

La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S. A.
Estados financieros condensados de periodo intermedio
(En miles de Pesos Colombianos)

Al 30 de septiembre de 2018 con cifras comparativas al
31 de diciembre y 30 de septiembre de 2017

Certificación de los Estados Financieros

14 de noviembre de 2018

A los señores KPMG S.A.S

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

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

Que para la emisión de los estados financieros al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018 y de 2017 y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas (en adelante, los estados financieros), que conforme al reglamento se ponen a disposición de los accionistas y de terceros, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras tomadas fielmente de los libros.

Dichas afirmaciones, explícitas e implícitas, son las siguientes:

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

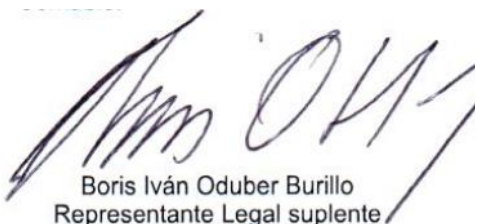
Integridad: Todos los hechos económicos realizados han sido reconocidos.

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

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

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

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



Boris Iván Oduber Burillo
Representante Legal suplente



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



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 EL REPORTE EN LENGUAJE eXTENSIBLE
BUSINESS REPORTING LANGUAGE (XBRL)**

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

Introducción

He revisado el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL), que incorpora la información financiera intermedia de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., (la Compañía), la cual comprende:

- el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2018;
- el estado de resultados y otros resultados integrales por los periodos de tres y nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2018;
- el estado de cambios en el patrimonio por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2018;
- el estado de flujos de efectivo por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2018; y
- las notas a la información financiera intermedia.

La administración es responsable por la adecuada preparación de este reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) que incorpora la información financiera intermedia de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, y por la presentación del reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) según instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia. Mi responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) que incorpora la información financiera intermedia, basada 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. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia y, por consiguiente, no me permite obtener



2

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

Basada en mi revisión, nada ha llamado mi atención que me haga suponer que el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL), que incorpora la información financiera intermedia de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., al 30 de septiembre de 2018, no ha sido preparada, en todos los aspectos de importancia material, 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, appearing to read 'Gina Carolina Rodríguez Martínez'.

Gina Carolina Rodríguez Martínez
Revisor Fiscal de La Hipotecaria
Compañía de Financiamiento S.A.
T.P. 164825-T
Miembro de KPMG S.A.S.

14 de noviembre de 2018



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 EL REPORTE EN LENGUAJE eXTENSIBLE
BUSINESS REPORTING LANGUAGE (XBRL)**

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

Introducción

He revisado el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL), que incorpora la información financiera intermedia de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., (la Compañía), la cual comprende:

- el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2018;
- el estado de resultados y otros resultados integrales por los periodos de tres y nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2018;
- el estado de cambios en el patrimonio por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2018;
- el estado de flujos de efectivo por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2018; y
- las notas a la información financiera intermedia.

La administración es responsable por la adecuada preparación de este reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) que incorpora la información financiera intermedia de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, y por la presentación del reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) según instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia. Mi responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) que incorpora la información financiera intermedia, basada 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. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia y, por consiguiente, no me permite obtener



2

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

Basada en mi revisión, nada ha llamado mi atención que me haga suponer que el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL), que incorpora la información financiera intermedia de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., al 30 de septiembre de 2018, no ha sido preparada, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.


Gina Carolina Rodríguez Martínez
Revisor Fiscal de La Hipotecaria
Compañía de Financiamiento S.A.
T.P. 164825-T
Miembro de KPMG S.A.S.


14 de noviembre de 2018


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

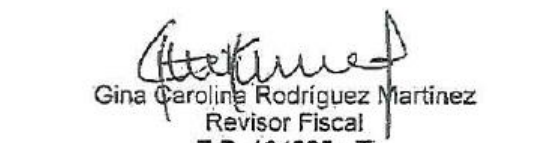
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Activos			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.1	\$ 9.836.410	\$ 14.330.760
Activos financieros de inversión	4.2	14.590.463	16.009.014
Inversiones negociables		4.132.613	4.100.741
Inversiones disponibles para la venta		10.457.850	11.241.470
Inversiones hasta el vencimiento		-	666.803
Cartera de créditos, neto de provisión	4.3	163.573.630	140.796.955
Cartera de vivienda		136.431.362	122.376.325
Cartera de consumo		32.647.262	22.509.812
Menos: provisión		(5.504.994)	(4.089.182)
Otras cuentas por cobrar	4.4	162.292	96.650
Otros activos no financieros	4.5	3.195	266
Activos por impuestos corrientes	4.6	1.549.515	1.216.822
Activos por impuestos diferidos	4.10	1.400.000	1.400.000
Activos no corrientes mantenidos para la venta	4.7	138.750	-
Propiedades y equipo, neto	4.8	508.385	176.067
Intangibles, neto	4.9	137.134	129.154
Total Activos		\$ 191.899.774	\$ 174.155.688
Pasivo y patrimonio			
Préstamos financieros a costo amortizado	4.11	\$ 2.191.930	\$ 8.416.376
Depósitos y exigibilidades a costo amortizado	4.12	92.246.980	58.110.526
Otros instrumentos financieros a costo amortizado	4.13	32.257.577	42.942.506
Beneficios a empleados		236.914	173.737
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	4.14	496.684	191.442
Provisiones		7.415	7.415
Otros pasivos no financieros	4.15	134.981	191.232
Total del pasivo		\$ 127.572.481	\$ 110.033.234
Patrimonio			
Capital suscrito y pagado	4.16	\$ 33.285.715	33.285.715
Prima en colocación de acciones		37.714.290	37.714.290
Otros resultados integrales		(68.709)	111.524
Resultados del ejercicio		385.072	512.264
Resultados acumulados		(6.690.839)	(7.203.103)
Resultados acumulados proceso de convergencia NCIF		(298.236)	(298.236)
Total del patrimonio		64.327.293	64.122.454
Total pasivo y patrimonio		\$ 191.899.774	\$ 174.155.688

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


 Boris Iván Oduber Burillo
 Representante Legal Suplente
 (Véase certificación adjunta)


 Nancy Fuquen Tocarrincho
 Contadora
 Vinculada a PricewaterhouseCoopers
 Asesores Gerenciales Ltda.
 T.P. No. 75520 – T
 (Véase certificación adjunta)

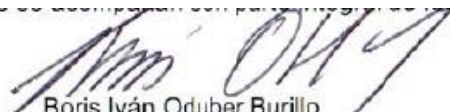

 Gina Carolina Rodríguez Martínez
 Revisor Fiscal
 T.P. 164825 - T
 Miembro de KPMG S.A.S.
 (Véase mi informe del 14 de noviembre de 2018)


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


(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	Por nueve meses terminados el 30 de septiembre de		Por tres meses terminados el 30 de septiembre de	
		2018	2017	2018	2017
Ingreso por intereses					
Intereses cartera de créditos	4.17	12.822.721	10.706.115	4.496.921	3.691.007
Total ingreso por intereses		12.822.721	10.706.115	4.496.921	3.691.007
Gastos por intereses y similares					
Certificados de depósito a termino	4.18	(3.699.763)	(2.307.468)	(1.399.920)	(708.793)
Bonos ordinarios	4.18	(2.953.537)	(3.810.210)	(897.314)	(1.267.920)
Obligaciones financieras	4.18	(99.336)	(1.376.040)	(49.899)	(361.567)
Total gasto por intereses y similares		(6.752.636)	(7.493.718)	(2.347.133)	(2.338.280)
Ingresos neto de intereses		6.070.085	3.212.397	2.149.788	1.352.727
Gasto provisión cartera de créditos	4.18	(2.411.302)	(1.299.168)	(1.099.087)	(506.104)
Total pérdidas por provisión		(2.411.302)	(1.299.168)	(1.099.087)	(506.104)
Ingresos neto de intereses después de pérdida neta por provisión de cartera de créditos		3.658.783	1.913.229	1.050.701	846.623
Ingreso por comisiones y honorarios	4.17	407.266	279.799	131.142	99.376
Otros ingresos	4.17				
Recuperación de provisiones		868.751	573.017	267.562	132.663
Otros		174.119	403.798	39.552	112.757
Valoración de instrumentos financieros – Inversiones		878.340	1.890.672	235.770	1.137.776
		1.921.210	2.867.487	542.884	1.383.196
Otros egresos					
Gastos de personal		(2.774.599)	(1.993.123)	(1.052.203)	(705.232)
Gastos generales de administración		(1.969.810)	(1.784.443)	(690.177)	(471.428)
Gastos por depreciación y amortización		(129.206)	(51.517)	(51.850)	(17.790)
Otros		(611.118)	(612.757)	(201.020)	(232.481)
		(5.484.733)	(4.441.840)	(1.995.250)	(1.426.931)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos sobre la renta		502.526	618.675	(270.523)	902.264
Gasto por impuesto a las ganancias	4.10	(117.454)	1.046.459	-	1.274.550
Resultado del periodo		385.072	1.665.134	(270.523)	2.176.814

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


 Boris Iván Oduber Burillo
 Representante Legal Suplente
 (Véase certificación adjunta)


 Nancy Fuenf Tocarruncho
 Contadora
 Vinculada a PricewaterhouseCoopers
 Asesores Gerenciales Ltda.
 T.P. No. 75520 – T
 (Véase certificación adjunta)

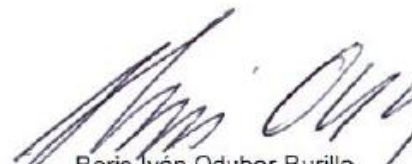

 Gina Carolina Rodríguez Martínez
 Revisor Fiscal
 T.P. 164825 – T
 Miembro de KPMG S.A.S.
 (Véase mi informe del 14 de noviembre de 2018)

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


(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	Por nueve meses terminados el 30 de septiembre de		Por tres meses terminados el 30 de septiembre de	
		2018	2017	2018	2017
Resultado del periodo		385.072	1.665.134	(270.523)	2.176.814
Otro resultado integral:					
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	4.16	(180.233)	(740.500)	(52.673)	(1.181.229)
Total resultados y otros resultados integrales		204.839	924.634	323.196	995.585

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


Boris Iván Oduber Burillo
Representante Legal Suplente
(Véase certificación adjunta)


Nancy Fuduen Tocanuncho
Contadora
Vinculada a PricewaterhouseCoopers
Asesores Gerenciales Ltda.
T.P. No. 75520 – T
(Véase certificación adjunta)

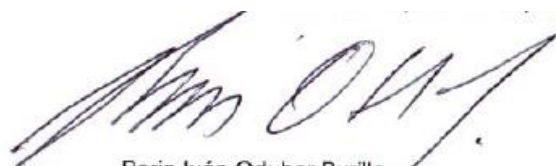

Gina Carolina Rodríguez Martínez
Revisor Fiscal
T.P. 164825 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 14 de noviembre de 2018)

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

(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 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	-	-	-	-	(740.500)	(740.500)
Resultado del periodo	-	-	1.665.134	-	-	1.665.134
Saldo al 30 de septiembre de 2017	\$ 33.285.715	37.714.290	1.665.134	(7.501.339)	-	65.163.800
Saldo a 31 de diciembre de 2017	\$ 33.285.715	37.714.290	512.264	(7.501.339)	111.524	64.122.454
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	(512.264)	512.264	-	-
Valoración de instrumentos financieros al valor razonable con cambios en ORI	-	-	-	-	(180.233)	(180.233)
Resultado del periodo	-	-	385.072	-	-	385.072
Saldo al 30 de septiembre de 2018	\$ 33.285.715	37.714.290	385.072	(6.989.075)	(68.709)	64.327.293

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



Boris Iván Oduber Burillo
Representante Legal Suplente
(Véase certificación adjunta)



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





Gina Carolina Rodríguez Martínez
Revisor Fiscal
T.P. 164825 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 14 de noviembre de 2018)


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

	30 de septiembre de 2018	30 de septiembre de 2017
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación:		
Cobros procedentes de cartera de créditos	\$ 33.061.778	\$ 28.910.126
Captaciones procedentes de depósitos y exigibilidades	93.822.750	45.354.620
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos	407.266	275.276
Otros cobros por actividades de operación	148.304	393.090
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación:		
Colocación de cartera de créditos	(44.407.625)	(26.172.446)
Pagos procedentes de depósitos y exigibilidades	(63.333.541)	(46.551.958)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(2.488.376)	(3.058.790)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(2.631.659)	(1.577.760)
Otros pagos por actividades de operación	(1.208.265)	(2.518.450)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	13.370.632	(4.946.292)
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión		
Pagos por compra de activos fijos	(409.679)	(61.174)
Compra de intangibles	(59.826)	-
Otros pagos por la compra de inversiones	(115.608.788)	(92.596.626)
Intereses recibidos	655.114	1.443.579
Otros cobros por el vencimiento de inversiones y retiros de inversiones de títulos participativos	117.557.425	100.575.659
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión	2.134.246	9.361.438
Flujos de efectivo (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de acciones	-	10.000.000
Importes procedentes de préstamos	2.000.000	4.000.000
Intereses pagados	(3.184.942)	(5.225.906)
Reembolsos de préstamos	(18.814.286)	(18.821.429)
Flujos de efectivo netos (utilizados en) actividades de financiación	(19.999.228)	(10.047.335)
Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(4.494.350)	(5.632.189)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	14.330.760	16.729.597
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	\$ 9.836.410	\$ 11.097.408

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


Boris Iván Oduber Burillo
Representante Legal Suplente
(Véase certificación adjunta)


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


Gina Carolina Rodríguez Martínez
Revisor Fiscal
T.P. 164825 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 14 de noviembre de 2018)

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 de nueve meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2018 y el trimestre del 01 de julio y el 30 de septiembre de 2018.

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

La Hipotecaria CF tiene su domicilio principal en la ciudad de Bogotá en donde opera con dos sucursales comerciales en la carrera 13 No 93 - 40 oficina 210 y en Ciudad Verde. Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 contaba con un total de 60 y 56 empleados, respectivamente.

NOTA 2 - Información financiera intermedia**1. Declaración de cumplimiento con las Normas de Contabilidad de Información Financiera Aceptadas en Colombia**

Los estados financieros individuales condensados de La Hipotecaria CF al 30 de septiembre de 2018, han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia (NCIF), aplicando la NIC 34 establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificado por el Decreto 2496 de 2015, Decreto 2131 de 2016 y 2170 de 2017. Estos estados financieros no incluyen toda la información requerida para unos estados financieros completos, por tanto, deben ser leídos en conjunto con los estados financieros auditados de fin de ejercicio de La Hipotecaria CF al 31 de diciembre de 2017.

La Compañía aplica a los presentes estados financieros la siguiente excepción contemplada en el Título 4 Regímenes especiales del Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015:

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

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

- Para la cartera de créditos de vivienda y consumo con todas sus mediciones y cálculos para intereses y deterioro, se realiza según la excepción del Título 4, capítulo 1 del decreto 2420 de 2015, y de acuerdo a las instrucciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia con la aplicación de lo señalado en la circular externa 038 de 2013, en la que indica que para las compañías pertenecientes al grupo 1, 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. Políticas contables significativas

Las políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros condensados, son uniformes con aquellas utilizadas en la preparación de los estados financieros anuales de La Hipotecaria CF correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, excepto por la política de Activos no corrientes mantenidos para venta la cual se incluye por la recepción en el mes de septiembre de 2018 de un bien inmueble como dación de pago, dicha política se detalla en el literal a) del presente numeral.

La compañía ha aplicado las modificaciones e interpretaciones de estándares a partir del 01 de enero de 2018, que fueron reveladas en la nota 2 de los Estados financieros a diciembre de 2017, dichas modificaciones e interpretaciones no han tenido un impacto material en los Estados Financieros intermedios de La Hipotecaria CF.

a) Activo no corriente mantenido para la venta

La Hipotecaria CF reconoce como activos no corrientes mantenidos para la venta, aquel activo del cual su importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado.

Para esta clasificación adicionalmente el activo debe estar disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata y su venta debe ser altamente probable, por lo que la gerencia debe tener un plan para vender el activo.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta que posee La Hipotecaria CF están representados por los bienes inmuebles que fueron recibidos como dación de pago de la cartera de créditos. Los activos no corrientes mantenidos para la venta son medidos al menor valor entre el importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta.

3. Aprobación de estados financieros

La administración aprobó la transmisión de estos estados financieros con corte al 30 de septiembre de 2018, los cuales fueron transmitidos a la Superintendencia Financiera de Colombia el 12 de octubre de 2018.

4. Nuevos pronunciamientos de las NIIF

a) Normas y enmiendas aplicables a partir del 1 de enero de 2018

De acuerdo con lo indicado en los Decretos 2496 de diciembre de 2015 y 2131 de diciembre de 2016, se relacionan a continuación las normas emitidas aplicables a partir de 2018. El impacto de la aplicación de la NIIF 9 y 15 se indican más adelante. Con relación a las demás normas la administración de La Hipotecaria CF, no espera un impacto significativo sobre los estados financieros:

Norma de información financiera	Tema de la norma o enmienda	Detalle
NIIF 9 - Instrumentos financieros	Instrumentos financieros (en su versión revisada de 2014).	El proyecto de reemplazo se refiere a las siguientes fases: - Fase 1: Clasificación y medición de los activos y pasivos financieros. - Fase 2: Metodología de deterioro. - Fase 3: Contabilidad de Cobertura. En julio de 2014, el IASB terminó la reforma de la contabilización de instrumentos financieros y se emitió la NIIF 9 – Contabilidad de instrumentos financieros (en su versión revisada de 2014), que reemplazará a la NIC 39 – Instrumentos financieros: reconocimiento y medición luego de que expire la fecha de vigencia de la anterior.
NIIF 15 - Ingresos procedentes de los contratos con los clientes	Ingresos procedentes de los contratos con los clientes.	Establece un modelo de cinco pasos que aplica a los ingresos procedentes de contratos con clientes. Reemplazará las siguientes normas e interpretaciones de ingreso después de la fecha en que entre en vigencia: - NIC 18 - Ingreso. - NIC 11 - Contratos de construcción. - CINIIF 13 - Programas de fidelización de clientes. - CINIIF 15 - Acuerdos para la construcción de inmuebles. - CINIIF 18 - Transferencias de activos procedentes de los clientes. - SIC 31 - Transacciones de trueque que incluyen servicios de publicidad.
NIIF 15- Ingreso de actividades ordinarias procedentes de los contratos con los clientes	Aclaraciones	El objetivo de estas modificaciones es aclarar las intenciones de IASB al desarrollar los requerimientos de la NIIF 15, sin cambiar los principios subyacentes de la NIIF 15.
NIC 7 - Estado de flujos de efectivo	Iniciativa sobre información a revelar	Requerir que las entidades proporcionen información a revelar que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos que surgen de las actividades de financiación.
NIC 12 - Impuesto a las ganancias	Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas	Aclarar los requerimientos de reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas en instrumentos de deuda medidos a valor razonable.

b) Impacto de la adopción de las nuevas normas (NIIF 9 y NIIF 15)

- **NIIF 9 Instrumentos financieros**

La NIIF 9 Instrumentos financieros establece los requerimientos para el reconocimiento y medición de activos y pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de ítems no financieros. Esta norma reemplaza la NIC 39 Instrumentos Financieros – Reconocimiento y medición.

- Clasificación - Activos financieros

La NIIF 9 contiene un nuevo enfoque de clasificación y medición de activos financieros que refleja el modelo de negocio en el cual el activo es gestionado y las características de sus flujos de caja.

Contiene tres principales categorías de clasificaciones de activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en ORI y valor razonable con cambios a resultados.

La norma elimina las categorías existentes bajo NIC 39 de mantenidos hasta la venta, préstamos y cuentas por cobrar y disponibles para la venta. Conforme a la NIIF 9, los derivados implícitos en contratos donde el subyacente es un activo financiero en el alcance de la norma nunca se bifurcan. En cambio, el instrumento financiero híbrido en su conjunto se evalúa para su clasificación.

Con base en la evaluación realizada, La Hipotecaria CF no considera que los nuevos requerimientos de clasificación tendrán un impacto material en la contabilización de cuentas por cobrar, préstamos, inversiones en instrumentos de deuda e inversiones en instrumentos de patrimonio que son gestionados sobre una base de valor razonable. Es importante mencionar que por ser una compañía financiera sigue aplicando 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 para el caso de las inversiones y la cartera de créditos.

- **NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes**

La NIIF 15 establece el nuevo modelo de reconocimiento de ingresos derivados de contratos con clientes. Esta norma presenta de forma integrada todos los requerimientos aplicables y sustituirá a las normas actuales de reconocimiento de ingresos, la NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias así como las interpretaciones IFRIC relacionadas.

La Hipotecaria CF no considera que esta nueva norma tenga un impacto material en la contabilización y reconocimiento de sus ingresos, debido a que no se tiene ningún otro tipo de contratos con clientes diferentes a los créditos otorgados por la cartera de vivienda y consumo, para los cuales siguen aplicando 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.

c) Normas y enmiendas aplicables a partir del 1 de enero de 2019

De acuerdo con lo indicado en el Decreto 2170 de diciembre de 2017, se relacionan a continuación las normas emitidas aplicables a partir de 2019. El impacto de estas normas está en proceso de evaluación por parte de la administración de La Hipotecaria CF:

Norma de información financiera	Tema de la norma o enmienda	Detalle
NIIF 16 – Arrendamientos	Reconocimiento, edición, presentación e información a revelar de los arrendamientos	La NIIF 16 de Arrendamientos establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. El objetivo es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esas transacciones. Esta información proporciona una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad.
NIC 40 – Propiedades de inversión	Transferencias de propiedades de inversión	Modifica el párrafo 57 de forma que se refleje el principio de que un cambio de uso implicaría (a) una evaluación de si una propiedad cumple, o ha dejado de cumplir, la definición de propiedad de inversión; y (b) contar con evidencia que apoye que ha ocurrido ese cambio de uso. Mediante la aplicación de este principio una entidad transferirá propiedades en construcción o desarrollo a, o desde, propiedades de inversión cuando, y solo cuando, exista un cambio de uso de esta propiedad apoyado por evidencia.
NIIF 2 – Pagos basados en acciones	Clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones	Consideraciones para abordar la contabilización de una modificación de los términos y condiciones de un pago basado en acciones que cambia la clasificación de transacción de liquidada en efectivo a liquidada con instrumentos de patrimonio, la clasificación de una transacción con pagos basados en acciones con una característica de liquidación por el neto por la retención de obligaciones fiscales y la contabilización de los efectos de las condiciones, para la irrevocabilidad de la concesión sobre la medición de un pago basado en acciones que se liquida en efectivo.

Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2014 – 2016	1) Modificaciones a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. 2) Modificaciones a la NIIF 12 Información a revelar sobre Participaciones en otras entidades. 3) Modificaciones a la NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1) Eliminación de exenciones a corto plazo para las entidades que adoptan por primera vez las Normas NIIF. 2) Aclaración del alcance de la norma. 3) Medición a valor razonable de una asociada o negocio conjunto.
--	--	---

5. Estacionalidad o carácter cíclico de las operaciones intermedias

Para el periodo intermedio terminado al 30 de septiembre de 2018, la naturaleza de las operaciones realizadas por La Hipotecaria CF no presentó comportamientos cíclicos.

6. 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:

Provisión para deterioro de la cartera de créditos: 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 negocio 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 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.

NOTA 3 - Valor razonable

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

- ✓ A continuación, se detalla las clasificaciones contables y valor razonable de los activos financieros al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017:

			30 de septiembre 2018
	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados			
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)	\$ 2.545.226	-	2.545.226
Fondos de inversión colectiva	1.587.387	-	1.587.387
	4.132.613	-	4.132.613
Activos financieros medidos a costo amortizado			
Cartera de créditos vivienda	135.683.533	-	122.017.455
Cartera de créditos consumo	32.378.181	-	35.025.673
	168.061.714	-	157.043.128
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI			
Títulos de tesorería (TES)	10.457.850	10.457.850	-
	10.457.850	10.457.850	-
Activos financieros	\$ 182.652.177	10.457.850	161.175.741
Pasivos financieros medidos a costo amortizado			
Certificados de depósito a término	92.246.980	-	93.181.462
Bonos ordinarios	32.257.577	-	34.834.179
	\$ 126.696.487	-	128.015.641

	Valor en libros	31 de diciembre 2017	
		Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados			
Certificados de depósito a término CDT	\$ 3.528.200	-	3.528.200
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)	538.234	-	538.234
Fondos de inversión colectiva	34.307	-	34.307
	4.100.741	-	4.100.741
Activos financieros medidos a costo amortizado			
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)	666.803	-	650.654
Cartera de créditos vivienda	121.783.734	-	103.813.817
Cartera de créditos consumo	22.346.988	-	22.218.353
	144.797.525	-	126.682.824
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI			
Títulos de tesorería (TES)	11.241.470	-	11.241.470
	11.241.470	-	11.241.470
	\$ 160.139.736	-	142.025.035
Pasivos financieros medidos a costo amortizado			
Certificados de depósito a término	58.110.526	-	58.544.446
Bonos ordinarios	42.942.506	-	47.060.143
	\$ 109.469.408	-	105.604.589

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

Para efectos de la cartera de créditos el cálculo del valor razonable se realizó con la medición a valor presente de los flujos de los créditos descontados a la tasa promedio publicada por la Superintendencia Financiera de Colombia para la modalidad de crédito correspondiente a la fecha de corte del 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017. 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 lo corrido del año 2018 y el año 2017 no hubo transferencias de niveles de medición de jerarquía del valor razonable.

NOTA 4 – Hechos y transacciones significativas

Los siguientes son los sucesos y transacciones más significativas para comprender los cambios en la situación financiera para el periodo terminado al 30 de septiembre de 2018 desde el final del periodo terminado al 31 de diciembre de 2017.

4.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	30 de septiembre 2018	31 de diciembre 2017
Efectivo		
Depósitos en bancos	\$ 5.773.173	\$ 11.190.538
Depósitos en el Banco de la República	4.061.637	3.138.222
Caja	1.600	2.000
Total efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 9.836.410	\$ 14.330.760

Al 30 de septiembre de 2018 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.

4.2 Activos financieros de inversión

A continuación, se detallan los activos financieros de inversión de la Compañía:

	<u>30 de septiembre 2018</u>	<u>31 de diciembre 2017</u>
Inversiones negociables		
Títulos participativos		
Fondo de inversión colectiva (1)	\$ 1.587.387	\$ 34.307
Títulos de deuda		
Certificados de depósito a término CDT (2)	-	3.528.200
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)(3)		
TDA-Clase A	1.262.356	193.808
TDA-Clase B	1.282.870	344.426
Total títulos negociables	<u>4.132.613</u>	<u>4.100.741</u>
Inversiones hasta el vencimiento		
Títulos de deuda		
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)(3)		
TDA-Clase A	-	407.562
TDA-Clase B	-	259.241
Total títulos hasta el vencimiento	<u>-</u>	<u>666.803</u>
Inversiones disponibles para la venta		
Títulos de deuda		
Títulos de tesorería (TES)	10.457.850	11.241.470
Total títulos disponibles para la venta	<u>10.457.850</u>	<u>11.241.470</u>
Total activos financieros de inversión	<u><u>\$ 14.590.463</u></u>	<u><u>\$ 16.009.014</u></u>

(1) Los movimientos de los Fondos de Inversión Colectiva son los siguientes:

	<u>30 de septiembre 2018</u>	<u>31 de diciembre 2017</u>
Saldo inicial	\$ 34.307	\$ 3.590.067
Adiciones	90.409.940	94.512.571
Retiros	(89.023.629)	(98.325.727)
Rendimientos	175.910	288.614
GMF	-	(15.968)
Retenciones	(9.141)	(15.250)
Movimiento semestre	<u>1.553.080</u>	<u>3.555.760</u>
Saldo final	<u><u>\$ 1.587.387</u></u>	<u><u>\$ 34.307</u></u>

La Hipotecaria CF tiene los siguientes saldos en sus fondos de inversión colectiva:

	<u>30 de septiembre 2018</u>	<u>31 de diciembre 2017</u>
Servivalores GNB Sudameris	\$ 703.620	\$ 33.763
Fondo de Inversión Colectiva abierta Alianza	883.767	544
	<u><u>\$ 1.587.387</u></u>	<u><u>\$ 34.307</u></u>

(2) La disminución se origina porque los dos CDT's que se tenían con Banco de Occidente y Bancolombia vencieron en el mes de enero y febrero de 2018, respectivamente.

(3) Los Títulos de Desarrollo Agropecuario han presentado un aumento durante lo corrido del año 2018, generado por las compras que se han realizado por el incremento del valor obligatorio que se debe mantener en esta clase de inversiones debido principalmente a la captación de nuevos depósitos de clientes en CDT's.

Durante el período 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 del fondo de inversión colectiva la calificación del emisor es AAA.

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

4.3 Cartera de créditos, neto de provisión

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

	30 de septiembre 2018	31 de diciembre 2017
Cartera de vivienda	\$ 135.683.533	\$ 121.783.734
Intereses y otros conceptos de cartera de vivienda	747.829	592.591
Cartera de consumo	32.378.181	22.346.988
Intereses y otros conceptos de cartera de consumo	269.081	162.824
Total cartera bruta	169.078.624	144.886.137
Menos: provisión	(5.504.994)	(4.089.182)
Total Cartera de crédito neta de provisión	\$ 163.573.630	\$ 140.796.955

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

	30 de septiembre 2018		
	Capital	Intereses	Otros
Cartera de créditos de vivienda			
Créditos de vivienda – A	\$ 132.314.282	631.587	71.859
Créditos de vivienda – B	2.493.470	19.204	5.823
Créditos de vivienda – C	763.667	10.688	3.591
Créditos de vivienda – D	20.657	1.555	142
Créditos de vivienda – E	91.457	2.251	1.129
	135.683.533	665.285	82.544
Provisión	(2.867.704)	(50.786)	(16.387)
Cartera de créditos de vivienda – Neto	\$ 132.815.829	614.499	66.157
Cartera de créditos de consumo			
Créditos de consumo – A	30.322.041	207.419	17.454
Créditos de consumo – B	311.407	10.473	412
Créditos de consumo – C	1.137.890	12.128	2.292
Créditos de consumo – D	577.254	16.552	1.890
Créditos de consumo – E	29.589	377	84
	32.378.181	246.949	22.132
Provisión	(2.524.074)	(40.744)	(5.299)
Cartera de créditos de Consumo – Neto	29.854.107	206.205	16.833
Total cartera de créditos - Neto	\$ 162.669.936	820.704	82.990

	31 de diciembre 2017		
	Capital	Intereses	Otros
Cartera de créditos de vivienda			
Créditos de vivienda – A	\$ 119.454.040	500.985	54.995
Créditos de vivienda – B	1.193.766	7.238	2.606
Créditos de vivienda – C	998.567	13.414	6.452
Créditos de vivienda – D	40.181	1.110	37
Créditos de vivienda – E	97.180	3.598	2.156
	121.783.734	526.345	66.246
Provisión	(2.587.625)	(38.768)	(15.472)
Cartera de créditos de vivienda – Neto	\$ 119.196.109	487.577	50.774

Cartera de créditos de consumo			
Créditos de consumo – A	21.346.830	137.780	11.858
Créditos de consumo – B	68.507	2.537	111
Créditos de consumo – C	798.010	5.228	1.783
Créditos de consumo – D	89.187	1.815	543
Créditos de consumo – E	44.454	952	217
	22.346.988	148.312	14.512
Provisión	(1.430.808)	(13.453)	(3.056)
Cartera de créditos de Consumo – Neto	20.916.180	134.859	11.456
Total cartera de créditos - Neto	\$ 140.112.289	622.436	62.230

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

	30 de septiembre 2018	31 de diciembre 2017
Vivienda - NO VIS	\$ 258.368.663	\$ 247.314.976
Vivienda - VIS	66.476.329	38.818.880
Libre Inversión con garantía	37.870.846	20.831.668
	\$ 362.715.838	\$ 306.965.524

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

Cartera de créditos	30 de septiembre 2018		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 135.683.533	\$ -	\$ 135.683.533
Consumo	13.793.745	18.584.436	32.378.181
Total cartera neta	\$ 149.477.278	\$ 18.584.436	\$ 168.061.714

Cartera de créditos	31 de diciembre 2017		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 121.783.734	\$ -	\$ 121.783.734
Consumo	6.941.640	15.405.348	22.346.988
Total cartera neta	\$ 128.725.374	\$ 15.405.348	\$ 144.130.722

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

Sector económico	30 de septiembre 2018		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 135.683.533	\$ 32.378.181	\$ 168.061.714
Total cartera neta	\$ 135.683.533	\$ 32.378.181	\$ 168.061.714

Sector económico	31 de diciembre 2017		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 121.783.734	\$ 22.346.988	\$ 144.130.722
Total cartera neta	\$ 121.783.734	\$ 22.346.988	\$ 144.130.722

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

Zona Geográfica	30 de septiembre 2018		Total
	Vivienda	Consumo	
Región Andina	\$ 135.683.533	\$ 32.378.181	\$ 168.061.714
Total cartera neta	\$ 135.683.533	\$ 32.378.181	\$ 168.061.714

Zona Geográfica	31 de diciembre 2017		Total
	Vivienda	Consumo	
Región Andina	\$ 121.783.734	\$ 22.346.988	\$ 144.130.722
Total cartera neta	\$ 121.783.734	\$ 22.346.988	\$ 144.130.722

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

30 de septiembre 2018					
Cartera de créditos	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	Total
Vivienda	35.985.408	52.332.328	41.710.839	5.654.958	135.683.533
Consumo	19.824.387	8.209.225	857.810	3.486.758	32.378.181
Total cartera neta	\$ 55.809.795	60.541.553	42.568.649	\$ 9.141.716	\$ 168.061.714

31 de diciembre 2017					
Cartera de créditos	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	Total
Vivienda	\$ 26.711.193	72.309.918	20.996.023	1.766.600	121.783.734
Consumo	11.769.806	6.042.532	3.355.294	1.179.356	22.346.988
Total cartera neta	\$ 38.480.999	\$ 78.352.450	\$ 24.351.317	\$ 2.945.956	\$ 144.130.722

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

Movimiento provisión cartera de créditos	Consumo	Vivienda	Total
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2016	\$ (902.571)	\$ (2.362.203)	\$ (3.264.774)
Recuperaciones	395.136	274.132	669.268
Castigos	227.333	-	227.333
Incrementos	(1.150.706)	(499.554)	(1.650.260)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2017	(1.430.808)	(2.587.625)	(4.018.433)
Recuperaciones	468.533	277.636	746.169
Castigos	186.752	2.783	189.535
Incrementos	(1.748.551)	(560.498)	(2.309.049)
Saldo al final del periodo 30 de septiembre de 2018	\$ (2.524.074)	\$ (2.867.704)	\$ (5.391.778)

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

Movimiento provisiones otras cuentas por cobrar	Consumo	Vivienda	Total
Saldo al 31 diciembre 2016	\$ (11.454)	\$ (29.720)	\$ (41.174)
Recuperaciones	9.387	23.063	32.450
Castigos	15.380	-	15.380
Incrementos	(29.822)	(47.583)	(77.405)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2017	(16.509)	(54.240)	(70.749)
Recuperaciones	11.158	43.988	55.146
Castigos	4.604	34	4.638
Incrementos	(45.296)	(56.955)	(102.251)
Saldo al final del periodo 30 de septiembre de 2018	\$ (46.043)	\$ (67.173)	\$ (113.216)

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

30 de septiembre 2018						
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Reestructuración Ley 550						
Vivienda	\$ 242.532	\$ 3.616	\$ 234	\$ 17.043	\$ 3.397	\$ 189
Consumo	48.800	1.704	91	35.969	1.652	91
	\$ 291.332	\$ 5.320	\$ 325	\$ 53.012	\$ 5.049	\$ 280

31 de diciembre 2017						
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Reestructuración Ley 550						
Vivienda	\$ 287.645	\$ 3.437	\$ 201	\$ 16.613	\$ 1.906	\$ 132
Consumo	105.479	1.942	96	46.302	1.393	63
	\$ 393.124	\$ 5.379	\$ 297	\$ 62.915	\$ 3.299	\$ 195

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

30 de septiembre 2018

	Número créditos	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Consumo							
Créditos de consumo – C	3	\$ 17.044	\$ 50	\$ -	\$ 7.196	\$ 21	\$ -
Créditos de consumo – D	2	22.086	1.603	91	20.481	1.593	91
Créditos de consumo – E	1	9.670	51	-	8.292	38	-
	<u>6</u>	<u>48.800</u>	<u>1.704</u>	<u>91</u>	<u>35.969</u>	<u>1.652</u>	<u>91</u>
Vivienda							
Créditos de vivienda – A	3	100.210	221	45	2.004	2	-
Créditos de vivienda – B	1	39.445	1.092	37	1.657	1.092	37
Créditos de vivienda – C	2	82.220	748	10	9.044	748	10
Créditos de vivienda – D	1	20.657	1.555	142	4.338	1.555	142
	<u>7</u>	<u>242.532</u>	<u>3.616</u>	<u>234</u>	<u>17.043</u>	<u>3.397</u>	<u>189</u>
	<u>13</u>	<u>\$ 291.332</u>	<u>\$ 5.320</u>	<u>\$ 325</u>	<u>\$ 53.012</u>	<u>\$ 5.049</u>	<u>\$ 280</u>

31 de diciembre 2017

	Número créditos	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Consumo							
Créditos de consumo – A	4	\$ 49.993	\$ 307	\$ 24	\$ 6.113	\$ 20	\$ 2
Créditos de consumo – C	2	16.251	48	-	7.163	20	-
Créditos de consumo – D	2	24.093	1.200	55	20.043	974	44
Créditos de consumo – E	2	15.142	387	17	12.983	379	17
	<u>10</u>	<u>105.479</u>	<u>1.942</u>	<u>96</u>	<u>46.302</u>	<u>1.393</u>	<u>63</u>
Vivienda							
Créditos de vivienda – A	6	226.424	1.546	69	2.265	15	-
Créditos de vivienda – D	1	40.181	1.110	37	8.036	1.110	37
Créditos de vivienda – E	1	21.040	781	95	6.312	781	95
	<u>8</u>	<u>287.645</u>	<u>3.437</u>	<u>201</u>	<u>16.613</u>	<u>1.906</u>	<u>132</u>
	<u>18</u>	<u>\$ 393.124</u>	<u>\$ 5.379</u>	<u>\$ 297</u>	<u>\$ 62.915</u>	<u>\$ 3.299</u>	<u>\$ 195</u>

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

Cartera de créditos	30 de septiembre 2018		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 242.532	\$ -	242.532
Consumo	-	48.800	48.800
Total cartera neta	\$ 242.532	\$ 48.800	\$ 291.332

Cartera de créditos	31 diciembre 2017		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 287.645	\$ -	\$ 287.645
Consumo	-	105.479	105.479
Total cartera neta	\$ 287.645	\$ 105.479	\$ 393.124

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

Sector económico	30 de septiembre 2018		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 242.532	\$ 48.800	\$ 291.332
Total cartera neta	\$ 242.532	\$ 48.800	\$ 291.332

Sector económico	31 de diciembre 2017		
	Vivienda	Consumo	Total
Asalariados	\$ 287.645	\$ 105.479	\$ 393.124
Total cartera neta	\$ 287.645	\$ 105.479	\$ 393.124

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

Zona Geográfica	30 de septiembre 2018		
	Vivienda	Consumo	Total
Región Andina	\$ 242.532	\$ 48.800	\$ 291.332
Total cartera neta	\$ 242.532	\$ 48.800	\$ 291.332

Zona Geográfica	31 de diciembre 2017		
	Vivienda	Consumo	Total
Región Andina	\$ 287.645	\$ 105.479	\$ 393.124
Total cartera neta	\$ 287.645	\$ 105.479	\$ 393.124

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

	30 de septiembre 2018				
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Intereses Contingentes	Total Castigado
Consumo	\$ 366.710	\$ 14.325	\$ 2.282	\$ 24.521	\$ 407.838
Vivienda	2.783	53	19	-	2.855
	\$ 369.493	\$ 14.378	\$ 2.301	\$ 24.521	\$ 410.693

	31 de diciembre 2017				
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Intereses Contingentes	Total Castigado
Consumo	\$ 268.412	\$ 13.008	\$ 2.309	\$ 19.889	\$ 303.618
	\$ 268.412	\$ 13.008	\$ 2.309	\$ 19.889	\$ 303.618

4.4 Otras cuentas por cobrar

El siguiente es el saldo de otras cuentas por cobrar:

	30 de septiembre 2018	31 de diciembre 2017
Anticipos a proveedores	\$ 64.465	\$ 12.175
Otras cuentas por cobrar	97.827	84.475
	\$ 162.292	\$ 96.650

4.5 Otros activos no financieros

El siguiente es el saldo de otros activos no financieros:

	30 de septiembre 2018	31 de diciembre 2017
Anticipos de retención IVA – impuesto a las ventas retenido	\$ 2.625	\$ 266
Anticipos de retención de industria y comercio	570	-
Total cuentas por cobrar	\$ 3.195	\$ 266

4.6 Activos por impuestos corrientes

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

	30 de septiembre 2018	31 de diciembre 2017
Saldo a favor renta (1)	\$ 1.549.515	\$ 1.170.932
Saldo a favor renta para la equidad CREE	-	45.890
Total activos por impuestos corrientes	\$ 1.549.515	\$ 1.216.822

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

4.7 Activos no corrientes mantenidos para la venta

El siguiente es el movimiento de los activos no corrientes mantenidos para la venta:

	Inmuebles destinados a vivienda
Costo	
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	\$ -
Adiciones	-
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	-
Adiciones (1)	138.750
Saldo final al 30 de septiembre de 2018	<u>\$ 138.750</u>

- (1) En el mes de septiembre de 2018 se recibió un bien como dación de pago de un crédito hipotecario. Corresponde a una casa ubicada en el barrio Villa de los Alpes de la ciudad de Bogotá, el inmueble es estrato 2 con buenas perspectivas de valorización por encontrarse en un sector residencial con buen transporte urbano.

De acuerdo a lo indicado en el Capítulo III de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia, el BRDP debe ser vendido dentro de los dos años siguientes a la fecha de su adquisición, para esto ya la administración está ejecutando un plan de ventas ofreciéndolo inicialmente a los empleados de la compañía y en caso de no recibir ninguna oferta realizar un ofrecimiento externo.

4.8 Propiedades y equipo, neto

El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo:

	Muebles y enseres	Equipo cómputo	Mejoras en propiedad ajena	Total
Costo				
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	\$ 123.836	\$ 168.322	\$ -	\$ 292.158
Adiciones	17.353	105.023	-	122.376
Ajustes	<u>(46.883)</u>	<u>72.089</u>	-	<u>25.206</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	94.306	345.434	-	439.740
Adiciones (1)	44.487	275.786	89.406	409.679
Saldo final al 30 de septiembre de 2018	<u>\$ 138.793</u>	<u>\$ 621.220</u>	<u>\$ 89.406</u>	<u>\$ 849.419</u>
Depreciación				
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	(21.313)	(67.614)	-	(88.927)
Depreciación	(3.027)	(17.353)	-	(20.380)
Ajustes	<u>(36.575)</u>	<u>(117.791)</u>	-	<u>(154.366)</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	(60.915)	(202.758)	-	(263.673)
Depreciación	(10.601)	(49.022)	(17.738)	(77.361)
Saldo final al 30 de septiembre de 2018	<u>\$ (71.516)</u>	<u>\$ (251.780)</u>	<u>\$ (17.738)</u>	<u>\$ (341.034)</u>
Saldo neto a 31 de diciembre de 2017	<u>\$ 33.391</u>	<u>142.676</u>	-	<u>176.067</u>
Saldo final al 30 de septiembre de 2018	<u>\$ 67.277</u>	<u>369.440</u>	<u>71.668</u>	<u>508.385</u>

- (1) Las adiciones que se realizaron en lo corrido del 2018 corresponden principalmente a la compra de equipos de cómputo y a los arreglos en general para la adecuación de la oficina comercial de La Hipotecaria CF. Las mejoras en propiedad ajena serán depreciadas en un tiempo de 2 años que corresponde a la duración del contrato de arrendamiento.

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.

4.9 Intangibles, neto

El siguiente es el movimiento de los intangibles:

	Estudios proyectos	
Costo		
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	\$	246.698
Adiciones		40.900
Saldo final al 31 de diciembre de 2017		287.598
Adiciones (1)		59.826
Saldo final al 30 de septiembre de 2018	\$	347.424
Amortización		
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	\$	(109.938)
Amortización		(51.178)
Ajuste amortización años anteriores		2.672
Saldo final al 31 de diciembre de 2017		(158.444)
Amortización		(51.846)
Saldo final al 30 de septiembre de 2018	\$	(210.290)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2017	\$	129.154
Saldo neto al 30 de septiembre de 2018	\$	137.134

(1) Corresponde a desarrollos realizados sobre el software de cartera sobre el que se tiene la licencia.

4.10 Gasto por impuesto a las ganancias

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.

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 La Hipotecaria CF no tiene contingencias fiscales.

El gasto por impuesto a las ganancias para el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018 y 2017, se determinó por el sistema especial de renta presuntiva, toda vez que se ha presentado renta líquida inferior a la base presuntiva, por tanto la liquidación del impuesto es la siguiente.

	30 de septiembre 2018	30 de septiembre 2017	Trimestre jul-sep 2018	Trimestre jul-sep 2017
Total patrimonio líquido a diciembre de 2017	\$ 63.698.926	51.359.524	63.698.926	51.359.524
Tarifa presuntiva	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%
Renta presuntiva año 2018	2.229.462	1.797.583	2.229.462	1.797.583
Renta presuntiva por 9 meses a 30 de septiembre	1.672.097	1.348.188	557.366	449.396
Rentas exentas a 30 de septiembre	1.893.610	996.366	711.566	356.646
Impuesto de renta	-	119.619	-	31.535
Impuesto total año corriente y diferido (1)	117.454	(1.046.459)	-	(1.274.550)
Tarifa impositiva del periodo	33%	34%	33%	34%

(1) El gasto por impuesto de renta a 30 de septiembre de 2018, corresponde al ajuste por subestimación de la provisión de renta del año gravable 2017.

Por el periodo terminado en septiembre de 2018 la Compañía no reconoce gasto de impuesto de renta y tampoco realiza conciliación de la tasa efectiva, dado que las rentas exentas de cartera VIS absorben el total de la renta líquida gravable.

4.11 Préstamos financieros a costo amortizado

Los siguientes son los saldos de las obligaciones financieras:

Entidad	Tasa interés	Capital	Intereses	Costo amortizado	30 de septiembre 2018	
					Total	Garantías otorgadas
Banco de Bogotá	IBR + 2,25%	\$ 2.000.000	\$ 9.531	\$ 13.964	\$ 2.023.495	Stand By de CAF
Banco BBVA	DTF + 3,00%	166.667	1.357	411	168.435	Fianza Solidaria.
		\$ 2.166.667	\$ 10.888	\$ 14.375	\$ 2.191.930	

31 de diciembre 2017

Entidad	Tasa interés	Capital	Intereses	Costo amortizado	Total	Garantías otorgadas
Banco de Bogotá	DTF + 2,00%	\$ 4.000.000	\$ 3.987	\$ 7.554	\$ 4.011.541	Stand By de CAF
Banco BBVA	DTF + 2,32%	666.667	6.054	1.654	674.375	Fianza Solidaria.
Banco BBVA	DTF + 3,00%	3.600.000	69.887	60.573	3.730.460	Fianza Solidaria.
		<u>\$ 8.266.667</u>	<u>\$ 79.928</u>	<u>\$ 69.781</u>	<u>\$ 8.416.376</u>	

- Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, las obligaciones financieras no generaron otros conceptos diferentes a los intereses.
- La disminución corresponde a que durante el año 2018 se han pagado \$8.100.001 en capital de obligaciones financieras más los intereses correspondientes según las condiciones pactadas.
- El 4 septiembre de 2018 se recibió una nueva línea de crédito por \$2.000.000 con el Banco de Bogotá a una tasa del IBR + 2,25% MV con pago de capital semestral y pago de intereses trimestral a un plazo de 24 meses.

4.12 Depósitos y exigibilidades a costo amortizado

30 de septiembre de 2018

Desmaterializados	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Emitidos menos de 6 meses	\$ 2.616.808	\$ 14.216	\$ (7.930)	\$ (2.066)	\$ 2.621.028
Emitidos entre 6-12 meses	67.544.566	1.005.859	(88.017)	(73.092)	68.389.316
Emitidos entre 12-18 meses	16.684.332	109.544	(57.488)	(9.434)	16.726.954
Emitidos superior a 18 meses	4.520.000	11.792	(18.567)	(3.543)	4.509.682
	<u>\$ 91.365.706</u>	<u>\$ 1.141.411</u>	<u>\$ (172.002)</u>	<u>\$ (88.135)</u>	<u>\$ 92.246.980</u>

31 de diciembre de 2017

Desmaterializados	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Emitidos menos de 6 meses	\$ 7.508.952	\$ 59.482	\$ (3.341)	\$ (1.731)	\$ 7.563.362
Emitidos entre 6-12 meses	49.679.648	876.090	(102.945)	(13.048)	50.439.745
Emitidos entre 12-18 meses	85.544	403	(205)	(249)	85.493
Emitidos superior a 18 meses	20.000	2.058	(114)	(18)	21.926
	<u>\$ 57.294.144</u>	<u>\$ 938.033</u>	<u>\$ (106.605)</u>	<u>\$ (15.046)</u>	<u>\$ 58.110.526</u>

Al 30 de septiembre de 2018 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde a 145 CDT's con una tasa efectiva anual que oscila entre el 5.95% y el 9,75%. Al 31 de diciembre de 2017 se contaba con un total de 114 CDT's. El incremento se presenta principalmente por la captación de más títulos y a un mayor plazo de vencimiento.

4.13 Otros instrumentos financieros a costo amortizado

Los otros pasivos financieros corresponden a los bonos ordinarios emitidos:

30 de septiembre de 2018

Bonos Ordinarios	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Prima/ descuento	Costo amortizado	Total
Bonos igual o superior a 18 meses	\$ 32.142.858	\$ 177.969	\$ (108.567)	\$ 1.958	\$ 43.359	\$ 32.257.577
	<u>\$ 32.142.858</u>	<u>\$ 177.969</u>	<u>\$ (108.567)</u>	<u>\$ 1.958</u>	<u>\$ 43.359</u>	<u>\$ 32.257.577</u>

31 de diciembre de 2017

Bonos Ordinarios	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Prima/ descuento	Costo amortizado	Total
Bonos igual o superior a 18 meses	\$ 42.857.144	\$ 240.781	\$ (145.547)	\$ 1.958	\$ (11.830)	\$ 42.942.506
	<u>\$ 42.857.144</u>	<u>\$ 240.781</u>	<u>\$ (145.547)</u>	<u>\$ 1.958</u>	<u>\$ (11.830)</u>	<u>\$ 42.942.506</u>

Durante el año 2018 se ha hecho pago de capital por \$10.714.286 e intereses trimestrales el 10 de marzo, 10 de junio y 10 de septiembre según las condiciones pactadas.

4.14 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

	<u>30 de septiembre 2018</u>	<u>31 de diciembre 2017</u>
Diversas	\$ 266.720	\$ 60.656
Proveedores	101.134	-
Retenciones y aportes nómina	53.994	60.250
Seguros	51.139	20.520
Comisiones	23.697	-
Cuentas por pagar a prestadores de servicios	-	10.450
Servicios técnicos	-	39.566
	<u>\$ 496.684</u>	<u>\$ 191.442</u>

4.15 Otros pasivos no financieros

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

	<u>30 de septiembre 2018</u>	<u>31 de diciembre 2017</u>
Pasivos por impuestos (1)	\$ 94.454	\$ 127.962
Diversos	35.200	57.884
Intereses créditos reestructurados	5.320	5.379
Anticipos incrementos de capital	7	7
	<u>\$ 134.981</u>	<u>\$ 191.232</u>

(1) El siguiente es el saldo de los pasivos por impuestos:

	<u>30 de septiembre 2018</u>	<u>31 de diciembre 2017</u>
Autorretenciones por pagar	\$ 43.407	\$ 44.455
Impuesto de industria y comercio	19.925	36.455
Retención en la fuente	23.783	29.557
IVA generado	6.413	15.998
Retención de ICA	896	1.497
GMF sobre transacciones	30	-
	<u>\$ 94.454</u>	<u>\$ 127.962</u>

4.16 Patrimonio

El siguiente es el saldo del patrimonio:

Capital social

	<u>30 de septiembre 2018</u>	<u>31 de diciembre 2017</u>
Capital autorizado (1)	\$ 40.000.000	\$ 40.000.000
Capital por suscribir	(6.714.285)	(6.714.285)
Capital suscrito y pagado (2)	<u>\$ 33.285.715</u>	<u>\$ 33.285.715</u>

(1) Las acciones autorizadas emitidas y en circulación de La Hipotecaria CF tienen un valor nominal de \$ 1.000 pesos cada una, al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017.

La siguiente es la participación patrimonial por accionistas:

Compañías	No. Acciones	%	Capital	30 de septiembre de 2018	
				Prima	Total
Banco La Hipotecaria S.A.	31.618.767	94,99%	\$ 31.618.767	\$ 35.825.562	\$ 67.444.329
La Hipotecaria Holding INC.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
Online Systems S.A.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
Securitization and Investment Advisors	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
La Hipotecaria S.A. de C.V.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
	<u>33.285.715</u>	<u>100%</u>	<u>\$ 33.285.715</u>	<u>\$ 37.714.290</u>	<u>\$ 71.000.005</u>

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

	ORI
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2016	\$ 740.500
Realización a resultados por venta de instrumentos	(895.290)
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	266.314
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2017	\$ 111.524
Realización a resultados por venta de instrumentos (1)	(249.325)
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	69.092
Saldo al final del periodo 30 de septiembre de 2018	\$ (68.709)

- (1) En el mes de enero y marzo de 2018 se efectuó la venta del 100% de los TES que la compañía tenía en su portafolio clasificados como disponibles para la venta, lo que significó la realización al ingreso del valor que se tenía estimado en el Patrimonio como Otro resultado integral, producto de las variaciones por valoración de mercado que tuvieron.

4.17 Ingresos

	Acumulado		Trimestre	
	30 de septiembre 2018	30 de septiembre 2017	Trimestre jul-sep 2018	Trimestre jul-sep 2017
Intereses cartera de créditos				
Créditos de vivienda	\$ 9.860.357	\$ 8.870.790	\$ 3.403.274	\$ 3.007.228
Créditos de consumo	2.887.915	1.835.325	1.065.886	683.779
	12.748.272	10.706.115	4.469.160	3.691.007
Intereses de mora cartera de créditos				
Créditos de vivienda	44.062	-	15.937	-
Créditos de consumo	30.387	-	11.824	-
	74.449	-	27.761	-
Total intereses cartera de créditos	12.822.721	10.706.115	4.496.921	3.691.007
Ingresos por comisiones	276.875	279.799	101.399	99.376
Ingresos por otros servicios	130.391	-	29.743	-
Total comisiones y otros servicios	407.266	279.799	131.142	99.376
Valoración de inversiones	878.340	1.890.672	235.770	1.137.776
Recuperación de provisiones				
Recuperación de provisiones	801.316	562.902	236.214	131.223
Recuperación cartera castigada	67.435	10.115	31.348	1.440
Total recuperación de provisiones	868.751	573.017	267.562	132.663
Otros ingresos				
Rendimientos financieros cuentas ahorro	148.304	393.090	39.172	104.990
Recobros y recuperaciones	17.827	7.462	249	6.122
Diversos	7.988	3.246	131	1.645
Total otros ingresos	174.119	403.798	39.552	112.757
Total Ingresos	\$ 15.151.197	\$ 13.853.401	\$ 5.170.947	\$ 5.173.581

4.18 Gastos

El siguiente es el detalle de los gastos:

	Acumulado		Trimestre	
	30 de septiembre 2018	30 de septiembre 2017	Trimestre jul-sep 2018	Trimestre jul-sep 2017
Gastos por intereses y similares				
Intereses de bonos	\$ 2.953.537	\$ 3.810.210	\$ 897.314	\$ 1.267.920
Intereses depósitos y exigibilidades	3.699.763	2.307.468	1.399.920	708.793
Intereses de obligaciones financieras	99.336	1.376.040	49.899	361.567
	6.752.636	7.493.718	2.347.133	2.338.280

Gastos por provisión de cartera de créditos

Cartera de créditos - Consumo	1.793.849	915.125	896.253	318.360
Cartera de créditos - Vivienda	617.453	384.043	202.834	187.744
	\$ 2.411.302	\$ 1.299.168	\$ 1.099.087	\$ 506.104

4.19 Transacciones con partes relacionadas

Hasta el 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 La Hipotecaria CF no tuvo operaciones con compañías vinculadas.

Hasta el 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 se generaron gastos por honorarios de la junta directiva por \$19.004 y \$27.122 respectivamente.

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

	30 de septiembre 2018	31 de diciembre 2017
Beneficios a los empleados de corto plazo	\$ 17.601	\$ 22.935

NOTA 5 - 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:

	30 de septiembre 2018	31 de diciembre 2017
Créditos de vivienda	\$ 80.801.206	\$ 52.859.500
Créditos de consumo	14.770.831	8.637.320
	\$ 95.572.037	\$ 61.496.820

Cupos de créditos aprobados

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 La Hipotecaria CF cuenta con siete (7) cupos de créditos aprobados como se relaciona a continuación:

Entidad Bancaria	30 de septiembre 2018	31 de diciembre 2017
Banco Gnb Sudameris S.A.	\$ 30.000.000	\$ 30.000.000
Bancolombia S.A.	20.000.000	20.000.000
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A.	11.840.333	7.740.333
Banco de Bogotá S.A	8.000.000	6.000.000
Banco Davivienda S.A.	8.000.000	8.000.000
Banco de Occidente S.A.	8.000.000	8.000.000
Banco Itaú CorpBanca Colombia S.A.	6.000.000	6.000.000
	\$ 91.840.333	\$ 85.740.333

Contingencias

La Hipotecaria CF al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 no reconoce contingencias en sus Estados Financieros.

NOTA 6 – HECHOS POSTERIORES

Al 30 de septiembre de 2018 no existen hechos posteriores que afecten o puedan afectar los estados financieros de la Compañía.