

La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.

Estados Financieros individuales
(No auditados)
Al 30 de septiembre de 2015

Contenido	Página
- Estado individual de Situación financiera	3.
- Estado individual de resultados, por naturaleza del gasto	4.
- Estado individual del resultado integral, componentes ORI presentados neto de impuestos	5.
- Estado individual de cambios en el patrimonio	6.
- Estado individual de flujos de efectivo, método directo	7.
- Notas a los Estados Financieros individuales	
Nota 1 - Información corporativa	8.
Nota 2 – Resumen de Principales Políticas Contables	8.
2.1 Bases de Preparación de los Estados Financieros	8.
2.1.1 Nuevos pronunciamientos de las NIIF	8.
2.2 Moneda funcional y moneda de presentación	11.
2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo	11.
2.4 Instrumentos financieros	11.
2.4.1 Generalidades	11.
2.4.2 Medición de instrumentos financieros – Cartera de Créditos	15.
2.5 Capital Social	18.
2.6 Propiedad planta y equipo	19.
2.7 Intangibles	20.
2.8 Impuesto sobre la Renta corriente y diferido e Impuesto de renta CREE	21.
2.9 Impuesto a la riqueza	22.
2.10 Pasivos y provisiones	22.
2.11 Reconocimiento de Ingresos	23.
2.12 Estacionalidad de las operaciones	23.
Nota 3 – Juicios y estimados contables críticos	23.
Nota 4 – Efectivo y equivalentes de efectivo	26.
Nota 5 – Instrumentos financieros	26.
Nota 6 – Cartera de Créditos, Neto	31.
Nota 7 – Otras cuentas por cobrar, neto	34.
Nota 8 – Propiedad planta y equipo	36.
Nota 9 – Activos intangibles	36.
Nota 10 – Activos por impuestos diferidos	37.
Nota 11 – Transacciones con partes relacionadas	38.
Nota 12 – Préstamos financieros	39.
Nota 13 – Depósitos y exigibilidades	40.
Nota 14 – Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	40.
Nota 15 – Patrimonio	41.
Nota 16 – Conciliación otros resultados integrales	42.
Nota 17 – Ingresos	42.
Nota 18 – Otras pérdidas y ganancias – neta	43.
Nota 19 – Gastos	43.
Nota 20 – Adopción por primera vez	45.
Nota 21 – Conciliación de utilidad	47.
Nota 22 – Revelación de riesgos	48.

LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
Estado individual de Situación financiera

Al 30 de septiembre de 2015

(Con cifras comparativas al 31 de diciembre y 1 de enero de 2014)

(No Auditado)

Cifras en miles de pesos Colombianos

	Nota	Al 30 de Septiembre de 2015	Al 31 de Diciembre de 2014	Al 1 Enero de 2014
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 26,538,349	\$ 9,882,714	\$ 27,497,488
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	5	1,637,886	-	-
Inversiones a costo amortizado	5	1,022,217	-	-
Cartera de créditos – Neto	6	85,236,830	41,520,373	-
Cuentas comerciales por cobrar cartera de créditos	7	498,740	222,902	-
Anticipos y otras cuentas por cobrar	7	127,038	131,440	-
Activos por impuestos corrientes	7	48,630	106,382	-
Propiedades, planta y equipo – Neto	8	111,809	182,482	-
Activos intangibles – Neto	9	244,097	318,854	-
Activos por impuestos diferidos	10	684,685	63,691	63,691
Cuentas por cobrar partes relacionadas y asociadas	11	5,239	324,863	-
Total del activo		\$ 116,155,520	\$ 52,753,701	\$ 27,561,179
Pasivo				
Préstamos financieros a costo amortizado	12	\$ 31,119,561	\$ 27,332,336	\$ -
Depósitos y exigibilidades a costo amortizado	13	58,144,230	-	-
Pasivos por beneficios a empleados	14	181,242	96,282	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas	14	290,736	74,294	47,543
Cuentas por pagar partes relacionadas y asociadas	14	-	-	350,722
Pasivos por impuestos corrientes	14	62,754	336,893	143,461
Otros pasivos no financieros	14	91,552	79,283	-
Total del pasivo		89,890,075	27,919,088	541,726
Patrimonio				
Capital y reservas atribuibles a los accionistas				
Acciones ordinarias	15	28,000,000	27,000,000	27,000,000
Prima en colocación de acciones		6,000,000	-	-
Otros resultados integrales	16	648,659	-	-
Resultados del ejercicio		(6,182,289)	(2,184,840)	-
Resultados acumulados		(2,200,925)	19,453	19,453
Total del patrimonio		26,265,445	24,834,613	27,019,453
Total del pasivo y del patrimonio		\$ 116,155,520	\$ 52,753,701	\$ 27,561,179

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

LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.

Estado individual de resultados del período, por naturaleza del gasto

Correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2015 y comparados a 30 de septiembre de 2014

(No Auditado)

Cifras en miles de pesos Colombianos excepto el resultado por acción

	Nota	Por el período terminado de nueve meses al 30 de septiembre de 2015	Por el período terminado de nueve meses al 30 de Septiembre de 2014
Ingreso por intereses			
Otros intereses	17	\$ 4,677,470	\$ 1,058,373
Total ingreso por intereses		4,677,470	1,058,373
Gastos por intereses y similares			
Certificados de depósito a término	19	(1,274,247)	-
Total Intereses sobre depósitos		(1,274,247)	-
Obligaciones financieras	19	(1,031,437)	(71,783)
Total gasto por intereses y similares		(1,031,437)	(71,783)
Ingresos neto de intereses		2,371,786	986,590
Pérdidas por deterioro cartera de créditos	19	(4,082,795)	(691,953)
		(4,082,795)	(691,953)
(Gasto) Ingreso neto de intereses después de pérdida por deterioro de préstamos		(1,711,009)	294,637
Ingresos por comisiones y honorarios	17	179,871	19,530
Ingreso neto por comisiones y honorarios		179,871	19,530
Otros ingresos			
Valoración a título de deuda	17	3,623	-
Otros	17	355,941	368,005
Otras ganancias / (pérdidas) – Netas	17	1,639	-
		361,203	368,005
Otros egresos	19		
Gastos de personal		(1,927,132)	(939,617)
Gastos generales de administración		(2,101,350)	(785,694)
Gastos por depreciación y amortización		(171,516)	(13,384)
Otros		(634,911)	(307,271)
		(4,834,909)	(2,045,966)
Pérdida antes de impuestos sobre la renta		(6,004,844)	(1,363,794)
Gasto de Impuesto de renta		(177,445)	(193,258)
Pérdida neta del periodo		\$ (6,182,289)	\$ (1,557,052)
Pérdida neta por acción		(226.18)	(57.67)
Acciones ordinarias		28,000,000	27,000,000

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

LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.

Estado individual del resultado integral, componentes ORI presentados neto de impuestos

Correspondiente al periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2015 y comparados a 30 de septiembre de 2014

(No Auditado)

Cifras en miles de pesos Colombianos

	Nota	Por el período terminado de nueve meses al 30 de septiembre de 2015	Por el período terminado de nueve meses al 30 de septiembre de 2014
Pérdida neta		\$ (6,182,289)	\$ (1,557,052)
Otros resultados integrales que no se reclasificarán a los resultados			
Resultados procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio medidos al valor razonable con cambios en el ORI	16	(7,873)	-
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del periodo, neto de impuestos	16	656,532	-
Total otros resultados integrales que no se reclasificarán a los resultados		(5,533,630)	(1,557,052)
Total otros resultados integrales		\$ (5,533,630)	\$ (1,557,052)

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

LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.

Estado individual de cambios en el patrimonio

Correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2015

(No Auditado)

Cifras en miles de pesos Colombianos

	Capital emitido	Prima en colocación de acciones	Resultados del ejercicio	Resultados acumulados	Otras participaciones en el patrimonio	Total patrimonio
Saldo al 1 enero de 2014	\$ 27,000,000	\$ -	\$ -	19,453	\$ -	27,019,453
Pérdida neta	-	-	(1,557,052)	-	-	(1,557,052)
Saldo al 30 de septiembre de 2014	27,000,000	-	(1,557,052)	19,453	-	25,462,401
Pérdida neta	-	-	(627,788)	-	-	(627,788)
Saldo a 31 de diciembre de 2014	27,000,000	-	(2,184,840)	19,453	-	24,834,613
Colocación de acciones	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
Prima en colocación de acciones	-	6,000,000	-	-	-	6,000,000
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	2,184,840	(2,184,840)	-	-
Otros resultados integrales - Actualización impuesto diferido	-	-	-	(35,538)	648,659	613,121
Resultado del ejercicio	-	-	(6,182,289)	-	-	(6,182,289)
Saldo al 30 de septiembre de 2015	\$ 28,000,000	\$ 6,000,000	\$ (6,182,289)	\$ (2,200,925)	\$ 648,659	\$ 26,265,445

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

LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.

Estado individual de flujos de efectivo de periodo intermedio, Correspondiente al periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2015 y comparados a 30 de septiembre de 2014

(No Auditado)

Cifras en miles de pesos Colombianos

	Por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2015	Por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2014
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de cartera de créditos y operaciones de leasing financiero	\$ 14,216,398	\$ 13,164,840
Captaciones procedentes de depósitos y exigibilidades	67,535,789	-
Producto de prestación de servicios	22,592	-
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos	337,133	-
Otros cobros por actividades de operación	17,630	-
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación		
Colocación de cartera de créditos	(47,803,010)	(11,945,338)
Pagos procedentes de depósitos y exigibilidades	(10,598,226)	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(2,407,680)	(1,125,473)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(1,768,119)	(699,219)
Otros pagos por actividades de operación	(9,994,725)	(21,088,724)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	9,557,784	(21,693,914)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Otros pagos por la compra de patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	(2,663,112)	-
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	(2,663,112)	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) las actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de acciones	7,000,012	-
Importes procedentes de préstamos	37,499,975	-
Reembolsos de préstamos	(33,776,022)	-
Intereses pagados	(963,002)	-
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiación	9,760,963	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	16,655,635	(21,693,914)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	9,882,714	27,497,488
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	\$ 26,538,349	\$ 5,803,574

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

LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
Notas a los Estados Financieros individuales

Al 30 de septiembre de 2015
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre y 1 enero de 2014)
Cifras en miles de pesos colombianos

Nota 1 - Información corporativa

La emisión de los estados financieros individuales de período intermedio de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. en adelante La Hipotecaria CF, corresponden al período de nueve meses comprendido entre el 01 de enero al 30 de septiembre de 2015.

La Hipotecaria CF fue constituida 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.

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 tiene un término de duración hasta el 4 de junio de 2113.

La Hipotecaria CF pertenece al Grupo Empresarial Assa, siendo su matriz el Banco La Hipotecaria S.A., de origen Panameño la cual posee el 94,99% de la compañía.

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.

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

2.1 Bases de Preparación y presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros de La Hipotecaria CF han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” vigentes al 31 de diciembre de 2012 incluidas como anexo a los Decretos 3023 de 2013 y 2367 de 2014 emitido por el

Gobierno Nacional, salvo lo dispuesto respecto del tratamiento de la cartera de crédito y su deterioro y la clasificación y valoración de las inversiones en la NIC 39 y NIIF 9, para las cuales se aplican las disposiciones contables emitidas por la Superintendencia Financiera incluidas en la Circular Básica Contable y Financiera. La implementación parcial de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” para entidades de interés público, como lo es La Hipotecaria CF, fue requerida por el Decreto 2784 emitido por el Gobierno Nacional en diciembre de 2012 y es mandatoria para el manejo de la contabilidad y la preparación de los estados financieros de las entidades de interés público a partir del 1 de enero de 2015. Los últimos Estados Financieros de La Hipotecaria CF realizados bajos los principios colombianos fueron los emitidos al 31 de diciembre de 2014.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados de situación financiera de apertura al 1 de Enero de 2014, 31 de Diciembre de 2014 y de los estados financieros separados adjuntos, se presentan a continuación:

2.1.1 Nuevos pronunciamientos de las NIIF

En el 2014 entraron en aplicación una serie de actualizaciones a las NIIF y una nueva interpretación emitida por el IASB que fueron obligatorias a partir del 1° de enero de 2014.

CINIIF 21 – Gravámenes

La interpretación incluye la contabilización de salidas impuestas a las entidades por los gobiernos (incluyendo agencias gubernamentales y organismos similares), de conformidad con las leyes y / o reglamentos. No incluye los impuestos sobre la renta, dentro del alcance de la NIC 12 Impuesto a las Ganancias, ni multas y otras sanciones o responsabilidades derivadas de regímenes de comercio de emisiones y salidas dentro del alcance de otras Normas. La Hipotecaria CF no presenta ningún impacto en los estados financieros.

Normas emitidas sin aplicación efectiva

A continuación se listan las normas emitidas que aún no entran en vigencia obligatoria.

- NIIF 9 - Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre de 2009 introdujo nuevos requerimientos de medición y clasificación de activos financieros. Esta norma fue modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación, medición y desreconocimiento de pasivos financieros. En noviembre de 2013 se introdujeron nuevos requisitos para la contabilidad de coberturas.

La última revisión de esta norma fue emitida en julio de 2014 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros b) modificaciones limitadas a los requerimientos de clasificación y medición por la introducción de la categoría de medición

“Al valor razonable a través de otros resultados integrales”, para ciertos instrumentos de deuda simples.

Para todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de la NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición”, es requerida su medición subsecuente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, inversiones en instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo contractuales, se miden al costo amortizado al final del período y de los períodos subsecuentes.

Instrumentos financieros que son mantenidos dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es lograr tanto los flujos de efectivo contractuales como los asociados a la venta del activo financiero, son medidos al valor razonable. Adicionalmente, una entidad puede hacer una elección irrevocable de presentar los cambios subsecuentes en el valor razonable de un instrumento de patrimonio (que no es mantenido para negociar) en otros resultados integrales y únicamente reconocer en resultados los ingresos por dividendos.

Con respecto a la medición de pasivos financieros designados al valor razonable a través de pérdidas y ganancias, la NIIF 9 establece que el valor del cambio en el valor razonable del instrumento financiero, que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito de la obligación, se presente en otros resultados integrales, a menos que dicho reconocimiento pudiera crear una distorsión contable en los resultados.

En relación con el deterioro de activos financieros, la norma requiere un modelo de pérdidas crediticias futuras, en oposición al modelo de pérdidas crediticias incurridas bajo la NIC 39. El modelo de pérdidas crediticias esperadas requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en dichas pérdidas desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no será necesario que se haya presentado un incumplimiento crediticio antes de que las pérdidas sean reconocidas.

La nueva contabilidad de coberturas general mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de coberturas actualmente disponibles en la NIC 39. Bajo NIC 39, se introdujo una mayor flexibilidad a los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura, los tipos de instrumentos financieros que califican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de ítems no financieros que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, el test de efectividad ha sido revisado y reemplazado con el principio de una “relación económica”. La evaluación retroactiva de la efectividad de la cobertura ya no es requerida.

- Interpretación 21 “Impuestos” (emitida en mayo de 2013 y efectiva para períodos anuales comenzando el 1 de enero de 2014.)

La interpretación clarifica la contabilización de una obligación a pagar un impuesto que no es un impuesto a la renta. El evento de obligación que da lugar a un pasivo es el evento identificado por la legislación que provoca la obligación a pagar el impuesto. El hecho que

una entidad es económicamente obligada a continuar operando en un futuro período o preparar sus estados financieros bajo la asunción de negocio en marcha, no crea una obligación.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

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

2.3 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.

2.4 Instrumentos financieros

2.4.1 Generalidades

Reconocimiento inicial

La aplicación de las NIIF en inversiones financieras está abordada principalmente en las NIIF 7, 9, 32 y 39. Normas que establecen los principios y criterios para la clasificación y valoración de las inversiones y su reconocimiento en resultados o patrimonio.

- Reconocimiento de un activo financiero

Se reconocerá un activo financiero en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, esta pase a ser parte de las condiciones contractuales del instrumento.

La Hipotecaria CF clasificará sus activos financieros de acuerdo a la NIIF 9, considerando tanto el modelo de negocio que posee la Hipotecaria CF para gestionar los activos financieros, como las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero, en las siguientes categorías:

- Activo financiero a valor razonable con cambios en resultados, o
- Activos financieros a costo amortizado.

La Hipotecaria CF puede en determinadas circunstancias vender instrumentos financieros antes de su vencimiento, sin afectar el modelo de negocio y deberá reflejar la respectiva utilidad o pérdida según corresponda, equivalente a la diferencia entre el valor de venta y el valor presente de la venta, calculada a la TIR de compra del instrumento.

Valoración

Un activo financiero deberá ser valorado al costo amortizado cuando se cumplan las siguientes condiciones: (depende de la categoría escogida):

- (a) El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- (b) Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto pendiente del principal.

Reconocimiento Inicial a costo amortizado

Para el reconocimiento inicial de un activo financiero registrado a costo amortizado, se debe considerar capitalizar los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de este activo financiero.

Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo, salvo:

- Los que la entidad tiene la intención de vender inmediatamente o en el corto plazo, las cuales se clasifican como mantenidos para negociar.
- Los que la entidad en su reconocimiento inicial designa como disponibles para la venta o aquellos para los que el titular no pueda recuperar sustancialmente toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes al deterioro crediticio, que se clasifican como disponibles para la venta.

Reconocimiento Inicial a Valor Razonable

En el reconocimiento inicial cuando se requiera medir un activo financiero por su valor razonable, tomará su valor razonable inicial que normalmente es el precio de la

transacción, más o menos los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición o emisión del activo financiero.

Para efectos de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero se tiene en cuenta la siguiente jerarquía indicada en la NIIF 7:

- Nivel 1 Valores de Mercado:

En mercados activos para instrumentos idénticos el valor razonable de un activo o pasivo financiero que se negocia activamente en mercados financieros organizados se determina por referencia a los precios de cotización de oferta de mercado al cierre de operaciones en la fecha del estado de situación financiera.

- Nivel 2 Transacciones recientes:

Ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

- Nivel 3 Técnicas de valuación:

Para los activos financieros o pasivos para los cuales no existe un mercado activo, el valor razonable se obtiene utilizando técnicas de valoración. Estas técnicas incluyen el uso de transacciones recientes de mercado; referencia al valor de mercado de otro instrumento que sea sustancialmente el mismo, análisis de flujo de caja descontado y modelos de valoración de opciones

Si La Hipotecaria CF determina que el valor razonable en el momento del reconocimiento inicial difiere del precio de la transacción, el instrumento se contabilizará de la siguiente forma:

- a) En la medición inicial, si el valor razonable se manifiesta por un precio cotizado en un mercado activo idéntico (es decir, un dato de entrada de nivel 1) o se basa en una técnica de valoración que utiliza solo los datos de mercados observables, la diferencia entre el valor razonable y el precio de la transacción se reconocerá como ganancia o pérdida en el estado de resultados, y
- b) En los demás casos, la diferencia entre valor razonable y el precio de la transacción se registrará como ganancia o pérdida diferida. Después del reconocimiento inicial, la diferencia será reconocida como una ganancia o pérdida solo en la medida en que surja un cambio de un factor (incluyendo el tiempo) que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo.

Medición posterior

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros se valoran por su valor razonable, sin deducir los costos de transacción incurridos en la venta o disposición por otros medios, a excepción de:

- Préstamos y cuentas por cobrar y las inversiones al vencimiento, que se valoran a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo, y
- Todas las demás inversiones para las que el valor razonable no puede ser medido con fiabilidad, que se miden al costo.

Para los pasivos financieros que ya cuentan con su reconocimiento inicial, su valoración se realiza a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, a excepción de los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados que se valoran por su valor razonable.

Deterioro

En La Hipotecaria CF se aplicaran los criterios generales establecidos en las normas NIIF sobre deterioro en el valor de los instrumentos financieros. Para el caso de instrumentos financieros, se considera que hay deterioro cuando existe evidencia objetiva que indica que uno o más sucesos ocurridos después del reconocimiento inicial, tienen efecto en los flujos estimados de dicho activo.

Cuando exista evidencia de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro del valor en activos financieros medidos al costo amortizado, el importe de la pérdida se medirá como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se haya incurrido), descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero (es decir, la tasa de interés efectiva computada en el momento del reconocimiento inicial). El importe en libros del activo se reducirá directamente o mediante una cuenta correctora. El importe de la pérdida se reconocerá en el resultado del periodo.

Al evaluar la evidencia objetiva de deterioro y de acuerdo con su modelo de negocio, tomará en cuenta entre otros elementos, la información contable relativa a la liquidez del deudor o emisor, incumplimientos en las cláusulas contractuales como impagos o retrasos, situaciones de reorganización financiera del deudor, las tendencias de los activos financieros similares y las condiciones y tendencias de la economía local.

Baja de la contabilidad

- Activos financieros: Para poder dar de baja un activo financiero de la contabilidad, la Compañía tiene que perder el control de los derechos contractuales.
- Pasivos financieros: En relación con los pasivos financieros, estos se dan de baja de la contabilidad si la responsabilidad se ha extinguido.

2.4.2 Medición de instrumentos financieros – Cartera de Créditos

Los instrumentos financieros activos asociados a la cartera de créditos de vivienda y consumo con todas sus mediciones y cálculos para intereses y deterioro, se realizan de acuerdo a las instrucciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia de acuerdo a 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.

Con relación a 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

De acuerdo con lo establecido por el Capítulo II de la Circular Básica Contable 100 de 1995, 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, estos créditos deben tener las siguientes características:

- Deben estar pactados en UVR o en moneda legal y ser amparados con garantía hipotecaria en primer grado, constituida sobre la vivienda financiada.
- El plazo de amortización debe estar comprendido entre cinco (5) años como mínimo y treinta (30) 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 y terremoto.

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 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.

- 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, realizará 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.

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

Tanto el cálculo de la provisión (deterioro) como parte del proceso de calificación de cartera se realiza de acuerdo con la norma vigente con la ayuda de una herramienta informática desarrollada para automatizar el proceso de calificación de cartera y el cálculo de las pérdidas esperadas mediante la aplicación de los modelos tanto para los

préstamos hipotecarios como de consumo, cumpliendo con la normatividad vigente exigida por la SFC para el cálculo de las provisiones (deterioros).

Para el cálculo La Hipotecaria CF le suministra información de nuestro Core APPX, con el cual se generan las interfaces, la herramienta procesa los datos 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), cuando esta información es procesada se realizan:

- Calificación objetiva de acuerdo con cada modelo.
- Calificación de arrastre
- Cargue de provisión
- Cálculo de la provisión

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

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

Para que el seguimiento sea efectivo se tienen como premisas:

- 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.
- 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.
- 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.

La Superintendencia Financiera en el Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, establece el esquema general de provisiones (deterioros) individuales de cartera de créditos bajo los modelos de referencia se establece como 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 adoptado 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, debido a que aún no cuenta con dos años de funcionamiento.

2.5 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.

De acuerdo a lo establecido en el Numeral 1 del artículo 80 del Estatuto orgánico del sistema financiero Colombiano, La Hipotecaria CF no puede tener un capital menor de \$20.570.000 para el año 2015 para dicho período La Hipotecaria CF cumple el requerido, con un capital de \$28.000.000.

2.6 Propiedad planta 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, construcción o montaje de los elementos.

Los costos posteriores se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un Activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados con los elementos fluyan a La Hipotecaria CF y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. Cuando corresponda se da de baja el importe en libros de la parte sustituida. El resto de reparaciones y mantenimiento se cargan al estado de resultados durante el ejercicio en que ocurren.

Reconocimiento inicial y medición de los costos de propiedad, planta 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, planta y equipo.

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

En cada cierre contable, La Hipotecaria CF analiza si existen indicios, tanto externos como internos, de que un activo material pueda estar deteriorado. Si existen evidencias de deterioro, la entidad analiza si efectivamente existe tal deterioro comparando el valor neto en libros del activo con su valor recuperable (como el mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor en uso). Cuando el valor en libros exceda al valor recuperable, se ajusta el valor en libros hasta su valor recuperable, modificando los cargos futuros en concepto de depreciación, de acuerdo con su nueva vida útil remanente.

De forma similar, cuando existen indicios de que se ha recuperado el valor de un activo material, La Hipotecaria CF estima el valor recuperable del activo y lo reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, registrando la reversión de la pérdida por deterioro contabilizada en periodos anteriores, y ajustan en consecuencia los cargos futuros en concepto de su amortización. En ningún caso, la reversión de la pérdida por deterioro de un activo puede suponer el incremento de su valor en libros por encima de aquel que tendría si no se hubieran reconocido pérdidas por deterioro en ejercicios anteriores.

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 y Valor residual

A continuación se detalla la vida útil, método de depreciación y valor residual de la propiedad planta y equipo por tipo de activo.

	<u>Vida Útil</u>	<u>Método de depreciación</u>	<u>Valor residual</u>
Enseres y accesorios	3 Años	Línea Recta	0%
Equipo informático	1 Año	Línea Recta	0%

2.7 Intangibles

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

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

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

Costo inicial:

El costo de un activo intangible comprende:

- El precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir los descuentos comerciales y las rebajas; y
- Cualquier costo directamente atribuible a la preparación del activo para su uso previsto

Medición posterior al reconocimiento inicial:

La Hipotecaria CF realizará la medición posterior de sus activos intangibles, según 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.

Los activos intangibles que actualmente tiene La Hipotecaria CF corresponden a estudios realizados y honorarios por asesoría para el cumplimiento de los requisitos técnicos y legales para el inicio de la operación de la compañía y no fueron generados internamente, tienen una vida útil entre 1 y 5 años y se están amortizando por el método de línea recta, es decir atribuyendo un mismo importe por cada uno de los periodos de amortización del activo.

2.8 Impuesto sobre la Renta corriente y diferido e Impuesto de renta para la equidad CREE.

El gasto por impuesto sobre la renta del período comprende el impuesto sobre la renta corriente y diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen en los otros resultados integrales o directamente en el patrimonio. En este caso, el impuesto también se reconoce en los otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, respectivamente.

El cargo por impuesto sobre la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de los estados financieros. La gerencia evalúa periódicamente las posiciones asumidas en las declaraciones de impuestos presentadas respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación. La Hipotecaria CF, cuando corresponde, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

Los impuestos sobre la renta diferidos son reconocidos, aplicando el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores registrados en los estados financieros.

Los impuestos sobre la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los impuestos sobre la renta diferidos se determinan usando las tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del balance general y que se espera serán aplicables cuando los impuestos sobre la renta diferidos activos se realicen o los impuestos sobre la renta pasivos se paguen.

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.

El gasto por Impuesto de Renta para la equidad - CREE se reconoce en el año corriente, de acuerdo con la depuración efectuada entre la renta fiscal y la utilidad (o pérdida) contable afectada por la tarifa de Impuesto del año corriente.

Su reconocimiento se efectúa mediante un gasto y un pasivo en las cuentas por pagar denominado Impuesto por pagar. En períodos intermedios se debe reconocer una

estimación del Impuesto de Renta para la equidad CREE, con base en la proyección de los resultados fiscales del año conjuntamente con el resultado acumulado a la fecha intermedia.

2.9 Impuesto a la Riqueza

Para el reconocimiento de éste impuesto, La Hipotecaria CF cumple con lo establecido en la NIC37, 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 queda origen a la obligación.

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 CINIFF 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 NIC12, el impuesto a la riqueza se reconocerá gradualmente, cada 1 de enero, afectando los resultados (gastos administrativos) de los años 2015, 2016 y 2017.

2.10 Pasivos y provisiones

La Hipotecaria CF debe reconocer una provisión si, y solo 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.

2.11 Reconocimiento de Ingresos

La Hipotecaria CF reconoce ingresos por la financiación de la cartera de créditos de acuerdo a las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia, igualmente reconoce ingresos por comisiones derivados del contrato de colaboración con su vinculada Inversiones LHC S.A. y por los retornos de las pólizas de seguros con Mapfre. También reconoce ingresos por la valoración positiva de las inversiones forzosas en TDA por su precio de mercado y otros ingresos por rendimientos de cuentas de ahorro.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, y representan importes a cobrar por los servicios financieros prestados y el impuesto al valor agregado.

Reconocimiento:

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en los períodos contables en los cuales tiene lugar la prestación del servicio. El reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias con esta base suministrará información útil sobre la medida de la actividad de servicio y su ejecución en un determinado período.

2.12 – Estacionalidad de las operaciones

La actividad económica de La Hipotecaria CF no es estacional ya que no existe algún periodo del año que se destaque por su aumento o disminución en los ingresos de operación en comparación a otros.

Nota 3 - Juicios y estimados contables críticos en la aplicación de las políticas contables

La preparación de los Estados Financieros de conformidad con las NIIF 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 consolidados 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.

Provisión para deterioro de préstamos: La Hipotecaria CF regularmente revisa 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. 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 de vivienda, 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 a qué 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 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 Tesorería Central 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 considera que estos instrumentos se mantienen dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es mantener activos para recolectar los flujos de efectivo contractuales.

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 del Banco proporcionan el alcance para los activos y pasivos a designar al inicio en diferentes categorías contables en ciertas circunstancias:

- Al clasificar los activos o pasivos financieros como “para negociación”, el grupo ha determinado que cumple con la descripción de activos y pasivos para negociación expuesta en la política contable.
- Al designar los activos o pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, La Hipotecaria CF ha determinado que ha cumplido uno de los criterios para esta designación expuesta en la política contable.
- Al clasificar los activos financieros como mantenidos hasta el vencimiento, La Hipotecaria CF ha determinado que cuenta con la intención positiva y la capacidad para mantener los activos hasta su fecha de vencimiento según lo requerido por la política contable.

Impuesto sobre la renta diferido: La Hipotecaria CF evalúa la realización en el tiempo del impuesto sobre la renta diferido activo. El impuesto diferido activo representa impuestos sobre la renta recuperables a través de futuras deducciones de utilidades gravables y son registrados en el estado de situación financiera. Los impuestos diferidos activos son recuperables en la extensión que la realización de los beneficios tributarios relativos es probable. Los ingresos tributarios futuros y el monto de los beneficios tributarios que son probables en el futuro son basados en planes a mediano plazo preparados por la gerencia. El plan de negocios es basado en las expectativas de la gerencia que se creen son razonables bajo las circunstancias.

Al 30 de septiembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, la gerencia de La Hipotecaria CF estima que las partidas del impuesto sobre la renta diferido activo serían recuperables en función a sus estimados de ganancias gravables futuras.

Nota 4 – Efectivo y equivalentes de efectivo

	30 de septiembre de 2015	31 de diciembre 2014	ESFA a 1 Enero de 2014
Efectivo			
Caja	\$ 2,000	\$ 2,000	\$ 27,497,488
Depósitos en el Banco de la República (1)	6,736,082	19,344	-
Depósitos en Bancos	19,800,267	9,861,370	-
Total efectivo	\$ 26,538,349	\$ 9,882,714	\$ 27,497,488

(1) La principal variación corresponde a que en el mes de febrero de 2015 La Hipotecaria CF inició su actividad de captación por medio de CDT's, los cuales han sido depositados por los clientes en la cuenta CUD del Banco de la República.

Para el trimestre comprendido del 30 de junio al 30 de septiembre de 2015 este valor ascendió a \$7,507,789.

Al 30 de septiembre de 2015 no existe ninguna restricción sobre el efectivo o los depósitos en bancos, salvo la disposición de los recursos para el cubrimiento del encaje, los cuales están en la cuenta CUD del Banco de la República por \$6,736,082.

Nota 5 – Instrumentos financieros

- Se detallan los activos financieros de la compañía medidos según la NIIF 9

Instrumentos financieros – valor razonable

	30 de septiembre de 2015			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros				
Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados				
Carteras colectivas	\$ 500,000	\$ -	\$ -	\$ -
Títulos de tesorería - TES	1,000,000	-	-	-
Total de activos financieros(1)	\$ 1,500,000	\$ -	\$ -	\$ -

(1) Durante el mes de septiembre de La Hipotecaria CF realizó inversiones en carteras colectivas, administradas por Servivalores GNB Sudameris S.A por valor de \$500.000. También se adquirieron títulos de tesorería pública – TES, por un valor nominal de \$1,000,000, adicional se pagó una prima por valor de \$144,416.

	30 de septiembre de 2015	31 de diciembre 2014	01 de enero 2014
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados			
Carteras Colectivas – Neto	\$ 500,178	\$ -	\$ -
Títulos de tesorería TES – Neto	1,137,708	-	-
Total activos financieros al valor razonable con cambios en resultados (1)	\$ 1,637,886	\$ -	\$ -
Activos financieros al costo amortizado			
Inversiones forzosas hasta el vencimiento	1,022,217	-	-
Total activos financieros al costo amortizado	1,022,217	-	-
Total activos financieros	\$ 2,660,103	\$ -	\$ -

1. Para el tercer trimestre La Hipotecaria CF, realizo inversiones en carteras colectivas por valor de \$500,000 administradas por Servivalores GNB S.A y títulos de tesorería por valor nominal de \$1,000,000 y una prima de compra por \$144,143.

Los cambios en el valor razonable de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en “otras (pérdidas)/ganancias-netas” en la cuenta de resultados (Nota 15).

El valor razonable de todos los títulos de patrimonio neto se basa en el precio corriente comprador en un mercado activo

- Se detallan los instrumentos financieros de la activos financieros a valor razonable con cambios en resultados - Carteras colectivas y su valoración neta:

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados - Carteras Colectivas	Valor Nominal	Prima	Valor Compra
Carteras Colectivas	\$ 500,000	\$ -	\$ 500,000
Total activos financieros al valor razonable con cambios en resultados - Carteras Colectivas	\$ 500,000	\$ -	\$ 500,000

Valoración Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados - Carteras Colectivas	Valoración Neta	Total Valoración neta
Carteras Colectivas	\$ 178	\$ 178
Total valoración neta - Carteras Colectivas	\$ 178	\$ 178
Total Carteras Colectivas	\$ 500,178	\$ 500,178

- Se detallan los instrumentos financieros de la activos financieros a valor razonable con cambios en resultados - Carteras colectivas y su valoración con afectación en el ORI y resultados:

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados - Títulos TES	Valor Nominal	Prima	Total
Títulos de tesorería TES	\$ 1,000,000	\$ 144,144	\$ 1,144,144
Total activos financieros al valor razonable con cambios en resultados - Títulos TES	\$ 1,000,000	\$ 144,144	\$ 1,144,144

Valoración Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados – Títulos TES	Valoración ORI	Valoración con cambios en resultados	Total Valoración neta
Títulos de Tesorería TES	\$ (7,873)	\$ 1,437	\$ (6,436)
Total valoración neta – Títulos TES	\$ (7,873)	\$ 1,437	\$ (6,436)
Total Títulos TES			\$ 1,137,708

- Se detallan los instrumentos financieros de la activos financieros al costos amortizado - Inversiones forzosas hasta el vencimiento

Activos financieros al costo amortizado - Inversiones forzosas hasta el vencimiento	Valor Nominal	Prima	Valor Compra
Títulos de deuda pública - Clase A	\$ 376,982	\$ -	\$ 376,982
Títulos de deuda pública - Clase B	641,888	-	641,888
Total activos financieros a costo amortizado - TDA	\$ 1,018,870	\$ -	\$ 1,018,870

Valoración Activos financieros al costo amortizado - Inversiones forzosas hasta el vencimiento

	Valoración Neta	Total Valoración neta
Títulos de deuda pública - Clase A	\$ 317	\$ 317
Títulos de deuda pública - Clase B	3,030	3,030
Total valoración neta – TDA	\$ 3,347	\$ 3,347
Total Inversiones forzosas		\$ 1,022,217

- Se detallan los instrumentos financieros de La Hipotecaria CF por categoría

30 de septiembre de 2015

	Cuentas por cobrar y préstamos	Activos al valor razonable con cambios en los resultados	Total
Activos en la fecha de balance			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar excluyendo anticipos	\$ 552,609	\$ -	\$ 552,609
Total	\$ 552,609	\$ -	\$ 552,609

	Pasivos al valor razonable con cambios en los resultados	Otros pasivos financieros al costo amortizado	Total
Pasivos en la fecha de balance			
Obligaciones financieras	\$ -	\$ 31,119,561	\$ 31,119,561
Certificados de depósito a término	-	58,144,230	58,144,230
Total	\$ -	\$ 89,263,791	\$ 89,263,791

30 de septiembre de 2014

	Cuentas por cobrar y préstamos	Activos al valor razonable con cambios en los resultados	Total
Activos en la fecha de balance			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar excluyendo anticipos	\$ 654,147	\$ -	\$ 654,147
Total	\$ 654,147	\$ -	\$ 654,147

	Pasivos al valor razonable con cambios en los resultados	Otros pasivos financieros al costo amortizado	Total
Pasivos en la fecha de balance			
Obligaciones financieras	\$ -	\$ 27,332,336	\$ 27,332,336
Certificados de depósito a término	-	-	-
Total	\$ -	\$ 27,332,336	\$ 27,332,336

- Se detallan los activos financieros utilizados para mantener el riesgo de liquidez por bandas de tiempo.

	30 de septiembre de 2015				
	Hasta un mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años
Activos financieros para mantener el riesgo de liquidez					
Vencimiento Cartera de créditos	\$ 2,753,459	\$ 2,593,290	\$ 9,977,338	\$ 57,485,027	\$ 101,575,318
Efectivo	26,538,349	-	-	-	-
Inversiones	-	-	2,660,103	-	-
	\$ 29,291,808	\$ 2,593,290	\$ 12,637,441	\$ 57,485,027	\$ 101,575,318

- Se detalla el vencimiento de los pasivos financieros por bandas de tiempo.

	30 de septiembre de 2015				
	Hasta un mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años
Vencimiento de pasivos financieros					
Certificados de depósito a término	\$ 32,193,300	\$ 3,688,795	\$ 22,262,135	\$ -	\$ -
Otros pasivos contractuales	119,561	-	9,000,000	22,000,000	-
	\$ 227,075	\$ 24,064,342	\$ 25,860,220	\$ 4,000,000	\$ -

NOTA 6 – Cartera de créditos – Neto

	30 de septiembre de 2015	31 de diciembre 2014	01 de enero de 2014
Cartera de créditos de vivienda			
Contrapartes con calificaciones externas			
Créditos de vivienda – A	\$74,841,967	\$37,361,266	\$ -
Créditos de vivienda – B	620,800	100,145	-
Créditos de vivienda – C	135,601	-	-
	75,598,368	37,461,411	-
Menos: provisión por deterioro de cartera de créditos individual			
Créditos de vivienda – A	(748,420)	(373,613)	-
Créditos de vivienda – B	(19,865)	(3,204)	-
Créditos de vivienda – C	(13,560)	-	-
	(781,845)	(376,817)	-
Menos: provisión por deterioro de cartera de créditos general			
Créditos de vivienda – A	(748,420)	(373,611)	-
Créditos de vivienda – B	(6,208)	(1,001)	-
Créditos de vivienda – C	(1,357)	-	-
	(755,985)	(374,612)	-
Total Cartera de créditos de vivienda – Neto	74,060,538	36,709,982	-
Cartera de créditos de consumo			
Contrapartes con calificaciones externas			
Créditos de consumo – A	13,235,998	4,831,494	-
Créditos de consumo – B	245,887	163,263	-
Créditos de consumo – C	913,095	32,489	-
Créditos de consumo – D	149,234	17,602	-
Créditos de consumo – E	17,330	-	-
	14,561,544	5,044,848	-
Menos: provisión por deterioro de cartera de créditos			
Créditos de consumo – A	(2,684,103)	(203,242)	-
Créditos de consumo – B	(65,945)	(9,814)	-
Créditos de consumo – C	(486,666)	(8,200)	-
Créditos de consumo – D	(131,208)	(13,201)	-
Créditos de consumo – E	(17,330)	-	-
	(3,385,252)	(234,457)	-
Total Cartera de créditos de Consumo – Neto	11,176,292	4,810,391	-
Total cartera de créditos - Neto	\$85,236,830	\$41,520,373	\$ -

- Se detalla una conciliación de las cuentas correctoras para pérdidas crediticias para la cartera de créditos.

	30 de septiembre de 2015		
	Consumo	Vivienda	Total
Saldo antes de cuentas correctoras	\$ 14,681,741	\$ 76,005,401	\$ 90,687,142
Deterioro de valor, activos financieros	(3,398,941)	(1,552,631)	(4,951,572)
Saldo después de cuentas correctoras	<u>\$ 11,282,800</u>	<u>\$ 74,452,770</u>	<u>\$ 85,735,570</u>

	31 de diciembre 2014		
	Consumo	Vivienda	Total
Saldo antes de cuentas correctoras	\$ 5,082,570	\$ 37,657,987	\$ 42,740,557
Deterioro de valor, activos financieros	(239,597)	(757,688)	(997,285)
Saldo después de cuentas correctoras	<u>\$ 4,842,973</u>	<u>\$ 36,900,299</u>	<u>\$ 41,743,272</u>

- El siguiente es el movimiento de las pérdidas por deterioro de la cartera de créditos

Movimiento pérdidas por deterioro	Consumo	Vivienda	Total
Saldo al 01 de enero de 2014	-	-	-
Incrementos	\$ (176,305)	\$ (515,476)	\$ (691,781)
Saldo al 30 de septiembre de 2014	(176,305)	(515,476)	(691,781)
Incrementos	(63,292)	(242,212)	(305,504)
Saldo al 31 diciembre 2014	(239,597)	(757,688)	(997,285)
Reversiones	1,009,679	138,731	1,148,410
Incrementos	(4,169,023)	(933,674)	(5,102,696)
Saldo al final del periodo 30 de Septiembre de 2015	<u>\$ (3,398,941)</u>	<u>\$ (1,552,631)</u>	<u>\$ (4,951,571)</u>

- Se detalla la información sobre la calidad del crédito de activos financieros que no están en mora o con deterioro de valor:

La calificación de crédito otorgada para la cartera de créditos que no está en mora ni haya deteriorado su valor, se encuentra clasificada en riesgo normal, y ajustada para el caso de los préstamos de vivienda al Régimen General de Evaluación, Calificación y Provisionamiento de Cartera de Crédito y para el caso de la cartera de consumo, al 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 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

- Detalle de los activos financieros en mora o deteriorados

	30 de septiembre 2015	31 de diciembre 2014
Cartera de Consumo	\$ 3,249,326	\$ 648,105
Cartera de vivienda	5,799,933	3,362,302
	<u>\$ 9,049,259</u>	<u>\$ 4,010,407</u>

- Detalle Cartera de crédito en mora o deteriorados por bandas de tiempo

	30 de septiembre 2015				
	De 1 a 30 días	De 31 a 90 días	De 91 a 180 días	De 180 a 360 días	Totales
Cartera de Consumo	\$ 2,431,751	\$ 733,364	\$ 84,211	\$ -	\$ 3,249,326
Cartera de vivienda	4,333,892	1,176,138	289,903	-	5,799,933
	<u>\$ 6,765,643</u>	<u>\$ 1,909,502</u>	<u>\$ 374,114</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 9,049,259</u>

	31 de diciembre 2014				
	De 1 a 30 días	De 31 a 90 días	De 91 a 180 días	De 180 a 360 días	Totales
Cartera de Consumo	\$ 430,263	\$ 200,181	\$ 17,661	\$ -	\$ 648,105
Cartera de vivienda	2,759,621	602,681	-	-	3,362,302
	<u>\$ 3,189,884</u>	<u>\$ 802,862</u>	<u>\$ 17,661</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,010,407</u>

- Análisis de la edad de la cartera de créditos que está en mora pero no con el valor deteriorado

	30 de septiembre 2015		31 de diciembre 2014	
Créditos de consumo				
no están en mora	\$ 11,312,218	77.69%	\$ 4,434,465	87,25%
con días de mora	3,249,326	22.31%	648,105	12,75%
	<u>\$ 14,561,544</u>	<u>100%</u>	<u>\$ 5,082,570</u>	<u>100%</u>
Créditos de vivienda				
no están en mora	\$ 69,798,435	92.33%	\$ 34,294,886	91,07%
con días de mora	5,799,933	7.67%	3,362,302	8,93%
	<u>\$ 75,598,368</u>	<u>100%</u>	<u>\$ 37,657,188</u>	<u>100%</u>

- Análisis de la cartera de créditos que se haya determinado de forma individual como deteriorada de valor:

	30 de septiembre 2015	31 de diciembre 2014
Deterioro créditos de consumo		
no están en mora	\$ 2,279,611	\$ 178,448
con días de mora	1,119,330	61,149
	<u>\$ 3,398,941</u>	<u>\$ 239,597</u>
Deterioro créditos de vivienda		
no están en mora	\$ 1,403,374	\$ 342,949
con días de mora	153,327	40,125
	<u>\$ 1,556,701</u>	<u>\$ 383,074</u>

- El siguiente es el detalle del valor de los saldos de capital respaldados con garantía idónea, de acuerdo con la clasificación de la cartera de préstamos:

	30 de septiembre 2015		31 de diciembre 2014	
	<u>Capital</u>	<u>Garantía</u>	<u>Capital</u>	<u>Garantía</u>
Créditos de Vivienda				
Vivienda VIS	\$ 6,227,545	\$ 12,215,149	\$ 4,007,320	\$ 6,624,070
Vivienda NO VIS	69,370,823	150,801,950	33,454,091	71,689,586
Créditos de consumo				
Libre inversión garantía hipotecaria	6,335,264	17,279,380	-	-
	<u>\$ 81,933,632</u>	<u>\$ 180,296,479</u>	<u>\$ 37,461,411</u>	<u>\$ 78,313,656</u>

Nota 7 – Otras cuentas por cobrar – Neto

El siguiente es el saldo de otras cuentas por cobrar

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	30 de septiembre de 2015	31 de diciembre 2014	01 de enero de 2014
Cuentas comerciales por cobrar(1)	\$ 498,740	\$ 222,902	\$ -
Anticipos y otras cuentas por cobrar	127,038	131,440	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5,239	324,863	-
Saldos a favor de impuesto sobre la renta y otros	48,630	106,382	-
Total cuentas por cobrar y préstamos	<u>\$ 679,647</u>	<u>\$ 785,587</u>	<u>\$ -</u>

(1) A continuación se detallan las cuentas comerciales por cobrar

	30 de septiembre de 2015	31 de diciembre 2014
Cuentas por cobrar créditos de vivienda intereses		
Contrapartes con calificaciones externas		
Créditos de vivienda – A	\$ 326,770	\$ 160,017
Créditos de vivienda – B	2,446	362
Créditos de vivienda – C	1,591	-
	330,807	160,379
Cuentas por cobrar Créditos de consumo intereses		
Contrapartes con calificaciones externas		
Créditos de consumo – A	86,824	28,482
Créditos de consumo – B	5,451	3,407
Créditos de consumo – C	2,224	414
Créditos de consumo – D	958	6
Créditos de consumo – E	378	-
	95,835	32,309
Cuentas por cobrar Créditos de vivienda seguros		
Contrapartes con calificaciones externas		
Créditos de vivienda – A	72,460	35,826
Créditos de vivienda – B	2,995	372
Créditos de vivienda – C	771	-
	76,226	36,198
Cuentas por cobrar Créditos de consumo seguros		
Contrapartes con calificaciones externas		
Créditos de consumo – A	19,190	4,753
Créditos de consumo – B	950	503
Créditos de consumo – C	3,221	105
Créditos de consumo – D	834	53
Créditos de consumo – E	167	-
	24,362	5,414
Menos: provisión por deterioro de cuentas por cobrar a clientes - Créditos de vivienda		
Créditos de vivienda – A	(7,000)	(5,523)
Créditos de vivienda – B	(5,440)	(734)
Créditos de vivienda – C	(2,362)	-
	(14,802)	(6,257)
Menos: provisión por deterioro de cuentas por cobrar a clientes - Créditos de consumo		
Créditos de consumo – A	(6,063)	(1,699)
Créditos de consumo – B	(534)	(3,052)
Créditos de consumo – C	(4,754)	(331)
Créditos de consumo – D	(1,792)	(59)
Créditos de consumo – E	(545)	-
	(13,688)	(5,141)
Total cuentas por cobrar comerciales	\$ 498,740	\$ 222,902

Nota 8 – Propiedad planta y equipo – Neto

El siguiente es el movimiento de la propiedad planta y equipo

	Muebles y enseres	Equipo de computo	Total
Año terminado al 01 de enero de 2014			
Saldo inicial	\$ -	\$ -	\$ -
Adiciones	76,953	153,618	230,571
Depreciación	(8,545)	(39,544)	(48,089)
Saldo neto final al 31 diciembre de 2014	68,408	114,074	182,482
Período terminado al 30 de septiembre de 2015			
Saldo inicial	76,953	153,618	230,571
Adiciones	-	29,240	29,240
Total activo	76,953	182,858	259,811
Depreciación saldo inicial	(8,545)	(39,544)	(48,089)
Depreciación del período cargado a resultados	(19,227)	(80,686)	(99,913)
Total depreciación acumulada	(27,772)	(97,773)	(148,002)
Saldo neto final	\$ 49,181	\$ 85,085	\$ 111,809

(1) Para el cierre del tercer trimestre de 2015 La Hipotecaria CF realizo compras de equipo de cómputo y de procesamiento de datos por valor de \$29,240 y registro la depreciación correspondiente a este período.

Nota 9 – Activos intangibles

El siguiente es el movimiento de los intangibles

	Activos intangibles	Total
Costo		
Al 31 de diciembre de 2014	\$ 318,854	\$ 318,854
Adiciones	-	-
Saldo al 30 de septiembre de 2015	318,854	318,854
Amortización y deterioro acumulado		
Al 31 de diciembre de 2014	-	-
Cargo de amortización	(74,757)	(74,757)
Saldo al 30 de septiembre de 2015	(74,757)	(74,757)
Saldo neto		
Costo	318,854	318,854
Amortización y deterioro acumulado	-	-
Saldo neto al 31 de diciembre de 2014	318,854	318,854
Costo	318,854	318,854
Amortización y deterioro acumulado	(74,757)	(74,757)
Saldo neto al 30 de septiembre de 2015	\$ 244,097	\$ 244,097

Nota 10 – Activos por impuestos diferidos

El siguiente es el movimiento del activo por impuesto diferido

	Pérdidas fiscales	Otras diferencias temporarias	Total
Impuestos diferidos activos			
Saldo impuesto diferido al 31 dic 2014	\$ -	63,691	63,691
Ajuste impuesto diferido	563,143	82,285	645,428
Saldo impuesto diferido activo	563,143	145,976	709,119
Cargo (crédito) al estado de resultados	-	(18,774)	(18,774)
Cargo (crédito) directamente al patrimonio	-	(5,660)	(5,660)
Al 30 de septiembre de 2015	\$ 563,143	\$ 121,542	\$ 684,685

- Se registró la amortización de las partidas correspondientes al balance de apertura, se realizó el registro del impuesto diferido generado por las nuevas diferencias temporarias imponibles calculadas al 31 de diciembre de 2014. Mensualmente se realiza la amortización de las partidas tanto del balance de apertura como de las nuevas partidas generadas.

Concepto	Valor partidas generan impuesto	Impuesto diferido	Tasa de Impuesto
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 1,437,947	\$ 359,487	25%
Exceso de renta presuntiva	814,624	203,656	25%
Organización preoperativos(1)	355,021	145,976	41%
Total impuesto diferido a 1 enero 2015	\$ 2,607,592	\$ 709,119	

- (1) La tasa de impuesto aplicada a las diferencias temporarias por organización y preoperativos es de acuerdo a su recuperabilidad de los años 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019 con tasas de 39%, 40%, 42%, 43% y 43% respectivamente.

Nota 11 – Transacciones con partes relacionadas

	30 de septiembre de 2015	31 de diciembre 2014	01 de enero de 2014
Inversiones LHC S.A.	\$ 5,239	\$ 324,863	\$ -
Total cuentas por cobrar partes relacionadas	\$ 5,239	\$ 324,863	\$ -

	30 de septiembre de 2015	31 de diciembre 2014	01 de enero de 2014
Inversiones LHC S.A.	\$ -	\$ -	\$ 350,722
Total cuentas por pagar partes relacionadas	\$ -	\$ -	\$ 350,722

- El saldo por cobrar a nombre de la vinculada Inversiones LHC S.A. corresponde a los recaudos de cuotas de crédito que fueron pagadas por los clientes en las cuentas bancarias de la vinculada y que ésta debe trasladar a La Hipotecaria CF.
- Durante el período La Hipotecaria CF registró ingresos operacionales generados por el contrato de colaboración con su vinculada Inversiones LHC S.A correspondientes a la comisión por administración de cartera por valor de \$74.815 así:

<u>Mes de recaudo</u>	<u>Intereses recaudados</u>	<u>% Comisión</u>	<u>Valor comisión</u>
Diciembre 2014	\$ 121.255	20%	\$ 24.251
Enero 2015	67.065	20%	13.413
Febrero 2015	72.795	20%	14.559
Marzo 2015	72.795	20%	14.559
Abril 2015	40.165	20%	8.033
	\$ 374.075		\$ 74.815

- Durante el periodo la compañía vinculada Inversiones LHC S.A., abrió 4 CDT's en La Hipotecaria con las siguientes condiciones

<u>Monto</u>	<u>Plazo</u>	<u>Interés</u>	<u>Fecha Apertura</u>	<u>Fecha Vencimiento</u>	<u>Intereses Reconocidos y pagados</u>
\$ 2.800.000	30 Días	5,3% E.A.	19/02/2015	19/05/2015	\$ 36.229
1.000.000	30 Días	5,3% E.A.	08/04/2015	08/05/2015	4.313
3.500.000	30 Días	5,3% E.A.	21/04/2015	21/05/2015	15.096
3.000.000	60 Días	5,3% E.A.	24/04/2015	24/06/2015	26.172
\$ 10.300.000					\$ 81.810

- En el mes de abril de 2015 se realizó la última compra de cartera a la vinculada Inversiones LHC S.A por valor de \$7.835.876, en dicha compra se adquirieron los créditos de Libre inversión con garantía hipotecaria por los que la Hipotecaria CF se comprometió con Superfinanciera a constituir una provisión adicional correspondiente al 40% del capital de los mismos.

Nota 12 – Préstamos financieros a costo amortizado

Los siguientes son los saldos de las obligaciones financieras para los años 2015 y 2014

		30 de septiembre de 2015		
Entidad	Tasa de Interes	Capital	Intereses	Total
Banco GNB Sudameris	DTF + 3,50%	\$ 1,500,000	\$ 3,644	\$ 1,503,644
Banco GNB Sudameris	DTF + 2,20%	2,000,000	732	2,000,732
Banco GNB Sudameris	DTF + 2,30%	2,500,000	7,040	2,507,040
Banco GNB Sudameris	DTF + 2,35%	3,000,000	15,521	3,015,521
Banco GNB Sudameris	DTF + 2,7%	4,000,000	15,889	4,015,889
Banco de Bogotá	DTF + 2,10%	6,000,000	60,988	6,060,988
Banco GNB Sudameris	DTF + 3%	2,000,000	3,730	2,003,730
Banco de Occidente	DTF+3.25%	6,000,000	7,710	6,007,710
Banco de Bogotá	DTF + 2,00%	4,000,000	4,307	4,004,307
		\$ 31,000,000	\$ 119,561	\$ 31,119,561

		31 de diciembre de 2014		
Entidad	Tasa de Interés	Capital	Intereses	Total
Bancolombia	DTF + 3,30%	\$ 4,000,000	\$ 15,200	\$ 4,015,200
Banco BBVA	5,9% E.A.	750,000	1,475	751,475
Banco BBVA	5,9% E.A.	2,750,000	451	2,750,451
Banco BBVA	6% E.A.	1,500,000	2,000	1,502,000
Bancolombia	DTF + 3,76%	500,000	1,231	501,231
Banco GNB Sudameris	DTF + 3,5%	5,000,000	19,500	5,019,500
Banco GNB Sudameris	DTF + 3,5%	2,500,000	10,861	2,510,861
Banco GNB Sudameris	DTF + 3,5%	2,500,000	3,840	2,503,840
Banco de Bogotá	DTF + 3,5%	7,777,778	-	7,777,778
		\$ 27,277,778	\$ 54,558	\$ 27,332,336

Durante el tercer trimestre de 2015 se pagaron obligaciones financieras con GNB Sudameris por valor total de \$2,505,595 y se recibieron nuevas obligaciones con Banco GNB Sudameris, Banco de Bogotá y Banco de Occidente por valor \$29,499,979.

Nota 13 – Depósitos y exigibilidades (pasivos financieros) a costo amortizado

Al 30 de septiembre de 2015 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde:

Capital	Intereses	Costos de Otorgamiento	Total	Tasa efectiva	Cantidad
\$ 667,732	\$ 2,984	\$ (28)	670,688	5.40%	4
328,889	7,038	(49)	335,878	5.80%	5
34,585,801	831,901	(45,670)	35,372,032	6.00%	22
2,554,184	18,467	(3,099)	2,569,552	6.15%	12
3,935,896	7,652	(464)	3,943,084	6.25%	11
15,000,000	86,635	-	15,086,635	6.35%	3
166,019	674	(332)	166,361	6.40%	2
\$ 57,238,521	\$ 955,351	\$ (49,642)	\$ 58,144,230		59

Durante el tercer trimestre de 2015 se presentó el vencimiento de los CDT's materializados, al cierre del mes de Septiembre de 2015 solo se tienen CDT's desmaterializados los cuales son administrados por Deceval.

Nota 14 – Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

El siguiente es el saldo de las cuentas por pagar comerciales a 30 de septiembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014.

	30 de septiembre de 2015	31 de diciembre de 2014	ESFA a1 a enero de 2014
Pasivos por beneficios a empleados			
Cesantías	\$ 67,409	\$ 48,658	\$ -
Intereses de cesantías	5,481	5,269	-
Prima legal	108,352	42,355	-
	\$ 181,242	\$ 96,282	\$ -
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar			
Cuentas por pagar a prestadores de servicios	\$ 76,195	\$ 36,845	\$ 47,543
Otras cuentas por pagar	214,541	37,449	\$ -
	\$ 290,736	\$ 74,294	\$ 47,543

Pasivos por impuestos corrientes

Autorretenciones por pagar	21,341	223,471	-
Impuesto de industria y comercio	9,284	11,798	1,913
Impuesto a la equidad-CREE	14,101	73,330	141,548
Retención de IVA e IVA generado	3,239	6,328	-
Retención en la fuente	14,789	21,966	-
	<u>62,754</u>	<u>336,893</u>	<u>143,461</u>

Otros pasivos no financieros

Diversos	25,707	17,959	-
Seguridad social	65,845	61,324	-
	<u>91,552</u>	<u>79,283</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 626,284</u>	<u>\$ 586,752</u>	<u>\$ 541,725</u>

Nota 15 – Patrimonio

El siguiente es el saldo del patrimonio a 30 de septiembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014

Capital social	30 de septiembre de 2015	31 de diciembre de 2014	01 de enero de 2014
Capital autorizado (1)	\$ 30,400,000	\$ 30,400,000	\$ 30,400,000
Capital por suscribir	<u>(2,400,000)</u>	<u>(3,400,000)</u>	<u>(3,400,000)</u>
Capital suscrito y pagado (2)	<u>\$ 28,000,000</u>	<u>\$ 27,000,000</u>	<u>\$ 27,000,000</u>

(1) El capital autorizado está representado por 30,400,000 acciones con un valor nominal de \$1,000 cada una.

(2) En el mes de abril de 2015 se realizó el proceso de suscripción de 1,000,000 de acciones, esto con el objetivo de dar cumplimiento a los compromisos expuestos a la Superintendencia Financiera de Colombia de acuerdo a la autorización dada para última compra de compra de cartera a La Hipotecaria CF vinculada Inversiones LHC S.A.

Prima en colocación de acciones - Las acciones que fueron colocadas en el mes de Abril de 2015 fueron negociadas por un valor de \$7 cada una, de los cuales \$1 correspondían al valor nominal y \$6 generaron una prima en colocación de acciones.

Nota 16 – Conciliación Otros Resultados Integrales

A continuación se detalla la conciliación de otros resultados integrales bajo NIIF:

	Ganancias o pérdidas no realizadas (ORI)
Saldo 31 de diciembre de 2014	\$ -
Resultados procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio medidos al valor razonable con cambios en el ORI	
Títulos de tesorería TES – Neto(1)	(7,873)
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del periodo, neto de impuestos	
Impuesto Diferido	675,306
Amortización impuestos diferido	(18,774)
Saldo al 30 de septiembre de 2015	648,659

(1) A 30 de septiembre de 2014 La Hipotecaria CF cuenta con títulos TES los cuales se valoran a valor razonable con cambios en el patrimonio.

Nota 17 – Ingresos

El siguiente es el saldo de los ingresos a 30 de septiembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014

	Por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2015	Por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2014
Ingreso por intereses		
Créditos de vivienda	\$ 3,757,571	\$ 870,970
Créditos de consumo	919,899	187,403
	4,677,470	1,058,373
Ingresos por comisiones	179,871	19,530
Total de ingresos de actividades ordinarias	\$ 4,857,341	\$ 1,077,903
Valoración títulos de deuda	\$ 3,623	\$ -
Recuperación de provisiones	128,507	-
Diversos	11,097	1,051
Recuperaciones riesgo operativo	420	-
Rendimientos financieros	217,556	366,954
Total Ingresos financieros	\$ 361,203	\$ 368,005

Nota 18 – Otras (pérdidas) / Ganancias – Netas

El siguiente es el saldo de otras pérdidas o ganancias a 30 de septiembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014.

	30 de septiembre de 2015	31 de diciembre de 2014	ESFA a1 a enero de 2014
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados (Nota 4)			
- Ganancias en valor razonable(1)	\$ 1,437	\$ -	\$ -
Total	\$ 1,437	\$ -	\$ -

(1) Se debe a la valoración diaria de los títulos TES, por cambio en la TIR los cual se registra como cambios en el resultado.

Nota 19 – Gastos

A 30 de septiembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, los saldos de gastos son los siguientes.

	Por el período al 30 de septiembre de 2015	Por el período al 30 de septiembre de 2014
Gastos por intereses y obligaciones financieras		
Intereses depósitos y exigibilidades	\$ 1,274,247	\$ -
Gastos Bancarios	1,031,437	71,783
	2,305,684	71,783
Provisiones por deterioro de activos		
Cartera de créditos – Vivienda	3,901,006	634,235
Cartera de créditos – Consumo	181,789	57,718
	4,082,795	691,953
Gastos de personal		
Sueldos	599,815	310,990
Salario integral	438,404	274,783
Comisiones	293,415	51,902
Aportes por pensiones	152,192	71,615
Aportes CCF, ICBF	81,570	37,111

Vacaciones	69,813	43,027
Cesantías	74,087	30,933
Prima legal	73,678	30,662
Intereses sobre cesantías	46,525	19,234
Otros beneficios a empleados	45,781	14,886
Indemnizaciones	7,073	12,166
Cesantías	12,047	4,369
Bonificaciones	5,832	594
Auxilio de transporte	7,750	3,319
Capacitación al personal	12,664	25,203
Intereses sobre cesantías	5,744	3,125
Horas extras	742	5,698
	1,927,132	939,617
Otros Gastos		
Impuestos y tasas	762,070	186,713
Honorarios	604,172	433,114
Comisiones	481,231	80,858
Arrendamientos	124,314	73,963
Contribuciones y afiliaciones	100,813	3,567
Multas y sanciones, litigios	4,885	439
Adecuación e instalación	11,049	3,710
Legales	3,102	1,536
Mantenimiento y reparaciones	5,936	1,069
Seguros	3,385	725
Por valoración a costo amortizado	393	-
	2,101,350	785,694
Depreciación y Amortización		
Equipo de computo	80,685	11,248
Modelos y diseños	43,783	-
Programas y software	27,821	-
Equipo de oficina	19,227	2,136
	171,516	13,384
Diversos	634,911	307,271
Total Gastos	\$ 11,223,388	\$ 2,809,702

Nota 20 – Adopción de las NIIF por primera vez

La situación financiera informada en el balance de apertura corresponde a la convergencia de las cifras locales al 01 de enero de 2014 al nuevo marco normativo NIIF, para esta fecha La Hipotecaria CF aún no había iniciado su operación por lo que las cifras reportadas corresponden al saldo de su capitalización inicial y los gastos asumidos para su constitución legal y etapa preoperativa.

	Conciliación Patrimonial
Saldo de patrimonial PCGA 1 de enero 2014	\$ 27,317,689
Menos: modificación de activos	
Eliminación de diferidos (1)	(356,893)
Eliminación del impuesto diferido local (2)	(16,815)
Ajuste impuesto diferido activo (3)	63,691
	(310,017)
Más: modificación de pasivos	
Ajuste a valor presente cuentas por pagar (4)	11,782
	11,782
Variación por adopción NIIF	(298,235)
Saldo de patrimonial NIIF	\$ 27,019,454

(1) La eliminación corresponde a aquellos cargos que bajo el Artículo 67 del Decreto 2649 de 1993 se podían reconocer como diferidos, pero que bajo el marco normativo NIIF no cumplen con las condiciones para ser reconocidos como tales y se encuentran compuestos por:

- Organización y preoperativos \$ 286,013
- Estudios y proyectos \$ 70,880

(2) Corresponde a la reversión del impuesto diferido local generado por la comparación de las cifras locales con las cifras fiscales, ya que bajo NIIF el impuesto diferido surge es de la comparación de las cifras NIIF y las cifras fiscales.

(3) Corresponde al reconocimiento del nuevo impuesto diferido surgido por las diferencias temporales generadas de la comparación de las cifras NIIF y las cifras fiscales, y corresponde al mayor impuesto actual que se pagó y que será recuperado en vigencias posteriores.

(4) Corresponde al ajuste a valor presente de la cuenta por pagar que se tenía con la vinculada Inversiones LHC S.A. por el pago de todos los gastos preoperativos la cual se actualizó a precios de mercado a la tasa de los créditos ordinarios al corte correspondiente.

Conciliación del patrimonio de los accionistas al 1 de enero de 2014
Al 1 de Enero de 2014

	<u>Bajo los PCGA Colombianos</u>	<u>Cargos diferidos</u>	<u>Impuesto diferido</u>	<u>Calculo imppto diferido IFRS</u>	<u>Ajute a VP DE obligación con vinculadas</u>	<u>Traslado utilidad anterior</u>	<u>reclasificaciones</u>	<u>NIIF-PESOS</u>
Activos corrientes								
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 27,497,488	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 27,497,488
Cargos diferidos	373,708	(356,893)	(16,815)	-	-	-	-	-
Diversos	39,531	-	-	-	-	-	(39,531)	-
Total de los activos corrientes	27,910,727	(356,893)	(16,815)	-	-	-	-	27,497,488
Activos no corrientes								
Impuesto diferido activo	-	-	-	63,691	-	-	-	63,691
Total activo no corriente	-	-	-	63,691	-	-	-	63,691
Total de los activos	27,910,727	(356,893)	(16,815)	63,691	-	-	-	27,561,179
Pasivos y Patrimonio								
Pasivos corrientes								
Cuentas por pagar	-	-	-	-	-	-	47,543	47,543
Impuestos	182,992	-	-	-	-	-	(39,531)	143,461
Aportes laborales	-	-	-	-	-	-	-	-
Compañías vinculadas	362,504	-	-	-	(11,783)	-	-	350,722
Provisiones	47,543	-	-	-	-	-	(47,543)	-
Total de los pasivos corrientes	593,039	-	-	-	(11,783)	-	-	541,726
Total de los pasivos	593,039	-	-	-	(11,783)	-	-	541,726
Patrimonio de los Accionistas								
Capital Autorizado	30,400,000	-	-	-	-	-	-	30,400,000
Capital por suscribir	(3,400,000)	-	-	-	-	-	-	(3,400,000)
Resultados del ejercicio	317,688	-	-	-	-	(317,688)	-	-
Resultado de ejercicios anteriores	-	(356,893)	(16,815)	63,691	11,782	317,688	-	19,453
Total patrimonio	27,317,689	(356,893)	(16,815)	63,691	11,783	-	-	27,019,453
Total de los pasivos y Patrimonio	\$ 27,910,727	\$ (356,893)	\$ (16,815)	\$ 63,691	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 27,561,179

Nota 21 – Conciliación Utilidad

A continuación se detalla la conciliación entre el resultado del ejercicio bajo normatividad local y el resultado del ejercicio bajo NIIF:

	30 de septiembre de 2015
Resultado del ejercicio 30 Septiembre 2015 Local	\$ (6,226,854)
Impuesto a la Riqueza (1)	(63,125)
Costos de otorgamiento CDT's (2)	49,641
Seguros (3)	502
Diferencias cargos diferidos e Intangibles (4)	57,547
Resultado del ejercicio 30 Sep 2015 NIIF	\$ (6,182,289)

- (1) Corresponde a que en el libro local el impuesto a la riqueza del año 2015 se está amortizando sistemáticamente durante los 12 meses del año, y en NIIF se registró la totalidad del primer año en su reconocimiento inicial, según lo indicado en la política.
- (2) Corresponde al registro de los costos de otorgamiento en NIIF donde se amortizan durante la vida del título y bajo norma local directamente al gasto.
- (3) Corresponde a la amortización de la póliza pendiente de registro de agosto y septiembre bajo NIIF.
- (4) La diferencia corresponde a la amortización de los cargos diferidos que se continuó realizando en el libro local en comparación con la amortización únicamente de los intangibles que se realiza en el libro NIIF.

	30 de septiembre de 2014
Resultado del ejercicio 30 Septiembre 2014 Local	\$ (1,551,882)
Impuesto Diferido 1)	16,814
Diferencias cargos diferidos e Intangibles (2)	(10,201)
Compañías vinculadas (3)	(11,783)
Resultado del ejercicio 30 Septiembre 2014 NIIF	\$ (1,557,052)

(1) Corresponde a la diferencia que se genera entre el cálculo del impuesto diferido en el libro local y NIIF.

(2) La diferencia corresponde a la amortización de los cargos diferidos que se continuó realizando en el libro local en comparación con la amortización únicamente de los intangibles que se realiza en el libro NIIF.

(3) En el libro local se registra pasivos con compañías vinculas que bajo NIIF se reconoce en un gasto.

Nota 22 - Revelación 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, 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 integral y eficientemente los riesgos basa en las mejores prácticas y está orientada a crear una ventaja competitiva sostenible pues permite la toma de decisiones oportunas.

Sistema de Administración de Riesgo Crediticio (SARC)

El SARC define los parámetros y políticas que le permitan:

1. Otorgar los préstamos a la luz de políticas claras que conlleven a otorgar los créditos bajo niveles de riesgo aceptables, estas políticas están definidas en La Política de Crédito inmersa en el manual SARC aprobada por La Junta Directiva. La política de crédito incluye los parámetros que se deben tener en cuenta en la evaluación cualitativa y cuantitativa y de acuerdo al resultado, definir si se acepta o no un cliente como sujeto de préstamo de La Hipotecaria CF.
2. Calificar los préstamos en el otorgamiento mediante la evaluación realizada a cada uno de los clientes que acepte La Hipotecaria CF, la aplicación del proceso “evaluar préstamos” y la ejecución del modelo de otorgamiento, que definen las condiciones mínimas de aceptación de clientes, por medio de parámetros de evaluación que involucran variables Internas y de Mercado que permiten determinar la probabilidad de que un cliente incumpla el pago.

La calificación al momento del otorgamiento se realiza a cada préstamo desembolsado, con la ayuda de una herramienta adecuada a la medida de La Hipotecaria por parte de la central de información CIFIN, que permite realizar la calificación de los clientes en el otorgamiento, mediante una calificación de score de otorgamiento – sistema Experto®, la cual involucra en su evaluación variables sociodemográficas y de comportamiento crediticio.

La puntuación de cada una de las variables socio demográficas y de comportamiento crediticio, suministran elementos y guías para poder establecer y decidir quiénes son sujetos de otorgamiento de crédito.

3. Realizar seguimiento de la cartera, calificarla y realizar las provisiones necesarias, con el fin de cubrir futuras eventualidades por la inadecuada atención de los clientes que comprometan el normal recaudo de la obligación en los términos convenidos.
4. Administrar los clientes en mora y recuperación de la cartera en riesgo.

5. Realizar y administrar reestructuraciones, mediante los lineamientos definidos en el manual de Administrar Cobranza, que permitan realizar la normalización de los pagos de los préstamos.

Por principio, la administración de riesgos es inherente a cada uno de los participantes a lo largo del mapa de procesos, por lo tanto, todos ellos y especialmente los que tienen que ver con el conocimiento del cliente, como son vender, estructurar, evaluar, formalizar, administrar cartera y demás partes del proceso, deben conocer las políticas y procesos, garantizando su adecuada aplicación y la adecuada interacción de cada uno de los miembros de las áreas involucradas, acorde a los lineamientos definidos que permitan detección y mitigación de riesgos.

- Políticas de seguimiento y control

La gestión de riesgo crediticio no termina en la decisión de otorgar y desembolsar el crédito, a partir de ese momento se implementa un sistema de seguimiento al comportamiento del deudor. El seguimiento del crédito, por lo tanto es un proceso de carácter permanente en La Hipotecaria CF.

Para el seguimiento del crédito, La Hipotecaria CF utiliza las herramientas necesarias, siendo una de ellas el comité de evaluación y calificación de cartera, en adelante comité de cartera, que permiten a la administración, contar con la información necesaria sobre el comportamiento del deudor y tomar decisiones con base en las alertas tempranas.

- Administración del riesgo en la cartera

La administración del préstamo, desde el momento en que se desembolsa, es permanente; buscando disminuir el riesgo de morosidad y pérdida de la cartera colocada.

El seguimiento se basa en señales de alerta temprana como por ejemplo la presentación de moras, el número de descubiertos, los movimientos de cuantías fuera de lo común, las cuotas pendientes de pago, el incremento del endeudamiento, la aparición de eventos adversos en las centrales de información financiera, la apertura de otros créditos con garantías adicionales en otras entidades financieras, etc., elementos ajustados a este tipo de cartera.

Para el seguimiento de la cartera, se cuenta con un software llamado "APPX" que incluye la información relevante sobre el comportamiento de la cartera y que permite, gestionar por días de mora. Adicionalmente, el seguimiento de los créditos se fundamenta en la información que se tiene sobre el cliente y sobre el préstamo.

Como seguimiento, la información es analizada por la administración y el Comité mensual y semestral de Cartera, quien efectúa el análisis, evaluación, identifica las señales de alertas y establece planes de acción.

Conformación y funcionamiento

COMITÉ DE EVALUACIÓN Y CALIFICACIÓN DE CARTERA – COMITÉ DE CARTERA	
Integrantes	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Vicepresidente Ejecutivo Gerente General o Vicepresidente Ejecutivo Gerente de Colombia ✓ Subgerente General Colombia ✓ Gerente de Crédito y Operaciones
Periodicidad del comité	<p>Se reunirán mínimo dos veces al año, en junio y diciembre para realizar la calificación manual a la cartera, de acuerdo con los lineamientos establecidos en este Manual, pero podrán reunirse en cualquier momento, que se requiera realizar la recalificación de riesgo de crédito de cualquier deudor.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, el comité se reunirá de manera mensual para presentar las novedades frente a las calificaciones por evaluación dadas en los cortes semestrales.</p>
Responsable de Convocar a Reunión	Gerente de Crédito y Operaciones
Acta	<p>Quedará un acta por cada reunión de comité de cartera realizado, en la cual reposará:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ La información presentada y evaluada en el comité, ✓ Las decisiones, sugerencias, acciones a tomar para el manejo de la cartera y del cobro ✓ Emisión de calificaciones especiales para préstamos con mayor nivel de riesgo de acuerdo a la evaluación realizada individualmente ✓ Estimar el impacto en provisiones que generará la aplicación de la nueva calificación ✓ Las razones por las cuales se modifica la calificación de un préstamo ✓ Las sugerencias para ajustar la política de crédito

Responsabilidades

- ✓ Analizar y evaluar los resultados obtenidos en la aplicación de las metodologías de calificación de cartera mensual y semestral, en el seguimiento, emitiendo la calificación definitiva individual a aquellos préstamos que representen un riesgo mayor por otros factores asociados al deudor, que permitirá determinar el nivel de provisiones para los préstamos.
- ✓ Está a cargo de garantizar que de acuerdo a las responsabilidades de cada uno de sus colaboradores a cargo, se encuentre al día el informe de gestión de Clientes, en APPX, que recopila la información necesaria para determinar los deudores que deben ser calificados en el Comité de Cartera. La información de seguimiento en APPX es el insumo para la aplicación de las metodologías de calificación de riesgo de la cartera en el seguimiento.
- ✓ Observar y analizar el comportamiento de los créditos otorgados mediante la aplicación de la metodología de evaluación y calificación con el fin de generar alertas al comité de cartera, y tomar acciones correctivas con respecto a las políticas de crédito y a los procedimientos implementados.
- ✓ Definir el modelo para realizar la calificación y las provisiones de cartera, por lo cual dando cumplimiento a las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC), se realiza la calificación y provisión de cartera acorde a los establecido en la Circular Básica Contable y Financiera Capítulo II “Reglas Relativas a la Gestión del Riesgo Crediticio”. La evaluación, calificación y provisión de cartera de los préstamos hipotecarios se realizarán de acuerdo con el modelo descrito en el

anexo 1 y los préstamos hipotecarios de acuerdo con el modelo de referencia MRCO descrito en el anexo 5. Para ello se tienen en cuenta los siguientes parámetros:

- **Administrar Cobranza**

Al 30 de junio de 2014, la Hipotecaria CF no ha recibido bienes recibidos en pago como parte de la recuperación de cartera.

La cobranza se realiza con especial énfasis en la gestión de cobranza preventiva con el fin de prevenir un deterioro de la cartera y realizar mantenimiento de los clientes, es decir un acercamiento orientado principalmente a establecer el nivel de satisfacción, aclarar inquietudes, verificar información y capacitación en las diferentes formas de pago.

La gestión de cobranza se encuentra segmentada en tres grupos, la cobranza Administrativa, la cobranza Prejurídica y la Jurídica.

La cobranza administrativa se realiza con recursos de la compañía y la cobranza , la cobranza Administrativa, la cobranza Prejurídica y la Jurídica se realiza con el apoyo de abogados externos.

La gestión de cobro Prejurídico y Jurídico inicia con la preparación de los documentos que serán enviados a los diferentes abogados externos para que estos realicen el cobro Prejurídico y posteriormente, de ser necesario, presentar las demandas ante las autoridades judiciales a fin de obtener el pago total de la deuda. De igual manera se hace seguimiento al movimiento procesal y se continúa con el contacto con el cliente utilizando el proceso como herramienta de presión para la obtención de acuerdos u ofertas de pago que permitan recuperar la cartera en el menor tiempo.

El seguimiento a los abogados externos es permanente y contiene como mínimo el monitoreo de:

- a. La eficiencia
- b. Reclamaciones
- c. Del cumplimiento de la reglamentación existente de la SFC, con respecto al cobro, seguridad y calidad en el manejo de la información
- d. Cumplimiento de los estándares de gestión definidos por la compañía.

En cualquier etapa del proceso de recuperación, la compañía busca lograr un acuerdo de pago, aceptando entre otros, dación en pago sobre el bien financiado conforme a lo que se establezca en el manual de bienes recibidos en dación en pago.

Todas las etapas del cobro, independientes de la altura de mora, cuentan con indicadores de gestión que permitan monitorear los resultados, utilizando los siguientes medios de gestión en las diferentes etapas del proceso de cobro:

- a. Cartas
- b. Llamadas telefónicas
- c. Mensajes de texto
- d. Visitas

Sistema de Administración de Riesgo Operativo (SARO)

Para la administración del Sistema se ha desarrollado la Matriz SARO que consolida las definiciones de las metodologías que se describen en los siguientes numerales y es administrada por el Gerente de Riesgo y Cumplimiento. La Matriz cuenta con las siguientes características:

1. Estructurada con base en el Mapa de Procesos vigente.
3. Ubicada en un servidor con sistema de respaldo.
4. Diseñada para facilitar el registro, medición y control de riesgos.

- **Metodología de identificación del riesgo**

La identificación de riesgos en la herramienta permite:

1. Ubicar el riesgo en el Mapa de Procesos de acuerdo con el Macroproceso y el Proceso 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:

- ✓ Demanda o litigio por:
- ✓ Pérdida de clientes por:
- ✓ Pérdida de conocimiento por:
- ✓ Pérdida de información por:
- ✓ Pérdida de reputación o imagen por:
- ✓ Pérdidas económicas por:
- ✓ Sanción legal por:

b) Descripción de las causas que generan el riesgo.

c) Factor de riesgo de acuerdo con:

- ✓ Factores externos: Situaciones asociadas a la fuerza de la naturaleza u ocasionadas por terceros, que escapan en cuanto a su causa y origen al control de la entidad.
- ✓ Infraestructura: Es el conjunto de elementos de apoyo para el funcionamiento de una organización, entre otros se incluyen: edificios, espacios de trabajo, almacenamiento y transporte.
- ✓ Procesos: Es el conjunto interrelacionado de actividades para la transformación de elementos de entrada en productos o servicios, para satisfacer una necesidad.
- ✓ Recurso humano: Es el conjunto de personas vinculadas directa o indirectamente con la ejecución de los procesos de la entidad. Se entiende por vinculación directa, aquella basada en un contrato de trabajo en los términos de la legislación vigente.
- ✓ Tecnología: Es el conjunto de herramientas empleadas para soportar los procesos de la entidad, incluye: hardware, software y telecomunicaciones.

- **Metodología de medición del riesgo**

Las siguientes técnicas serán utilizadas para la evaluación:

- ✓ 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.
- ✓ 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.

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

- **Metodología del control del riesgo**

a) Control del riesgo

El control del riesgo operativo permite la detección de ese riesgo y su reducción o mitigación. En LHCF 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 y en consideración a la reciente creación de la Entidad 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. Eliminar la probabilidad de ocurrencia es “dejar de hacer”, p.e. si en una oficina de la Entidad se presenta un cambio en el orden público con probabilidad de pérdidas, se puede tomar la decisión de cerrar la oficina.

De otra parte, eliminar el impacto requiere blindar el proceso para que no se vea impactado, p.e. trasladar la oficina a otra zona donde no exista el peligro y por lo tanto no haya afectación, siempre y cuando la relación beneficio / costo sea favorable.

b) Prevenir el riesgo

Reduciendo la probabilidad de ocurrencia a través de p.e. programas de auditoría y cumplimiento; cambio en las condiciones contractuales; revisión de los requerimientos, especificaciones, diseño y operatividad de las actividades; inspección y justamente control de los procesos; mantenimiento preventivo; aseguramiento de calidad, estándares y administración; investigación y desarrollo tecnológico; capacitación; supervisión; controles técnicos, entre los más relevantes.

c) Proteger el riesgo

Reducir el impacto o las consecuencias. En este caso entre los procedimientos a utilizar por LHCF se encuentran: planeación de las contingencias; arreglos contractuales que permitan modificar favorablemente las condiciones de los contratos; cambios en el diseño de productos; desarrollo e implementación de planes de recuperación de desastres; control de los fraudes; políticas y controles de precios; revisión de los recaudos de cartera; minimización de la exposición a las fuentes de riesgo y el uso de las relaciones públicas.

d) Transferir los riesgos

Implica que otra parte soporte o comparta el riesgo. Para tal fin LHCF utilizará mecanismos como el uso de contratos, arreglos con las compañías de seguros, asociaciones con otras empresas – como “joint ventures”, transferencia física del riesgo, etc. En todos estos casos la Entidad cuida de que al transferir el riesgo no se pierda su adecuada administración.

e) Retención del riesgo

Puede presentarse cuando se reduce o transfiere el riesgo, ya que podrían presentarse riesgos residuales que siguen presentándose. En este caso el tratamiento incluye mecanismos como la creación de fondos disponibles para atender la pérdida prevista, la asignación de una partida presupuestal para atender las pérdidas, la constitución de provisiones o “colchones”, la solicitud de cupos de crédito que permitan atender las pérdidas previstas, etc.

- **Evaluación de los controles**

Una vez se han tratado los riesgos se procede a la evaluación del tratamiento, para cada riesgo se define por lo menos un control el que está parametrizado y calificado de acuerdo con su efectividad y funcionalidad:

a) Efectividad

Periodicidad	Permanente	El control se ejecuta siempre que se genera la actividad.
	Eventual	El control no se ejecuta siempre que se genera la actividad.
Forma - Naturaleza	Manual	El control es realizado por una persona.
	Mixto	El control es realizado por una persona pero adicionalmente tienen un componente automático.
	Automático	El control no necesita la intervención de personas para su ejecución, se ejecuta directamente por un
Evidencia	Sustancial	Se deja evidencia de la ejecución del control de una manera correcta, exacta y oportuna.
	Sin evidencia	No hay evidencia de la ejecución de un control.
Cobertura	Muestral	El control se ejecuta a una muestra.
	Universo	El control se ejecuta a toda la población.
Tipo	Preventivo	El control se ejecuta para tratar de evitar que suceda el evento de riesgo.
	Detectivo	El control se ejecuta cuando se va a presentar el de riesgo.
	Correctivo	El control se ejecuta para volver a la normalidad la incidencia del evento de riesgo.

b) Funcionalidad

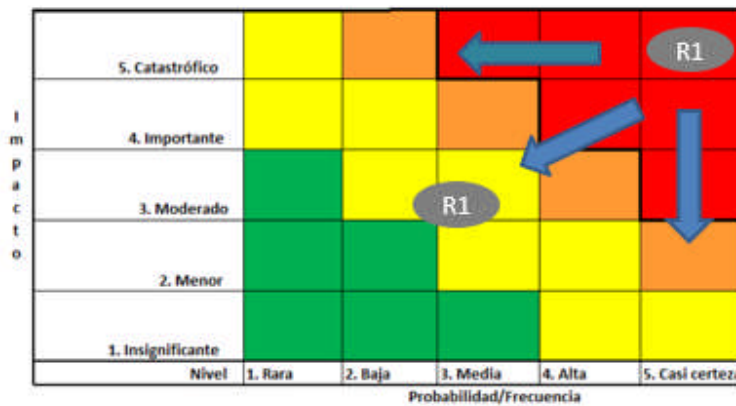
Documentación	Documentado	El control se encuentra documentado y actualizado.
	Parcialmente documentado	El control se encuentra documentado pero no actualizado.
	No documentado	El control no se encuentra documentado.
Segregación	Si	La revisión o ejecución del control la ejecuta un funcionario de nivel superior al funcionario que realiza el proceso.
	No	La revisión o ejecución del control es realizada por la misma persona.

c) Calificación

Con la calificación de las características de efectividad y funcionalidad se determina la calificación del riesgo y el grado de mitigación del control en el riesgo inherente.

Evaluación	% de mitigación
Altamente Efectivo	80%
Efectivo	60%
Medianamente Efectivo	40%
Inefectivo	20%
Sin Mitigación	0%

Evaluados los controles se determina el riesgo residual de la entidad:



- **Apetito de riesgos**

Corresponde a la cantidad de riesgo, a nivel global, que La Hipotecaria está dispuesta a aceptar en función de su operación.

El apetito de riesgo tiene en cuenta los siguientes aspectos:

- ✓ Es aprobado por la Junta Directiva.
- ✓ Es estratégico y está relacionado con la consecución de los objetivos estratégicos.
- ✓ Es la guía para gestionar los riesgos operativos.
- ✓ Indica cuanto riesgo es aceptable.
- ✓ Es dinámico

Aquellos riesgos que presenten un nivel residual con un impacto “Catastrófico” y una frecuencia/probabilidad “Casi Certeza” se encuentran por fuera del Apetito de Riesgo definido. Estos riesgos tienen un tratamiento especial y sólo pueden ser aprobados por la Junta Directiva.

Los riesgos que se encuentren situados en el color rojo del mapa se encuentran por fuera del apetito de riesgo.

Impacto	5. Catastrófico			/	/	/
	4. Importante				/	/
	3. Moderado					/
	2. Menor					
	1. Insignificante					
	Nivel	1. Rara	2. Baja	3. Media	4. Alta	5. Casi certeza
		Probabilidad/Frecuencia				

- **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.

- **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.

El seguimiento del sistema de administración del riesgo operativo se realiza por medio de la presentación de informes semestrales a la Junta, la actualización de las matrices de riesgos, el reporte de eventos de riesgos y la estimación de los indicadores descriptivos o prospectivos que evidencien los potenciales riesgos operativos.

- **Indicadores**

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

Es necesario evaluar 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.

El encargado de diseñar, implementar y calcular los indicadores de riesgo en forma continua es el área de riesgos.

Los indicadores asociados deben cumplir como mínimo con las siguientes condiciones:

- ✓ Se debe propender por diseñar KRI asociados a riesgos que inherentemente son calificados por encima del apetito de riesgo y residualmente son calificados en zonas por debajo del apetito al riesgo.
- ✓ No se deben diseñar indicadores para riesgos residuales por encima del apetito de riesgos, debido a que para estos riesgos ya existen planes de tratamiento a los cuales se le realiza un seguimiento más continuo.

Sistema de Administración de Riesgo de mercado (SARM)

Durante el periodo además de las inversiones forzosas se ha conformado un portafolio orientado a optimizar el manejo del disponible con un criterio muy conservador de riesgo orientado exclusivamente a renta fija y especialmente en TES de largo plazo.

- **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 está 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 nuevos productos, 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**

Para la medición del grado de exposición al riesgo de mercado, LHCF utiliza la metodología estándar regulatoria establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia por medio de la Circular Básica Financiera y Contable – Capítulo XXI.

- **Control y monitoreo del riesgo de mercado**

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

Este control hace parte del sistema de control interno en la entidad y en consideración a la reciente creación de la entidad se lleva a cabo de forma semiautomática, esto es en algunas etapas el control es automático y en otras es manual, sobre aplicativos y/o documentos que sirven posteriormente como soporte.

El sistema de control implementado da un especial énfasis al control de límites generales por riesgo de mercado, como a límites especiales. Así, se controlan los límites por operador, por tipo de instrumento o inversión y por factor o módulo de riesgo.

El seguimiento se enfoca en los mecanismos de alerta señalados en párrafos anteriores, además se deja adecuadamente documentado de forma tal que en él conste el seguimiento a los niveles de exposición en los que la entidad incurre por riesgo de mercado y a los límites establecidos.

Para el monitoreo de las operaciones se deben guardar todos los archivos de las operaciones realizadas y hacer seguimiento a la grabación de llamadas.

- **Cumplimiento de políticas**

El control del cumplimiento de políticas sobre riesgo de mercado es función de la Gerencia de Finanzas en Panamá y el monitoreo de su cumplimiento es de la Gerencia de Riesgos y Cumplimiento.

En caso de incumplimiento de límites, el Gerente de Finanzas en Panamá en coordinación con el Gerente de Riesgos y Cumplimiento, 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.

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 LHCF o de nuevos productos para LHCF 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.

Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez (SARL)

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

- ✓ Políticas de administración del riesgo de liquidez
- ✓ Procedimientos en la administración del riesgo de liquidez
- ✓ Estructura organizacional – responsabilidades
- ✓ Órganos de control
- ✓ Infraestructura tecnológica
- ✓ Modelo de referencia para el cálculo del Indicador de Riesgo de Liquidez IRL
- ✓ Documentación y divulgación de la información

• Identificación del riesgo de liquidez

Teniendo en cuenta que LHCF 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.

- Descalce de posiciones activas y pasivas:

Este descalce se presenta principalmente por los plazos diferentes que pueden conformar el pasivo y el activo de la Entidad. Por ser el crédito hipotecario para vivienda su principal operación activa, las colocaciones se realizan a largo plazo, pudiendo generar de forma

natural un descalce con el plazo promedio de las captaciones. Por lo tanto, para disminuir esa brecha la Entidad como parte de su SARL ha previsto la política de mantener posiciones pasivas no solamente de corto y mediano plazo sino también de largo a través de emisiones de bonos y de la consecución de cupos de crédito con otras entidades financieras, con sus accionistas o por líneas de redescuento de largo plazo con los organismos que las ofrecen.

Para compensar los flujos de fondos de corto y mediano plazo del pasivo, como parte de su SARL la Entidad ha previsto, la conformación en el lado activo de un portafolio de inversiones en instrumentos de mediano y largo plazo y la realización de operaciones de tesorería de corto plazo.

Adicionalmente, la política establece en el largo plazo, la titularización de la cartera de crédito como mecanismo que ayuda a la disponibilidad de liquidez.

- Riesgo de tasa de interés:

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

- Recaudos de cartera:

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

- Volatilidad de depósitos:

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

- Posibilidad de litigios o de procesos en contra:

Es importante anotar que en la medida en que la Entidad esté operando es probable la presentación de litigios y demandas legales, a favor o en contra, todo lo cual puede llegar a impactar en la liquidez, por lo cual éste es un aspecto que de ocurrir se involucra en el cálculo del IRL y es objeto de seguimiento periódico.

- **Concentración de captaciones y colocaciones:**

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

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

- **Medición del riesgo de liquidez**

En materia de medición del riesgo de liquidez debido a la reciente creación de la compañía y hasta tanto no se alcance experiencia en el mercado que permita contar con un backtesting de al menos seis (6) meses, no se implementara el modelo propio que establece la norma y por lo tanto se adopta el modelo de referencia establecido por la Superintendencia financiera de Colombia, 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).

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

Para el cálculo del IRL la Entidad determina el Flujo Neto de Vencimientos Contractuales - FNVC y Flujo Neto de Vencimientos No Contractuales - FNVNC, acorde con la metodología establecida por la SFC en el Capítulo VI de la Circular Básica Financiera y Contable 100 de 1995.

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

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

liquidez se puede observar en el documento “procedimiento para la medición del riesgo de liquidez”.

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

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

Las pruebas de estrés se realizarán mensualmente y serán ejecutadas en conjunto por la Gerencia de Finanzas Panamá y Gerencia de Regulatorios y Finanzas.

- **Control y monitoreo del riesgo de liquidez**

El control y monitoreo tiene en cuenta las posiciones del libro bancario y del libro de tesorería, se encuentren dentro o fuera del balance. Para el control se tiene en cuenta la complejidad y volumen de las operaciones que esté efectuando el área del Front Office.

El control se lleva a cabo de forma semiautomática, esto es en algunas etapas del proceso de gestión de riesgo de liquidez el control es manual, sobre documentos soporte, en otras es automática. De todas maneras, dicho control hace parte del sistema de control interno de la Entidad y tiene en cuenta entre otros aspectos el negocio de la compañía, su estrategia, los procedimientos para realizar las operaciones y las condiciones imperantes en los mercados.

El seguimiento se deja adecuadamente documentado de forma tal que en él consta el seguimiento a los niveles de exposición del riesgo de liquidez y a los límites establecidos.

- **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.

Estas señales de alerta se definen y se detallan en el plan de contingencia de la Entidad.

- **Cumplimiento de políticas**

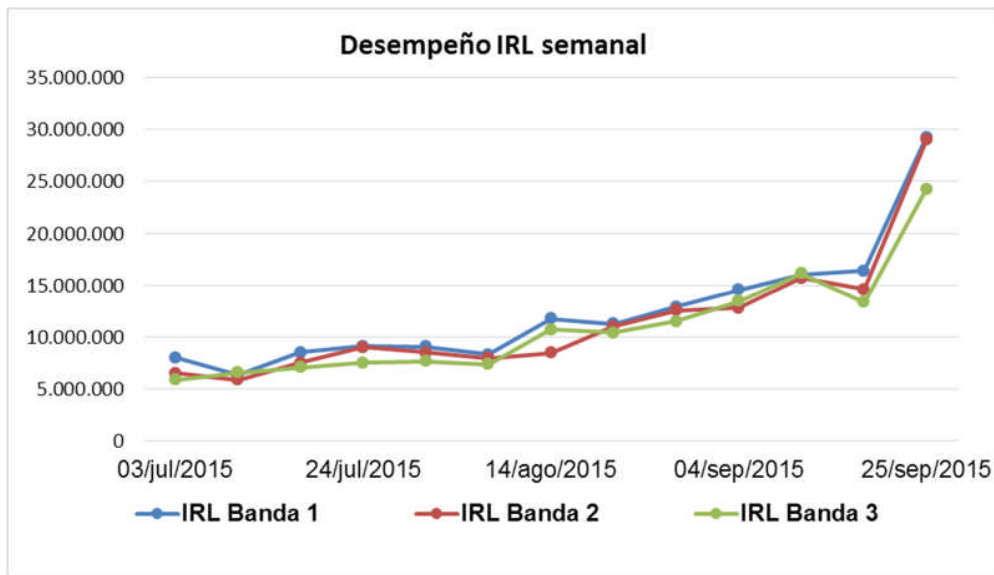
El control de cumplimiento de políticas sobre riesgo de liquidez es llevado a cabo por la Gerencia de Regulatorios y Finanzas, que está conformada por personas y áreas

diferentes a las de Crédito y Banca Privada, encargada de las captaciones y colocaciones de La Hipotecaria CF.

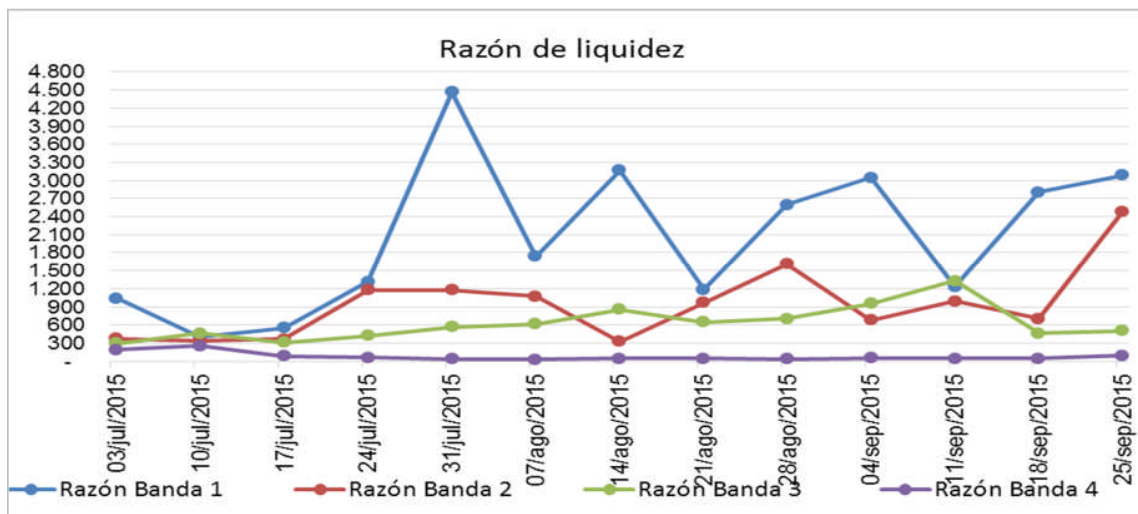
En caso de incumplimiento de límites, la Gerencia de Finanzas Panamá en coordinación con la Gerencia de Regulatorios y Finanzas, efectúa la operación u operaciones que mitigue de la mejor manera posible la pérdida por dicha exposición, informa del hecho al Comité de Riesgos y propone a éste las medidas 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 Regulatorios y Finanzas 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.

Al cierre de del periodo la evolución del indicador de riesgo de liquidez, en todas las bandas de tiempo fue positivo cumpliendo con las disposiciones de la SFC

El IRL y la Razón de riesgo de liquidez para las bandas de tiempo comprendidas entre un día y hasta un mes son los siguientes:



El indicador de Riesgo de Liquidez para las todas las bandas presentó un aumento significativo de la semana del 18 de septiembre al 25 de Septiembre por el uso de líneas de crédito para el pago de vencimientos de CDT en la primera semana de octubre.



El Indicador y la razón de Riesgo de Liquidez se mantuvieron dentro de los límites establecidos, ninguna de las bandas es negativa, ni la razón ha sido menor al 100%. Esto obedece principalmente a la estabilidad de los activos líquidos de alta calidad (Disponible) y a los ajustes de los préstamos aprobados desembolsados, lo que ha permitido que la compañía mantenga el cumplimiento de los compromisos adquiridos entre 1 y 30 días.

Sistema de Administración de Riesgo de lavado de Activos y de la financiación del terrorismo (SARLAFT)

- **Objetivo**

Prevenir que La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., en adelante La Hipotecaria, sea utilizada para dar apariencia de legalidad a activos provenientes de actividades delictivas o para la canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas.

- **Responsable**

El responsable es el Gerente de Riesgo y Cumplimiento.

- **Alcance**

El SARLAFT contempla los procesos y las actividades que desarrolla La Hipotecaria y los procedimientos y metodologías definidos para prevenir que sea utilizada en forma directa como instrumento para el lavado de activos o canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas o cuando se pretenda el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades.

- **Metodología de identificación del riesgo**

En la identificación La Hipotecaria 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.

- **Monitoreo**

El monitoreo al SARLAFT implementado en la Hipotecaria se realizará por medio de la ejecución de las siguientes actividades:

- ✓ La Junta Directiva deberá hacer seguimiento y pronunciarse sobre el perfil de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo trimestralmente.
- ✓ El Comité de activos, pasivos y riesgos y el Oficial de cumplimiento realizarán un seguimiento trimestral a los perfiles de riesgos inherente y residual por factor de riesgo y consolidado de la entidad, y verificará que los controles implementados estén operando correctamente.
- ✓ Los responsables de los procesos realizarán un seguimiento continuo a los eventos de riesgos de sus procesos, con el fin de asegurar que no han aparecido nuevos riesgos y que los controles y planes de acción definidos sean efectivos.

Como resultado de esta etapa se presentarán reportes internos con el fin de dar un adecuado seguimiento al sistema de prevención y al nivel de exposición al riesgo LA/FT.

Sistema de Atención al Consumidor (SAC)

Brindar una correcta atención y protección al consumidor financiero, con base en lo establecido en la legislación vigente.

Suministrar 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 financiero, incorporar planes de acción e identificar oportunidades de mejora.

- **Responsable**

El responsable del Sistema de Atención al Consumidor Financiero es el Gerente de Riesgo y Cumplimiento.

- **Alcance**

Aplica para todas las operaciones de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., en desarrollo de su objeto social.

- **Identificación.**

Esta etapa se busca establecer todos aquellos hechos o situaciones que puedan afectar la debida atención y protección a los consumidores financieros.

La identificación se realiza partiendo del entendimiento de la normativa vigente así como del negocio, los procesos, procedimientos y mercado objetivo para determinar a través de “talleres de riesgos” todos los hechos o situaciones que puedan suceder que afecten al Consumidor Financiero.

Para esta etapa se tendrán en cuenta las PQR interpuestos ante la entidad por parte del Consumidor financiero a través de los diferentes canales asignados y las encuestas del INP.

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:

a. Describir el evento de pérdida:

- ✓ Demanda o litigio por:
- ✓ Pérdida de clientes por:
- ✓ Pérdida de reputación o imagen por:
- ✓ Pérdidas económicas por:
- ✓ Sanción legal por:

b. Clasificar el riesgo seleccionando de acuerdo con:

- ✓ Fallas tecnológicas: pérdidas derivadas de incidentes por fallas tecnológicas.
- ✓ Falla en la ejecución y administración del proceso: pérdidas derivadas de errores en la ejecución y administración de los procesos, negligentes o involuntarias, que impiden satisfacer una obligación frente a éstos.

c. Describir las causas que se encuentran asociadas con la materialización del riesgo.

d. Identificar el factor de riesgo de acuerdo con:

- ✓ Infraestructura: es el conjunto de elementos de apoyo para el funcionamiento de una organización, entre otros se incluyen: edificios, espacios de trabajo, almacenamiento y transporte.
- ✓ Procesos: es el conjunto interrelacionado de actividades para la transformación de elementos de entrada en productos o servicios, para satisfacer una necesidad.
- ✓ Recurso humano: es el conjunto de personas vinculadas directa o indirectamente con la ejecución de los procesos de la entidad. Se entiende por vinculación directa, aquella basada en un contrato de trabajo en los términos de la legislación vigente.
- ✓ Tecnología: es el conjunto de herramientas empleadas para soportar los procesos de la entidad, incluye: hardware, software y telecomunicaciones.

- **Medición.**

Determinar el impacto, en caso de materializarse, de todos aquellos hechos o situaciones que puedan afectar la debida atención y protección a los consumidores financieros.

Las siguientes técnicas serán utilizadas para la evaluación:

- ✓ 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.

- ✓ 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 medición se realiza de acuerdo con la probabilidad y el impacto que genera a La Hipotecaria.

- **Control.**

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

En la etapa de control se incluye la implementación de acciones de mejoramiento oportunas y continuas respecto de las quejas o reclamos que se presenten. El control de los eventos permite su detección y su reducción o mitigación. En La Hipotecaria los responsables de los controles son los responsables de los procesos. Las medidas de control tomadas son monitoreadas para asegurar que las circunstancias cambiantes no alteren la priorización de los eventos. Los controles según su funcionalidad se implementan para:

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

1. Evaluación de los controles

Una vez se han tratado los eventos se procede a la evaluación del tratamiento, para cada uno se define por lo menos un control el que está parametrizado y calificado de acuerdo con su efectividad y a su funcionalidad.

- **Monitoreo y seguimiento**

Para determinar las deficiencias del SAC La Hipotecaria realizará un seguimiento de su funcionalidad con periodicidad semestral en donde se analizará el comportamiento de los indicadores y de la situaciones generadas, o antes dependiendo de los eventos que se

manifiesten o cuando se realicen cambios significativos que puedan generar situaciones que afecten la atención o la protección del consumidor financiero.

Adicionalmente trimestralmente se realizara un seguimiento a la implementación de los planes de acción definidos por los responsables de los procesos para subsanar situaciones manifiestas.

- Políticas del Defensor Del Consumidor Financiero

Es responsabilidad del Gerente General que los defensores sean designados por la Asamblea de Accionistas y que antes de ejercer su cargo, se posesionen ante la Superintendencia Financiera de Colombia. Los defensores vigentes son:

Defensor del Consumo 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

Es responsabilidad del Gerente Comercial controlar:

- ✓ Que el intercambio de información con el Defensor se realice por el canal seguro asignado.
- ✓ Que la información publicada en la página web del Defensor del Consumidor este actualizada.
- ✓ Que la Defensoría del Consumidor esté orientada a la protección especial de los Consumidores Financieros, cumpliendo con las siguientes funciones:
 - Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros.
 - Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las Quejas que éstos presenten, dentro de los términos y procedimientos establecidos.
 - Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la entidad, conforme a lo establecido en el Decreto 3993 de 2010, por el cual se modificó el Decreto 2555 del 15 de julio de 2010, y se reglamentó la función de conciliación del Defensor del Consumidor Financiero.

- Ser vocero de los consumidores financieros ante la entidad.
 - Efectuar recomendaciones.
 - Que actúen con independencia y autonomía en cuanto a los criterios a aplicar.
 - Que se abstengan de actuar cuando se presenten conflictos de interés en relación con una controversia, en cuyo caso actuará el defensor Suplente.
- ✓ Que los siguientes asuntos se excluyan de la Competencia del Defensor:
- Los que no correspondan o no estén directamente relacionados con el giro ordinario de las operaciones autorizadas a la entidad.
 - Los que se refieren a cuestiones que se encuentran en trámite o hayan sido resueltos en la vía judicial, arbitral o administrativa.
 - Aquellos que correspondan a la decisión sobre la prestación de un servicio o producto.
 - Los que se refieran a hechos sucedidos con tres años de anterioridad o más a la fecha de presentación de la Queja.
 - Los que tengan por objeto los mismos hechos y afecten a las mismas partes, cuando a hayan sido objeto de decisión previa por parte del Defensor.
 - Las Quejas cuya cuantía individual, sumados todos los conceptos, superen los 100 salarios mínimos mensuales legales vigentes.
- Políticas de sanciones por incumplimiento del SAC

Es responsabilidad de todos los funcionarios cumplir la norma vinculada con la atención al Consumidor mencionada en las obligaciones especiales del trabajador de acuerdo al Reglamento Interno de Trabajo.

Es responsabilidad del Gerente Responsable de cada proceso evaluar las situaciones de incumplimiento de las disposiciones que rigen el SAC con la asesoría del Gerente General para determinar el procedimiento a seguir de acuerdo al caso particular y de acuerdo al Reglamento Interno de Trabajo y Legislación Laboral vigente. Si la violación del funcionario es de una tipificación penal se podría llevar el caso a instancias de las autoridades competentes.

- Políticas de educación financiera

Es responsabilidad del Gerente Comercial:

Llegar a nuestros colaboradores, clientes, usuarios aliados estratégicos y a la comunidad en general, con información oportuna referente a los deberes y derechos normativos, garantizando el conocimiento constante de los productos, servicios y beneficios asociados que brinda nuestra compañía en su portafolio.

Desarrollar programas de educación financiera dirigidos a nuestros clientes de acuerdo con los productos y servicios que han adquirido con La Hipotecaria CF Compañía de

Financiamiento S.A., así como dar a conocer continuamente sus deberes y derechos normativos ante el sector financiero.

- Etapas de sistema de atención del consumidor financiero

Se implementará 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 Compañía de Financiamiento S.A, se utilizarán métodos cualitativos y cuantitativos.

Para esta etapa se tendrán en cuenta los requerimientos interpuestos ante la entidad por parte del Consumidor financiero a través de los diferentes canales asignados y las encuestas del 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 realizara una evaluación de los planes de acción definidos en donde se facilite la detención y corrección del SAC, en esta evaluación se contemplaran los indicadores descriptivos y prospectivos que evidencien los potenciales hechos o situaciones que puedan afectar la debida atención y protección al consumidor.