

La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.

Estados Financieros individuales Condensados
de periodo intermedio (no auditados)
Al 31 de marzo de 2015

Basados en las Normas Internacionales de Información Financiera año 2013

Contenido	Página
- Estado individual de Situación financiera de periodo intermedio	3.
- Estado individual de resultados del periodo intermedio, por naturaleza del gasto	4.
- Estado individual del resultado integral de periodo intermedio, componentes ORI presentados neto de impuestos	5.
- Estado individual de cambios en el patrimonio de periodo intermedio	6.
- Estado individual de flujos de efectivo de periodo intermedio, método directo	7.
- Notas a los Estados Financieros individuales condensados de período intermedio	
Nota 1 - Información corporativa	8.
Nota 2 – Resumen de Principales Políticas Contables	8.
2.1 Bases de Preparación de los Estados Financieros	8.
2.2 Moneda funcional y moneda de presentación	8.
2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo	9.
2.4 Instrumentos financieros	9.
2.4.1 Generalidades	9.
2.4.2 Medición de instrumentos financieros – Cartera de Créditos	12.
2.5 Capital Social	16.
2.6 Propiedad planta y equipo	16.
2.7 Intangibles	18.
2.8 Impuesto sobre la Renta corriente y diferido e Impuesto de renta CREE	19.
2.9 Pasivos y provisiones	19.
2.10 Reconocimiento de Ingresos	20.
2.11 Estacionalidad de las operaciones	20.
Nota 3 – Propiedad planta y equipo	20.
Nota 4 – Activos por impuestos diferidos	21.
Nota 5 – Efectivo y equivalentes de efectivo	21.
Nota 6 – Cartera de Créditos, Neto (Activos financieros)	22.
Nota 7 - Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar Activos financieros	22.
Nota 8 – Transacciones con partes relacionadas	23.
Nota 9 – Otros pasivos financieros	24.
Nota 10 – Depósitos y exigibilidades (pasivos financieros)	24.
Nota 11 – Otros pasivos no financieros	25.
Nota 12 – Revelación de riesgos	25.
Nota 13 – Relación de solvencia	26.
Nota 14 – Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa	27.

Estado individual de Situación financiera de periodo intermedio

Al 31 de marzo de 2015

(No auditado)

Cifras en miles de pesos Colombianos

	Notas	31/03/2015
Activos		
Activos no corrientes		
Propiedades, planta y equipo	3	\$ 147.345
Activos intangibles distintos de la plusvalía		283.700
Activos por impuestos diferidos	4	700.975
		<u>1.132.020</u>
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	12.036.149
Cartera de Crédito y Operaciones de Leasing Financiero	6	51.214.313
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	7	385.400
Cuentas por cobrar partes relacionadas y asociadas	8	3.398
Activos por impuestos corrientes		316
		<u>63.639.576</u>
Total Activos		\$ 64.771.596
Patrimonio y pasivos		
Patrimonio		
Capital emitido		\$ 27.000.000
Resultado del ejercicio		(1.268.634)
Ganancias acumuladas		(2.197.152)
Otras participaciones en el patrimonio		669.049
Patrimonio total		<u>24.203.263</u>
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos financieros	9	22.867.688
		<u>22.867.688</u>
Pasivos corrientes		
Depósitos y Exigibilidades	10	2.804.824
Otros pasivos financieros	9	7.087.734
Provisiones por beneficios a los empleados		89.468
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		161.263
Pasivos por impuestos corrientes		489.587
Otros pasivos no financieros	11	7.067.769
		<u>17.700.645</u>
Total de pasivos		40.568.333
Total de patrimonio y pasivos		\$ 64.771.596

Estado individual de resultados del periodo intermedio, por naturaleza del gasto

Correspondiente al periodo de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2015
(No auditado)

Cifras en miles de pesos Colombianos excepto el resultado por acción

	Notas	Del 01 de enero de 2015 al 31 de marzo de 2015
Intereses de cartera de créditos		\$ 1.146.205
Comisiones y honorarios	8	61.635
Ingresos de actividades ordinarias		1.207.840
Gastos por beneficios a los empleados		(570.423)
Gastos por provisiones de cartera de créditos y operaciones de leasing financiero	6-7	(331.228)
Gasto por depreciación y amortización		(67.138)
Otros gastos		(1.010.808)
Otros ingresos	6-7	62.249
Ganancia (pérdida) por actividades de operación		(709.508)
Ingresos financieros		60.292
Costos financieros		(539.977)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		(1.189.193)
Ingreso (gasto) por impuestos		(79.441)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		(1.268.634)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-
Ganancia (pérdida)		\$ (1.268.634)

Ganancias por acción básica	Acciones ordinarias
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	\$ (46,99)
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones discontinuadas	-
Total ganancias (pérdidas) básicas por acción	\$ (46,99)

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

Correspondiente al periodo de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2015

(No auditado)

Cifras en miles de pesos Colombianos

	Del 01 de enero de 2015 al 31 de marzo de 2015
Ganancia (pérdida)	\$ (1.268.634)
Otro resultado integral	
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del periodo, neto de impuestos	669.049
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del periodo, neto de impuestos	-
Total otro resultado integral	669.049
Resultado integral total	\$ (599.585)
Resultado integral atribuible a	
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	\$ (599.585)
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	-
	\$ (599.585)

Estado individual de cambios en el patrimonio de periodo intermedio

Correspondiente al periodo de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2015

(No auditado)

Cifras en miles de pesos Colombianos

	Capital Emitido	Ganancias (pérdidas)	Otras participaciones en el patrimonio	Total patrimonio
Saldo Inicial Período Actual 01-Ene-2015	\$ 27.000.000	\$ (2.165.387)	\$ -	\$ 24.834.613
Cambios en patrimonio				
Resultado Integral	-	-	-	-
Actualización impuesto diferido nuevas partidas	-	-	675.307	675.307
Amortización impuesto diferido nuevas partidas	-	-	(6.258)	(6.258)
Ganancia (pérdida)	-	(1.268.634)	-	(1.268.634)
Amortización impuesto diferido inicial	-	(31.765)	-	(31.765)
Total de cambios en patrimonio	-	(1.300.399)	669.049	(631.350)
Saldo Final Período Actual 31-Mar-2015	\$ 27.000.000	\$ (3.465.786)	\$ 669.049	\$ 24.203.263

Estado individual de flujos de efectivo de periodo intermedio, método directo

Correspondiente al periodo de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2015

(No auditado)

Cifras en miles de pesos Colombianos

	Del 01 de enero de 2015 al 31 de marzo de 2015
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	3.531.159
Cobros procedentes de depósitos y exigibilidades	2.800.000
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	337.133
Otros cobros por actividades de operación	17.630
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación	
Pagos procedentes de cartera de créditos y operaciones de leasing financiero	12.019.836
Pagos procedentes de depósitos y exigibilidades	11.593
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	637.394
Pagos a y por cuenta de los empleados	562.196
Otros pagos por actividades de operación	389.854
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(6.934.950)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	
Importes procedentes de la emisión de acciones	7.000.000
Importes procedentes de préstamos	7.999.996
Reembolsos de préstamos	5.444.444
Intereses pagados	467.166
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	9.088.385
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	2.153.435
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	9.882.714
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	12.036.149

LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
Notas a los Estados Financieros individuales condensados de período intermedio
Por el periodo comprendido entre el 01 de Enero 2015 y 31 de Marzo 2015
Cifras en miles de pesos colombianos

Nota 1 - Información corporativa

La emisión de los estados financieros individuales condensados de período intermedio de La Hipotecaria compañía de financiamiento S.A. en adelante La Hipotecaria CF, son correspondientes al 31 de marzo de 2015 y por el periodo de tres meses comprendido entre el 01 de enero al 31 de marzo de 2015.

La Hipotecaria CF es una sociedad anónima, constituida como una entidad de carácter privado, organizada legalmente y sometida a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia.

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.

Nota 2 – Resumen de Principales Políticas Contables

2.1 Bases de Preparación de los Estados Financieros

Los estados financieros individuales condensados correspondientes al periodo en mención, se prepararon de acuerdo a la NIC 34 Información financiera intermedia.

Estos estados financieros individuales condensados de período intermedio no incluyen toda la información ni todas las revelaciones que se requieren para los estados financieros anuales, y deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales de la compañía al 31 de diciembre de 2014.

Las políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros individuales condensados son uniformes con aquéllas utilizadas en la preparación de los estados financieros anuales de la compañía.

La Hipotecaria CF no adoptó anticipadamente ninguna otra nueva norma, interpretación ni modificación que se hubiera emitido, pero que aún no se encontrara en vigencia.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros individuales condensados de periodo intermedio de La Hipotecaria CF, se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se presentan en pesos colombianos que es la moneda funcional y de presentación de La Hipotecaria CF.

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 gastos, 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 compañía a suministra información de nuestro Core APPX, con el cual generamos interfaces, la herramienta procesa la información y adapta los archivos de entrada, generando un cargue de la información (operaciones, cuotas, pagos, causaciones, saldos, clientes, transacciones, reestructurados, calificaciones anteriores, provisiones entre otros), esta información es procesada y realiza:

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

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

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

Para que el seguimiento sea efectivo se tienen como premisas:

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

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 \$27.000.000.

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 amortización, 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 activos que no fueron generados internamente y tienen una vida útil de 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 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.

2.10 Reconocimiento de Ingresos

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.

2.11 – 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 – Propiedad planta y equipo

	<u>31 de Marzo 2015</u>
Enseres y accesorios, neto	\$ 61.999
Equipo informático, neto	85.346
	<u>\$ 147.345</u>

- Durante el primer trimestre de 2015 no hubo adquisiciones ni disposiciones de propiedad planta y equipo, únicamente se registró la depreciación mensual por valor de \$11.712 para un total en el trimestre de \$35.137.

Nota 4 – Activos por impuestos diferidos

El siguiente es el movimiento del activo por impuesto diferido

	<u>31 Marzo de 2015</u>
Activo por impuesto diferido	
Impuesto diferido balance de apertura 01 Ene 2014	\$ 63.691
Amortización de partidas balance apertura	(29.879)
Registro impuesto diferido por nuevas partidas Dic 2014	675.307
Amortización impuesto diferido	
Amortización de partidas balance apertura	(1.887)
Amortización nuevas partidas Dic 2014	(6.258)
	<u>\$ 700.974</u>

- 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, y mensualmente se realiza la amortización de las partidas tanto del balance de apertura como de las nuevas partidas generadas.

Nota 5 – Efectivo y equivalentes de efectivo

	<u>31 de Marzo</u> <u>2015</u>
Caja menor	\$ 2.000
Depósitos en el Banco de la República (1)	143.413
Depósitos en Bancos	11.890.736
	<u>\$ 12.036.149</u>

- (1) En el mes de febrero de 2015 La Hipotecaria CF inició su actividad de captación por medio de CDT's, lo que genera que deba garantizar el encaje mínimo requerido de acuerdo a las instrucciones señaladas por la Superintendencia Financiera de Colombia y el Banco de la República, por lo que durante el primer trimestre del año 2015 fondeó la cuenta CUD para el cumplimiento de ésta obligación lo que generó un incremento importante con respecto al saldo del cierre del año 2014.

Al 31 de marzo 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.

Nota 6 – Cartera de Créditos, Neto (Activos financieros)

	<u>31 de Marzo</u> <u>2015</u>
Créditos de Vivienda (Garantía idónea)	\$ 46.839.264
Créditos de Consumo (Otras garantías)	5.637.929
Total cartera bruta	<u>52.477.193</u>
Deterioro	<u>(1.262.880)</u>
Total cartera neta	<u>\$ 51.214.313</u>

- Durante el primer trimestre del año de 2015 se desembolsaron nuevos créditos por valor de \$12.019.836 y se recibieron recaudos por la cancelación de cuotas de crédito por valor de \$3.531.159.
- El siguiente es el movimiento del deterioro del capital de la cartera de créditos de vivienda y de consumo:

	<u>31 Marzo de 2015</u>			
	CIP Capital	CIC Capital	Provisión General	Total
Créditos de Vivienda				
Saldo a comienzo del año	\$ 376.817	\$ -	\$ 374.614	\$ 751.431
Deterioro cargado a resultados	108.612	-	95.222	203.834
Reintegro pérdida por deterioro año anterior	<u>(15.560)</u>	<u>-</u>	<u>(1.444)</u>	<u>(17.004)</u>
	<u>469.869</u>	<u>-</u>	<u>468.393</u>	<u>938.262</u>
Créditos de Consumo				
Saldo a comienzo del año	161.467	72.990	-	234.457
Provisión cargada a resultados	92.500	29.810	-	122.310
Reintegro pérdida por deterioro año anterior	<u>(24.275)</u>	<u>(7.875)</u>	<u>-</u>	<u>(32.149)</u>
	<u>229.693</u>	<u>94.925</u>	<u>-</u>	<u>324.618</u>
	<u>\$ 699.561</u>	<u>\$ 94.925</u>	<u>\$ 468.393</u>	<u>\$ 1.262.880</u>

Nota 7 - Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar (Activos financieros)

	<u>31 de Marzo</u> <u>2015</u>
Intereses Cartera de Créditos (1)	\$ 215.761
Pagos por cuenta de clientes (1)	49.339
Anticipos de contratos y proveedores	120.279
Diversos	<u>10.315</u>
	<u>395.694</u>
Deterioro cuentas por cobrar cartera de créditos	<u>(10.295)</u>
	<u>\$ 385.400</u>

(1) El siguiente es el movimiento del deterioro de las cuentas por cobrar de la cartera de créditos de vivienda y de consumo:

	<u>31 Marzo de 2015</u>				Total
	CIP Intereses	CIC Intereses	CIP Seguros	CIC Seguros	
Créditos de Vivienda					
Saldo a comienzo del año	\$ 4.395	\$ -	\$ 1.862	\$ -	\$ 6.256
Deterioro cargado a resultados	1.764	-	1.166	-	2.930
Reintegro pérdida por deterioro año anterior	(2.445)	-	(407)	-	(2.853)
	<u>3.713</u>	<u>-</u>	<u>2.621</u>	<u>-</u>	<u>6.334</u>
Créditos de Consumo					
Saldo a comienzo del año	3.966	404	705	67	5.140
Deterioro cargado a resultados	1.387	222	504	41	2.154
Reintegro pérdida por deterioro año anterior	(2.932)	(160)	(214)	(26)	(3.333)
	<u>2.420</u>	<u>465</u>	<u>994</u>	<u>82</u>	<u>3.961</u>
	<u>\$ 6.133</u>	<u>\$ 465</u>	<u>\$ 3.615</u>	<u>\$ 82</u>	<u>\$ 10.295</u>

Nota 8 – Transacciones con partes relacionadas

- Al 31 de marzo de 2015 la cuenta por cobrar a compañías vinculadas es como sigue:

	<u>31 de Marzo</u> <u>2015</u>
Inversiones LHC S.A.	\$ 3.398
	<u>\$ 3.398</u>

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 primer trimestre del año 2015 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 \$52.223 así:

<u>Mes de recaudo</u>	<u>Intereses</u> <u>recaudados</u>	<u>% Comisión</u>	<u>Valor</u> <u>comisión</u>
Diciembre 2014	\$ 121.255	20%	\$ 24.251
Enero 2015	67.065	20%	13.413
Febrero 2015	72.795	20%	14.559
	<u>\$ 261.115</u>		<u>\$ 52.223</u>

- El 19 de febrero de 2015 la compañía vinculada Inversiones LHC S.A., abrió un CDT en La Hipotecaria con las siguientes condiciones

<u>Monto</u>	<u>Plazo</u>	<u>Interés</u>	<u>Fecha Vencimiento</u>
\$2.800.000	30 días	5.3 % E.A	19 Abril 2015

El 19 de marzo de 2015 el título venció por lo cual fueron pagados los intereses correspondientes y renovado bajo las mismas condiciones iniciales.

Por éste título La Hipotecaria reconoció durante el trimestre un gasto por intereses de \$16.900 y pago a su vinculada el valor de \$12.076 quedando un saldo pendiente de pago a espera del nuevo vencimiento del título de \$4.824.

Nota 9 – Otros pasivos financieros

Al 31 de marzo de 2015 el saldo de los otros pasivos financieros es como sigue:

<u>Acreeedor</u>	<u>Tasa de Interés</u>	<u>Capital Total</u>	<u>31 de Marzo 2015</u>		<u>Intereses Corto Plazo</u>	<u>Total</u>
			<u>Corto Plazo</u>	<u>Largo Plazo</u>		
Bancolombia 1260157449	DTF+3,30%	\$ 4.000.000	\$ 4.000.000	\$ -	\$ 15.440	\$ 4.015.440
Bancolombia 1260157985	DTF+3,76%	500.000	75.000	425.000	1.363	501.363
GNB Sudameris 11050655	DTF+3,5%	5.000.000	-	5.000.000	19.800	5.019.800
GNB Sudameris 11050759	DTF+3,5%	2.500.000	-	2.500.000	11.000	2.511.000
GNB Sudameris 11057965	DTF+3,5%	2.500.000	-	2.500.000	3.869	2.503.869
GNB Sudameris 110558606	DTF+4,5%	4.000.000	-	4.000.000	9.680	4.009.680
Banco Bogotá 25633874-2	DTF+3,5%	7.331.577	2.888.889	4.442.688	45.619	7.377.196
Banco Bogotá 257237519	6,55 E.A.	4.000.000	-	4.000.000	17.074	4.017.074
		<u>\$ 29.831.577</u>	<u>\$ 6.963.889</u>	<u>\$ 22.867.688</u>	<u>\$ 123.845</u>	<u>\$ 29.955.422</u>

Durante el primer trimestre de 2015 se pagaron las 3 obligaciones financieras con BBVA por valor total de \$5.000.000 y se recibieron 2 nuevas obligaciones financieras 1 con el Banco GNB Sudameris por valor de \$4.000.000 (Obligación No.110558606) y otra con el Banco Bogotá por valor de \$4.000.000 (Obligación No.257237519).

Nota 10 – Depósitos y exigibilidades (pasivos financieros)

Al 31 de marzo de 2015 el saldo de los depósitos y exigibilidades es como sigue:

	<u>31 de Marzo 2015</u>		
	<u>Capital Total</u>	<u>Intereses</u>	<u>Total</u>
Certificados de Depósito a Término - CDT Emitidos menos de 6 meses Físicos	\$ 2.800.000	\$ 4.824	\$ 2.804.824
	<u>\$ 2.800.000</u>	<u>\$ 4.824</u>	<u>\$ 2.804.824</u>

En el mes de febrero de 2015 la compañía inició su actividad de captación con la emisión de Certificados de Depósito a Término – CDT's.

Nota 11 – Otros pasivos no financieros

	<u>31 de Marzo 2015</u>
Anticipos de incremento de capital (1)	\$ 7.000.000
Caja de compensación familiar, ICBF y SENA	8.587
Fondos de pensiones	38.042
Retenciones y aportes de nómina	11.471
Diversos	9.668
	<u>\$ 7.067.769</u>

- (1) El 06 de marzo de 2015 los accionistas de La Hipotecaria CF realizaron anticipos para futuras capitalizaciones por valor de \$7.000.000, esto como el requisito que le pidió la Superintendencia Financiera de Colombia para permitir la compra del restante de la cartera de créditos de su vinculada Inversiones LHC S.A. ya que algunos créditos de dicha compañía se encuentran en un alto grado de deterioro, por lo que el regulador solicitó realizar una capitalización por el mismo valor de la compra a realizar. La compra de la cartera y la legalización de éste anticipo se realizarán en el mes de abril de 2015.

Nota 12 – 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.

La Evaluación de Riesgos comprende entre otros aspectos la ejecución de los siguientes sistemas:

- ✓ Sistema de Administración de Riesgo Crediticio (SARC)
Evaluar, calificar, controlar y cubrir el riesgo crediticio a través de un sistema de provisiones y de la administración del proceso de otorgamiento de créditos y permanente seguimiento de sus deudores.
- ✓ Sistema de Administración de Riesgo Operativo (SARO)
Identificar, medir, controlar y monitorear el riesgo asociado al desarrollo de las actividades propias del objeto social y mantenerlo en los límites tolerables. El alcance incluye el tratamiento de la relación con los clientes en los diferentes procesos.
- ✓ Sistema de Administración de Riesgo de mercado (SARM)
Realizar una efectiva gestión del riesgo de mercado tanto para las posiciones propias como para las posiciones administradas y por cuenta de terceros, mediante la identificación, medición y control de la probabilidad de incurrir en pérdidas.

- ✓ Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez (SARL)
Identificar, medir y controlar el riesgo de no cumplir plenamente y de manera oportuna las obligaciones de pago en las fechas correspondientes.
- ✓ Sistema de Administración de Riesgo de lavado de Activos y de la financiación del terrorismo (SARLAFT)
Prevenir que La Hipotecaria CF 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.
- ✓ Sistema de Atención al Consumidor (SAC)
El objetivo del SAC es brindar una correcta atención y protección al consumidor financiero, con base en lo establecido en la legislación vigente.
- ✓ Sistema de control interno (SCI)
Proporcionar las directrices que garanticen las condiciones de seguridad, transparencia, eficiencia y eficacia, para que sean aplicadas, ordenadas y vigiladas en los diferentes procesos de La Hipotecaria CF.

Nota 13 – Relación de solvencia

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

- ✓ Relación de Solvencia Total: La cual establece que el Patrimonio Técnico total dividido por el valor de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio y de mercado, no puede ser inferior al 9%
- ✓ Relación de Solvencia Básica: La cual establece que el Patrimonio Básico Ordinario dividido por el valor de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio y de mercado, no puede ser inferior al 4.5%

En tal sentido La Hipotecaria CF realiza el cálculo de los activos ponderados por nivel de riesgo crediticio y de mercado aplicando la metodología establecida en el capítulo XIII-13 de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular 100 de 1995), emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia. A continuación se detallan los cálculos del patrimonio técnico y relaciones de solvencia al 31 de Marzo de 2015 (Cifras en millones de pesos colombianos).

CONCEPTO	VALOR PONDERADO
Activos Categoría I	-
Activos Categoría II	-
Activos Categoría III	23.184,70
Activos Categoría IV y Otros	9.750,86
Total Activos ponderados por nivel de riesgo	32.935,56
Patrimonio básico ordinario	22.900,90
Patrimonio Básico Adicional	-
Patrimonio Adicional	411,69
Patrimonio Técnico sin deducciones	23.312,59
Deducciones al patrimonio técnico	-
Patrimonio Técnico	23.312,59
Riesgo de Mercado	-
Relación de solvencia Básica	69,53
Relación de solvencia Total	70,78

Nota 14 – Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

En el mes de abril de 2015 se realizó la última compra de cartera a la vinculada Inversiones LHC por la que se adquirió el 100% del saldo de los créditos de esta compañía, incluyendo el producto 05 el cual es un Crédito de libre inversión con garantía hipotecaria por valor total de \$7.835.940.

De acuerdo a lo expuesto en la solicitud de autorización de compra de la cartera que fue aprobada por la Superintendencia Financiera de Colombia, en el mes de abril los accionistas de La Hipotecaria CF legalizaron la capitalización por el mismo valor de la compra que se efectuó, igualmente se constituyó el deterioro adicional propuesto el cual corresponde al 40% del capital los créditos pertenecientes al producto 05.

En el mes de abril de 2015 La Hipotecaria CF realizó la compra de las inversiones forzosas en títulos de desarrollo agropecuario tipo A y B, por valor de \$14.969 y \$25.488 respectivamente de acuerdo a las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia y calculadas sobre el movimiento de los pasivos durante el primer trimestre del año.