)	(12.758.603)
Pagos procedentes de depósitos y exigibilidades	(19.322.491)	(30.127.785)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.096.262)	(988.776)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(554.769)	(629.203)
Otros pagos por actividades de operación	(102.565)	(521.194)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de operación	(1.284.449)	(11.857.841)
Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión		
Pagos por compra de activos fijos	(10.064)	(30.850)
Otros pagos por la compra de inversiones	(18.517.010)	(9.491.822)
Intereses recibidos	105.778	6.855
Otros cobros por retiros de inversiones de títulos participativos	13.623.232	6.127.251
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	(4.798.064)	(3.388.566)
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de acciones	10.000.000	-
Emisión de instrumentos de deuda	-	25.000.000
Importes procedentes de préstamos	-	3.000.000
Intereses pagados	(1.960.582)	(782.113)
Reembolsos de préstamos	(4.166.667)	(2.416.667)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	3.872.751	24.821.220
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(2.209.762)	9.574.813
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	16.729.597	20.373.549
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	\$ 14.519.835	\$ 29.948.362

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


Boris Iván Oduber Burillo
Representante Legal


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


Sorany Giselle Ardila Páez
Revisor Fiscal
T.P. 165874 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe de revisión del 15 de mayo de 2017)

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

(Cifras en miles de pesos colombianos)

NOTA 1 - Información corporativa

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

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

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

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.

La Hipotecaria CF tiene su domicilio principal en la ciudad de Bogotá en donde opera con una sola sucursal comercial en la carrera 13 No 93 - 40 oficina 210 y al 31 de marzo de 2017 contaba con un total de 43 empleados.

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

NOTA 2 – Resumen de principales políticas contables

A. Bases de preparación y presentación de los estados financieros

1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificado por el Decreto 2496 de 2015 y el Decreto 2131 de 2016. Igualmente los Decretos 2784 de 2012 y 3023 de 2013, leyes y normas que pudieran tener implicaciones contables y las instrucciones impartidas por las entidades de vigilancia y control, para preparadores de la información financiera que conforman el Grupo 1. Las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB, por sus siglas en inglés); las normas de base corresponden a las traducidas al español y emitidas por el IASB al 31 de diciembre de 2014.

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

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

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

- Para la a cartera de créditos de vivienda y consumo con todas sus mediciones y cálculos para intereses y deterioro, se realiza según la excepción del Título 4, capítulo 1 del decreto 2420 de 2015, y de acuerdo a las instrucciones

establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia con la aplicación de lo señalado en la circular externa 038 de 2013, en la que indica que para las compañías pertenecientes al grupo 1, vigilados por esta Superintendencia, se debe seguir empleando la normatividad aplicable a estos productos, detallada principalmente en el capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, hasta tanto esa Superintendencia no imparta nuevas instrucciones.

2. Nuevos pronunciamientos de las NIIF

Los Decretos 2496 del 24 de diciembre de 2015 y 2131 del 22 de diciembre de 2016 introdujeron al marco técnico normativo de información financiera nuevas normas, modificaciones o enmiendas emitidas o efectuadas por el IASB a las Normas Internacionales de Información Financiera entre los años 2015 y 2016, para evaluar su aplicación en ejercicios financieros que comiencen más adelante del 1 de enero de 2017, aunque su aplicación podría ser efectuada de manera anticipada.

- NIC 1 – Presentación de estados financieros
Algunos asuntos relevantes indicados en las enmiendas son los siguientes:
 - Requerimientos de materialidad NIC 1.
 - Indica las líneas específicas en el estado de resultados, de resultados integrales y de cambios en la situación financiera que pueden ser desagregadas.
 - Flexibilidad en cuanto al orden en que se presentan las notas a los estados financieros.
 - La entidad no necesita revelar información específica requerida por una NIIF si la información resultante no es material.

La aplicación de las enmiendas no tiene que ser revelada.

- NIIF 9 “Instrumentos Financieros”

Aborda la clasificación, valoración y reconocimiento de activos financieros y pasivos financieros. La versión completa de esta NIIF se publicó en julio 2016. Sustituye la guía recogida en la NIC 39 sobre la clasificación y valoración de instrumentos financieros. La NIIF 9 mantiene, si bien simplifica, el modelo de valoración variado y establece tres categorías principales de valoración para los activos financieros: coste amortizado, valor razonable con cambios en otro resultado global y valor razonable con cambios en resultados. La base de clasificación depende del modelo de negocio de la entidad y las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero. Se requiere que las inversiones en instrumentos de patrimonio neto se valoren a valor razonable con cambios en resultados con la opción irrevocable al inicio de presentar los cambios en el valor razonable en otro resultado global no reciclable. Ahora hay un nuevo modelo de pérdidas de crédito esperadas que sustituye al modelo de pérdidas por deterioro incurridas de la NIC 39. Para pasivos financieros no hubo cambios en la clasificación y valoración, excepto para el reconocimiento de cambios en el riesgo de crédito propio en otro resultado global, para pasivos designados a valor razonable con cambios en resultados. La NIIF 9 relaja los requerimientos para la efectividad de la cobertura. Bajo la NIC 39, una cobertura debe ser altamente eficaz, tanto de forma prospectiva como retrospectiva. La NIIF 9 sustituye esta línea exigiendo una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura y que el ratio cubierto sea el mismo que la entidad usa en realidad para su gestión del riesgo. La documentación contemporánea sigue siendo necesaria pero es distinta de la se venía preparando bajo la NIC 39. La norma entra en vigor para ejercicios contables que comiencen a partir de 1 de enero de 2018. Se permite su adopción anticipada. La Compañía se encuentra evaluando los impactos que podrá generar la mencionada norma.

- NIC 16 “Propiedades, planta y equipo”, NIC 38 - “Activos intangibles”

NIC 16 y NIC 38 establecen el principio de la base de depreciación y amortización siendo el patrón esperado del consumo de los beneficios económicos futuros de un activo. En sus enmiendas a NIC 16 y NIC 38 publicadas en mayo de 2015, el IASB clarificó que el uso de métodos basados en los ingresos para calcular la depreciación de un activo no es adecuado porque los ingresos generados por una actividad que incluye el uso de un activo generalmente reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos incorporados al activo. El IASB también aclaró que los ingresos generalmente presentan una base inadecuada para medir el consumo de los beneficios económicos incorporados de un activo intangible. Sin embargo, esta suposición puede ser rebatida en ciertas circunstancias limitadas. Las modificaciones son aplicables a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. La Hipotecaria CF ha realizado la evaluación de la norma y esta no tiene impactos.

- NIC 7 “Estado de flujos de efectivo”

La enmienda requiere la divulgación de: Cambios en los flujos de efectivo de financiamiento, cambios derivados de la obtención o pérdida de control, cambios en los tipos de cambio, cambios en los valores justos, y otros cambios.

- NIC 12 " Impuesto a las ganancias"

Cuando una entidad evalúa si los beneficios imponibles estarán disponibles contra los cuales puede utilizar una diferencia temporal deducible, considera si la ley fiscal restringe las fuentes de los beneficios imponibles contra los que puede efectuar deducciones. Si la legislación fiscal no impone restricciones, una entidad evalúa una diferencia temporal deducible en combinación con todas sus otras diferencias temporarias deducibles.

- Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2012-2015

Norma	Objeto de la modificación
NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas	Cambios en los métodos de disposición.
NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar	Aplicabilidad de las modificaciones a la NIIF 7 a los estados financieros intermedios condensados.
NIC 19 Beneficios a los Empleados	Tasa de descuento: emisión en un mercado regional.

3. Bases de medición

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

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

4. Moneda funcional y moneda de presentación

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

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

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

5. Usos de estimaciones y juicios

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

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

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

A pesar de que en años anteriores La Hipotecaria CF tiene pérdidas que hacen que los resultados acumulados sean negativos, sus accionistas han realizado capitalizaciones por montos superiores a las pérdidas presentadas, para asegurar que la compañía pueda fortalecer su operación y continuar con su crecimiento, situación que ha permitido que La Hipotecaria CF pueda empezar a generar resultados positivos.

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

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

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

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

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

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

Otros aspectos de la clasificación:

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

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

Cambios en estimaciones contables

- **Impuesto sobre la renta diferido:**

La administración de La Hipotecaria CF, realizó el análisis de la proyección de sus utilidades por los próximos 3 años sobre las cuales efectuó la respectiva depuración fiscal concluyendo, el reconocimiento de \$1.400.000 como impuesto diferido activo. Este monto es sobre el que se tiene certeza según la proyección, de que se puedan generar suficientes ganancias gravables futuras que permitan su utilización.

La gerencia de La Hipotecaria CF consideró que hacer una proyección a más años es una acción incierta teniendo en cuenta los constantes cambios en los indicadores macroeconómicos del país y el comportamiento del sector. Por tanto se estima actualizar y revisar constantemente la proyección realizada y así determinar si en algún momento se puede razonablemente reconocer alguna porción adicional del impuesto diferido.

Aunque el impuesto diferido activo no se reconoció en su totalidad para el año 2016, esto no significa que no pueda ser reconocido en periodos posteriores teniendo en cuenta que los créditos fiscales que tiene La Hipotecaria CF correspondientes a pérdidas fiscales no tienen vencimiento y los excesos de renta presuntiva tienen vigencia por 5 años.

- **Vidas útiles propiedad y equipo**

Durante el año 2016 se realizó un avalúo de la propiedad y equipo de La Hipotecaria CF. El avalúo fue realizado por un proveedor externo que cuenta con la experiencia y conocimiento adecuado para realizar dicha labor y se encuentra debidamente inscrito en la Asociación nacional de lonjas y colegios inmobiliarios – Asolonjas.

Se determinó que del avalúo anterior, al realizado en el año 2016, se produjeron cambios en las circunstancias en las que se basaba la estimación de las vidas útiles de los activos fijos de La Hipotecaria CF, ya que se tenían vidas útiles menores a las que reflejaban la realidad económica de los activos según la inspección y revisión realizada.

No se revela ningún efecto en periodos futuros ya que la estimación es impracticable.

B. Políticas contables significativas

Al 31 de marzo de 2017 aplican las mismas políticas contables y métodos de cálculo de los últimos estados financieros anuales (31 de diciembre de 2016)

Las principales políticas contables que se enumeran a continuación, han sido aplicadas consistentemente a todos los periodos presentados:

1. Efectivo y equivalentes de efectivo:

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible, depósitos de libre disponibilidad en bancos siempre y cuando correspondan a recursos que puedan ser retirados en cualquier momento sin previo aviso, y otras inversiones altamente líquidas de corto plazo con vencimientos originales de tres meses o menos y sobregiros bancarios.

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

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

2. Instrumentos financieros:

- **Activos financieros de inversión**

Incluye las inversiones adquiridas por La Hipotecaria CF con la finalidad de mantener una reserva secundaria de liquidez, cumplir con disposiciones legales o reglamentarias, con el objeto exclusivo de eliminar o reducir el riesgo de mercado a que están expuestos los activos, pasivos u otros elementos de los estados financieros.

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 INFOVALMER S.A.

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

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

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

Deterioro (provisiones) instrumentos financieros de inversión:

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

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

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

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

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

- **Cartera de créditos**

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

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

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

- ✓ **Modalidades de crédito**

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

- a) **Consumo**

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

- b) **Vivienda**

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

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

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

- ✓ **Esquema general de provisiones:**

Para la aplicación del esquema general de provisiones, se adoptaron las definiciones de La Superintendencia Financiera de Colombia en el Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, en el cual se establece que el esquema

general de provisiones (deterioro) individuales de cartera de créditos bajo los modelos de referencia esta comprendido por la suma de dos componentes individuales, definidos de la siguiente forma:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Para la cartera de vivienda, si durante dos (2) años consecutivos, el crédito permanece en la categoría "E", el porcentaje de provisión sobre la parte garantizada se eleva al sesenta punto cero por ciento (60.0%). Si transcurre un (1) año adicional en estas condiciones, el porcentaje de provisión sobre la parte garantizada se eleva al ciento punto cero por ciento (100.0%).

✓ Garantías

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

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

Valor: establecido con base en criterios técnicos y objetivos.

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

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

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

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

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

✓ **Garantías Admisibles**

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

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

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

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

✓ **Valoración de las Garantías**

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

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

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

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

El valor de las garantías constituidas sobre bienes inmuebles destinados a vivienda se actualiza anualmente. La actualización se realiza con base en el Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural (IVIUR) en el caso de bienes inmuebles destinados a vivienda ubicados en Bogotá D.C. y con el índice Total Nacional del Índice de Valoración Predial (IVP) para los inmuebles destinados a vivienda ubicados fuera de Bogotá D.C.. Al 31 de diciembre de 2016 La Hipotecaria CF sólo posee inmuebles como garantías en Bogotá D.C. y municipios aledaños.

✓ **Castigo de cartera**

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

Son sujetos de castigo los créditos:

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

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

Los criterios de castigo por tipo de cartera, son:

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

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

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

Al 31 de marzo de 2017 La Hipotecaria CF ha realizado el castigo de 5 créditos de consumo por un total de \$60.879.

✓ **Procesos de reestructuración**

Por reestructuración de un crédito se entiende cualquier mecanismo excepcional instrumentado mediante la celebración de cualquier negocio jurídico, que tenga por objeto 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. Adicionalmente, se consideran reestructuraciones los acuerdos celebrados en el marco de las Leyes 550 de 1999, 617 de 2000 y 1116 de 2006 o normas que las adicionen o sustituyan, así como las reestructuraciones extraordinarias y las novaciones.

Criterios especiales para la calificación de créditos reestructurados:

Los créditos reestructurados pueden mantener la calificación inmediatamente anterior, siempre que el acuerdo de reestructuración conlleve una mejora de la capacidad de pago del deudor y/o de la probabilidad de incumplimiento. Si la reestructuración contempla períodos de gracia para el pago de capital, solamente se mantiene dicha calificación cuando tales períodos no exceden el término de un (1) año a partir de la firma del acuerdo.

Los créditos reestructurados pueden mantener la calificación inmediatamente anterior, siempre que el acuerdo de reestructuración conlleve una mejora de la capacidad de pago del deudor y/o de la probabilidad de incumplimiento. En el caso de La Hipotecaria CF, no se otorgan periodos de gracias para el pago del capital.

Al 31 de marzo de 2017 se han reestructurado 9 créditos de consumo y 6 créditos de vivienda.

3. Propiedad y equipo

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

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

- Costo inicial: El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo comprende:

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

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

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

✓ **Vida útil, método de depreciación**

A continuación se detalla la vida útil de la propiedad y equipo por tipo de activo. El método de depreciación es línea recta.

	<u>Vida Útil 2016</u>	<u>Vida Útil 2015</u>
Enseres y accesorios	10 Años	3 Años
Equipo informático	6 Años	1 Años
Tecnología	15 Años	1 Años

4. Intangibles

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

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

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

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

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

5. Cuentas comerciales por pagar

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

6. Pasivos financieros

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

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

Actualmente La Hipotecaria CF cuenta con pasivos financieros así:

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

7. Pasivos y provisiones:

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

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

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

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

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

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

8. 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.

9. Impuestos

El gasto o ingreso por impuestos comprende el impuesto sobre la renta y complementarios y el impuesto sobre la renta para la equidad (CREE) corriente y diferido.

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

a) Impuestos corrientes

El impuesto corriente es la cantidad a pagar o a recuperar por el impuesto de renta corriente e impuesto de renta para la equidad (CREE), se calcula sobre la base de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente 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 e impuesto sobre la renta para la equidad CREE, La Hipotecaria hace su cálculo a partir del mayor valor entre la utilidad gravable o la renta presuntiva (rentabilidad mínima sobre el patrimonio líquido del año anterior que la ley presume para establecer el impuesto sobre las ganancias).

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

b) Impuesto diferido

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

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

(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;
- Correspondan a diferencias asociadas con inversiones en subordinadas, asociadas y negocios conjuntos sobre las que La Hipotecaria tenga la capacidad de controlar el momento de su reversión y no fuese probable que se produzca su reversión en un futuro previsible.

(ii) Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles

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

- Resulte probable que existan ganancias fiscales futuras suficientes para su compensación, excepto en aquellos casos en las que las diferencias surjan del reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y en fecha de la transacción no afecta el resultado contable ni la base imponible fiscal;
- Los activos por impuestos diferidos que no cumplen con las condiciones anteriores no son reconocidos en el estado de situación financiera individual. La Hipotecaria 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 o que se encuentra a punto de aprobarse, y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que La Hipotecaria espera recuperar los activos o liquidar los pasivos. La Hipotecaria 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 solo compensa los activos y pasivos por impuesto a las ganancias diferidos, si existe un derecho legal de compensación frente a las autoridades fiscales y dichos activos y pasivos corresponden a la misma autoridad fiscal, y al mismo sujeto pasivo, o bien, a diferentes sujetos pasivos que pretenden liquidar o realizar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto o realizar los activos y liquidar los pasivos simultáneamente, en cada uno de los ejercicios futuros en los que se espera liquidar o recuperar importes significativos de activos o pasivos por impuestos diferidos.

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

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

c) Impuesto a la riqueza

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

La Hipotecaria CF aplica la causación del impuesto a la riqueza en forma anual y su reconocimiento con cargos a resultados se realiza en el mes de enero del año gravable correspondiente.

Para que un suceso sea de esta naturaleza, es preciso que La Hipotecaria CF no tenga, como consecuencia del mismo, otra alternativa más realista que atender al pago de la obligación creada por tal suceso. Este será el caso sólo si:

- El pago de la obligación viene exigido por ley; o
- Esta obligación no se puede reconocer progresivamente (pago diferido mensualizado) teniendo en cuenta lo dispuesto en la CINIIF 21, ya que la obligación no se genera a lo largo del tiempo ya está definida para el año de 2015 y se cuenta con la medición fiable para su reconocimiento.

El suceso que genera la obligación que da lugar a un pasivo para pagar un gravamen es la actividad que produce el pago del gravamen, en los términos señalados por la legislación. Por tal razón y de acuerdo a la NIC 37, el impuesto a la riqueza se reconocerá gradualmente, cada 1 de enero, afectando los resultados (gastos administrativos) de los años 2015, 2016 y 2017.

10. Reconocimiento de ingresos:

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

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

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. Gestión de capital

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

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

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

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

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

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

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

En tal sentido, La Hipotecaria CF realiza el cálculo de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio y de mercado aplicando la metodología establecida en el Capítulo XIII-13 de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular 100 de 1995), emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia. A continuación se detallan los cálculos del patrimonio técnico y relaciones de solvencia al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016:

CONCEPTO	Marzo 2017 Valor Ponderado	Dic 2016 Valor Ponderado
Activos categoría I	\$ -	\$ -
Activos categoría II	259	228
Activos categoría III	56.338	56.550
Activos categoría IV y otros	32.992	24.007
Total activos ponderados por nivel de riesgo	89.588	80.785
Patrimonio básico ordinario	59.414	49.675
Patrimonio básico adicional	-	-
Patrimonio adicional	1.608	1.380
Patrimonio técnico sin deducciones	61.022	51.055
Deducciones al patrimonio técnico	-	-
Patrimonio técnico	61.022	51.055
Riesgo de mercado	\$ 13.397	\$ 12.578
Relación de solvencia básica	58%	53%
Relación de solvencia total	59%	55%

*Millones de Pesos

La Relación de solvencia total cerró con 59%% al 31 de marzo de 2017.

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.

15. Capital social

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

Para marzo de 2017 La Hipotecaria CF posee un capital de \$33.285.715 en acciones ordinarias.

16. Determinación de valores razonables

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

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

Jerarquía del valor razonable

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

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

<u>Instrumento financiero</u>	<u>Medición</u>	<u>Nivel de jerarquía</u>
Inversiones negociables	Valor razonable con cambios en resultados	Nivel 2
Inversiones disponibles para la venta	Valor razonable con cambios en ORI	Nivel 2

- A continuación se detalla las clasificaciones contables y valor razonable de los activos financieros al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016:

	<u>Valor en libros</u>	<u>31 de marzo 2017</u>		
		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados				
Cartera Colectiva	\$ 11.540.140	\$ -	\$ 11.540.140	\$ -
	11.540.140	-	11.540.140	-
Activos financieros medidos a costo amortizado				
Certificados de depósito a término (CDT) (2)	2.544.285	-	2.538.350	-
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)	1.249.757	-	1.224.816	-
Cartera de créditos vivienda	114.202.643	-	136.661.934	-
Cartera de créditos consumo	16.544.449	-	16.767.416	-
	134.541.134	-	157.192.516	-
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI				
Títulos de tesorería (TES)	12.683.300	-	12.683.300	-
	\$ 12.683.300	\$ -	\$ 12.683.300	\$ -
	<u>Valor en libros</u>	<u>31 de diciembre 2016</u>		
		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados				
Cartera Colectiva	\$ 3.590.067	\$ -	\$ 3.590.067	\$ -
	3.590.067	-	3.590.067	-
Activos financieros medidos a costo amortizado				
Certificados de depósito a término (CDT) (2)	2.548.603	-	2.546.525	-
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)	1.410.764	-	1.370.200	-
Cartera de créditos vivienda	114.634.322	-	89.120.757	-
Cartera de créditos consumo	15.983.639	-	13.279.086	-
	134.577.328	-	106.316.568	-
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI				
Títulos de tesorería (TES)	12.223.100	-	12.223.100	-
	\$ 12.223.100	\$ -	\$ 12.223.100	\$ -

A 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 no ha revelado los valores razonables de los instrumentos financieros pasivos, porque los importes en libros son una aproximación muy cercana al valor razonable.

- A continuación se detallan las técnicas de valuación usadas en la medición de valores razonables nivel 2 y 3:
 - a) Para el portafolio de inversiones medidos a valor razonable, como son la cartera colectiva, los certificados de depósito a término - CDT's y los Títulos de desarrollo agropecuario – TDA se tomó el precio de cotización en el mercado a la fecha de corte, para títulos de las mismas condiciones el cual es el precio más adecuado de medición por ser el valor real de intercambio o venta del instrumento.
 - b) Para los pasivos financieros medidos a costo amortizado se usó la técnica de valoración basada en los flujos de caja descontados, esto es traer y reconocer a valor presente todas las erogaciones positivas y negativas del instrumento.

Para efectos de la cartera de créditos el cálculo del valor razonable ser 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016. Si bien el valor razonable

es inferior al valor en libros, no es una evidencia de deterioro ya que corresponde a que la tasa a la que fueron colocados los primeros créditos desembolsados por La Hipotecaria CF, fue menor a la tasa del mercado como parte de una estrategia comercial para poder entrar en el mercado. Posteriormente la tasa ha sido ajustada acercándose y manteniéndose alineada con la tasa del mercado.

- Durante el primer trimestre del año 2017 y el año 2016 no hubo transferencias de niveles de medición de jerarquía del valor razonable.

NOTA 3. Administración y gestión de riesgos

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

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

A continuación se detalla para cada uno de los Sistemas de Administración de Riesgo de La Hipotecaria, la exposición al riesgo, concentraciones, cumplimiento de límites e información cualitativa y cuantitativa que explica el cumplimiento del perfil y apetito de riesgo de la entidad al 31 de marzo de 2017 y cierre del ejercicio 2016.

1. Sistema de Administración de Riesgo Operativo (SARO)

Información cualitativa

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

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

Esta etapa permite determinar todos los eventos de riesgo que pueden afectar el cumplimiento de los objetivos estratégicos o de la operación, estén o no bajo el control de la entidad. La identificación de los riesgos se realiza partiendo del entendimiento de los objetivos estratégicos de La Hipotecaria CF, así como de los objetivos de cada uno de los procesos para determinar a través de “talleres de riesgos” todos los hechos o situaciones que puedan suceder que afecten el logro de los objetivos. Los talleres de riesgos son realizados conjuntamente entre el área de Riesgos y los dueños de cada uno de los procesos definidos en la cadena de valor y son documentados en las matrices de riesgos. En la identificación de los riesgos se tienen en cuenta el riesgo de acuerdo con el evento de pérdida, la fuente que lo genera, el detalle de las causas y el factor que lo genera.

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

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

Adicionalmente, la identificación de riesgo contempla la actualización constante y permanente de los mismos a través de: análisis de nuevos productos, procesos y servicios, informes resultados de revisiones de entes de control a cada uno de

los procesos de la entidad, actualización anual general de todas las matrices de riesgos, conciliación de eventos de riesgo operativo materializados Vs base total de riesgos identificados; entre otros.

- Metodología de medición del riesgo

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

Las siguientes técnicas serán utilizadas para la evaluación:

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

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

En la metodología La Hipotecaria CF usa tres matrices, la primera que integra la probabilidad y la frecuencia, la segunda es la de impacto que es analizado desde las perspectiva de cuatro factores y la tercera para ver el perfil de riesgo Inherente. Esta calificación se asigna a cada riesgo en forma individual y al final consolida para determinar el perfil de riesgo.

- Metodología del control del riesgo

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

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

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

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

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

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

Las opciones de tratamiento de riesgos usadas son:

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

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

- a) Límite por riesgo operativo inherente
Cuando al calificar el riesgo operativo en la matriz de riesgo operativo inherente el resultado sea la diagonal conformada desde probabilidad 5 (casi certeza) con impacto 1 (insignificante), hasta probabilidad 1 (rara) con impacto 5 (grave), esto significa que el riesgo operativo se puede presentar con una alta probabilidad o casi certeza y con un

impacto que varía desde insignificante hasta grave y que es necesario por ende tomar las medidas necesarias para su mitigación.

b) Límite por riesgo operativo residual

En este caso el límite se establece para calificaciones de la matriz final de riesgo operativo en alta probabilidad y bajo impacto, por lo cual es necesario: prevenir, transferir o retener este riesgo.

- Monitoreo del riesgo operativo

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

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

- Seguimiento

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

- Indicadores

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

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

Los siguientes son los indicadores del Sistema de Administración de riesgos operativo definido por La Hipotecaria CF.

INDICADORES DE RIESGO OPERATIVO			
OBJETIVO: Diseñar e implementar indicadores clases de riesgo para el área de Riesgo de LA HIPOTECARIA CF	Periodicidad	Cálculo	Límite
1. Número de riesgo inherente alto por macroproceso. Si el valor de este indicador es menor, significa una mejor gestión.	Trimestral	(Total de riesgos inherentes en nivel alto / Total de riesgos inherentes identificados) * 100	N/A es descriptivo
2. Número de riesgo residual alto por macroproceso. Si el valor de este indicador es menor, significa una mejor gestión.	Trimestral	(Total de riesgos residuales en nivel alto / Total de riesgos residuales identificados) * 100	Menor al indicador 1
3. Evaluación de las capacitaciones en SARO y gestión de riesgos. Si el valor de este indicador es mayor, significa una mejor gestión.	Trimestral	(Número de empleados que presentan y aprueban evaluación de la capacitación / Total de empleados de la entidad capacitados)	90%
4. Porcentaje de eventos de riesgo operativo clasificados por proceso que los genera.	Trimestral	(Eventos por macroproceso / Total de eventos reportados)*100	N/A es descriptivo

Información cuantitativa

- Metodología cuantitativa de medición de riesgo operativo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Eventos de riesgo operacional

Para el mes de marzo de identificaron 19 eventos de riesgo operativo, a continuación se detallan por los procesos que los generan.

Macroproceso	mar.16		jun.16		sep.16		dic.16		mar.17	
Colocación	29	17%	9	82%	16	62%	10	42%	9	38%
Captación	7	4%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
P-Estratégica	11	6%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
G-Corporativo	4	2%	0	0%	1	4%	0	0%	1	4%
G-Riesgo	17	10%	0	0%	3	12%	1	4%	2	8%
G-Financiera	17	10%	0	0%	2	8%	3	13%	4	17%
G-Administrativa	10	6%	0	0%	1	4%	0	0%	0	0%
G-Humana	7	4%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
G-Tecnológica	58	33%	0	0%	3	12%	9	38%	2	8%
G-Procesos	4	2%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
G-Regulatoria	5	3%	2	18%	0	0%	1	4%	1	4%
G-Jurídica	2	1%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Auditoría	3	2%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Total	174	100%	11	100%	26	100%	24	100%	19	79%

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

La Hipotecaria CF calcula su exposición al riesgo de mercado debido a que cuenta con inversiones negociables como es el caso de la cartera colectiva y con inversiones disponibles para la venta para el caso de los Títulos de Tesorería TES. Las demás posiciones en el portafolio de inversiones son clasificadas como mantenidas hasta el vencimiento.

Adicionalmente, como parte de la estrategia de inversiones los excesos de liquidez son utilizados en adquisiciones de títulos de renta fija como CDT de emisores vigilados por las Superintendencia Financiera de Colombia.

Información cualitativa

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

- Identificación del riesgo de mercado

La Hipotecaria CF es un establecimiento de crédito y como tal su principal actividad es la intermediación, esto es, la captación de recursos y su colocación a través de operaciones activas de crédito, a través de operaciones de tesorería y de cualquier otra operación autorizada, razón por la cual puede estar expuesta al riesgo de mercado y a todos sus factores de riesgo, así: tasa de interés, en moneda legal, en moneda extranjera y en operaciones pactadas en UVR, tipo de cambio, precio de acciones y las inversiones en carteras colectivas.

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 Hipotecaria CF ha establecido mecanismos de alerta como por ejemplo la presentación de mayor volatilidad en las tasas y precios a los cuales están indexados los instrumentos de su portafolio de inversiones, el comportamiento de las calificaciones de los emisores de los títulos que conforman el portafolio y la duración de los mismos.

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

- Medición del riesgo de mercado

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

- Control y monitoreo del riesgo de mercado

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

Este control hace parte del sistema de control interno en La Hipotecaria CF 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 Hipotecaria CF 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 de la Gerencia de Finanzas en Panamá y Gerencia de Riesgos o el encargado en Colombia.

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

La Gerencia de Finanzas en Casa Matriz establece los parámetros a tener en cuenta en la implementación de la grabación de llamadas y de todos 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.

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

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

- Desarrollo e implementación de nuevos productos y mercados:

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

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

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

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

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

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

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

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

- Registro y grabación de operaciones:

La Gerencia de Finanzas en Casa Matriz establece los parámetros y requisitos para la negociación, registro y grabación de los términos acordados en las operaciones que efectúa la entidad y el protocolo 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.

Otro aspecto que se tiene en cuenta es el registro de la operación en la herramienta de valoración y de riesgo de mercado programada por un asesor externo, experto en el tema de riesgos del mercado en un macro de Microsoft Excel que utiliza la entidad, así como en los sistemas operativos y contables de ésta. El Back Office, es el área encargada de soportar los registros de cada una de las operaciones realizadas. Los soportes y documentos son conservados el tiempo que la ley y las políticas internas lo exigen.




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

Información cuantitativa

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

El VaR (Valor en Riesgo) para el 31 de marzo cerró en \$1.205.760 lo que representa un 1,99% del Patrimonio Técnico, cumpliendo con el límite interno establecido por la Junta Directiva. El incremento durante el mes de febrero se da principalmente por las inversiones realizadas en CDTs de Corficolombiana y de Banco de Occidente.

El resultado de las pruebas de estrés para el mes de marzo refleja que aun estresando las variables el Valor en Riesgo de Mercado el VaR se encuentra alejado del límite establecido por la Junta Directiva. Para las pruebas de estrés del VaR se tomaron como supuestos lo establecido en el manual SARM, el cual establece que se estresan la variables tasas y precios de las inversiones de La Hipotecaria teniendo en cuenta el rendimiento más bajo en los últimos dos años de estos factores de riesgo y se estimará el VaR de acuerdo a la metodología estándar de la Superintendencia Financiera de Colombia.

VaR		% del P.T
1.205,76		1,99%
VaR Estresado		% del P.T
1.259,31		2,07%
Límite		VaR < 4,75%
		VaR >= 4,75% y <= 6,5%
		VaR > 6,5%

VaR en millones de pesos

En el resultado anterior se detalla el análisis de sensibilidad de la exposición al riesgo de mercado de la entidad, entendida como la máxima pérdida esperada en un horizonte de tiempo de 12 meses con el portafolio que La Hipotecaria administra al 31 de marzo de 2017, bajo condiciones extremas.

El modelo utilizado para la elaboración de dicho análisis de sensibilidad consistió en afectar los precios de valoración y Tasas Internas de Retorno de las inversiones clasificadas como negociables y disponibles para la venta, cumpliendo con el objetivo reconocer la volatilidad máxima en los precios de mercado y por consiguiente aumento estresado del Valor en Riesgo sobre este portafolio. Así mismo, sobre el factor de riesgo histórico de la posición de carteras colectivas se reconoce la afectación del mismo al máximo histórico de dicho factor, logrando así sensibilizar el cálculo del Valor en Riesgo del portafolio de inversiones bajo condiciones extremas y con base a los movimientos históricos del portafolio administrado.

Al 31 de marzo de 2017 no existen limitaciones que pudieran hacer que la información no reflejase plenamente el valor razonable del portafolio de inversiones.

- **Cumplimiento de límites internos**

Durante el primer trimestre del año 2017 se cumplieron a cabalidad con los límites de cupos, montos y atribuciones de las operaciones realizadas sobre el portafolio de inversiones.

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

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

Información cualitativa

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

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

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

Este descalce se presenta principalmente por los plazos diferentes que pueden conformar el pasivo y el activo de La Hipotecaria CF. 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 Hipotecaria CF como parte de su SARL ha previsto la política de mantener posiciones pasivas no solamente de corto y mediano plazo sino también de largo a través de emisiones de bonos y de la consecución de cupos de crédito con otras entidades financieras, con sus accionistas o la posibilidad de gestionar líneas de redescuento de largo plazo con los organismos que las ofrecen.

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

Otro de los descalces que se puede presentar por la naturaleza del negocio del producto principal es el de tasas y precios. Las captaciones se encuentran principalmente en tasa variable más un margen, mientras que las colocaciones de créditos a tasa fija, por lo que el riesgo de tasa de interés tiene un impacto alto en el riesgo de liquidez para La Hipotecaria CF. Por lo anterior, el SARL es consistente con el Sistema de Administración de Riesgo de Mercado – SARM y éste último con él. De hecho, como política interna se decidió que ambos riesgos estén en cabeza de una misma persona o grupo dentro de la organización de la Gerencia de Riesgos y Cumplimiento. Para el manejo de este riesgo por lo tanto, es fundamental la conformación de un portafolio de inversiones en condiciones de tasas que se ajusten a la situación particular de los descalces mencionados.

Otro aspecto que debe tenerse en cuenta en la identificación del riesgo de liquidez es el flujo de pagos de las colocaciones en créditos y el volumen de desembolsos de los mismos. Por la estrategia implementada por La Hipotecaria CF, 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 Hipotecaria CF, el comportamiento de pagos de los deudores y su impacto en las colocaciones de La Hipotecaria CF, 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 Hipotecaria CF 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 Hipotecaria CF 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 Hipotecaria CF estableció un procedimiento mediante el cual es imposible lanzar un nuevo producto sin haber definido su perfil de riesgos, su operación y funcionamiento, así como los sistemas de control para su adecuado seguimiento.

- Medición del riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

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

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

Las pruebas de estrés se realizarán mensualmente y serán ejecutadas en conjunto por la Gerencia de Finanzas Panamá y Gerencia de Riesgos o el encargado en Colombia.

- 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 Hipotecaria CF y tiene en cuenta entre otros aspectos el negocio, 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:

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

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 Hipotecaria CF.
 - b) Permiten el seguimiento de los niveles de exposición al riesgo de liquidez y de los límites generales y especiales establecidos por La Hipotecaria CF, 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 Hipotecaria CF 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
El control de cumplimiento de políticas sobre riesgo de liquidez es llevado a cabo por la Gerencia de Riesgos o el encargado en Colombia con el apoyo de personas y áreas diferentes a las de Crédito y Banca Privada, encargada de las captaciones y colocaciones de La Hipotecaria CF.

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

- Procedimientos en materia de liquidez para nuevos productos
Desde el punto de vista de riesgo de liquidez la persona encargada de su administración, en la Gerencia de Riesgos o el encargado en Colombia, tiene en cuenta, como mínimo, los siguientes procedimientos:
 - a) Análisis y evaluación del nuevo de mercado en el cual se desarrollará el nuevo producto, esto es su entorno económico y sus características.
 - b) Evaluación de las condiciones actuales del mercado y de las tendencias que puedan impactar los flujos de caja de La Hipotecaria CF.
 - c) Evaluación de los análisis financieros y de las proyecciones que el área comercial ha elaborado para los nuevos productos.
 - d) Identificación de los factores de riesgo de liquidez de los nuevos productos y de su impacto en la liquidez global de La Hipotecaria CF.
 - e) Evaluación del impacto en el IRL o en el modelo propio.
 - f) Evaluación de los cambios y ajustes que deben hacerse a los formatos de reporte externo sobre liquidez y a los informes y reportes internos en la materia.
 - g) Generación del IRL o del modelo propio, con el nuevo producto, en diferentes escenarios.
 - h) Evaluación de los posibles ajustes a las políticas y límites en materia de liquidez.
 - i) Impacto de los nuevos productos en los indicadores de riesgo de liquidez.
 - j) Evaluación de los ajustes que pueden requerirse en las plataformas tecnológicas y sistemas de La Hipotecaria CF.
- 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 Hipotecaria CF.
De la misma manera, el área de Contabilidad vela porque los registros contables reflejen la realidad de las operaciones efectuadas por La Hipotecaria CF. Los aspectos relacionados con los registros contables se detallan en el Manual de Procedimientos Contables.

Información cuantitativa

- **Duración activa y pasiva**

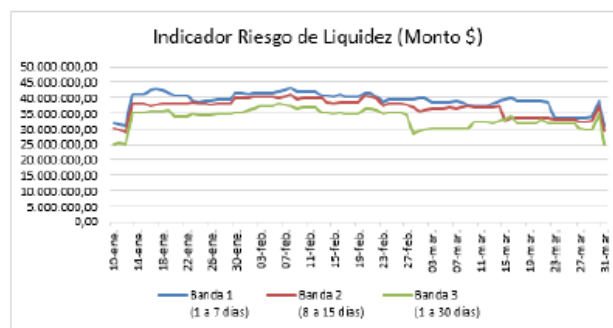
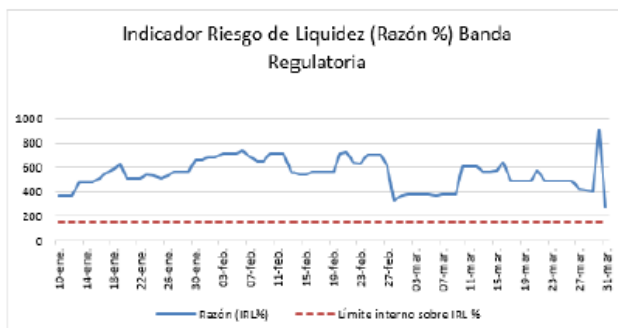
La duración GAP aumentó respecto al mes anterior la brecha de descalce en duración de 7.89 años a 8.47 años en promedio. Al cierre de marzo la brecha o GAP entre el plazo de los productos de la Duración Activa comprendidos por inversiones y cartera; y los productos de la Duración Pasiva comprendido por captación en CDT, líneas de crédito con otras entidades y los bonos emitidos.

- **IRL – Indicador de riesgo de liquidez**

El resultado de la evolución del IRL mantuvo el indicador diario, semanal y mensual dentro de los niveles aceptados por política, así como por encima de los límites de cumplimiento establecidos por la Superfinanciera. El siguiente es el resultado al cierre de marzo de 2017:

Indicador de Riesgo de Liquidez	Banda 1 (1 a 7 días)	Banda 2 (8 a 15 días)	Estado	
			●	Dentro del límite
			●	Cerca al límite
			●	Fuera del límite
Indicador de Riesgo de Liquidez	Banda 1 (1 a 7 días)	Banda 2 (8 a 15 días)	Banda 3 (1 a 30 días)	Banda 4 (31 a 90 días)
Monto (IRLm)	\$ 30.786.968	\$ 29.431.849	\$ 24.990.865	\$ 11.885.758
Razón (IRL%)	468,40	403,10	276,60	143,60
Límite interno sobre IRL %	Mínimo 100 %	Mínimo 100 %	Mínimo 150 %	Mínimo 30 %

Cifras de IRLm en miles de pesos



En la gráfica se puede observar el comportamiento del IRL (Indicador de Riesgo de Liquidez) en el mes de marzo de 2017, el cual presenta una disminución considerable debido a la actualización de proyecciones, en el cual se incluyó la proyección de necesidades de efectivo por \$8.048.000. Lo cual generó un mayor requerido y estresó al 276% el IRL. Estos recursos fueron finalmente utilizados en el pago anticipado de líneas de crédito con Banco GNB. El IRL por monto mantiene el cumplimiento sobre los límites en las bandas de tiempo. El indicador fluctúa de acuerdo a los requerimientos de liquidez que se presenten.

A continuación se muestra los resultados del IRL estresado para el mes marzo.

Diciembre	DÍAS 1 A 7 - TOTAL	DÍAS 8 A 15 - TOTAL	DÍAS 1 A 30 - TOTAL	DÍAS 31 A 90 - TOTAL
Indicador IRL limpio	30.786.967,60	29.431.848,50	24.990.864,60	11.885.758,40
Indicador IRL estresado	22.598.575,33	20.879.438,73	15.313.575,53	-1.654.351,67
Variación	-26,60%	-29,06%	-38,72%	-113,92%
Razón IRL limpio	468,40	403,10	276,60	143,60
Razón IRL estresado	358,40	299,50	195,50	95,00
Variación	-23,48%	-25,70%	-29,32%	-33,84%

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

4. Sistema de Administración del Riesgo de Crédito – SARC

Información Cualitativa

- Medición del riesgo crediticio y sistema de provisiones

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

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

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

- Calificación del riesgo crediticio

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

a) Categoría vivienda

Categoría	Tipo de riesgo	Mora por tipo de riesgo
"A"	Riesgo normal	Créditos al día o mora hasta 2 meses
"B"	Riesgo aceptable	Créditos con mora superior a 2 meses y hasta 5 meses
"C"	Riesgo apreciable	Créditos con mora superior a 5 meses y hasta 12 meses
"D"	Riesgo significativo	Créditos con mora superior a 12 meses y hasta 18 meses
"E"	Riesgo incobrabilidad	Créditos con mora superior a 18 meses

b) Categoría consumo

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

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

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

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

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

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

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

Componentes del Modelo de Referencia para Cartera de Consumo – MRCO

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

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

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

La probabilidad de incumplimiento se definirá de acuerdo con las siguientes matrices:

Matriz A		Matriz B	
Calificación	CFC otros	Calificación	CFC otros
AA	3,54%	AA	5,33%
A	7,19%	A	8,97%
BB	15,86%	BB	24,91%
B	31,18%	B	40,22%
CC	41,01%	CC	54,84%
Incumplimiento	100.0%	Incumplimiento	100,00%

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

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

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

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

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

- Políticas de administración del riesgo de crediticio.
- Procesos de administración del riesgo crediticio.
- Sistema de provisiones para cubrir el riesgo crediticio.
- Procesos de control interno.
- Modelo para la estimación o contingencias de pérdidas esperadas.

Y opera bajo los siguientes lineamientos:

- La Hipotecaria CF adopta para el caso de los préstamos de vivienda el Régimen General de Evaluación, Calificación y Provisionamiento de Cartera de Crédito y para el caso de la cartera de consumo, el Modelo de Referencia MRCO. Lo anterior de acuerdo con el Anexo 1 y 5, respectivamente, del capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995. No obstante, internamente se cuenta con lineamientos, políticas y herramientas que permiten apoyar la evaluación para el otorgamiento, seguimiento y control de la cartera.
- La segregación de funciones y la definición de perfiles, constituye un elemento primordial en el ambiente de control y en el manejo de la información de los clientes, por lo tanto, las responsabilidades se encuentran distribuidas así: el área comercial es la encargada de la venta de los productos, el área de crédito es responsable por el análisis y aprobación de las operaciones, el área de operaciones y cartera efectúa el desembolso de los créditos y administración de la cartera, incluyendo la cobranza.
- 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.

d) El préstamo se otorga teniendo en cuenta la capacidad de pago del deudor y el nivel de endeudamiento del mismo, dentro de los límites señalados en la normatividad vigente y en las políticas internas que para tal fin tiene establecido La Hipotecaria CF. Sin embargo, a pesar de la capacidad de pago del deudor, define como cuantías máximas a otorgar en los diferentes tipos de préstamos:

- ✓ Préstamos para adquisición de vivienda: máximo \$400 millones de pesos
- ✓ Préstamos personales: Entre 2 SMMLV y \$110 millones de pesos.

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

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

- Calificación de riesgo de crédito en seguimiento

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

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

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

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

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

Para el cálculo 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

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

Así mismo, en el seguimiento, se evalúa la situación económica y patrimonial del deudor, revisando el reporte en las centrales de información financiera, el incremento del endeudamiento, las demandas judiciales que pudieran aparecer, entre otras novedades, revisión que se realiza a través del proceso de calificación de cartera. Como análisis de sensibilidad, en este comité semestral de calificación se califican con una calificación más ácida que la resultante al modelo de referencia de la Superintendencia Financiera de Colombia, los clientes que a juicio del Comité representan una exposición crediticia adicional para La Hipotecaria.

Para que el seguimiento sea efectivo se tienen como premisas:

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

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

APPX está creado bajo los siguientes principios:

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

Información cuantitativa

- **Evolución de la Cartera**

A continuación se presenta la evolución de la cartera de los últimos meses.

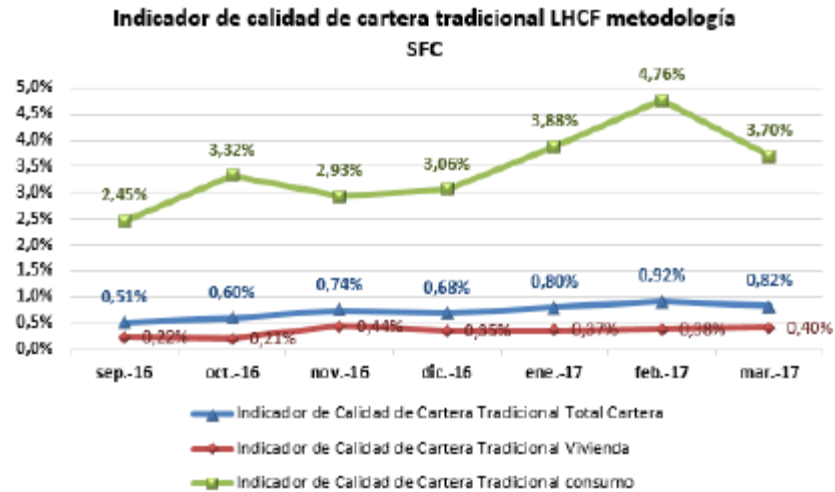
Saldo a capital de la cartera en millones COP	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16	ene-17	feb-17	mar-17
Hipotecario	\$ 113.093,66	\$ 114.375,10	\$ 114.573,20	\$ 114.634,32	\$ 115.098,69	\$ 114.313,84	\$ 114.202,64
Personales	\$ 11.340,99	\$ 11.233,27	\$ 11.130,95	\$ 10.999,28	\$ 11.014,66	\$ 10.997,06	\$ 11.558,78
Consumo con Garantía hipotecaria (05 y 10)	\$ 5.104,33	\$ 5.058,50	\$ 5.004,91	\$ 4.984,36	\$ 4.961,66	\$ 4.932,79	\$ 4.985,67
Total	\$ 129.538,99	\$ 130.666,88	\$ 130.709,06	\$ 130.617,96	\$ 131.075,02	\$ 130.243,69	\$ 130.747,09

De la evolución anterior se presenta un aumento neto respecto al mes anterior de \$503.000, como resultado principalmente por el aumento de los desembolsos de préstamos personales y consumo con garantía hipotecaria. Por líneas de producto, la cartera hipotecaria disminuyó en 0.10%, personales aumentaron en 5% y la cartera de consumo con garantía hipotecaria aumentó en 1.07%.

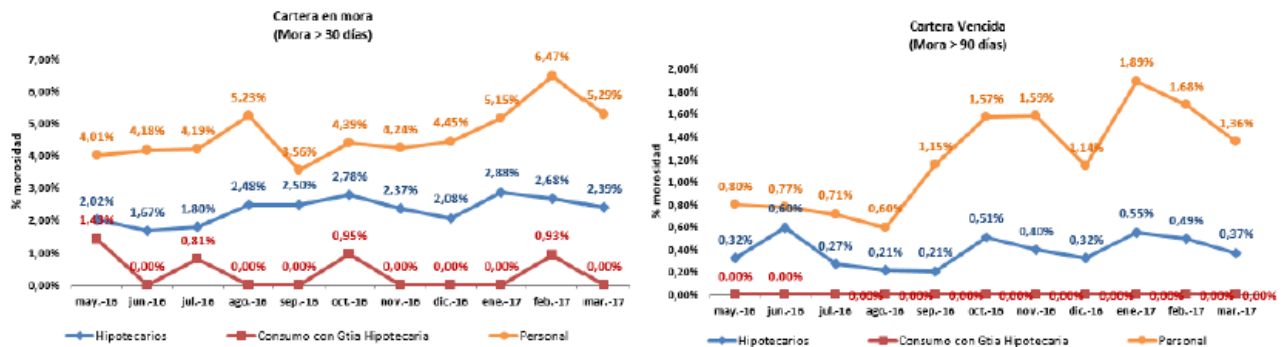
En el mes de marzo de 2017 la cartera de créditos tuvo un comportamiento mejor al del mes anterior, representando el mejor indicador de crecimiento desde noviembre del 2016; no obstante, el nivel de crecimiento aún se encuentra por debajo de la meta presupuestada y el promedio total de crecimiento en lo corrido de 2017 se encuentra en 0.03%.

- **Indicadores de calidad de cartera**

Se observa que al cierre de marzo de 2017 la cartera normal mejoró su indicador en una pequeña proporción en comparación al presentado en el mes anterior; al ubicarse en 97.61% para los créditos hipotecarios, 94,71% los créditos personales y 100% de los créditos de consumo con garantía hipotecaria.



Al cierre de marzo de 2017 La Hipotecaria CF cuenta con 15 créditos en mora mayor a 90 días con un saldo a capital de \$578.000, disminuyendo por tercer mes consecutivo el saldo en esta banda de mora al ubicarse en enero en \$828.000 y en febrero en \$751.000, y demostrando los resultados de esfuerzos de cobranza en clientes con una altura de mora más riesgosa.



En la gráfica se registra la comparación del indicador de mora de la cartera de consumo, la cual incluye los préstamos personales y los préstamos de libre inversión con garantía hipotecaria, frente a todos los productos de consumo que se encuentran en el mercado financiero. Ambos indicadores excluyen la cartera castigada y tienen en cuenta las reestructuraciones; prácticas iniciadas por La Hipotecaria CF en diciembre y mayo del año anterior respectivamente

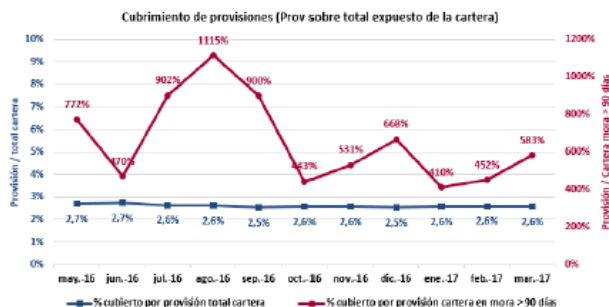
• Provisiones

En términos generales, las provisiones reflejan que del total del saldo expuesto (\$130.747.000), el 2,58% se encuentra cubierto por el total de provisiones de La Hipotecaria CF al corte de marzo. Igualmente, el nivel de provisiones sobre el total expuesto de la cartera en mora mayor a 90 días, representa un colchón sobre la pérdida esperada del 583%.

En total, las provisiones de cartera disminuyeron su saldo en un neto en \$16.600, quedando como total de provisión para el mes de marzo en \$3.373.000.

Como principal variación se presentó un aumento del total de cartera de créditos hipotecarios, personales y personales con garantía hipotecaria clasificadas como "A" (mejor calificación) al pasar del 99,10%, 95,93% y 92,57% al cierre de febrero respectivamente, al actual 99,44%, 97,81% y 93,75% al cierre de marzo de 2017 respectivamente; resultado que llevó al incremento de provisiones por esta modalidad en la categoría "A", pasando de \$1.758.000 en febrero a \$1.814.000 en marzo.

ANÁLISIS DE PROVISIÓN DE MARZO (miles de pesos)				
(A) Provisión de la Cartera Existente en Febrero	Préstamos Hipotecarios	P. Personales Consumo	P. Personales con hipoteca 05 y 10	\$ 3.389.199
(B) Reintegro o Aumento de la provisión durante el mes	\$ 2.388.864	\$ 821.419	\$ 178.916	PROVISIÓN TOTAL MARZO
(C) Más provisión de Nuevos Desembolsos	\$ (28.947)	\$ (51.628)	\$ (5.592)	
AUMENTO REAL PROVISIÓN Marzo (D)=(B+C)	\$ 18.227	\$ 41.659	\$ 9.705	
Provisión Total de Marzo (E)=(A+D)	\$ (10.720)	\$ (9.969)	\$ 4.113	\$ (16.576)
	\$ 2.378.144	\$ 811.450	\$ 183.029	\$ 3.372.623



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

Información cualitativa

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

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

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

- **Conocimiento del cliente**

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

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

- **Sistema de monitoreo**

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

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

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

- **Capacitación de los funcionarios**

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

- **Oficial de cumplimiento:**

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

- **Metodología de identificación del riesgo:**

En la identificación La Hipotecaria CF ha decidido utilizar como referencia normas internacionales, la experiencia de sus funcionarios y las características del negocio. La identificación de los riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo, así como de sus factores de riesgo es responsabilidad de todos los funcionarios de la Hipotecaria.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Esta calificación se asigna a cada riesgo en forma individual y al final consolida para determinar el perfil de riesgo. La metodología para la evaluación del Riesgo de SARLAFT a través de una matriz de riesgos y mapa de calor, es la vigente en el Manual del Sistema de Administración de Riesgo Operativo SARO, con la diferencia que en la matriz de Riesgos

del SARLAFT se documentan los riesgos propios de prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, y en la matriz de Riesgo Operativo de Gestión del Riesgo subproceso SARLAFT, se documentan los riesgos operativos a los cuales se ve expuesta La Hipotecaria CF en desarrollo del Sistema.

• Monitoreo

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

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

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

Información cuantitativa

A continuación la medición de los indicadores del SARLAFT para el I Trimestre 2017.

1. % de empleados capacitados	Valor objetivo	Total empleados	Total capacitados	mar-17	
Es el porcentaje de empleados que recibieron la capacitación relacionada con el SARLAFT implementado en la entidad.	100%	48 (Incluye 2 SENA)	48 (Incluye 2 SENA)	100%	La totalidad de empleados fueron capacitados en SARLAFT durante el 2016
2. Total operaciones asignadas no contestadas	Valor objetivo	Total operaciones inusuales	Total asignadas no contestadas	mar-17	
Total de operaciones inusuales asignadas por la herramienta de monitoreo de APPX / Total de operaciones inusuales contestadas por el área responsable	0%	151	6	1,04%	De 151 operaciones inusuales 6 no han sido contestadas por el área responsable.
3. Total operaciones desestimadas	Valor objetivo	Total operaciones inusuales	Total operaciones desestimadas	mar-17	
Busca medir la cantidad de operaciones inusuales generadas en la herramienta de APPX que no llegaron a convertirse en operaciones sospechosas	100%	151	145	96%	Ninguna operación inusual fue catalogada como sospechosa de LA/FT, sin embargo no se ha obtenido respuesta de 6 operaciones.
4. Tiempo de respuesta de las operaciones asignadas	Valor objetivo	Total operaciones que requirieron	Tiempo promedio tomado para dar respuesta	mar-17	
fecha del total de operaciones inusuales asignadas por la herramienta de monitoreo de APPX / fecha del total de operaciones inusuales contestadas por el área responsable	5 días hábiles	21	5 días hábiles	100%	En promedio el Coordinador de Cobros tomó 5 días hábiles para obtener las justificaciones de las operaciones inusuales que requirieron debida diligencia mejorada con los clientes.

6. Sistema de Atención al Consumidor (SAC)

Información cualitativa

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

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

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

- Línea de Atención al Cliente 7051650 ext. 1618.
- Correo Electrónico: atencionalcliente_col@lahipotecaria.com
- Carta física.
- Defensor del Consumidor Financiero.

- Superintendencia Financiera de Colombia www.superfinanciera.gov.co.
- Centrales de Riesgo (Datacrédito y CIFIN).
- Oficina de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.
- Derechos de petición

A continuación se establecen las políticas en cuanto al SAC:

- Establecer las siguientes políticas de atención y protección del consumidor financiero:
 - Atender y proteger a los consumidores financieros cumpliendo con los objetivos previstos en el literal a. del art. 8 de la Ley 1328 de 2009. En este sentido las políticas que adopten las entidades deben cumplir con los siguientes requisitos mínimos:
 - Procurar la debida atención y protección del consumidor financiero.
 - Propiciar un ambiente de atención y respeto por el consumidor financiero.
 - Impulsar a nivel institucional la cultura en materia de protección al consumidor financiero.
 - Establecer el deber de los órganos de administración, de control y de sus demás funcionarios, de asegurar el cumplimiento de las normas internas y externas relacionadas con la protección al consumidor financiero.
 - Permitir la prevención y resolución de conflictos de interés en el marco del SAC.
 - 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.
 - Proveer los recursos humanos, físicos y tecnológicos necesarios para el adecuado funcionamiento del SAC.
 - Establecer los mecanismos y controles necesarios para asegurar el cumplimiento estricto de dichas políticas y de las normas que le son aplicables al SAC.
 - Aprobación del Manual del SAC y sus actualizaciones por las instancias requeridas en la normatividad vigente.
 - Pronunciarse respecto de cada uno de los aspectos que contengan los informes periódicos que rinda el representante legal respecto del SAC, así como sobre las evaluaciones periódicas que efectúen los órganos de control.
- Políticas del defensor del consumidor financiero

Los siguientes son los defensores vigentes de La Hipotecaria CF.

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

- Etapas de sistema de atención del consumidor financiero

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

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

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

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

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

Monitoreo: trimestralmente se realizará 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.

Información cuantitativa

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

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.

- a) Control Interno en la gestión contable

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

- b) Control Interno para la gestión de tecnología

La tecnología es imprescindible para el cumplimiento de los objetivos y la prestación de servicios de La Hipotecaria CF, en condiciones de seguridad, calidad y cumplimiento. Por lo tanto, la gestión de la tecnología debe responder a

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

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

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

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

NOTA 4 – Efectivo y equivalentes de efectivo

El siguiente es el detalle del efectivo y equivalentes de efectivo:

	31 de marzo 2017	31 de diciembre 2016
Efectivo		
Depósitos en bancos (1)	\$ 10.454.000	\$ 9.162.921
Depósitos en el banco de la república	4.063.835	7.564.676
Caja	2.000	2.000
Total efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 14.519.835	\$ 16.729.597

- (1) Existen 79 partidas conciliatorias pendientes de regularizar al 31 de marzo de 2017, por valor de \$423.372 las cuales corresponden a partidas del mes de marzo de 2017 y ninguna representa provisiones que deban ser reconocidas. Al 31 de diciembre de 2016 existían 35 partidas pendientes por regularizar.

Al 31 de marzo de 2017 no existen cuentas de bancos en moneda extranjera y no existe ninguna restricción sobre el efectivo o los depósitos en bancos, salvo la disposición de los recursos para el cubrimiento del encaje que se controla con parte de los depósitos en la cuenta ante el Banco de la República para atender los requerimientos de liquidez de las obligaciones de la compañía según los requerimientos normativos de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 el valor del encaje a cubrir por el periodo disponible fue de \$1.452.353 y \$1.464.459 respectivamente.

NOTA 5 – Activos financieros de inversión

- A continuación se detallan los activos financieros de inversión de la compañía:

	31 de marzo 2017	31 de diciembre 2016
Inversiones negociables		
Títulos participativos		
Cartera Colectiva (1)	\$ 11.540.140	\$ 3.590.067
Total títulos negociables	11.540.140	3.590.067
Inversiones hasta el vencimiento		
Títulos de deuda		
Certificados de depósito a término (CDT)	2.544.285	2.548.603
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)		
TDA-Clase B	622.757	706.866
TDA-Clase A	627.000	703.898
Total títulos hasta el vencimiento	3.794.042	3.959.367
Inversiones disponibles para la venta		
Títulos de deuda		
Títulos de tesorería (TES)	12.683.300	12.223.100
Total títulos disponibles para la venta	12.683.300	12.223.100
Total activos financieros de inversión	\$ 28.017.482	\$ 19.772.534

- A continuación se presenta un detalle de la calidad crediticia determinada por agentes calificadoros de riesgo independientes:

CALIFICACION	31 de marzo	31 de diciembre
	2017	2016
Emitidos y garantizados por la Nación y/o Banco Central	\$ 14.084.425	\$ 13.633.864
Grado de inversión	13.933.057	6.138.670
Total calificación	\$ 28.017.482	\$ 19.772.534

- (1) La Hipotecaria CF tiene su cartera colectiva administrada por Servivalores GNB Sudameris S.A., con un saldo compuesto así:

	31 de marzo	31 de diciembre
	2017	2016
Saldo Anterior	3.590.067	\$ 2.313.808
Adiciones	17.009.628	20.675.308
Retiros	(9.144.495)	(19.502.806)
Rendimientos	89.467	108.794
Retenciones	(4.527)	(5.037)
Movimiento Año	7.950.073	1.276.259
	11.540.140	\$ 3.590.067

El incremento en el saldo de la cartera colectiva se origina por la disminución en los retiros para efectos del manejo de la liquidez.

El fondo de inversión colectivo tiene las siguientes condiciones:

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

El valor razonable del fondo de inversión colectivo está dado por el valor de la unidad de acuerdo al número de unidades de participación.

- Al 31 de marzo de 2017 se contaba con 3.291.761 (unidades) a un valor de \$ 3.505,76 por unidad (en pesos).
- Al 31 de diciembre de 2016 se contaba con 1.041.245,77 (unidades) a un valor de \$ 3,447.86 por unidad (en pesos).

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

Activos financieros de Inversión	31 de marzo 2017			Total
	Más de tres meses y no más de un año		Más de un año	
	Más de tres meses y no más de seis meses	Más de seis meses y no más de un año	Más de cinco años	
Inversiones negociables	\$ -	\$ -	\$ 11.540.140	\$ 11.540.140
Inversiones hasta el vencimiento	2.544.285	1.249.757	-	3.794.042
Inversiones disponibles para la venta	-	-	12.683.300	12.683.300
	\$ 2.544.285	\$ 1.249.757	\$ 24.223.440	\$ 28.017.482

Activos financieros de Inversión	31 de diciembre 2016			Total
	Más de tres meses y no más de un año		Más de un año	
	Más de tres meses y no más de seis meses	Más de seis meses y no más de un año	Más de cinco años	
Inversiones negociables	\$ -	\$ -	\$ 3.590.067	\$ 3.590.067
Inversiones hasta el vencimiento	2.548.603	1.410.764	-	3.959.367
Inversiones disponibles para la venta	-	-	12.223.100	12.223.100
	\$ 2.548.603	\$ 1.410.764	\$ 15.813.167	\$ 19.772.534

Durante el periodo que se informa se realizó la reclasificación de un CDT que había sido clasificado como hasta el vencimiento a negociable debido a que existió evidencia significativa del deterioro en la calidad del emisor, las condiciones de la reclasificación fueron las siguientes:

Emisor:	Corporación Financiera Colombiana S.A.
Fecha de compra:	10-03-2017
Valor nominal:	\$5.000.000
Valor de compra:	\$5.077.300
Fecha de vencimiento:	03-04-2017
Fecha de venta:	15-03-2017

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

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

NOTA 6 – Cartera de créditos, neto

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

	31 de marzo 2017	31 de diciembre 2016
Vivienda	\$ 114.202.643	\$ 114.634.322
Consumo	16.544.449	15.983.639
Menos: provisión	(3.318.433)	(3.264.774)
	\$ 127.428.659	\$ 127.353.187

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

	31 de marzo 2017	31 de diciembre 2016
Cartera de créditos de vivienda		
Créditos de vivienda – A	113.574.429	\$ 113.309.878
Créditos de vivienda – B	244.502	954.568
Créditos de vivienda – C	307.573	293.736
Créditos de vivienda – E	76.139	76.140
	114.202.643	114.634.322
Menos: provisión por deterioro de cartera de créditos individual		
Créditos de vivienda – A	(1.135.744)	(1.133.099)
Créditos de vivienda – B	(7.824)	(30.545)
Créditos de vivienda – C	(30.757)	(29.374)
Créditos de vivienda – E	(22.842)	(22.842)
	(1.197.167)	(1.215.860)
Menos: provisión por deterioro de cartera de créditos general		
Créditos de vivienda – A	(1.135.744)	(1.133.099)
Créditos de vivienda – B	(2.445)	(9.546)
Créditos de vivienda – C	(3.076)	(2.937)
Créditos de vivienda – E	(761)	(761)
	(1.142.026)	(1.146.343)
Total Cartera de créditos de vivienda – Neto	111.863.450	112.272.119
Cartera de créditos de consumo		
Créditos de consumo – A	15.720.040	15.222.166
Créditos de consumo – B	116.679	221.696
Créditos de consumo – C	550.750	381.723
Créditos de consumo – D	108.214	81.176
Créditos de consumo – E	48.766	76.878
	16.544.449	15.983.639

Menos: provisión por deterioro de cartera de créditos		
Créditos de consumo – A	(643.881)	(603.107)
Créditos de consumo – B	(13.517)	(25.102)
Créditos de consumo – C	(183.689)	(127.037)
Créditos de consumo – D	(89.387)	(73.293)
Créditos de consumo – E	(48.766)	(74.032)
	<u>(979.240)</u>	<u>(902.571)</u>
Total Cartera de créditos de Consumo – Neto	15.565.210	15.081.068
Total cartera de créditos - Neto	127.428.659	\$ 127.353.187

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

	31 de marzo 2017	31 de diciembre 2016
Vivienda - NO VIS	230.854.112	\$ 227.597.204
Vivienda - VIS	23.138.149	21.731.203
Libre Inversión con garantía	16.132.939	15.984.589
	<u>270.125.200</u>	<u>\$ 265.312.996</u>

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

Cartera de créditos	31 de marzo 2017		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 114.202.643	\$ -	\$ 114.202.643
Consumo	4.985.672	11.558.777	16.544.449
Total cartera neta	\$ 119.188.315	\$ 11.558.777	\$ 130.747.092

Cartera de créditos	31 de diciembre 2016		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 114.634.322	\$ -	\$ 114.634.322
Consumo	4.984.359	10.999.280	15.983.639
Total cartera neta	\$ 119.618.681	\$ 10.999.280	\$ 130.617.961

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

Sector económico	31 de marzo 2017		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 114.202.643	\$ 16.544.449	\$ 130.747.092
Total cartera neta	\$ 114.202.643	\$ 16.544.449	\$ 130.747.092

Sector económico	31 de diciembre 2016		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 114.634.322	\$ 15.983.639	\$ 130.617.961
Total cartera neta	\$ 114.634.322	\$ 15.983.639	\$ 130.617.961

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

Zona Geográfica	31 de marzo 2017		Total
	Vivienda	Consumo	
Región Andina	\$ 114.202.643	\$ 16.544.449	\$ 130.747.092
Total cartera neta	\$ 114.202.643	\$ 16.544.449	\$ 130.747.092

Zona Geográfica	31 de diciembre 2016		Total
	Vivienda	Consumo	
Región Andina	\$ 114.634.322	\$ 15.983.639	\$ 130.617.961
Total cartera neta	\$ 114.634.322	\$ 15.983.639	\$ 130.617.961

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

Cartera de créditos	31 de marzo 2017					
	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	Más de 10 años	Total
Vivienda	\$ 42.561	\$ 580.704	\$ 2.116.386	\$ 14.442.630	\$ 97.020.362	\$ 114.202.643
Consumo	137.422	2.204.795	3.601.711	6.634.172	3.966.349	16.544.449
Total cartera neta	\$ 179.983	\$ 2.785.499	\$ 5.718.097	\$ 21.076.802	\$ 100.986.712	\$ 130.747.092

Cartera de créditos	31 de diciembre 2016					
	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	Más de 10 años	Total
Vivienda	\$ 8.521	\$ 496.171	\$ 1.960.912	\$ 14.207.099	\$ 97.961.619	\$ 114.634.322
Consumo	135.686	2.331.163	3.909.309	5.683.070	3.924.411	15.983.639
Total cartera neta	\$ 144.207	\$ 2.827.334	\$ 5.870.221	\$ 19.890.169	\$ 101.886.030	\$ 130.617.961

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

Movimiento provisión cartera de créditos	Consumo	Vivienda	Total
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2015	\$ (3.464.038)	\$ (1.839.412)	\$ (5.303.450)
Reversiones (a)	2.934.728	116.520	3.051.248
Castigos	51.044	-	51.044
Incrementos	(424.305)	(639.311)	(1.063.616)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2016	\$ (902.571)	\$ (2.362.203)	\$ (3.264.774)
Reversiones	120.017	77.134	197.151
Incrementos	(196.686)	(54.124)	(250.810)
Saldo al final del periodo 31 de marzo de 2017	\$ (979.240)	\$ (2.339.193)	\$ (3.318.433)

- (a) En el año 2016 y después de evaluar el comportamiento de los créditos de consumo de libre inversión con garantía hipotecaria durante más de un año, se realizó la solicitud a la Superintendencia Financiera de Colombia de reversar la provisión adicional constituida en el año 2015, solicitud que fue aprobada por el regulador en el mes de diciembre de 2016.

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

	31 de marzo de 2017					
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Reestructuración Ley 550						
Vivienda	\$ 201.638	\$ 1.076	\$ 186	\$ 4.033	\$ 11	\$ 1
Consumo	198.013	2.895	145	27.950	283	17
	\$ 399.651	\$ 3.971	\$ 331	\$ 31.983	\$ 294	\$ 18
	31 de diciembre de 2016					
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Reestructuración Ley 550						
Vivienda	\$ 203.457	\$ 635	\$ 186	\$ 5.173	\$ 201	\$ 71
Consumo	202.975	1.951	120	35.119	241	23
	\$ 406.432	\$ 2.586	\$ 306	\$ 40.292	\$ 442	\$ 94

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

31 de marzo de 2017

	Número créditos	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Consumo							
Créditos de consumo – A	5	\$ 166.597	\$ 2.701	\$ 132	\$ 15.029	\$ 203	\$ 12
Créditos de consumo – C	4	31.416	194	13	12.921	80	5
	9	198.013	2.895	145	27.950	283	17
Vivienda							
Créditos de vivienda – A	7	201.638	1.076	186	4.033	11	1
	16	\$ 399.651	\$ 3.971	\$ 331	\$ 31.983	\$ 294	\$ 18

31 de diciembre de 2016

	Número créditos	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Consumo							
Créditos de consumo – A	4	\$ 161.447	\$ 1.778	\$ 94	\$ 14.296	\$ 147	\$ 9
Créditos de consumo – B	1	9.445	16	12	2.103	3	3
Créditos de consumo – C	2	15.774	79	-	6.488	33	-
Créditos de consumo – D	1	4.923	15	4	3.692	11	3
Créditos de consumo – E	1	11.387	63	10	8.540	47	8
	9	202.975	1.951	120	35.119	241	23
Vivienda							
Créditos de vivienda – A	4	153.264	554	154	3.065	120	38
Créditos de vivienda – B	2	50.193	81	32	2.108	81	33
	6	203.457	635	186	5.173	201	71
	15	\$ 406.432	\$ 2.586	\$ 306	\$ 40.292	\$ 442	\$ 94

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

31 de marzo de 2017

Cartera de créditos	Garantía idónea	Otras garantías	Total
	Capital	Capital	
Vivienda	\$ 201.638	\$ -	\$ 201.638
Consumo	-	198.013	198.013
Total cartera neta	\$ 201.638	\$ 198.013	\$ 399.651

31 de diciembre de 2016

Cartera de créditos	Garantía idónea	Otras garantías	Total
	Capital	Capital	
Vivienda	\$ 203.457	\$ -	\$ 203.457
Consumo	-	202.975	202.975
Total cartera neta	\$ 203.457	\$ 202.975	\$ 406.432

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

31 de marzo de 2017

Sector económico	Vivienda	Consumo	Total
Asalariados	\$ 201.638	\$ 198.013	\$ 399.651
Total cartera neta	\$ 201.638	\$ 198.013	\$ 399.651

31 de diciembre de 2016

Sector económico	Vivienda	Consumo	Total
Asalariados	\$ 203.457	\$ 202.975	\$ 406.432
Total cartera neta	\$ 203.457	\$ 202.975	\$ 406.432

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

31 de marzo de 2017

Zona Geográfica	Vivienda	Consumo	Total
Región Andina	\$ 201.638	\$ 198.013	\$ 399.651
Total cartera neta	\$ 201.638	\$ 198.013	\$ 399.651

31 de diciembre de 2016

Zona Geográfica	Vivienda	Consumo	Total
Región Andina	\$ 203.457	\$ 202.975	\$ 406.432
Total cartera neta	\$ 203.457	\$ 202.975	\$ 406.432

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

31 de marzo de 2017

	Capital	Intereses	Otros conceptos	Intereses Contingentes	Total Castigado
Consumo	\$ 51.044	\$ 802	\$ 912	\$ 8.121	\$ 60.879
	\$ 51.044	\$ 802	\$ 912	\$ 8.121	\$ 60.879

31 de diciembre de 2016

	Capital	Intereses	Otros conceptos	Intereses Contingentes	Total Castigado
Consumo	\$ 51.044	\$ 802	\$ 912	\$ 8.121	\$ 60.879
	\$ 51.044	\$ 802	\$ 912	\$ 8.121	\$ 60.879

NOTA 7 – Otras cuentas por cobrar, neto

El siguiente es el saldo de otras cuentas por cobrar:

	31 de marzo 2017	31 de diciembre 2016
Cuentas comerciales por cobrar(2)	\$ 716.843	\$ 707.341
Saldos a favor impuesto sobre la renta y otros (1)	805.537	689.884
Anticipos a proveedores y otras cuentas por cobrar	212.016	26.700
Total cuentas por cobrar y préstamos	\$ 1.734.396	\$ 1.423.925

- (1) A continuación se detalla el saldo por impuestos a favor:

	31 de marzo 2017	31 de diciembre 2016
Saldo a favor renta (a)	\$ 647.509	\$ 594.768
Saldo a favor renta para la equidad CREE	77.146	77.146
Anticipos de retención IVA – impuesto a las ventas retenido	15.294	12.813
Anticipos de retención de industria y comercio	6.108	5.157
Anticipo retención en la fuente	59.480	-
Total saldos a favor por impuestos	\$ 805.537	\$ 689.884

- (a) El aumento corresponde principalmente a las rentas exentas generadas por la Vivienda de interés social que disminuyen la renta líquida gravable.

- (2) A continuación se detallan las cuentas comerciales por cobrar las cuales corresponden a intereses y seguros de la cartera de créditos:

	31 de marzo 2017	31 de diciembre 2016
Cuentas por cobrar créditos de vivienda intereses		
Créditos de vivienda – A	\$ 515.917	\$ 500.940
Créditos de vivienda – B	746	2.056
Créditos de vivienda – C	3.787	3.329
Créditos de vivienda – E	1.195	1.195
	521.645	507.520

Cuentas por cobrar créditos de consumo intereses		
Créditos de consumo – A	99.050	99.171
Créditos de consumo – B	2.829	4.569
Créditos de consumo – C	5.930	1.924
Créditos de consumo – D	177	1.966
Créditos de consumo – E	1.471	86
	<u>109.457</u>	<u>107.716</u>
Cuentas por cobrar créditos de vivienda seguros		
Créditos de vivienda - A	111.190	103.951
Créditos de vivienda - B	1.507	3.632
Créditos de vivienda - C	2.375	1.988
Créditos de vivienda – E	1.589	1.399
	<u>116.661</u>	<u>110.970</u>
Cuentas por cobrar créditos de consumo seguros		
Créditos de consumo - A	19.977	18.912
Créditos de consumo – B	225	909
Créditos de consumo – C	1.312	1.391
Créditos de consumo – D	1.263	432
Créditos de consumo – E	493	665
	<u>23.270</u>	<u>22.309</u>
<u>Menos - Provisión por deterioro de cuentas por cobrar a clientes - créditos de vivienda</u>		
Créditos de vivienda – A	(27.750)	(16.122)
Créditos de vivienda – B	(2.253)	(5.688)
Créditos de vivienda – C	(6.162)	(5.317)
Créditos de vivienda – E	(2.784)	(2.593)
	<u>(38.949)</u>	<u>(29.720)</u>
<u>Menos - Provisión por deterioro de cuentas por cobrar a clientes - créditos de consumo</u>		
Créditos de consumo – A	(6.359)	(6.059)
Créditos de consumo – B	(278)	(535)
Créditos de consumo – C	(5.200)	(1.734)
Créditos de consumo – D	(1.440)	(2.394)
Créditos de consumo – E	(1.964)	(732)
	<u>(15.241)</u>	<u>(11,454)</u>
Total cuentas por cobrar comerciales	<u>\$ 716.843</u>	<u>\$ 707.341</u>

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

Movimiento provisiones otras cuentas por cobrar	Consumo	Vivienda	Total
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2015	<u>(12.124)</u>	<u>(16.512)</u>	<u>(28.636)</u>
Reversiones	7.161	11.097	18.258
Castigos	1.714	-	1,714
Incrementos	(8.205)	(24.305)	(32.510)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2016	<u>\$ (11.454)</u>	<u>\$ (29.720)</u>	<u>\$ (41.174)</u>
Reversiones	3.763	11.190	14.953
Incrementos	(7.550)	(20.419)	(27.969)
Saldo al final del periodo 31 de marzo de 2017	<u>\$ (15.241)</u>	<u>\$ (38.949)</u>	<u>\$ (54.190)</u>

NOTA 8 – Propiedad y equipo, neto

El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo

Costo	Muebles y enseres	Equipo computo	Total
Saldo final al 31 de diciembre de 2015	\$ 76.953	\$ 195.807	\$ 272.760
Adiciones	26.496	18.108	44.604
Ajustes por avalúo	20.387	(45.593)	(25.206)
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	123.836	168.322	292.158
Adiciones (1)	10.064	-	10.064
Saldo final al 31 de marzo de 2017	<u>\$ 133.900</u>	<u>\$ 168.322</u>	<u>\$ 302.222</u>

Depreciación

Saldo final al 31 de diciembre de 2015	\$ (34.181)	\$ (127.969)	\$ (162.150)
Depreciación	(23.500)	(56.363)	(79.863)
Ajustes por avalúo	36.368	116.718	153.086
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	(21.313)	(67.614)	(88.927)
Depreciación	(2.329)	(4.388)	(6.717)
Saldo final al 31 de marzo de 2017	\$ (23.642)	\$ (72.002)	\$ (95.644)
Saldo neto a 31 de diciembre de 2016	\$ 102.523	\$ 100.708	\$ 203.231
Saldo neto a 31 de marzo de 2017	\$ 110.258	\$ 96.320	\$ 206.578

- (1) Las adiciones que se realizaron en el primer trimestre de 2017 corresponden a la adecuación de la nueva oficina comercial de La Hipotecaria CF en Ciudad Verde.

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

NOTA 9 – Intangibles, neto

El siguiente es el movimiento de los intangibles:

	Estudios proyectos	
Costo		
Saldo final al 31 de diciembre de 2015	\$	239.636
Adiciones		7.062
Saldo final al 31 de diciembre de 2016		246.698
Adiciones (1)		54.700
Saldo final al 31 de marzo de 2017	\$	301.398
Amortización		
Saldo final al 31 de diciembre de 2015	\$	(59.023)
Amortización		(50.915)
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	\$	(109.938)
Amortización		(12.847)
Saldo final al 31 de marzo de 2017	\$	(122.785)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2016	\$	136.760
Saldo neto al 31 de marzo de 2017	\$	178.614

- (1) La adición corresponde a un nuevo desarrollo implementado en el software de IT Consulting sobre el cual se tiene la licencia.

NOTA 10 – Impuesto a las ganancias

El pasivo por impuesto sobre la renta al 31 de marzo de 2017 y del impuesto de renta y Cree al 31 de diciembre de 2016 fue compensado con los impuestos a favor correspondientes como se detalla a continuación:

Impuesto de renta	31 de marzo 2017	31 de marzo 2016
Autorretención renta	\$ 170.914	\$ 296.367
Anticipos de retención en la fuente a título de renta	16.859	36.877
Impuesto sobre la renta corriente por pagar	(75.552)	(105.806)
Saldo neto a favor (por pagar) renta	\$ 112.221	\$ 227.438

Para el 31 de marzo de 2017 y 2016 La compañía determinó el gasto por impuesto a las ganancias por el sistema especial de renta presuntiva.

Créditos fiscales:

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 La Hipotecaria CF tiene las siguientes pérdidas fiscales, sin fecha de expiración, sobre las cuales no constituyó impuesto diferido por cobrar, debido a la incertidumbre en la recuperabilidad:

Año de origen	Valor
2015	3.784.120
Total (1)	<u>\$ 3.784.120</u>

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

Contingencias fiscales

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 La Hipotecaria CF no tiene contingencias fiscales.

NOTA 11 – Préstamos financieros a costo amortizado

Los siguientes son los saldos de las obligaciones financieras:

31 de marzo de 2017

Corto plazo (1 año)

Entidad	Tasa interés	Capital	Intereses	Costo amortizado	Total	Garantías otorgadas
Banco GNB Sudameris	DTF + 3,00%	2.000.000	4.795	3.357	2.008.152	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	DTF + 3,10%	4.000.000	26.155	8.080	4.034.235	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	IBR + 3,30%	2.500.000	6.725	4.680	2.511.405	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	IBR + 3,20%	2.000.000	5.835	2.896	2.008.731	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	IBR + 3,50%	2.000.000	1.800	8.175	2.009.975	Fianza Solidaria.
Banco de Bogotá	DTF + 2,40%	750.000	6.976	186	757.162	Fianza Solidaria.
Banco de Bogotá	DTF + 2,00%	4.000.000	5.748	14.654	4.020.402	Stand By de CAF
Banco de Bogotá	DTF + 3,00%	1.000.000	22.484	(144)	1.022.340	Fianza Solidaria.
Banco de Occidente	DTF + 3,25%	3.500.000	9.655	6.105	3.515.760	Fianza Solidaria.
Banco BBVA	DTF + 2,32%	1.166.667	12.595	2.842	1.182.104	Fianza Solidaria.
Banco BBVA	DTF + 3,78%	2.000.000	28.002	15.085	2.043.087	Fianza Solidaria.
		<u>\$ 24.916.667</u>	<u>\$ 130.770</u>	<u>\$ 65.916</u>	<u>\$ 25.113.353</u>	

31 de Diciembre 2016

Corto plazo (1 año)

Entidad	Tasa interés	Capital	Intereses	Costo amortizado	Total	Garantías otorgadas
Banco GNB Sudameris	DTF + 3,50%	\$ 1.500.000	\$ 5.163	\$ (229)	\$ 1.504.934	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	DTF + 3,00%	2.000.000	4.904	5.183	2.010.087	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	DTF + 3,10%	4.000.000	26.541	12.031	4.038.572	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	IBR + 3,30%	2.500.000	6.725	7.856	2.514.581	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	IBR + 3,20%	2.000.000	5.835	5.410	2.011.245	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	IBR + 3,50%	2.000.000	1.800	10.659	2.012.459	Fianza Solidaria.
Banco de Bogotá	DTF + 2,10%	1.000.000	18.367	(2.856)	1.015.511	Fianza Solidaria.
Banco de Bogotá	DTF + 2,40%	1.500.000	14.436	(121)	1.514.315	Fianza Solidaria.
Banco de Bogotá	DTF + 2,00%	4.000.000	5.845	16.980	4.022.825	Stand By de CAF
Banco de Bogotá	DTF + 3,00%	1.000.000	23.477	(16.267)	1.007.210	Fianza Solidaria.
Banco de Occidente	DTF + 3,25%	4.000.000	13.535	6.070	4.019.605	Fianza Solidaria.
Banco BBVA	DTF + 2,32%	1.333.333	14.778	3.301	1,351.412	Fianza Solidaria.
Banco BBVA	DTF + 3,78%	2.250.000	32.383	16.240	2.298.623	Fianza Solidaria.
		<u>\$ 29.083.333</u>	<u>\$ 173.789</u>	<u>\$ 64.257</u>	<u>\$ 29.321.379</u>	

- Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, las obligaciones financieras no generaron otros conceptos diferentes a los intereses.
- A continuación se detallan los vencimientos del capital por año:

Año	Valor
2017	<u>\$ 24.916.667</u>
	<u>\$ 24.916.667</u>

NOTA 12 – Depósitos y exigibilidades (pasivos financieros) a costo amortizado

31 de marzo de 2017

Desmaterializados	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Emitidos menos de 6 meses	\$ 4.131.898	\$ 37.559	\$ (2.659)	\$ (554)	\$ 4.166.244
Emitidos entre 6-12 meses	28.029.554	544.826	(41.727)	(19.547)	28.513.106
Emitidos entre 12-18 meses	459.869	19.534	(912)	(169)	478.322
Emitidos superior a 18 meses	20.000	571	(204)	(12)	20.355
	<u>\$ 32.641.321</u>	<u>\$ 602.490</u>	<u>\$ (45.502)</u>	<u>\$ (20.282)</u>	<u>\$ 33.178.027</u>

31 de diciembre de 2016

Desmaterializados	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Emitidos menos de 6 meses	\$ 5.435.980	\$ 89.922	\$ (1.880)	\$ (2.152)	\$ 5.521.870
Emitidos entre 6-12 meses	26.282.158	666.448	(35.152)	(127.564)	26.785.890
Emitidos entre 12-18 meses	459.869	8.299	(1.315)	(151)	466.702
Emitidos superior a 18 meses	20.000	98	(234)	(6)	19.858
	<u>\$ 32.198.007</u>	<u>\$ 764.767</u>	<u>\$ (38.581)</u>	<u>\$ (129.873)</u>	<u>\$ 32.794.320</u>

Al 31 de marzo de 2017 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde a 114 CDT's con una tasa efectiva anual que oscila entre el 8,5% y el 9,95%.

Al 31 de diciembre de 2016 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde a 101 CDT's con una tasa efectiva anual que oscila entre el 7,65% y el 9,95%.

NOTA 13 – Otros pasivos financieros a costo amortizado

Los otros pasivos financieros corresponden a los bonos ordinarios emitidos:

31 de marzo 2017

Bonos Ordinarios	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Prima/ descuento	Costo amortizado	Total
Bonos igual o superior a 18 meses	\$ 50.000.000	\$ 282.656	\$ (114.151)	\$ 1.958	\$ (78.049)	\$ 50.092.414
	<u>\$ 50.000.000</u>	<u>\$ 282.656</u>	<u>\$ (114.151)</u>	<u>\$ 1.958</u>	<u>\$ (78.049)</u>	<u>\$ 50.092.414</u>

31 de diciembre 2016

Bonos Ordinarios	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Prima/ descuento	Costo amortizado	Total
Bonos igual o superior a 18 meses	\$ 50.000.000	\$ 282.657	\$ (121.920)	\$ 1.958	\$ (92.656)	\$ 50.070.039
	<u>\$ 50.000.000</u>	<u>\$ 282.657</u>	<u>\$ (121.920)</u>	<u>\$ 1.958</u>	<u>\$ (92.656)</u>	<u>\$ 50.070.039</u>

Los bonos tienen una tasa efectiva de 10.4351% y están garantizados por una fianza solidaria y un fideicomiso de garantía constituido por el Banco la Hipotecaria en la República de Panamá.

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

NOTA 14 – Beneficios a empleados

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

Concepto	31 de marzo 2017	31 de diciembre 2016
Vacaciones	\$ 64.317	\$ 77.252
Cesantías	37.228	81.822
Prima legal	23.859	270
Intereses de cesantías	681	9.217
	\$ 126.085	\$ 168.561

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 15 – Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

	31 de marzo 2017	31 de diciembre 2016
Otras cuentas por pagar (1)	\$ 428.426	\$ 238.990
Cuentas por pagar a prestadores de servicios	124.877	24.646
	\$ 563.303	\$ 263.636

(1) Detalle de otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de:

Detalle	31 de marzo 2017	31 de diciembre 2016
Seguros (a)	\$ 248.301	\$ 92.295
Diversas (b)	132.912	128.595
Judiciales	41.392	-
Servicios técnicos	11.205	18.100
Retenciones y aportes laborales	2.376	-
Servicios públicos	2.240	-
	\$ 428.426	\$ 238.990

(a) El incremento se origina principalmente por el registro de las facturas de seguros de Mapfre.

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

NOTA 16 – Pasivos por impuestos corrientes

El siguiente es el saldo de los pasivos por impuestos corrientes:

	31 de marzo 2017	31 de diciembre 2016
Autorretenciones por pagar	\$ 49.267	\$ 46.619
Impuesto de industria y comercio	18.047	33.507
Retención en la fuente	15.922	36.312
Retención de IVA e IVA generado	11.248	16.306
Gravamen al movimiento financiero GMF	26	-
	\$ 94.510	\$ 132.744

NOTA 17 – Provisiones

El siguiente es el saldo de las provisiones:

	31 de marzo 2017	31 de diciembre 2016
Provisión por desmantelamiento de oficinas (1)	\$ 7.415	\$ 7.415
	\$ 7.415	\$ 7.415

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

NOTA 18 – Pasivos no financieros

El siguiente es el saldo de los pasivos no financieros:

	31 de marzo 2017	31 de diciembre 2016
Pasivos no financieros		
Diversos (2)	\$ 48.729	\$ 18.488
Intereses créditos reestructurados	5.563	3.479
Anticipos incrementos de capital (1)	7	2.500.005
	\$ 54.299	\$ 2.521.972

- (1) Corresponde a los anticipos para futuras capitalizaciones que fueron enviados por los socios y al cierre de cada año en enero de 2017 se realizó una capitalización con la emisión de 1.785.714 acciones a un valor de \$7.
- (2) Corresponde a Abonos para aplicar a obligaciones al cobro como prepagos por valor de \$37.153 y otros pagos por cuenta de clientes por \$11.576.

NOTA 19 - Patrimonio

El siguiente es el saldo del patrimonio:

	31 de marzo 2017	31 de diciembre 2016
Capital social		
Capital autorizado (1)	\$ 40.000.000	\$ 40.000.000
Capital por suscribir	(6.714.285)	(6.714.285)
Capital suscrito por cobrar	-	(1.785.714)
Capital suscrito y pagado (2)	\$ 33.285.715	\$ 31.500.001

- (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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016.
- (2) Durante el primer trimestre del año 2017 se hizo una emisión de acciones por un total de 1.785.714 acciones aprobadas por la Asamblea General de accionistas.

Compañías	Porcentaje	No Acciones	Nominal	Prima	Total
Banco La Hipotecaria, S. A.	94,99%	1.696.286,00	1.696.286,00	10.177.716,00	11.874.002,00
La Hipotecaria Holding Inc	1,25%	22.357,00	22.357,00	134.142,00	156.499,00
Online Systems, S. A.	1,25%	22.357,00	22.357,00	134.142,00	156.499,00
Securitization and Investment Advisors	1,25%	22.357,00	22.357,00	134.142,00	156.499,00
La Hipotecaria S. A. de C.V.	1,25%	22.357,00	22.357,00	134.142,00	156.499,00
	100,00%	1.785.714,00	1.785.714,00	10.714.284,00	12.499.998,00

Durante el año 2016 se hicieron 3 emisiones de acciones por un total de 3.500.001 acciones aprobadas por la Asamblea General de accionistas según acta No.5 y 8 de 2016 así:

	No. Acciones		Capital	Prima	Total
1 Banco La Hipotecaria, S. A.	\$ 3.324.721	94,99%	\$ 3.324.721	\$ 19.948.326	\$ 23.273.047
2 La Hipotecaria Holding Inc	43.820	1,25%	43.820	262.920	306.740
3 Online Systems, S. A.	43.820	1,25%	43.820	262.920	306.740
4 Securitization and Investment Advisors	43.820	1,25%	43.820	262.920	306.740
5 La Hipotecaria S. A. de C.V.	43.820	1,25%	43.820	262.920	306.740
	\$ 3.500.001	100%	\$ 3.500.001	\$ 21.000.006	\$ 24.500.007

Prima en colocación de acciones - Las acciones que fueron colocadas en el año fueron negociadas por un valor de \$7,000 pesos cada una, de los cuales \$1,000 pesos correspondían al valor nominal y \$6,000 pesos generaron una prima en colocación de acciones por un total de \$10.714.284 para un total de prima de \$37.714.290.

La siguiente es la participación patrimonial por accionistas:

31 de Marzo de 2017

	Compañías	No Acciones	%	Capital	Prima	Total
1	Banco La Hipotecaria, S. A.	\$ 31.618.767	95%	\$ 31.618.767	\$ 35.825.562	\$ 67.444.329
2	La Hipotecaria Holding Inc	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
3	Online Systems, S. A.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
4	Securitization and Investment Advisors	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
5	La Hipotecaria S. A. de C.V.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
		\$ 33.285.715	100%	\$ 33.285.715	\$ 37.714.290	\$ 71.000.005

31 de Diciembre 2016

	Accionista	No. Acciones	%	Capital	Prima	Total
1	Banco La Hipotecaria, S. A.	\$ 29.922.481	94,99%	\$ 29.922.481	\$ 25.647.846	\$ 55.570.327
2	La Hipotecaria Holding Inc	394.380	1,25%	394.380	338.040	732.420
3	Online Systems, S. A.	394.380	1,25%	394.380	338.040	732.420
4	Securitization and Investment Advisors	394.380	1,25%	394.380	338.040	732.420
5	La Hipotecaria S. A. de C.V.	394.380	1,25%	394.380	338.040	732.420
		\$ 31.500.001	100,00%	\$ 31.500.001	\$ 27.000.006	\$ 58.500.007

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

	ORI
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2015	\$ (120.336)
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	860.836
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2016	\$ 740.500
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	235.514
Saldo al final del periodo 31 de marzo de 2017	\$ 976.014

NOTA 20 - Ingresos

El siguiente es el detalle de los ingresos:

	Trimestre terminado en	
	31 de marzo 2017	31 de marzo 2016
Intereses cartera de créditos		
Créditos de vivienda	\$ 2.925.427	\$ 2.281.600
Créditos de consumo	545.824	476.368
	3.471.251	2.757.968
Ingresos por comisiones	89.102	47.308
Total de ingresos de actividades ordinarias	3.560.353	2.805.276
Otros ingresos		
Recuperación de provisiones	212.105	330.064
Recuperación de cartera castigada	2.375	-
Otros		
Diversos (2)	685	696
Recuperaciones	79	20.697
Rendimientos financieros	174.478	147.455
	175.242	168.848
Valoración de inversiones	428.195	287.260
Total otros ingresos	817.917	786.172
Total Ingresos	\$ 4.378.270	\$ 3.591.448

(1) La Hipotecaria CF presentó un movimiento por reintegro por provisiones como se evidencia a continuación:

	31 de marzo 2017	31 de marzo 2016
Recuperación cartera de créditos	\$ 197.152	\$ 317.937
Recuperación Provisión Otras Cuentas Por Cobrar	14.953	12.127
	\$ 212.105	\$ 330.064

(2) Los ingresos diversos de la compañía están compuestos por:

	31 de marzo 2017	31 de marzo 2016
Descuentos comerciales	\$ 427	\$ 194
Otros ingresos diversos	260	502
	\$ 687	\$ 696

NOTA 21 - Gastos

El siguiente es el detalle de los gastos:

	31 de marzo 2017	31 de marzo 2016
Gastos por intereses y similares		
Intereses de bonos (1)	\$ 1.270.857	\$ 188.438
Intereses depósitos y exigibilidades	848.550	910.616
Intereses de obligaciones financieras	662.973	789.746
	2.782.380	1.888.800
Gastos por provisión de cartera de créditos		
Cartera de créditos - Consumo	204.234	116.872
Cartera de créditos - Vivienda	74.545	230.255
	278.779	347.127
Gastos de personal		
Sueldos	272.358	230.293
Salario integral	125.393	117.056
Aportes por pensiones	51.366	52.590
Vacaciones	42.285	45.182
Cesantías	32.506	25.937
Prima legal	25.675	25.937
Aportes CCF, ICBF, SENA	25.303	26.315
Otros beneficios a empleados	11.160	12.398
Aportes de Salud	10.166	11.672
Incapacidades	2.022	2.969
Comisiones	1.891	69.802
Auxilio de transporte	948	296
Intereses sobre cesantías	741	744
Capacitación al personal	501	1.105
Indemnizaciones	19	15.385
Bonificaciones	-	17.926
	602.334	655.607
Otros Gastos		
Impuestos y tasas	272.666	455.287
Honorarios	168.047	185.107
Comisiones	108.194	192.738
Arrendamientos	50.147	45.528
Contribuciones y afiliaciones	29.849	53.510
Seguros	31.726	754
Pérdida en valoración de inversiones	14.760	989
Adecuación e instalación	3.089	1.132
Legales	1.519	2.470
Mantenimiento y reparaciones	1.038	-
Amortización prima en títulos de deuda	-	58.767
Por valoración a costo amortizado	-	5.386
	681.035	1.001.668

Depreciación y Amortización

Equipo de computo	12.846	8.241
Programas y software	4.388	12.493
Equipo de oficina	2.328	8.816
	<u>19.562</u>	<u>29.550</u>
Diversos	195.210	142.472
Total Gastos	<u>4.559.300</u>	<u>\$ 4.065.224</u>

- (1) El aumento en los intereses de los bonos se debe a que durante el año 2016 después del primer trimestre se hizo la colocación de los 25.000.000 adicionales en bonos que no estaban al corte de marzo de 2016 e hicieron que la base sobre la cual se calculan los intereses aumentara para el primer trimestre del 2017.

NOTA 22 – Transacciones con partes relacionadas

Hasta el 31 de marzo de 2017 y durante el año 2016 La Hipotecaria CF no tuvo operaciones con compañías vinculadas.

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

	31 de marzo 2017	31 de diciembre 2016
Beneficios a los empleados de corto plazo	\$ 28.128	\$ 38.341
	<u>\$ 28.128</u>	<u>\$ 38.341</u>

NOTA 23 - COMPROMISOS Y CONTINGENCIASCréditos aprobados no desembolsados

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

	31 de marzo 2017	31 de diciembre 2016
Créditos de vivienda	\$ 33.245.260	\$ 29.500.524
Créditos de consumo	2.550.476	2.481.150
	<u>\$ 35.795.736</u>	<u>\$ 31.981.674</u>

Cupos de créditos aprobados

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 La Hipotecaria CF cuenta con siete (7) cupos de créditos aprobados como se relaciona a continuación:

Entidad Bancaria	31 de marzo 2017	31 de diciembre 2016
Bancolombia S.A.	\$ 20.000.000	\$ 20.000.000
Banco Gnb Sudameris S.A.	17.500,000	16,000,000
Banco Helm Afc	10,000,000	10,000,000
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A.	8.840.333	8.423.667
Banco Davivienda S.A.	8,000,000	8,000,000
Banco de Bogotá	6.250.000	4.500.000
Banco de Occidente	2.500.000	2.000.000
	<u>\$ 73.090.333</u>	<u>\$ 68.923.667</u>

Contingencias

La Hipotecaria CF al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 no reconoce contingencias en sus Estados Financieros.

NOTA 24 – HECHOS POSTERIORES

Al 31 de marzo de 2017 no existen hechos posteriores que requieran ser informados.