



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

*Estados financieros por los años  
terminados el 31 de diciembre de  
2014 y 2013 junto con el informe del  
Revisor Fiscal*

## ***Certificación del Representante Legal y Contador***

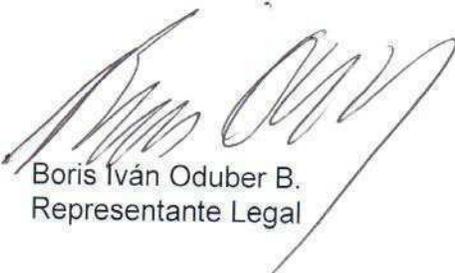
26 de febrero de 2015

A los señores Socios de:  
La Hipotecaria compañía de financiamiento S.A.

Los suscritos representante legal y contador de La Hipotecaria compañía de Financiamiento S.A. en adelante la "Compañía"; certificamos que los estados financieros de la Compañía en Colombia al 31 de diciembre de 2014, han sido fielmente tomados de los libros y que antes de ser puestos a su disposición y de terceros hemos verificado las siguientes afirmaciones contenidas en ellos:

- a) Todos los activos y pasivos incluidos en los estados financieros de la compañía al 31 de diciembre de 2014 existen y todas las transacciones incluidas en dichos estados se han realizado durante el año terminado en esa fecha.
- b) Todos los hechos económicos realizados por la compañía durante el año terminado en 31 de diciembre de 2014 han sido reconocidos en los estados financieros.
- c) Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros (obligaciones), obtenidos o a cargo de la compañía al 31 de diciembre de 2014.
- d) Todos los elementos han sido reconocidos por sus valores apropiados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia y la normatividad dispuesta por La Superintendencia Financiera de Colombia.
- e) Todos los hechos económicos que afectan la compañía han sido correctamente clasificados, descritos y revelados en los estados financieros.

La certificación está limitada para cada una de las partes que firman la presente a las funciones que son de su competencia. Acorde con lo anterior, para el caso de la certificación suscrita por el contador, funcionario de PricewaterhouseCoopers Asesores Gerenciales Ltda.(PwC AG), dichas certificaciones están limitadas exclusivamente a los asuntos contables. La certificación está sujeta a la información que es de su conocimiento teniendo en cuenta la información que les fue suministrada por la Compañía a PwC AG para el desarrollo de sus funciones de Outsourcing contable.



Boris Iván Oduber B.  
Representante Legal



Nancy Fuquen T.  
Contador Público  
Tarjeta Profesional No 75520-T  
Vinculada a PricewaterhouseCoopers  
Asesores Gerenciales Ltda.



## INFORME DEL REVISOR FISCAL

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

He auditado los estados financieros de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. (la Compañía) los cuales comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y los estados de resultados, estados de cambios en el patrimonio de los accionistas y estados de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2014 con cifras comparativas por el período comprendido entre el 17 de junio (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013 y sus respectivas notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

La administración es responsable por la adecuada preparación y presentación de estos estados financieros de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación de estados financieros libres de errores de importancia material, bien sea por fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas, así como establecer los estimados contables razonables en las circunstancias.

Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros con base en mis auditorías. Obtuve las informaciones necesarias para cumplir mis funciones y efectué mis exámenes de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia. Tales normas requieren que cumpla con requisitos éticos, planifique y efectúe la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores de importancia material.

Una auditoría incluye realizar procedimientos, para obtener evidencia sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del revisor fiscal, incluyendo la evaluación del riesgo de errores de importancia material en los estados financieros. En dicha evaluación del riesgo, el revisor fiscal tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias. Una auditoría también incluye evaluar el uso de políticas contables apropiadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la administración, así como evaluar la presentación de los estados financieros en general. Considero que la evidencia de auditoría que obtuve proporciona una base razonable para fundamentar la opinión que expreso a continuación.

En mi opinión, los estados financieros mencionados, tomados fielmente de los libros y adjuntos a este informe, presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia material, la situación financiera de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2014 con cifras comparativas por el período comprendido entre el 17 de junio (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia, aplicados de manera uniforme.

Con base en el resultado de mis pruebas, en mi concepto:

- a. La contabilidad de la Compañía, ha sido llevada conforme a las normas legales y la técnica contable.
- b. Las operaciones registradas en los libros y los actos de los Administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas.
- c. La correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de acciones se llevan y se conservan debidamente.
- d. Existen medidas adecuadas de: control interno, que incluye los sistemas de administración de riesgos implementados; conservación y custodia de los bienes de la Compañía y los de terceros que están en su poder.
- e. Se ha dado cumplimiento a las normas e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia relacionadas con la implementación e impacto en el balance general y en el estado de resultados de los sistemas de administración de riesgos aplicables.
- f. Existe concordancia entre los estados financieros que se acompañan y el informe de gestión preparado por los Administradores, el cual incluye la constancia por parte de la administración sobre la libre circulación de las facturas con endoso emitidas por los vendedores o proveedores.
- g. La información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al sistema de seguridad social integral; en particular la relativa a los afiliados y a sus ingresos base de cotización, ha sido tomada de los registros y soportes contables. La Compañía no se encuentra en mora por concepto de aportes al sistema de seguridad social integral.

Efectué seguimiento a las respuestas sobre las cartas de recomendaciones dirigidas a la Administración de la Compañía y no hay asuntos de importancia material pendientes que puedan afectar mi opinión.



Adriana Rocio Cravijo Cuesta  
Revisor Fiscal de La Hipotecaria  
Compañía de Financiamiento S.A.  
T. P. 115083-T  
Miembro de KPMG Ltda.

26 de febrero de 2015

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

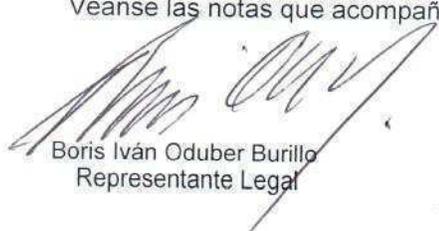
**BALANCES GENERALES**

**Al 31 de diciembre de 2014 y 2013**

(Miles de pesos colombianos)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Activos</u>			
Efectivo y depósitos en bancos	3	\$ 9.882.714	\$ 27.497.488
Cartera de créditos, neto	4	41.520.371	-
Créditos de vivienda		37.461.411	-
Créditos de consumo		5.044.848	-
Menos: Provisión		(985.888)	-
Cuentas por cobrar, neto	5	673.345	-
Intereses cartera de créditos		192.687	-
Pagos por cuenta de clientes – cartera		41.611	-
Anticipos de contratos a proveedores		16.340	-
Cuentas por cobrar a compañías vinculadas		324.864	-
Otras		109.633	-
Menos: Provisión		(8.764)	-
Intereses cartera de créditos		(2.633)	-
Pagos por cuenta de clientes – cartera		(393)	-
Otras provisiones		-	-
Propiedades y equipo, neto	6	182.482	-
Otros activos	7	703.885	413.239
Total de los activos		<u>\$ 52.962.797</u>	<u>\$ 27.910.727</u>
Cuentas de orden y contingentes deudoras	14	\$ 75.286.863	-
Cuentas de orden y contingentes acreedoras por el contrario	14	151.560.642	255.590
Total cuentas contingentes y de orden		<u>\$ 226.847.505</u>	<u>\$ 255.590</u>
<u>Pasivos y patrimonio de los accionistas</u>			
<u>Pasivos</u>			
Obligaciones financieras	8	\$ 27.277.778	-
Cuentas por pagar	9	481.497	545.496
Otros pasivos	11	114.241	-
Pasivos estimados	12	45.572	47.543
Total de los pasivos		<u>27.919.088</u>	<u>593.039</u>
<u>Patrimonio de los accionistas</u>			
Capital suscrito y pagado	13	27.000.000	27.000.000
Resultado de ejercicios anteriores	13	317.688	-
Resultados del ejercicio	13	(2.273.979)	317.688
Total del patrimonio de los accionistas		<u>25.043.709</u>	<u>27.317.688</u>
Total de los pasivos y del patrimonio de los Accionistas		<u>\$ 52.962.797</u>	<u>\$ 27.910.727</u>
Cuentas de orden y contingentes acreedoras	14	\$ 151.560.642	\$ 255.590
Cuentas de orden y contingentes deudoras por el contrario	14	75.286.863	-
Total cuentas contingentes y de orden		<u>\$ 226.847.505</u>	<u>\$ 255.590</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

  
Boris Iván Oduber Burillo  
Representante Legal

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

  
Adriana Rocío Clavijo Cuesta  
Revisor Fiscal  
T.P. 115083 - T  
Miembro de KPMG Ltda.  
(Véase mi informe del 26 de febrero de 2015)

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

**ESTADOS DE RESULTADOS**

Por el año que terminó al 31 de diciembre de 2014 con cifras comparativas  
con el periodo comprendido del 17 de junio (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013  
(Miles de pesos colombianos)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos operacionales directos	15		
Intereses de cartera de créditos		\$ 1.898.376	\$ -
Comisiones y honorarios		331.672	-
Total Ingresos operacionales directos		<u>2.230.048</u>	<u>-</u>
Gastos operacionales directos	16		
Intereses sobre obligaciones financieras		404.529	-
Comisiones		134.176	-
Total gastos operacionales directos		<u>538.705</u>	<u>-</u>
Resultado operacional Directo		<u>1.691.343</u>	<u>-</u>
Otros gastos operacionales	17	2.965.946	53.343
Pérdida operacional antes de provisiones, depreciaciones y amortizaciones		<u>(1.274.603)</u>	<u>(53.343)</u>
Depreciación bienes de uso propio	17	48.090	
Amortizaciones	17	96.908	
Provisión para cartera de créditos	17	985.888	-
Provisión para cuentas por cobrar	17	11.790	-
(Pérdida) neta operacional		<u>(2.417.279)</u>	<u>(53.343)</u>
Ingresos no operacionales	18	442.005	534.934
Gastos no operacionales	18	19.375	162
Resultado neto no operacional		<u>422.630</u>	<u>534.772</u>
(Pérdida) Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>(1.994.649)</u>	<u>481.429</u>
Impuesto a la renta	10	279.330	163.741
(Pérdida) Utilidad neta del ejercicio		<u>\$ (2.273.979)</u>	<u>\$ 317.688</u>
(Pérdida) Utilidad neta por acción (en pesos colombianos)		<u>\$ (84,22)</u>	<u>\$ 11,77</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

  
Boris Iván Oduber Burillo  
Representante Legal

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

  
Adriana Rocio Clavijo Cuesta  
Revisor Fiscal  
T.P. 115083 - T  
Miembro de KPMG Ltda.  
(Véase mi informe del 26 de febrero de 2015)

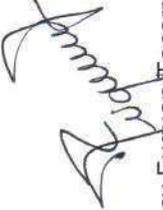
**LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.  
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas  
con el periodo comprendido entre el 17 de junio (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013  
(Miles de pesos colombianos)

	<u>Capital Suscrito y pagado</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>Resultado de ejercicios anteriores</u>	<u>Total Patrimonio</u>
Capitalización Inicial	\$ 27.000.000	\$ -	\$ -	\$ 27.000.000
Resultado del periodo	-	317.688	-	317.688
Saldos al 31 de diciembre de 2013	27.000.000	317.688	-	27.317.688
Traslado	-	(317.688)	317.688	-
Resultado del periodo	-	(2.273.979)	-	(2.273.979)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	\$ 27.000.000	\$ (2.273.979)	\$ 317.688	\$ 25.043.709

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

  
Boris Iván Oduber Burillo  
Representante Legal

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

  
Adriana Rocio Clayijo Cuesta  
Revisor Fiscal  
T.P. 115083 - T  
Miembro de KPMG Ltda.  
(Véase mi informe del 26 de  
febrero de 2015)

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

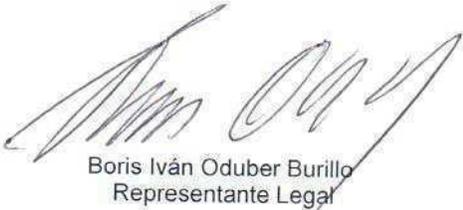
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por el año que terminó al 31 de diciembre de 2014 con cifras comparativas  
con el periodo del 17 de junio (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013

(Miles de pesos colombianos)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación		
(Pérdida) Utilidad neta del ejercicio	\$ (2.273.979)	\$ 317.688
Conciliación entre el resultado del ejercicio y el efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipo de uso propio	48.090	-
Amortización de otros activos	114.920	-
Provisión cartera de créditos	985.888	-
Provisión cuentas por cobrar intereses y diversas	11.790	-
Reversión impuesto diferido por diferencias temporales	16.815	-
Cambios en activos y pasivos operacionales		
Cartera de créditos, neto	(42.506.259)	-
Cuentas por cobrar	(685.134)	-
Diferidos	(355.530)	(373.708)
Otros activos	(66.852)	(39.531)
Cuentas por pagar	(63.999)	545.496
Pasivos estimados y provisiones	(1.971)	47.543
Otros pasivos	114.241	-
Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de operación	<u>(44.661.980)</u>	<u>497.488</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Compra de propiedades y equipo de uso propio	<u>(230.572)</u>	-
Efectivo neto usado en actividades de inversión	<u>(230.572)</u>	-
Flujos de efectivo de actividades de financiación		
Aumento de obligaciones financieras	27.277.778	-
Aumento suscripción de acciones	-	27.000.000
Efectivo neto por actividades de financiación	<u>27.277.778</u>	<u>27.000.000</u>
(Disminución) Aumento en el efectivo y depósitos en bancos	(17.614.774)	27.497.488
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	27.497.488	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 9.882.714</u>	<u>\$ 27.497.488</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

  
Boris Iván Oduber Burillo  
Representante Legal

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

  
Adriana Rocío Clavijo Cuesta  
Revisor Fiscal  
T.P. 115083 - T  
Miembro de KPMG Ltda.  
(Véase mi informe del 26 de  
febrero de 2015)

**LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**  
(Miles de pesos colombianos)

**NOTA 1 - ENTIDAD REPORTANTE**

La Hipotecaria compañía de financiamiento S.A. en adelante "La Hipotecaria", 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.

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

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

La Hipotecaria tiene su domicilio principal en la ciudad de Bogotá en donde opera con una sola sucursal comercial. A 31 de diciembre de 2014, la Compañía contaba con una nómina de personal de 33 funcionarios.

Durante el año 2013 la Compañía se preparó en los aspectos administrativos, operativos y tecnológicos requeridos para obtener el permiso de operaciones por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, por lo que durante éste año únicamente realizó la capitalización inicial, fondos que dejó disponibles, hasta la autorización de inicio de operación y por los que recibió ingresos por rendimientos ya que se encontraban depositados en cuenta de ahorro. Adicionalmente registró gastos y cargos diferidos por toda la etapa preoperativa de la compañía que fueron pagados por su vinculada Inversiones LHC y después del inicio de operación cancelados a ésta.

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.

Dentro de las actividades desarrolladas en el año 2014 como actividades propias de su operación La Hipotecaria realizó desembolso de créditos, compró cartera de créditos de su vinculada Inversiones LHC S.A. a quien también compró sus activos fijos y realizó la sustitución patronal de los funcionarios vinculados a ésta, igualmente adquirió obligaciones financieras con bancos comerciales y desarrollo todas las actividades necesarias y propicias para el desarrollo de su operación.

Por las situaciones anteriormente expuestas, algunas notas no tienen información comparativa con el año 2013.

## **NOTA 2 - PRINCIPALES POLITICAS Y PRACTICAS CONTABLES**

Para sus registros contables y para la preparación de sus estados financieros La Hipotecaria debe observar principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia establecidos por el Gobierno Nacional e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia. Dichos principios pueden diferir en algunos aspectos de otros principios contables emitidos de otros organismos de control del Estado.

Las normas contables especiales establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia presentan algunas diferencias con las normas de contabilidad generalmente aceptadas en Colombia, como las siguientes:

a) **Propiedades y Equipo**

Las normas de contabilidad generalmente aceptadas determinan que al cierre del período el valor neto de las propiedades, planta y equipo, cuyo valor ajustado como consecuencia de la inflación supere los veinte (20) salarios mínimos legales mensuales, se debe ajustar a su valor de realización o a su valor presente, registrando las valorizaciones y provisiones que sean necesarias, mientras que las normas especiales de la Superintendencia Financiera de Colombia no presentan condiciones para esta clase de activos.

b) **Estados Financieros**

Para el caso del Estado de Cambios en la Situación Financiera, el Decreto 2649 de 1993 lo define como un estado financiero básico, la Superintendencia Financiera de Colombia no lo requiere.

A continuación se describen las principales políticas y prácticas contables que La Hipotecaria ha adoptado en concordancia con lo anterior:

Unidad monetaria

De acuerdo con disposiciones legales, la unidad monetaria utilizada por La Hipotecaria es el peso colombiano.

Período contable

La Hipotecaria tiene definido por estatutos efectuar un corte de sus cuentas, preparar y difundir estados financieros de propósito general una vez al año, al 31 de diciembre.

El Artículo 32 del decreto 2649 der 1993 establece que los estados financieros se deben preparar y presentar en forma comparativa con los del período inmediatamente anterior, siempre que tales períodos hubieren tenido una misma duración. Para las consideraciones de los estados financieros del año 2014 no existe una comparación con un periodo de igual duración, debido a que la compañía fue constituida el 17 de junio del año 2013.

Efectivo y equivalentes de efectivo

La Hipotecaria reconoce como efectivo y equivalentes de efectivo, el dinero disponible en las cuentas de ahorro y corrientes bancarias incluyendo la cuenta única de depósito CUD, sobre las que no se tiene ninguna restricción de uso. Igualmente se reconoce en este rubro los fondos destinados para las cajas menores de carácter administrativo y comercial de la compañía.

### Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Los ingresos, costos y gastos se llevan a resultados por el sistema de causación, por instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia. De acuerdo con estas instrucciones, la Compañía no causa ingresos por intereses sobre la cartera de créditos en las modalidades de vivienda y consumo, que presenten mora superior a 2 meses. Estos se registran sólo hasta el momento en que se recaudan, mientras no se realice su recaudo se registran en cuentas contingentes.

En aquellos casos en que, como producto de acuerdos de reestructuración o cualquier otra modalidad de acuerdo, se contemple la capitalización de intereses que se encuentren registrados en cuentas de orden o de los saldos de cartera castigada incluidos capital, intereses y otros conceptos, se contabilizarán como abono diferido en el Código 272035 y su amortización al estado de resultados se hará en forma proporcional a los valores efectivamente recaudados.

De igual forma, los intereses de las obligaciones financieras que sean pagados anticipadamente no son causados al gasto hasta que se cumpla el periodo real de exigibilidad, y mientras esta situación se presente, son llevados como intereses anticipados.

### Medición del riesgo crediticio y sistema de provisiones

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

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

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

- **Calificación del Riesgo Crediticio**

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

a) **Categoría Vivienda**

"A" Riesgo Normal	Créditos al día o mora hasta 2 meses
"B" Riesgo Aceptable	Créditos con mora superior a 2 meses y hasta 5 meses
"C" Riesgo Apreciable	Créditos con mora superior a 5 meses y hasta 12 meses
"D" Riesgo Significativo	Créditos con mora superior a 12 meses y hasta 18 meses
"E" Riesgo Incobrabilidad	Créditos con mora superior a 18 meses

b) **Categoría Consumo**

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

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

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

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

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

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

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

#### Componentes del Modelo de Referencia para Cartera de Consumo – MRCO

La estimación de la pérdida esperada en el marco del MRCO resulta de la aplicación de la siguiente fórmula:

**PÉRDIDA ESPERADA= [Probabilidad de incumplimiento] x [Exposición del activo en el momento del incumplimiento] x [Pérdida dado el incumplimiento]**

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

- La probabilidad de incumplimiento

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

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

Matriz A

Calificación	CFC Otros
AA	3,54%
A	7,19%
BB	15,86%
B	31,18%
CC	41,01%
Incumplimiento	100.0%

Matriz B

Calificación	CFC Otros
AA	5,33%
A	8,97%
BB	24,91%
B	40,22%
CC	54,84%
Incumplimiento	100,00%

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

- La pérdida dada el incumplimiento (PDI)

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

En el caso de la Cartera de Consumo de La Hipotecaria, la PDI utilizada es del 75% dado que al 31 de diciembre de 2014 toda la cartera es sin garantía.

- El valor expuesto del activo

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

#### Provisión para cartera de créditos y cuentas por cobrar

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

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

- a) Políticas de administración del riesgo de crediticio
- b) Procesos de administración del riesgo crediticio
- c) Sistema de provisiones para cubrir el riesgo crediticio
- d) Procesos de control interno
- e) Modelo para la estimación o contingencias de pérdidas esperadas

Y opera bajo los siguientes lineamientos:

1. La Hipotecaria adopta para el caso de los préstamos de vivienda el Régimen General de Evaluación, Calificación y Provisionamiento de Cartera de Crédito y para el caso de la cartera de consumo, el Modelo de Referencia MRCO. Lo anterior de acuerdo con el anexo 1 y 5, respectivamente, del capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995. No obstante, internamente se cuenta con lineamientos, políticas y herramientas que permiten apoyar la evaluación para el otorgamiento, seguimiento y control de la cartera.
2. La segregación de funciones y la definición de perfiles, constituye un elemento primordial en el ambiente de control y en el manejo de la información de los clientes, por lo tanto las responsabilidades se encuentran distribuidas así: el área comercial es la encargada de la venta de los productos, el área de crédito es responsable por el análisis y aprobación de las operaciones, el área de operaciones y cartera efectúa el desembolso de los créditos y administración de la cartera, incluyendo la cobranza.
3. Adicional a los límites legales existentes según lo dispuesto en el Decreto 2555 de junio de 2010, La Hipotecaria, en la medida en que lo estime conveniente, establece límites internos orientados al control del nivel de riesgo, de tal forma que el incumplimiento de un deudor o un grupo de deudores no ponga en peligro la solvencia de la compañía. Al 31 de diciembre de 2014 la compañía tiene definidos los siguientes límites internos:
  - a. El préstamo se otorga teniendo en cuenta la capacidad de pago del deudor y el nivel de endeudamiento del mismo, dentro de los límites señalados en la normatividad vigente y en las políticas internas que para tal fin tiene establecido compañía. Sin embargo a pesar de la capacidad de pago del deudor, define como cuantías máximas a otorgar en los diferentes tipos de préstamos:
    - ✓ Préstamos para adquisición de vivienda: 679 s.m.l.v
    - ✓ Préstamos personales: 187 s.m.l.v.

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

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

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

Durante cada mes, 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 como parte del proceso de calificación de cartera se realiza de acuerdo con la norma vigente con la ayuda de una herramienta contratada con un Proveedor, la cual se denomina IT SARC®.

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

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

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

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

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

Para que el seguimiento sea efectivo se tienen como premisas:

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

La Superintendencia Financiera en el Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, establece el esquema general de provisiones 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 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 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. Los modelos internos o de referencia deben tener en cuenta y calcular este componente con base en la información disponible que refleje esos cambios.

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 interno no incorpore componentes contracíclicos.

La constitución de provisiones 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 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 resultantes de dichas revisiones deben ser contabilizadas al cierre del mes siguiente. La Hipotecaria actualiza mensualmente su evaluación de cartera, y si los resultados de las actualizaciones dieran lugar a provisiones, éstas se hacen de manera inmediata.

Existe una regla especial de provisión 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 Plan Único de Cuentas, en la cual La Hipotecaria suspende la causación de rendimientos, e ingresos por otros conceptos, y provisiona la totalidad de lo causado y no recaudado correspondiente a tales conceptos.

La Hipotecaria como implementó el modelo de referencia adoptado por la Superintendencia, no puede constituir provisiones que superen el cien por ciento (100%) del valor de esas cuentas.

La Hipotecaria en el cálculo de las provisiones utiliza la metodología Fase Acumulativa, debido a que aún no cuenta con dos años de funcionamiento.

- infraestructura tecnológica - core – appx

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

APPX está creado bajo los siguientes principios:

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

Suministra reportes para realizar la gestión en cada uno de los Departamentos que intervienen a la largo del proceso del SARC

### Políticas y criterios definidos por La Hipotecaria en materia de garantías.

El análisis de las garantías debe incluir las siguientes características:

- **Idoneidad:** según definición legal, para el caso de las garantías aceptadas por la compañía, se consideran para efectos de la evaluación de riesgo crediticio como garantías idóneas de la respectiva operación las fuentes de pago adicionales, que de manera incondicional atiendan suficientemente el crédito por el simple requerimiento de la entidad acreedora. Lo anterior de acuerdo a lo establecido en la Circular 043 de 2011 de la Superintendencia Financiera de Colombia incorporado en el capítulo II de la Circular básica contable y financiera.
- **Legalidad:** documento debidamente perfeccionado que ofrezca respaldo jurídico que facilite la gestión del recaudo de las obligaciones otorgadas.
- **Valor:** establecido con base en criterios técnicos y objetivos.
- **Posibilidad de realización:** posibilidad razonablemente adecuada para hacer efectivas la garantía.

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

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

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

- a. **Préstamos para la adquisición de vivienda:** Hipoteca en primer grado a favor de La Hipotecaria sobre el inmueble a adquirir.
  - b. **Préstamos de Consumo o Personales:** Firma personal de los solicitantes del préstamo.
- **Garantías Admisibles**

Las garantías serán consideradas como admisibles para cualquier operación que realice la compañía, en los términos como se encuentran definidas en el artículo 2.1.2.1.3 del Decreto 2555 de 2010 y su idoneidad determinada atendiendo los parámetros del literal (d) del numeral 1.3.2.3.1 del capítulo II de la Circular básica contable y financiera.

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

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

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

- Valoración de las Garantías

La valoración de las garantías se realiza atendiendo a las instrucciones contenidas en el ordinal iii) de la letra d. del numeral 1.3.2.3.1 del capítulo II de la Circular externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia:

- Los avalúos se realizan por profesionales de amplia trayectoria en el mercado y que hayan sido previamente evaluados y aceptados por el comité de crédito, de acuerdo con lo establecido y detallado en la Política de Crédito.
- Se considera como avalúo técnico aquél que atienda, como mínimo, los criterios y contenidos establecidos en los Artículos 1 y 2 del Decreto 422 de 2000 y demás normas que lo modifiquen o sustituyan.
- Solamente se reciben las garantías admisibles señaladas en el Decreto 2555 de 2010, Título 2, o sea aquellas seguridades debidamente perfeccionadas que tengan un valor establecido con base en criterios técnicos y objetivos, que ofrezcan un respaldo jurídicamente eficaz al pago de la obligación garantizada y cuya posibilidad de realización sea razonablemente adecuada.
- El valor de las garantías constituidas sobre bienes inmuebles destinados a vivienda se actualiza anualmente. La actualización se realiza con base en el Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural (IVIUR) en el caso de bienes inmuebles destinados a vivienda ubicados en Bogotá D.C. y con el índice Total Nacional del Índice de Valoración Predial (IVP) para los inmuebles destinados a vivienda ubicados fuera de Bogotá D.C.. Al 31 de diciembre de 2014 La Hipotecaria sólo posee inmuebles como garantías en Bogotá D.C. y municipios aledaños.

#### Política de castigo de cartera

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

Son sujetos de castigo los créditos:

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

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

Los criterios de castigo por tipo de cartera, son:

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

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

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

A 31 de diciembre de 2014 La Hipotecaria no ha realizado el primer castigo de obligaciones.

#### Reestructuración de créditos a clientes con dificultades financieras

Al 31 de diciembre de 2014, La Hipotecaria no mantiene en su cartera créditos reestructurados.

Se considera reestructuración, cualquier mecanismo excepcional, instrumentado mediante la celebración y/o ejecución de cualquier negocio jurídico, que tenga por objeto modificar las condiciones originalmente pactadas con el fin de permitirle al deudor la atención adecuada de su obligación ante el real o potencial deterioro de su capacidad de pago y de las definidas en el anexo 2 del capítulo II de la circular externa 100 de 1995.

Toda reestructuración debe ser un recurso excepcional para regularizar el comportamiento de la cartera de créditos, y no puede convertirse en una práctica generalizada.

Las políticas para reestructurar las obligaciones se enmarcaran en los siguientes criterios:

- a. La decisión estará siempre subordinada al flujo de caja que pueda generar el cliente, el cual debe soportarse en la viabilidad del negocio. Para normalizar la cartera, la obligación primordial del analista, será la de validar la calidad de los ingresos de los titulares de los préstamos y la capacidad de pago para atender la cuota que se defina como futura.
- b. De acuerdo a las condiciones y necesidades de cada préstamo, La Hipotecaria evaluará la posibilidad de recuperación, sin realizar la reestructuración.
- c. El plazo de la reestructuración, debe ajustarse a la capacidad de pago-cobertura, de los titulares del préstamo.
- d. En casos especiales, para efectos de reestructurar un deudor, se pueden dar condonaciones bajo los lineamientos definidos en el manual SARC.
- e. Toda reestructuración quedará identificada en el core APPX.
- f. Las obligaciones o préstamos podrán ser reestructurados máximo tres (3) veces.
- g. Se debe propender, dentro del proceso de reestructuración, el recaudo de:
  - Otros Conceptos: 100% (honorarios, gastos y otros).
  - Seguros: 100% de todos los seguros contratados en el préstamo.

- h. Los gastos y honorarios del abogado deben ser pagados en su totalidad por el cliente, para los casos que aplique.
- i. Todas las reestructuraciones deben ser aprobados por el Comité de Cartera.
- j. La calificación de riesgo de un crédito reestructurado se realiza con base en el cumplimiento de lo establecido en el numeral 2.2.1 Criterios especiales para la calificación de créditos reestructurados del capítulo II de la Circular básica contable y financiera.
- k. Las operaciones que acumulen dos reestructuraciones, independiente del análisis financiero que se realice para determinar su capacidad de pago-cobertura, deberán iniciar con una calificación de mayor riesgo respecto de la que traía al momento de la reestructuración.
- l. Las operaciones que acumulen tres reestructuraciones, deberán iniciar con dos calificaciones de mayor riesgo respecto de la que traía al momento de la reestructuración.

#### Propiedades y equipos de uso propio y depreciación

Las propiedades y equipo de uso propio son registrados al costo de adquisición. Las ventas y retiros de tales activos se descargan por el respectivo valor neto ajustado en libros y las diferencias entre el precio de venta y el valor neto ajustado en libros se llevan a los resultados del ejercicio.

Un activo, es considerado propiedad y equipo de La Hipotecaria, cuando se tiene certeza que será destinado para el uso por parte de la empresa, para el desarrollo de su objeto social.

La depreciación se calcula por el método de línea recta sobre el costo de adquisición, de acuerdo con la vida útil estimada de cada activo, así:

Muebles, equipos y enseres	10%
Equipo de computación y comunicación	20%

#### Gastos pagados por anticipado y cargos diferidos

Los gastos pagados por anticipado, corresponden a intereses de obligaciones financieras y seguros; los intereses se amortizan diariamente durante el período prepago y los seguros durante la vigencia de la póliza.

No tendrán el tratamiento de cargos diferidos aquellos gastos cuya cuantía, en su conjunto, sea inferior a cincuenta (50) salarios mínimos mensuales o, individuales, a diez (10) salarios mínimos mensuales, salvo que se trate de comisiones pagadas por concepto de afiliaciones a los fondos de pensiones obligatorias, las cuales, independientemente de su cuantía, se les dará tratamiento de diferidos.

Los cargos diferidos por concepto de organización y preoperativos se deben amortizar en el menor tiempo entre el estimado para su recuperación en el estudio de factibilidad y la duración del proyecto específico que lo originó, sin que exceda, en todo caso, de cinco (5) años.

Los gastos incurridos en investigación y desarrollo de estudios y proyectos serán diferibles, siempre que los gastos atribuibles se puedan identificar separadamente y su factibilidad técnica esté demostrada, su amortización se hará en un período no mayor de dos (2) años.

Los cargos diferidos por concepto de publicidad y propaganda se amortizarán durante un período igual al establecido para el ejercicio contable, siempre y cuando las erogaciones excedan de veinte (20) salarios mínimos mensuales. Sin embargo, tratándose de gastos de publicidad y propaganda que correspondan a campañas de promoción que se realicen con ocasión de la constitución de la Entidad o que tengan su origen en el lanzamiento de productos nuevos o en el cambio de marca o de nombre de la institución o de sus productos, el período de amortización no podrá exceder del término de tres (3) años; en todo caso solamente podrán diferirse durante el período aludido los gastos que se efectúen dentro de los seis (6) meses siguientes a la ocurrencia de las situaciones referidas.

Los desembolsos correspondientes a publicidad y propaganda ocasionales, independientemente de su cuantía, no serán susceptibles de diferir.

El impuesto de renta diferido generado por efecto de las diferencias temporales se amortizará en los períodos en los cuales se revierten los diferidos temporales que lo originaron.

#### Ingresos recibidos por anticipado

Los ingresos recibidos por anticipado incluye: intereses recibidos por anticipado de los clientes por concepto de operaciones de cartera de créditos. Los cuales se amortizan diariamente durante el período en que se causen, de acuerdo a los plazos establecidos.

#### Pasivos laborales

Los pasivos laborales se contabilizan mensualmente y se ajustan al final de cada ejercicio con base en las disposiciones legales y los convenios laborales vigentes.

#### Pasivos estimados

La Hipotecaria registra provisiones para cubrir pasivos estimados, teniendo en cuenta que:

- a) Exista un derecho adquirido y en consecuencia, una obligación contraída
- b) El pago sea exigible o probable
- c) La provisión sea justificable, cuantificable y verificable
- d) Igualmente, registra los valores estimado por los conceptos de impuestos, contribuciones y afiliaciones.

#### Impuesto sobre la renta

La provisión para impuesto sobre la renta se calcula a la tasa oficial por el método de causación, teniendo en cuenta el mayor valor entre la renta presuntiva y la renta líquida ordinaria, ajustada por las diferencias contra contabilidad y fiscal. La provisión para impuesto de renta para el año gravable 2014 y 2013 se calculó bajo renta presuntiva y renta líquida respectivamente.

La base gravable del impuesto sobre la renta para la equidad - CREE, se establece restando de los ingresos brutos susceptibles de incrementar el patrimonio realizados en el año gravable, las devoluciones, rebajas y descuentos y de lo así obtenido se resta lo que corresponda a los ingresos no constitutivos de renta establecidos en el Estatuto Tributario. De los ingresos netos así obtenidos, se resta el total de los costos y deducciones aplicables a este impuesto, de conformidad con lo establecido en los artículos 107 y 108 del Estatuto Tributario. A lo anterior se le permite restar las rentas exentas que taxativamente fueron fijadas por el artículo 22 de la Ley 1607 de 2012.

Ley 1739 de 2014 -El Gobierno Nacional aprobó la reforma tributaria mediante la cual introdujo cambios a las disposiciones fiscales existentes con el ánimo de recaudar recursos durante el año 2015, dentro de los cambios incluidos en la reforma existen principalmente dos que tienen efectos fiscales importantes para La Hipotecaria y son el nuevo impuesto a la riqueza y la sobretasa.

#### Cuentas de orden y contingentes

Se registran como cuentas de orden, entre otros, los créditos aprobados no desembolsados, los bienes y valores recibidos en garantía, cupos de endeudamiento aprobados por diferentes entidades financieras, por los intereses no cobrados de cartera de créditos de vivienda y consumo que se encuentren en mora de más 2 meses, y la calificación por vencimiento de cartera para capital, intereses y seguros de los créditos. También se lleva en cuentas de orden las diferencias entre los valores fiscales de activos, pasivos y patrimonio y los valores contables.

#### Resultado por acción

La (pérdida) utilidad neta por acción se determina con base a la (pérdida) utilidad del período dividido por las acciones en circulación durante el período. Las acciones en circulación al 31 de diciembre de 2014 y 2013 fue de 27.000.000 acciones.

#### **NOTA 3 - EFECTIVO Y DEPOSITOS EN BANCOS**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Caja menor	\$ 2.000	\$ -
Depósitos en el Banco de la República (1)	19.344	
Depósitos en Bancos (2)	9.861.370	27.497.488
	<u>\$ 9.882.714</u>	<u>\$ 27.497.488</u>

- (1) En el mes de diciembre de 2014 se apertura la cuenta única de depósito – CUD No. 62108139 en el Banco de la República, la cual tiene habilitado al cierre del año únicamente el portafolio cero (0) sobre el cual no existe ninguna restricción. Esta cuenta se abrió con el propósito de cumplir con los requisitos necesarios para el inicio de la operación de captación.
- (2) Existen 23 partidas conciliatorias pendientes de regularizar al 31 de diciembre de 2014, por valor de \$558.867 las cuales corresponden a partidas del mes de diciembre de 2014. No existen partidas conciliatorias mayores a 30 días. Al 31 de diciembre de 2013 no existen partidas conciliatorias.

Durante el año 2014 se abrieron 4 cuentas bancarias corrientes, 2 exentas y 2 Gravadas con Gravamen a los movimientos financieros (GMF), con el propósito de realizar las diferentes operaciones de tesorería, como desembolsos de créditos, pago de gastos administrativos, y pago de obligaciones de impuestos entre otros. Al 31 de diciembre de 2013 solo se tenía una cuenta de ahorros, en donde se recibió la capitalización inicial y los rendimientos generados por la misma.

A 31 de diciembre de 2014 y 2013 no existe ninguna restricción sobre el efectivo y depósitos en bancos.

**NOTA 4 - CARTERA DE CREDITOS, NETO**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Créditos de Vivienda (Garantía idónea)		
Vivienda nueva VIS	\$ 3.400.458	\$ -
Vivienda nueva NO VIS	7.982.344	-
Vivienda usada VIS	606.862	-
Vivienda usada NO VIS	25.471.747	-
	<u>37.461.411</u>	<u>-</u>
Créditos de Consumo (Otras garantías)		
Personales	4.421.706	-
Remodelación	623.142	-
	<u>5.044.848</u>	<u>-</u>
Total cartera bruta	42.506.259	-
Provisión individual	(611.274)	-
Subtotal	<u>41.894.985</u>	<u>-</u>
Provisión general	(374.614)	-
Total cartera neta	<u>\$ 41.520.371</u>	<u>\$ -</u>

Al 31 de diciembre de 2014 la tasa de interés promedio de colocación de la cartera es de 11,25% E.A.

- La siguiente es la clasificación del capital de la cartera de créditos de vivienda y de consumo según categoría de riesgo, de acuerdo con lo establecido en el capítulo II de la Circular Externa número 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Créditos de vivienda (con garantía idónea)		
Categoría A - Riesgo Normal	\$ 37.361.266	\$ -
Categoría B - Riesgo Aceptable	100.145	-
	<u>37.461.411</u>	<u>-</u>
Créditos de Consumo (otras garantías)		
Categoría A - Riesgo Normal	4.831.494	-
Categoría B - Riesgo Aceptable	163.263	-
Categoría C - Riesgo Apreciable	32.489	-
Categoría D - Riesgo Significativo	17.602	-
	<u>5.044.848</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 42.506.259</u>	<u>\$ -</u>

- La siguiente es la distribución de la cartera de créditos de vivienda y de consumo por zona geográfica:

		<u>2014</u>				
		Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión Capital	Provisión otros conceptos
<u>Bogotá</u>						
	Créditos de Vivienda	37.461.411	160.378	36.198	(751.431)	(6.255)
	Créditos de Consumo	5.044.848	32.309	5.413	(234.457)	(5.142)
		<u>\$ 42.506.259</u>	<u>\$ 192.687</u>	<u>\$ 41.611</u>	<u>\$ (985.888)</u>	<u>\$ (11.397)</u>

		<u>2013</u>				
		Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión Capital	Provisión otros conceptos
<u>Bogotá</u>						
	Créditos de Vivienda	-	-	-	-	-
	Créditos de Consumo	-	-	-	-	-
		<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

- La siguiente es la distribución de la cartera de créditos de vivienda y de consumo por sector económico:

		<u>2014</u>				
		Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión Capital	Provisión otros conceptos
<u>Asalariados, empleados en empresas Formales</u>						
	Créditos de Vivienda	37.461.411	160.378	36.198	(751.431)	(6.255)
	Créditos de Consumo	5.044.848	32.309	5.413	(234.457)	(5.142)
		<u>\$ 42.506.259</u>	<u>\$ 192.687</u>	<u>\$ 41.611</u>	<u>\$ (985.888)</u>	<u>\$ (11.397)</u>

		<u>2013</u>				
		Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión Capital	Provisión otros conceptos
<u>Asalariados, empleados en empresas Formales</u>						
	Créditos de Vivienda	-	-	-	-	-
	Créditos de Consumo	-	-	-	-	-
		<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

- La siguiente es la clasificación del capital intereses y seguros de cartera de créditos de vivienda y de consumo de acuerdo a su morosidad:

	2014			Total
	Capital	Intereses	Otros conceptos	
<u>Créditos de vivienda</u>				
Vigente y mora hasta 1 mes	\$ 36.867.731	\$ 152.784	\$ 33.992	\$ 37.054.507
Mayor a 1 mes y hasta 4 meses	593.680	7.594	2.206	603.480
	<u>37.461.411</u>	<u>160.378</u>	<u>36.198</u>	<u>37.657.987</u>
<u>Créditos de consumo</u>				
Vigente y mora hasta 1 mes	4.831.494	28.482	4.753	4.864.729
Mayor a 1 mes y hasta 2 meses	172.047	3.293	459	175.799
Mayor a 2 meses y hasta 3 meses	23.705	528	148	24.381
Mayor a 3 meses y hasta 6 meses	17.602	6	53	17.661
	<u>5.044.848</u>	<u>32.309</u>	<u>5.413</u>	<u>5.082.570</u>
	<u>\$ 42.506.259</u>	<u>\$ 192.687</u>	<u>\$ 41.611</u>	<u>\$ 42.740.557</u>

	2013			Total
	Capital	Intereses	Otros conceptos	
<u>Créditos de vivienda</u>				
Vigente y mora hasta 1 mes	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Mayor a 1 mes y hasta 4 meses	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Créditos de vivienda</u>				
Vigente y mora hasta 1 mes	-	-	-	-
Mayor a 1 mes y hasta 2 meses	-	-	-	-
Mayor a 2 meses y hasta 3 meses	-	-	-	-
Mayor a 3 meses y hasta 6 meses	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

- La siguiente es la clasificación de la provisión de capital de cartera de créditos de vivienda y de consumo de acuerdo a lo establecido en el Capítulo II de la Circular Básica financiera y al Numeral 2.2.7 del Capítulo IX de la misma Circular:

	2014		Total
	Provisión Individual	Provisión General	
<u>Créditos de Vivienda</u>			
Vivienda nueva VIS	\$ 36.208	\$ 34.005	\$ 70.213
Vivienda nueva NO VIS	79.823	79.823	159.646
Vivienda usada VIS	6.069	6.069	12.138
Vivienda usada NO VIS	254.717	254.717	509.434
	<u>376.817</u>	<u>374.614</u>	<u>751.431</u>

Créditos de Consumo	CIP Capital	CIC Capital		Total
Personales	161.467	72.990		234.457
	161.467	72.990		234.457
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 538.284</b>	<b>\$ 72.990</b>	<b>\$ 374.614</b>	<b>\$ 985.888</b>

2013

	Provisión Individual		Provisión General		Total
Créditos de Vivienda					
Vivienda nueva VIS	\$ -		\$ -		\$ -
Vivienda nueva NO VIS	-		-		-
Vivienda usada VIS	-		-		-
Vivienda usada NO VIS	-		-		-
	-		-		-
	-		-		-
Créditos de Consumo Personales					
	CIP Capital	CIC Capital			Total
	-	-			-
	\$ -	\$ -	\$ -		\$ -

- El siguiente es el movimiento de la provisión del capital de la cartera de créditos de vivienda y de consumo:

	2014		2013	
	Provisión Individual	Provisión General	Total	Total
Créditos de Vivienda				
Saldo a comienzo del año	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Provisión cargada a resultados	376.817	374.614	751.431	-
	376.817	374.614	751.431	-
Créditos de Consumo				
Saldo a comienzo del año	CIP Capital	CIC Capital		
	-	-		-
Provisión cargada a resultados	161.467	72.990	234.457	-
	161.467	72.990	234.457	-
	\$ 538.284	\$ 72.990	\$ 374.614	\$ 985.888

- 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:

	<u>2014</u>		<u>2013</u>	
	Capital	Garantía	Capital	Garantía
Créditos de Vivienda				
Vivienda nueva VIS	\$ 3.400.458	\$ 5.414.965	\$ -	\$ -
Vivienda nueva NO VIS	7.982.344	16.224.913	-	-
Vivienda usada VIS	606.862	1.209.105	-	-
Vivienda usada NO VIS	25.471.747	55.464.673	-	-
	<u>\$ 37.461.411</u>	<u>\$ 78.313.656</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

- El siguiente es el detalle del vencimiento de la cartera:

<u>Maduración</u>	<u>Valor</u>
Menos de un año	\$ 20.982
De uno a cinco años	5.894.124
De cinco a diez años	6.546.162
Mayor a diez años	30.044.991
	<u>\$ 42.506.259</u>

- El siguiente es el detalle de la maduración y cosechas de la cartera desembolsada al 31 de diciembre de 2014:

<u>Cosecha del desembolso</u>	<u>Créditos vigentes al 31-dic-2014</u>	<u>Saldo a capital al 31-dic-2014</u>
Cosecha 2014	374	25.941.332
Cosecha 2013	291	13.712.469
Cosecha 2012	72	2.662.016
Cosecha 2011	4	190.442
Total	<u>741</u>	<u>42.506.259</u>

- Durante el año 2014, se realizaron las siguientes compras de cartera de créditos de vivienda y de consumo como a continuación se detalla:

	<u>Fecha</u>	<u>Monto Compra</u>	<u>Condiciones</u>	<u>Entidad Vendedora</u>
Primera compra	11/04/2014	\$ 17.090.075	Contado	Inversiones LHC
Segunda compra	24/04/2014	3.123.808	Contado	Inversiones LHC
Tercera compra	11/12/2014	5.280.296	Contado	Inversiones LHC
Total		<u>\$ 25.494.179</u>		

La valoración de las 3 compras de cartera se realizó por el valor en libros de los créditos de vivienda y de consumo registrados en Inversiones LHC S.A. (Antes la Hipotecaria de Colombia S.A. (Nota 19)

La Junta Directiva aprobó las políticas y procedimientos de compra de cartera bajo las cuales se realizaron tres compras de cartera:

- a. La selección del originador se realizó aplicando la normativa vigente para compra de cartera a entidades no vigiladas.
- b. Los créditos hipotecarios comprados cumplen los siguientes criterios:
  - Haber sido originados bajo la Ley de Vivienda y cumplir toda la normativa de la Superintendencia Financiera.
  - La cobertura de la garantía debe ser igual o superior al 130%.
- c. Cada portafolio de cartera comprado cumple con los siguientes requerimientos:
  - Mínimo el 70% del valor del saldo insoluto de compra debe ser cartera hipotecaria.
  - Máximo el 30% del valor del saldo insoluto de compra podrá ser de créditos de consumo.
- d. El Comité de Cartera aprobó mediante acta la selección del originador de acuerdo con los siguientes criterios:
  - Trayectoria y experiencia en la actividad de desembolso de créditos y conocimiento del nicho de mercado que atiende mínimo tres años en el mercado.
  - La situación patrimonial del originador.
  - El originador contaba con políticas y procesos que permitan conocer de qué forma fueron otorgados los préstamos, el seguimiento realizado al total de la cartera y las políticas de recuperación.
  - El originador contaba con las autorizaciones y registros legales exigidos para el desarrollo de la actividad de otorgamiento de crédito, cuando a ello haya lugar.
  - El originador contaba con las políticas y procedimientos de crédito en cada uno de los procesos (otorgamiento, seguimiento y recuperación).
  - El originador contaba con Políticas y procedimientos para el suministro de la información a los deudores señalada en el literal a) del numeral 1.3.2.3.1 capítulo 02 Riesgo de Crédito de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995).
  - El originador contaba con certificación del cumplimiento de la ley la Ley 1266 de 2008 sobre el reporte a las centrales de riesgo la información sobre el comportamiento crediticio de sus deudores.

**NOTA 5 - CUENTAS POR COBRAR, NETO**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Intereses cartera de Créditos (1)	\$ 192.687	\$ -
Pago por cuenta de clientes - Seguros (1)	41.611	-
Anticipos de contratos y proveedores (2)	16.340	-
Cuentas por cobrar a compañías Vinculadas (3)	324.864	-
Diversos (4)	109.633	-
	<u>685.135</u>	<u>-</u>
Provisión intereses y seguros cartera de créditos (1)	(11.397)	-
Provisión otras cuentas por cobrar (4)	(393)	-
	<u>(11.790)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 673.345</u>	<u>\$ -</u>

(1) Corresponde a los intereses y seguros de la cartera de créditos de consumo y de vivienda.

- La siguiente es la clasificación de los intereses y seguros de cartera de créditos de vivienda y de consumo según categoría de riesgo, de acuerdo con lo establecido en el capítulo II de la Circular Externa número 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera:

	<u>2014</u>			<u>2013</u>		
<u>Créditos de vivienda</u>	Intereses	Seguros	Total	Intereses	Seguros	Total
Categoría A - Normal	\$ 160.016	\$ 35.826	\$ 195.842	\$ -	\$ -	\$ -
Categoría B - Aceptable	362	372	734	-	-	-
	<u>160.378</u>	<u>36.198</u>	<u>196.576</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Créditos de Consumo</u>						
Categoría A - Normal	28.482	4.753	33.234	-	-	-
Categoría B - Aceptable	3.407	503	3.911	-	-	-
Categoría C - Apreciable	414	105	518	-	-	-
Categoría D - Significativo	6	52	59	-	-	-
	<u>32.309</u>	<u>5.413</u>	<u>37.722</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 192.687</u>	<u>\$ 41.611</u>	<u>\$ 234.298</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

- La siguiente es la clasificación de los intereses y seguros de cartera de créditos de vivienda y de consumo según modalidad de crédito y tipo de seguro:

	Intereses	Seguros Vida	2014 Seguros Cesantía	Seguros Incendio	Total Seguros
<b>Créditos de Vivienda</b>					
Vivienda nueva VIS	\$ 22.106	\$ 2.011	\$ 1.167	\$ 2.456	\$ 5.634
Vivienda nueva NO VIS	31.131	3.694	1.719	1.250	6.663
Vivienda usada VIS	2.307	225	215	189	629
Vivienda usada NO VIS	104.834	10.070	5.662	7.541	23.273
	<u>160.378</u>	<u>16.000</u>	<u>8.763</u>	<u>11.436</u>	<u>36.199</u>
<b>Créditos de Consumo</b>					
Personales	26.863	2.126	2.602	-	4.728
Remodelación	5.446	372	312	-	684
	<u>32.309</u>	<u>2.498</u>	<u>2.914</u>	<u>-</u>	<u>5.412</u>
	<u>\$ 192.687</u>	<u>\$ 18.498</u>	<u>\$ 11.677</u>	<u>\$ 11.436</u>	<u>\$ 41.611</u>

	Intereses	Seguros Vida	2013 Seguros Cesantía	Seguros Incendio	Total Seguros
<b>Créditos de Vivienda</b>					
Vivienda nueva VIS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Vivienda nueva NO VIS	-	-	-	-	-
Vivienda usada VIS	-	-	-	-	-
Vivienda usada NO VIS	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Créditos de Consumo</b>					
Personales	-	-	-	-	-
Remodelación	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

- La siguiente es la clasificación de la provisión de intereses y seguros de cartera de créditos de vivienda y de consumo de acuerdo a lo establecido en el Capítulo II de la Circular Básica financiera y al Numeral 2.2.7 del Capítulo IX de la misma Circular:

	Provisión Individual Intereses	2014 Provisión Individual Seguros	Total
<b>Créditos de Vivienda</b>			
Vivienda nueva VIS	\$ 2.022	\$ 884	\$ 2.906
Vivienda nueva NO VIS	1.213	594	1.807
Vivienda usada VIS	110	151	261
Vivienda usada NO VIS	1.048	233	1.281
	<u>4.393</u>	<u>1.862</u>	<u>6.255</u>



- (3) Al 31 de diciembre de 2014, las cuentas por cobrar a compañías vinculadas corresponden al cobro de la comisión por administración y gestión de cartera de los meses de marzo a noviembre de 2014 a la compañía vinculada Inversiones LHC S.A y a los dineros correspondientes a las cuotas de algunos créditos que hicieron parte de la venta de la cartera y que ahora pertenecen a La Hipotecaria, pero aún siguen siendo consignados por los clientes en la cuenta bancaria de su vinculada Inversiones LHC S.A.
- (4) Al 31 de diciembre de 2014 las cuentas por cobrar diversas están compuestas por:

	<u>Valor</u>	<u>Provisión</u> <u>5%</u>
Créditos de vivienda por desembolsar	\$ 101.774	\$ -
Cuentas por cobrar otros conceptos créditos no desembolsados		
Estudio de Títulos	965	48
Gastos de beneficencia	2.688	134
Derechos de registro	2.210	112
Honorarios notariales	1.929	96
Otras cuentas por cobrar	67	3
	<u>\$ 109.633</u>	<u>\$ 393</u>

Por política corporativa sobre el saldo de las cuentas por cobrar de créditos no desembolsados y las otras cuentas por cobrar se establece una provisión equivalente al 5% como reserva en caso de que por temas legales no puedan ser desembolsados los créditos por tanto no se puedan legalizar estos dineros ya pagados a terceros.

Durante el año 2014 se registró como un evento de riesgo operativo un valor de \$3.675 correspondiente a un crédito que fue finalizado por identificar documentación falsa, actualmente existe un plan de pago acordado con el cliente donde mensualmente realiza el pago de una cuota que se registra como disminución del gasto por riesgo operativo.

#### **NOTA 6 - PROPIEDADES Y EQUIPO, NETO**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Equipo, muebles y enseres de oficina	\$ 76.953	\$ -
Equipo de computación	153.619	-
	<u>230.572</u>	<u>-</u>
Depreciación acumulada	(48.090)	-
	<u>\$ 182.482</u>	<u>\$ -</u>

Durante el año 2014 se realizaron compras de activos fijos por valor de \$230.572, de las cuales \$172.965 corresponde a la compra realizada en el mes de agosto de 2014 a la compañía vinculada Inversiones LHC S.A., según avalúo realizado.

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

**NOTA 7 - OTROS ACTIVOS**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Gastos pagados por anticipado		
Intereses (1)	\$ 5.280	\$ -
Seguros (2)	580	-
	<u>5.860</u>	<u>-</u>
Cargos diferidos (3)		
Gastos de constitución	253.679	286.013
Honorarios preoperativos	19.109	
Estudios y proyectos	318.854	70.880
	<u>591.642</u>	<u>356.893</u>
Impuesto diferido Renta		12.364
Impuesto diferido Renta para la equidad CREE		4.451
	<u>-</u>	<u>16.815</u>
Diversos		
Anticipo de Retenciones (4)	37.547	37.445
Autorretención Renta	47.459	-
Autorretención Renta para la equidad CREE	21.377	2.086
	<u>106.383</u>	<u>39.531</u>
	<u>\$ 703.885</u>	<u>\$ 413.239</u>

- El movimiento de los gastos pagados por anticipado por el año terminado en 31 de diciembre fue como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Adiciones	25.032	-
Amortización	(19.172)	-
Saldo al final del año	<u>\$ 5.860</u>	<u>\$ -</u>

- El movimiento de los cargos diferidos por el año terminado en 31 de diciembre fue como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo al comienzo del año	\$ 356.893	\$ -
Adiciones	330.497	356.893
Amortización	(95.748)	-
Saldo al final del año	<u>\$ 591.642</u>	<u>\$ 356.893</u>

- (1) A 31 de diciembre de 2014 corresponde a los intereses pagados por anticipado de la obligación financiera con Banco de Bogotá, los cuales se amortizan cuando se realice el periodo de su exigibilidad.

- (2) Corresponde a la póliza de seguro todo riesgo para la protección de los activos fijos, la cual tiene vigencia hasta el mes de Mayo de 2015.
- (3) Corresponde a los rubros pagados en la etapa preoperativa por concepto de gastos de constitución, honorarios de asesoría y estudios realizados para el cumplimiento de los requisitos legales y técnicos para la entrada en operación de la compañía, estos rubros están siendo amortizados de acuerdo a la política de cargos diferidos de La Hipotecaria.
- (4) Al 31 de diciembre de 2014 corresponde a los anticipos de retención en la fuente por los rendimientos de la cuenta de ahorros y los anticipos de retención a título de renta, IVA e ICA de la facturación por los retornos de las pólizas a Mapfre. A 31 de diciembre de 2013 corresponde a los anticipos de retención en la fuente por los rendimientos de la cuenta de ahorros.

### NOTA 8 - OBLIGACIONES FINANCIERAS

A continuación se detalla el monto de capital y el gasto de interés de cada una de las entidades financieras con las que la compañía posee obligaciones financieras al 31 de diciembre:

<u>Acreeedor</u>	<u>Interés en 2014</u>	<u>2014</u>		<u>2013</u>		<u>Garantía asociada</u>
		<u>Capital</u>	<u>Intereses Causados</u>	<u>Capital</u>	<u>Intereses Causados</u>	
<b>Corto plazo (1 año)</b>						
Bancolombia 1260157449	DTF + 3,30%	\$ 4.000.000	\$ 115.262	\$ -	\$ -	Firma aval codeudora de La Hipotecaria Holding y Banco La Hipotecaria
Banco BBVA 309- 960000647-6	5,9% E.A.	750.000	7.744	-	-	CDT constituido por Inversiones LHC S.A. a favor de BBVA
Banco BBVA 309- 960000649-2	5,9% E.A.	2.750.000	26.484	-	-	CDT constituido por Inversiones LHC S.A. a favor de BBVA
Banco BBVA 309- 960000648-4	6% E.A.	1.500.000	2.000	-	-	CDT constituido por Inversiones LHC S.A. a favor de BBVA
		<u>9.000.000</u>	<u>151.490</u>			
<b>Mediano plazo (1-3 años)</b>						
Bancolombia 1260157985	DTF + 3,76%	500.000	11.277	-	-	Firma aval codeudora de La Hipotecaria Holding y Banco La Hipotecaria
GNB Sudameris 11050655	DTF + 3,5%	5.000.000	116.920	-	-	Fianza Solidaria de Grupo ASSA
GNB Sudameris 11050759	DTF + 3,5%	2.500.000	43.892	-	-	Fianza Solidaria de Grupo ASSA
GNB Sudameris 11057965	DTF + 3,5%	2.500.000	33.544	-	-	Fianza Solidaria de Grupo ASSA
Banco Bogotá 25633874-2	DTF + 3,5%	7.777.778	47.406	-	-	Fianza Solidaria de Banco La Hipotecaria
		<u>18.277.778</u>	<u>253.039</u>			
		<u>\$ 27.277.778</u>	<u>\$ 404.529</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	

- La tasa de interés variable DTF de los créditos con ésta condición, es tomada mensualmente en el día de la fecha de corte de cada obligación y se mantiene hasta el corte del siguiente mes.
- Al 31 de diciembre de 2014, las obligaciones financieras no generaron otros conceptos diferentes a los intereses.
- A continuación se detallan los vencimientos por años:

<u>Año</u>	<u>Valor</u>
2015	\$ 11.741.667
2016	12.766.667
2017	<u>2.769.444</u>

\$ 27.277.778

- (1) Los intereses por pagar de las obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2014, se detallan a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bancolombia 1260157449	\$ 15.200	\$ -
Bancolombia 1260157985	1.231	-
GNB Sudameris 11050655	19.500	-
GNB Sudameris 11050759	10.861	-
GNB Sudameris 11057965	3.840	-
Banco BBVA 309-960000647-6	1.475	-
Banco BBVA 309-960000649-2	451	-
Banco BBVA 309-960000648-4	2.000	-
	<u>\$ 54.558</u>	<u>\$ -</u>

### NOTA 9 - CUENTAS POR PAGAR

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Intereses de créditos obligaciones financieras (1)	\$ 54.558	\$ -
Impuestos (2)	288.463	182.469
Contribución sobre transacciones	95	-
Impuesto a las ventas por pagar	5.988	-
Proveedores (3)	28.627	-
Retenciones y aportes laborales (4)	103.766	523
Diversas (5)	-	362.504
	<u>\$ 481.497</u>	<u>\$ 545.496</u>

- (1) Corresponde a los intereses de las obligaciones financieras.
- (2) Al 31 de diciembre de 2014 corresponde al pasivo por impuesto de renta y por el impuesto de renta para la equidad CREE por valor de \$203.695 y \$73.330 respectivamente. Igualmente corresponde al Impuesto de industria y comercio y avisos y tableros pendiente de pago del VI Bimestre de 2014 por valor de \$11.438.
- Al 31 de diciembre de 2013 corresponde al pasivo por impuesto de renta y por el impuesto de renta para la equidad CREE por valor de \$132.762 y \$47.794 respectivamente. Igualmente corresponde al Impuesto de industria y comercio y avisos y tableros pendiente de pago del VI Bimestre de 2013 por valor de \$1.913.
- (3) El saldo al 31 de diciembre de 2014 está compuesto principalmente por la cuenta puente de seguros correspondiente a los rubros trasladados a los clientes y pendientes de cobro por parte de Mapfre, igualmente está compuesto por las cuentas por pagar a empleados por reembolsos de gastos.

(4) La cuenta de retenciones y aportes laborales está compuesta de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Retenciones en la fuente	\$ 21.966	\$ -
Autorretención impuesto para la equidad CREE	11.841	523
Autorretención impuesto de renta	7.935	-
Impuesto a las ventas retenido	340	-
Impuesto de industria y comercio retenido	360	-
Aportes de salud por pagar	13.412	-
Caja compensación familiar, SENA, ICBF	9.534	-
Fondo de pensiones y cesantías	38.378	-
	<u>\$ 103.766</u>	<u>\$ 523</u>

(5) Al 31 de diciembre de 2013 la cuenta de diversos está compuesta por el saldo pendiente de pago a la compañía vinculada Inversiones LHC S.A. por los rubros correspondientes a los gastos de constitución y preoperativos de La Hipotecaria que fueron pagados por ésta, dicha cuenta por pagar fue pagada por La Hipotecaria en el año 2014.

#### **NOTA 10 – IMPUESTO DE RENTA E IMPUESTO DE RENTA PARA LA EQUIDAD CREE**

Las disposiciones fiscales vigentes aplicables a La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. estipulan que:

- A partir del 1 de enero de 2013, la Ley 1607 de diciembre de 2012 crea el Impuesto sobre la renta para la equidad –CREE como el aporte con el que contribuyen las sociedades y personas jurídicas y asimiladas contribuyentes declarantes del impuesto sobre la renta y complementarios en beneficio de los trabajadores, generación de empleo y la inversión social. Las entidades sin ánimo de lucro, personas naturales y sociedades declaradas como zonas francas a la tarifa 15% no son sujetos pasivos de impuesto sobre la renta para la equidad - CREE.
- La base para determinar el impuesto sobre la renta para la equidad - CREE no puede ser inferior al 3% de su patrimonio líquido en el último día del ejercicio gravable inmediatamente anterior.
- Al impuesto sobre la renta para la equidad “CREE”, le es aplicable una tarifa del 9% de conformidad con la Ley 1739 de diciembre de 2014.
- Durante los años 2015, 2016, 2017 y 2018, la Ley 1739 del 23 de diciembre de 2014 establece una sobretasa al impuesto sobre la renta para la equidad – CREE, la cual es responsabilidad de los sujetos pasivos de este tributo y aplicará a una base gravable superior a \$800 millones, a las tarifas de 5%, 6%, 8% y 9% por año, respectivamente.
- Según indica la Ley 1607 de diciembre de 2012, en su artículo 25, a partir del 1 de julio de 2013 están exoneradas del pago de aportes parafiscales a favor de SENA e ICBF, y, de acuerdo al artículo 31 de la misma Ley, a partir del 1 de enero de 2014, están exonerados de la cotización del régimen contributivo de salud, las personas jurídicas y asimiladas contribuyentes declarantes del impuesto sobre la renta y complementarios,

correspondientes a los trabajadores que devenguen, individualmente considerados, hasta diez (10) salarios mínimos mensuales vigentes. Esta exoneración no aplica a aquellos contribuyentes no sujetos al impuesto CREE.

- La base gravable del impuesto sobre la renta para la equidad CREE, se establecerá restando de los ingresos brutos susceptibles de incrementar el patrimonio realizados en el año gravable, las devoluciones, rebajas y descuentos y de lo así obtenido se restará los que corresponda a los ingresos no constitutivos de renta establecidos en el Estatuto Tributario. De los ingresos netos así obtenidos, se restará el total de los costos y deducciones aplicables a este impuesto, de conformidad con lo establecido en los artículos 107 y 108 del Estatuto Tributario. A lo anterior se le permitirá restar las rentas exentas que taxativamente fueron fijadas por el artículo 22 de la Ley 1607 de 2012.
- A partir del año 2015, de conformidad con lo establecido por la Ley 1739 de diciembre de 2014, las pérdidas fiscales y excesos de base mínima podrán ser compensados con rentas futuras originadas en el impuesto sobre la renta para la equidad CREE, considerando las mismas reglas previstas para el impuesto sobre la renta y complementarios.
- Al 31 de diciembre de 2014, La Hipotecaria no cuenta con saldos de pérdidas fiscales ni excesos de renta presuntiva sobre renta ordinaria por compensar.
- Impuesto a la riqueza

Mediante la Ley 1739 del año 2014, se estableció el impuesto a la riqueza cuyo hecho generador es la posesión de la misma al primero de enero de los años 2015, 2016 y 2017, a cargo de los contribuyentes del impuesto a la renta. Por lo tanto, aquellos contribuyentes con patrimonio bruto menos las deudas, cuyo valor sea superior a \$1,000 millones, deberán determinar su impuesto bajo las siguientes condiciones:

Límite Inferior	Límite Superior	Tarifa 2015	Tarifa 2016	Tarifa 2017
>0	<2,000,000,000	(Base gravable)* 0.20%	(Base gravable)* 0.15%	(Base gravable)*0.05%
>=2,000,000,000	<3,000,000,000	(Base gravable- 2,000,000,000)*0.35% + 4,000,000	(Base gravable- 2,000,000,000)*0.25%+ 3,000,000	(Base gravable- 2,000,000,000)*0.10%+ 1,000,000
>=3,000,000,000	<5,000,000,000	(Base gravable- 3,000,000,000)*0.75%+ 7,500,000	(Base gravable- 3,000,000,000)*0.50%+ 5,500,000	(Base gravable- 3,000,000,000)*0.20%+ 2,000,000
>=5,000,000,000	En adelante	(Base gravable- 5,000,000,000)*1.15% + 22,500,000	(Base gravable- 5,000,000,000)*1.00%+ 15,500,000	(Base gravable- 5,000,000,000)*0.40%+ 6,000,000

- Impuesto complementario de normalización tributaria al impuesto a la riqueza:

Mediante la Ley 1739 del año 2014, se estableció el impuesto complementario de normalización tributaria por los años 2015, 2016 y 2017 que estará a cargo de los contribuyentes del impuesto a la riqueza y los declarantes voluntarios de dicho impuesto que tengan activos omitidos y/o pasivos inexistentes al 1 de enero de 2015, 2016 y 2017, respectivamente. La tarifa del impuesto será la siguiente:

Año	Tarifa
2015	10,0%
2016	11,5%
2017	13,0%

- Precios de Transferencia

Para el año 2014 los asesores externos están realizando el estudio de precios de transferencia exigido por disposiciones tributarias. Para este propósito en caso de aplicar dicho estudio La Hipotecaria deberá presentar una declaración informativa y tener disponible el referido estudio para mediados del mes de junio del 2015.

- El gasto por impuesto de renta corriente por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013 es de \$205.390 y \$120.398 respectivamente, y el gasto por CREE por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013 es de \$73.940 y \$43.343 respectivamente.
- La siguiente es la conciliación entre la utilidad antes de impuestos y la renta líquida gravable al 31 de diciembre de 2014 y 2013. De acuerdo con lo contemplado en la Ley 1607 de 2012, la tarifa del impuesto de renta bajó del 33% al 25% y se creó el impuesto sobre la renta para la equidad CREE con una tarifa del 8%, sin embargo, por los años 2013 y 2014 la tarifa establecida es del 9%

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
(Pérdida) Utilidad antes del impuesto sobre la renta	\$ (1.994.649)	\$ 481.429
Más partidas que aumentan la renta:		
Provisiones que constituyen diferencia	33.434	47.543
Industria y comercio	11.438	1.913
Multas y sanciones otras autoridades administrativas	459	157
Intereses por multas y sanciones	-	5
Otros impuestos no deducibles	42.417	-
Provisión General	374.614	-
Otros gastos no deducibles	94.340	0
Total partidas que aumentan la renta líquida	<u>556.702</u>	<u>49.618</u>
(Pérdida) Renta líquida ordinaria	(1.437.947)	531.047
Renta Presuntiva	814.624	-
Rentas Exentas	54.066	-
Renta líquida gravable corriente	<u>760.558</u>	<u>-</u>
Impuesto de renta (25%)	190.140	132.762
Renta exenta no aplicable en CREE	54.066	-
Renta líquida gravable CREE	<u>814.624</u>	<u>-</u>
Impuesto de renta para la equidad CREE (9%)	73.316	47.794
Impuesto de renta diferido	-	(16.815)
	<u>\$ 263.456</u>	<u>\$ 163.741</u>

- El siguiente es un detalle del gasto por impuesto de renta por los años que terminaron el 31 de diciembre:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Renta:		
Corriente	\$ 203.695	123.902
Diferido	12.364	-
De años anteriores	(10.669)	-
	<u>205.390</u>	<u>123.902</u>

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
CREE:		
Corriente	73.330	44.605
Diferido	4.451	-
De años anteriores	<u>(3.841)</u>	<u>-</u>
	73.940	44.605
Total impuesto de renta y CREE	<u>\$ 279.330</u>	<u>168.507</u>

iv) La variación de las siguientes partidas origina el movimiento del gasto de renta por impuesto diferido por cobrar por el período del 17 de junio (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Provisión de impuesto de Industria y comercio	\$ -	\$ (1.913)
Provisión de pasivos estimados	-	(47.543)
Total diferencias temporales	<u>-</u>	<u>(49.456)</u>
Impuesto diferido 34%	<u>\$ -</u>	<u>\$ (16.815)</u>

v) La siguiente es la conciliación entre el patrimonio contable y el fiscal con base en la información al 31 de diciembre de 2014 y 2013:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Patrimonio contable	\$ 25.043.709	\$ 27.317.688
Más partidas que aumentan el patrimonio:		
Pasivos estimados y provisiones	420.186	47.543
Menos partidas que disminuyen el patrimonio:		
Eliminación del impuesto de registro capitalizado	-	(189.157)
Impuesto diferido	-	(16.815)
Patrimonio fiscal	<u>\$ 25.463.895</u>	<u>\$ 27.159.259</u>

Las declaraciones de impuesto de renta y complementarios del año gravable 2013 se encuentra sujeta a aceptación y revisión por parte de las autoridades tributarias.

#### NOTA 11 – OTROS PASIVOS

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Obligaciones laborales consolidadas (1)		
Cesantías consolidadas	\$ 48.658	\$ -
Intereses sobre Cesantías	5.269	-
Vacaciones consolidadas	42.355	-
Intereses anticipados (2)	8.655	-
Diversos (3)	9.304	-
	<u>\$ 114.241</u>	<u>\$ -</u>

- (1) El mes de marzo y abril de 2014 se realizó una sustitución patronal entre La Hipotecaria y su vinculada Inversiones LHC S.A., donde el 100% de los funcionarios vinculados laboralmente con la compañía vinculada pasaron a ser nómina de La Hipotecaria.
- (2) Corresponde a los intereses de cuotas de créditos de vivienda y de consumo pagados por anticipado por parte de los clientes, estos intereses son amortizados a resultados diariamente cuando se cumple el periodo de su exigibilidad.

El movimiento de los intereses anticipados a 31 de diciembre fue como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo al Comienzo del año	\$ -	\$ -
Intereses anticipados recibidos durante el año		-
Créditos de Vivienda	7.040	-
Créditos de Consumo	1.615	-
(Menos) Causación del año	-	-
Saldo al final del año por amortizar	<u>\$ 8.655</u>	<u>\$ -</u>

- (3) Al 31 de diciembre de 2014 los pasivos diversos se encuentra compuestos por los prepagos de cuotas de clientes de créditos de vivienda y de consumo, y por el pasivo por estudios de títulos pendiente de pago a Assojurídica S.A., por los créditos a los que este concepto va a ser financiado dentro del desembolso del mismo.

#### **NOTA 12 - PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Honorarios	\$ 36.845	\$ 47.543
Servicios Técnicos	6.294	-
Servicios de aseo y mensajería	-	-
Servicios públicos	2.106	-
Otros servicios	327	-
	<u>\$ 45.572</u>	<u>\$ 47.543</u>

Al 31 de diciembre de 2014 se encuentran registrados los gastos recurrentes mensuales que fueron consumidos en el mes de diciembre pero serán facturados hasta el mes de enero de 2015, igualmente se encuentran reconocidos gastos que ya se consumieron y tienen pendiente su facturación final, como es el caso la facturación pendiente por la elaboración del manual contable de la compañía el cual viene desde el año 2013.

**NOTA 13 - PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

	2014	2013
Capital Autorizado	\$ 30.400.000	\$ 30.400.000
Capital por Suscribir	<u>(3.400.000)</u>	<u>(3.400.000)</u>
Capital Suscrito y Pagado (1)	<u>27.000.000</u>	<u>27.000.000</u>
Resultado de ejercicios anteriores	317.688	-
Resultado del ejercicio	<u>(2.273.979)</u>	<u>317.688</u>
	<u>\$ 25.043.709</u>	<u>\$ 27.317.688</u>

(1) El capital suscrito y pagado se encuentra compuesto por 27.000.000 de acciones a un valor nominal de \$1 cada una.

**NOTA 14 - CUENTAS CONTINGENTES Y DE ORDEN**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cuentas contingentes deudoras		
Cupos de crédito aprobados (1)	\$ 48.279.300	\$ -
Intereses cartera de créditos	7.563	-
Total cuentas contingentes deudoras	<u>48.286.863</u>	<u>-</u>
Cuentas de orden deudoras		
Acciones ordinarias capital suscrito y pagado	<u>27.000.000</u>	<u>-</u>
Total cuentas de orden deudoras	<u>27.000.000</u>	<u>-</u>
Total cuentas deudoras	<u>75.286.863</u>	<u>-</u>
Cuentas contingentes acreedoras		
Créditos aprobados no desembolsados (2)	30.298.382	-
Diferencia entre la utilidad contable y renta líquida	49.618	49.618
Diferencia entre patrimonio contable y fiscal	158.429	158.429
Pasivos estimados y provisiones	-	47.543
Total cuentas contingentes acreedoras	<u>30.506.429</u>	<u>255.590</u>
Cuentas de orden acreedoras		
Bienes y valores recibidos en garantía idónea (3)	78.313.656	-
Calificación créditos de vivienda garantía idónea (4)	37.657.987	-
Calificación créditos de consumo otras garantías (4)	5.082.570	-
Total cuentas de orden acreedoras	<u>121.054.213</u>	<u>-</u>
Total cuentas acreedoras	<u>151.560.642</u>	<u>255.590</u>
Total cuentas contingentes y de orden	<u>\$ 226.847.505</u>	<u>\$ 255.590</u>

(1) Corresponde a los diferentes cupos de crédito aprobados por diferentes entidades financieras, y que no han sido utilizados por la compañía. La probabilidad de su utilización está relacionada con los flujos de efectivo y necesidades de liquidez de La Hipotecaria. Se encuentra compuesto de la siguiente manera:

<u>Entidad Financiera</u>	<u>Valor</u>
Banco de Bogotá	\$ 4.000.000
Banco BBVA	23.779.300
Banco GNB Sudameris	20.000.000
Bancolombia	500.000
	<u>\$ 48.279.300</u>

- (2) Al 31 de diciembre de 2014 corresponde a los cupos de crédito que ya fueron aprobados a los clientes pero que por diferentes temas no han sido desembolsados. La probabilidad de que sean convertidos en cartera real está relacionada con el cumplimiento de los diferentes temas legales, documentales y de procedimiento requeridos para el desembolso de los mismos, así como al deseo de los clientes de utilizarlos.
- (3) Corresponde al valor de las garantías recibidas como respaldo a los créditos de vivienda desembolsados y que de acuerdo a la política de La Hipotecaria y normatividad de la Superintendencia Financiera son actualizadas anualmente por medio de avalúos realizados. La probabilidad de ocurrencia de estas garantías está relacionada con el no pago de las cuotas de créditos por parte de los clientes, situación en la que se deba ejecutar dicha garantía esta situación se considera remota debido a que el nivel de pagos de esta cartera es favorable, igualmente puede afectarse por el pago total de la obligación contraída por el cliente que genere la liberación de la hipoteca registrada al inmueble.
- (4) Al 31 de diciembre de 2014 corresponde a revelación de saldos de capital, intereses y seguros de la cartera de créditos de vivienda y consumo con relación a su morosidad. La probabilidad de ocurrencia de estas cuentas, está determinada por el nivel de pagos que realice cada uno de los clientes.

#### **NOTA 15 - INGRESOS OPERACIONALES DIRECTOS**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Intereses créditos de vivienda	\$ 1.575.620	\$ -
Intereses créditos de consumo	322.756	-
Comisiones por seguros (1)	46.762	-
Comisión administración y gestión de cartera (2)	284.910	-
	<u>\$ 2.230.048</u>	<u>\$ -</u>

- (1) Corresponde a la comisión facturada mensualmente a Mapfre por los retornos de las pólizas de seguros de vida, incendio y cesantía de los créditos.
- (2) En el mes de Marzo de 2014 se firmó un contrato de colaboración empresarial entre La Hipotecaria y su compañía vinculada Inversiones LHC S.A., el cual tiene por objeto el cobro de una comisión correspondiente al 20% de los intereses recaudados en la gestión de cobro que realiza La Hipotecaria a la cartera de su vinculada. Al 31 de diciembre de 2014 el saldo corresponde a la comisión cobrada por los meses de marzo a noviembre de 2014.

**NOTA 16 – GASTOS OPERACIONALES DIRECTOS**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Intereses sobre obligaciones financieras (1)		\$ -
Intereses obligaciones causados	\$ 386.517	
Intereses obligaciones amortizados	18.012	
Comisiones fuerzas externas (2)	134.176	
	<u>\$ 538.705</u>	<u>\$ -</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2014 corresponde a los intereses causados por las obligaciones financieras que tiene La Hipotecaria vigentes con las diferentes entidades financieras de acuerdo a las condiciones informadas en la Nota No. 9, y se encuentra compuesto como sigue:

<u>Entidad Financiera</u>	<u>Valor</u>
Banco de Bogotá	\$ 47.406
Banco BBVA	36.228
Banco GNB Sudameris	194.356
Bancolombia	126.539
	<u>\$ 404.529</u>

(2) Corresponde a los gastos por comisiones por desembolsos de crédito pagados a las personas y empresas que hacen parte de la fuerza externa.

**NOTA 17 – OTROS GASTOS OPERACIONALES**

Los otros gastos operacionales por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido entre el 17 de junio (fecha de inicio de operaciones) y el 31 de diciembre de 2013 son como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Gastos de Personal	\$ 1.532.723	\$ -
Honorarios	546.288	30.960
Impuestos	287.235	18.883
Publicidad y propaganda	123.488	-
Arrendamientos	112.011	-
Servicios técnicos	94.044	-
Servicio de Aseo y Vigilancia	65.294	-
Servicios públicos	59.182	-
Útiles y papelería	48.032	186
Comisiones	42.096	-
Gastos Notariales	14.950	-
Adecuación e instalaciones de oficinas	11.912	-
Diversos	10.447	-
Contribución y afiliaciones	8.028	3.314
Transporte	4.895	-
Relaciones públicas	2.063	-
Gastos de viaje	2.029	-
Mantenimiento y reparaciones	1.229	-

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	\$ 2.965.946	\$ 53.343
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Provisión para cartera de créditos (1)	985.888	-
Amortizaciones	96.908	-
Depreciaciones	48.090	-
Provisión para cuentas por cobrar (1)	11.790	-
	<u>\$ 1.142.676</u>	<u>\$</u>

(1) La provisión de cartera y cuentas por cobrar se calcula de acuerdo a las disposiciones del Capítulo II de la Circular Básica contable de la Superintendencia financiera, y el detalle de las mismas se puede consultar en la Nota No. 5, el valor reflejado incluye las provisiones de intereses y seguros de cartera de créditos, así como la provisión de otras cuentas por cobrar. .

#### **NOTA 18 – INGRESOS – GASTOS NO OPERACIONALES**

Los otros ingresos - gastos no operacionales por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido entre el 17 de junio (fecha de inicio de operaciones) y el 31 de diciembre de 2013 son como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos no operacionales		
Rendimientos cuenta de ahorro	\$ 440.421	\$ 534.934
Descuentos comerciales	1.512	-
Ingresos diversos	72	-
	<u>442.005</u>	<u>534.934</u>
Gastos no operacionales		
Gastos no deducibles	14.229	
Impuestos asumidos	3.313	
Gastos diversos	1.119	5
Multas y sanciones tributarias	714	157
	<u>19.375</u>	<u>162</u>
	<u>\$ 422.630</u>	<u>\$ 534.772</u>

#### **NOTA 19 – TRANSACCIONES CON VINCULADAS**

La Hipotecaria celebró algunas transacciones con sus compañías vinculadas, un resumen de las principales transacciones a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Inversiones LHC S.A.</u>		
Ingreso por Comisiones (1)	\$ 284.910	\$ -
Gasto por depreciación (2)	40.549	-
Compra de Cartera (3)	25.494.179	-
Compra de activos fijos (2)	172.965	-

- Los saldos de las transacciones con vinculados al 31 de diciembre son las siguientes

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Inversiones LHC S.A.</u>		
Cuenta por cobrar (4)	\$ 324.864	\$ -
	<u>\$ 324.864</u>	<u>\$ -</u>

- El ingreso por comisiones corresponde a la firma del contrato de colaboración entre La Hipotecaria y su vinculada Inversiones LHC S.A. a quien le cobra un porcentaje del 20% sobre los intereses recaudados por la gestión y administración de cartera.
- En el mes de Agosto de 2014 La Hipotecaria le compró todos los activos fijos a su vinculada Inversiones LHC S.A. según avalúo técnico realizado, sobre dichos activos comprados se registró la depreciación correspondiente según política.
- Durante el año 2014 se realizaron 4 compras de cartera a la compañía vinculada Inversiones LHC S.A., el detalle se puede consultar en la Nota No. 5
- Al 31 de diciembre de 2014, las cuentas por cobrar a compañías vinculadas corresponden al cobro de la comisión por administración y gestión de cartera de los meses de marzo a noviembre de 2014 a la compañía vinculada Inversiones LHC S.A. y a los dineros correspondientes a las cuotas de algunos créditos que hicieron parte de la venta de la cartera y que ahora pertenecen a La Hipotecaria, pero aún siguen siendo consignados por los clientes en la cuenta bancaria de su vinculada Inversiones LHC S.A.

Cada obligación financiera que tiene La Hipotecaria con el Banco BBVA, tienen como garantía un CDT's constituidos por su vinculada Inversiones LHC S.A. en este mismo banco por valor de \$5.475.000, los CDT's se encuentran bajo la modalidad de Back to Back y son renovados automáticamente en las mismas condiciones iniciales durante la vigencia de las obligaciones de La Hipotecaria. A continuación se detallan las condiciones de los CDT's de Inversiones LHC S.A.

Fecha constitución	Valor CDT	Tasa E.A	Plazo
21/10/2014	\$ 825.000	3,90%	60 días
30/10/2014	3.000.000	3,90%	60 días
23/12/2014	<u>1.650.000</u>	4,00%	90 días
	<u>\$ 5.475.000</u>		

#### **NOTA 20 – REVELACIÓN DE RIESGOS**

La Hipotecaria 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.
2. Calificar los préstamos en el otorgamiento mediante la evaluación realizada a cada uno de los clientes que acepte La Hipotecaria, 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.

Para el seguimiento del crédito, La Hipotecaria 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

<b>COMITÉ DE EVALUACIÓN Y CALIFICACIÓN DE CARTERA – COMITÉ DE CARTERA</b>	
<b>Integrantes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Vicepresidente Ejecutivo Gerente General o Vicepresidente Ejecutivo Gerente de Colombia</li> <li>✓ Subgerente General Colombia</li> <li>✓ Gerente de Crédito y Operaciones</li> </ul>
<b>Periodicidad del comité</b>	<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>
<b>Responsable de Convocar a Reunión</b>	Gerente de Crédito y Operaciones
<b>Acta</b>	<p>Quedará un acta por cada reunión de comité de cartera realizado, en la cual reposará:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ La información presentada y evaluada en el comité,</li> <li>✓ Las decisiones, sugerencias, acciones a tomar para el manejo de la cartera y del cobro</li> <li>✓ Emisión de calificaciones especiales para préstamos con mayor nivel de riesgo de acuerdo a la evaluación realizada individualmente</li> <li>✓ Estimar el impacto en provisiones que generará la aplicación de la nueva calificación</li> <li>✓ Las razones por las cuales se modifica la calificación de un préstamo</li> <li>✓ Las sugerencias para ajustar la política de crédito</li> </ul>

## 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 lo 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 31 de diciembre de 2014, la compañía 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 permita 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.
  2. Controles de acceso por responsable de cada Macroproceso y Proceso.
  3. Ubicada en un servidor con sistema de respaldo.
  4. Diseñada para facilitar el registro, medición y control de riesgos.
- Metodología de identificación del riesgo

La identificación de riesgos en la herramienta permite:

1. Ubicar el riesgo en el Mapa de Procesos de acuerdo con el Macroproceso, el Proceso y el Procedimiento que se va a analizar.
2. Describir el riesgo de acuerdo con el evento de pérdida, la fuente que lo genera, el detalle de las causas y el factor que lo genera.

a) Evento de pérdida:

- ✓ 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) Clasificar el riesgo seleccionando:

- ✓ Fraude Interno: Actos que de forma intencionada buscan defraudar o apropiarse indebidamente de activos de la entidad o incumplir normas o leyes, en los que está implicado, al menos, un empleado o administrador de la entidad.
  - ✓ Fraude Externo: Actos realizados por una persona externa a la entidad, que buscan defraudar, apropiarse indebidamente de activos de la misma o incumplir normas o leyes.
  - ✓ Relaciones laborales: Actos que son incompatibles con la legislación laboral, con los acuerdos internos de trabajo y con la legislación vigente sobre la materia.
  - ✓ Clientes: Fallas negligentes o involuntarias de las obligaciones frente a los clientes y que impiden satisfacer una obligación profesional frente a éstos.
  - ✓ Daños a activos físicos: Pérdidas derivadas de daños o perjuicios a activos físicos de la entidad.
  - ✓ 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.
- c) Descripción de las causas que generan el riesgo.
- d) 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

En la metodología La Hipotecaria usa tres matrices, la primera que integra la probabilidad y la frecuencia, la segunda es la de impacto que es analizado desde las perspectiva de cuatro factores y la tercera para ver el perfil de riesgo Inherente.

Esta calificación se asigna a cada riesgo en forma individual y al final consolida para determinar el perfil de riesgo.

- Metodología del control del riesgo

- 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

VARIABLE	FACTOR
Periodicidad	Continuos - Permanentes
	Periódicos
	Ocasional - Esporádico
	Eventual - Discrecional
Forma	Manual
	Semiautomático
	Automático
Evidencia	Sustancial
	Material
	Informal
Cobertura	Muestral
	Universo
Tipo	Preventivo
	Detectivo
	Correctivo
	Limitación

b) Funcionalidad

VARIABLE	FACTOR
Documentación	El responsable del macro proceso a definido las políticas y procedimientos de control (escritos y publicados) que explican claramente su efectiva y oportuna aplicación.

VARIABLE	FACTOR
	El responsable del macro proceso cuenta con procedimientos de control claramente definidos (escritos y publicados) pero no están actualizados.
	El responsable del macro proceso no cuenta con políticas ni procedimientos (escritos y publicados) que orienten la adecuada, efectiva y oportuna aplicación del control.
Conocimiento	Los funcionarios asignados fueron debidamente capacitados, conocen y entienden el control.
	Los funcionarios asignados no han sido capacitados y aplican el control tal como lo entienden.
	Los funcionarios asignados no han sido capacitados ni conocen que existen políticas y procedimientos para su aplicación.
Aplicación	Se aplica cumpliendo todos los requisitos establecidos en los procedimientos.
	Se aplica el control a pesar de no estar establecido y procedimentado.
	No se está aplicando el control a pesar de estar establecido y procedimentado.

c) Calificación

Con la asignación de estas características la herramienta determina la calificación del riesgo de acuerdo con:

CLAVE
REVELANTE
ESTÁNDAR
IRRELEVANTE

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

Probabilidad		Impacto				
		1	2	3	4	5
		Insignificante	Menor	Moderado	Importante	Catastrófico
1	Rara	Baja probabilidad y bajo impacto		Baja probabilidad y alto impacto		
2	Baja					
3	Media	Alta probabilidad y bajo impacto				
4	Alta			Alta probabilidad y alto impacto		
5	Casi Certeza					

Evaluación y tratamiento del riesgo		
1	Baja probabilidad y bajo impacto	Retener el riesgo
2	Alta probabilidad y bajo impacto	Proteger, transferir y retener el riesgo
3	Baja probabilidad y alto impacto	Prevenir, transferir y retener el riesgo
4	Alta probabilidad y alto impacto	Evitar, prevenir, proteger y transferir el riesgo

- Límites de riesgo

Los límites que La hipotecaria tiene definidos son:

a) Límite por Riesgo Operativo Inherente

Cuando al calificar el riesgo operativo en la Matriz de Riesgo Operativo Inherente el resultado sea la diagonal conformada desde Probabilidad 5 – Casi Certeza con Impacto 1 – Insignificante, hasta Probabilidad 1 – Rara con Impacto 5 – Grave, pues esto significa que el riesgo operativo se puede presentar con una alta probabilidad o casi certeza y con un impacto que varía desde insignificante hasta grave y que es necesario por ende tomar las medidas necesarias para su mitigación.

b) Límite por Riesgo Operativo Residual

En este caso el límite se establece para calificaciones de la Matriz Final de Riesgo Operativo en Alta Probabilidad y Bajo Impacto, por lo cual es necesario: prevenir, transferir o retener este riesgo.

- Monitoreo del riesgo operativo

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

- Seguimiento

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

- Indicadores

En la medida en que se desarrolle la operación de LHCF se establecerán los indicadores que más se ajusten a su operación con base en la frecuencia medida como el número de veces en que se presenta el riesgo monitoreado. El otro indicador es el impacto del riesgo, las consecuencias materiales y no materiales, expresado en cantidades, pesos y/o porcentajes.

Sin embargo, alrededor de estos dos se irán construyendo otros indicadores como por ejemplo, el número de reclamos recibidos de los clientes, las opiniones desfavorables de los empleados, los informes desfavorables de los auditores externos, el número de litigios o pleitos en los que pueda verse involucrada la Entidad, etc.

### **Sistema de Administración de Riesgo de mercado (SARM)**

A la fecha La Hipotecaria no ha realizado ningún tipo de inversión voluntaria y no se han dado las condiciones para las inversiones forzosas, sin embargo está definida la siguiente metodología para cuando se presenta una inversión:

- Identificación del riesgo de mercado

La Hipotecaria 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 identificar los factores de riesgo de mercado, además de los aspectos mencionados, la entidad establece mecanismos de alerta como por ejemplo la presentación de mayor volatilidad en las tasas y precios a los cuales están indexados los instrumentos de su portafolio de inversiones, el comportamiento de las calificaciones de los emisores de los títulos que conforman el portafolio y la duración de los mismos.

Para 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

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

- Control y monitoreo del riesgo de mercado

El control del riesgo de mercado en 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.

- Cumplimiento de políticas

El control del cumplimiento de políticas sobre riesgo de mercado es función de la Gerencia de Finanzas en Panamá y Gerencia de Regulatorios y Finanzas.

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

La Gerencia de Finanzas en Panamá establece los parámetros a tener en cuenta en la implementación de la grabación de llamadas y de todos medios de comunicación a través de los cuales se acuerden operaciones de negociación, que permitan el correspondiente registro y monitoreo de las condiciones y términos de negociación. El Auditor Interno es quien se encarga de verificar el cumplimiento de dichos parámetros y de documentar sus hallazgos, presenta el informe correspondiente y coloca los requerimientos y recomendaciones que considere pertinentes, para posteriormente efectuar el respectivo seguimiento a éstos.

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

- Desarrollo e implementación de nuevos productos y mercados

Para el desarrollo y la implementación de nuevos productos, independientemente de que se trate de productos que ya existen en el mercado pero son nuevos para 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

- **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 informa a la Superintendencia financiera de Colombia las principales razones por la 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.

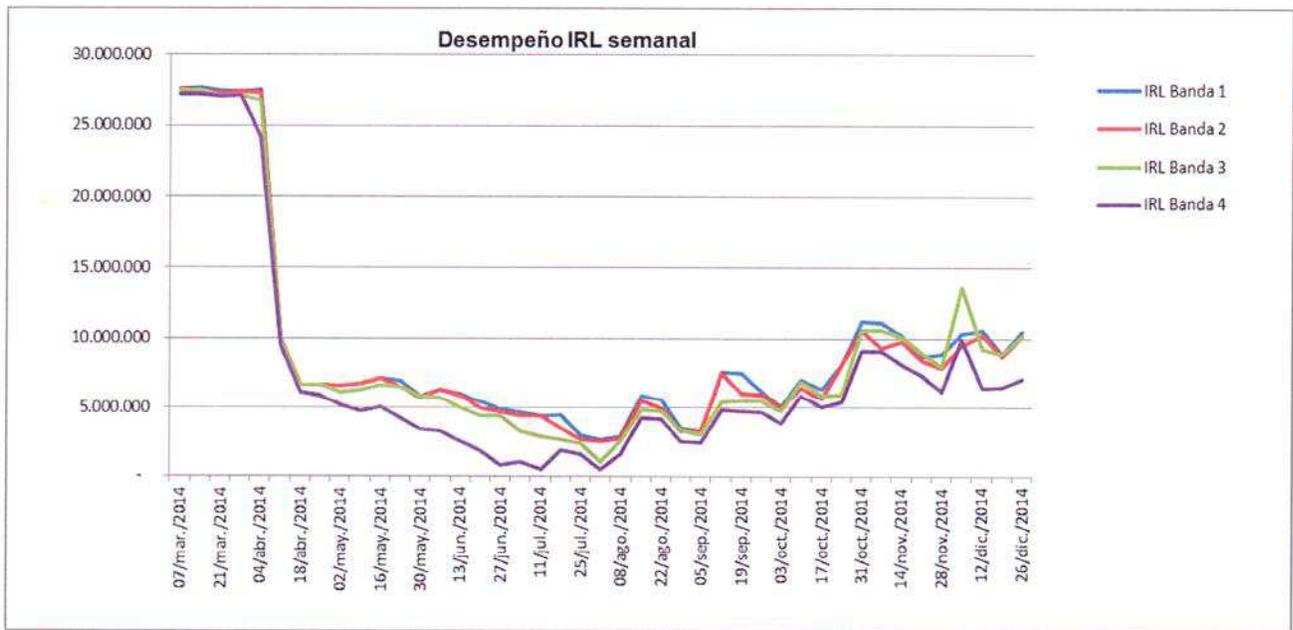
- Cumplimiento de políticas

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.

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 diciembre de 2014 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 con fecha de corte 31 de diciembre de 2014 para las bandas de tiempo comprendidas entre un día y hasta un mes son los siguientes:



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

Definir e implementar el conjunto de fases o pasos sistemáticos e interrelacionados mediante los cuales La Hipotecaria administra el riesgo de LA/FT.

- Responsable

El responsable es el Gerente de Riesgo y Cumplimiento.

- Alcance

El SARLAFT comprende las siguientes etapas:

- a. Identificación,
- b. Medición o evaluación,
- c. Control, y
- d. Monitoreo

- 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.

Se generó una lista de las fuentes de riesgos y de los eventos que pueden tener impacto en el cumplimiento de los objetivos que se ha propuesto la Entidad; así los enfoques utilizados para identificar los riesgos incluyen listas de verificación, juicios basados en la experiencia, registros, diagramas de flujo, lluvia de ideas y análisis de escenarios, entre los principales.

Todos estos enfoques se soportan en la adecuada segmentación de los factores de riesgo, la cual consiste en dividir cada factor de riesgo en una serie de grupos o segmentos homogéneos, respecto a una o varias variables, de manera que se facilite la implementación de controles específicos y se logre prevenir y detectar de forma más efectiva los riesgos.

Existen varias técnicas de segmentación, sin embargo las más utilizadas son la segmentación a priori, la segmentación a posteriori y la híbrida. En el primer caso, los grupos se definen mediante variables previamente determinadas, antes de emprender investigaciones de mercado o de actuar en el mercado; en el segundo caso la segmentación se realiza después de haber efectuado la investigación de mercado o el lanzamiento del producto; y en la segmentación híbrida primero se define un segmento con unas variables básicas, y luego se mejora la segmentación con la estrategia a posteriori.

La Hipotecaria seguirá una estrategia de segmentación híbrida, esto es, en primera instancia y durante los primeros años segmentará los factores de riesgo de LA/FT mediante una estrategia a priori, basada en la experiencia de su personal, especialmente de su Oficial de Cumplimiento, y más adelante, se espera que dentro de tres años y con una mejor base de datos propia, la segmentación se pueda complementar con una estrategia a posteriori.

El principal objetivo de la segmentación por los factores de riesgo es el análisis de las operaciones de un cliente con el fin de definir si éstas son o no sospechosas. Con la segmentación se procede a identificar en los factores de riesgo, clientes o usuarios, productos, canales y jurisdicciones los eventos generadores.

- Monitoreo

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

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

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

### **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.

- Políticas generales

Es responsabilidad de la Junta Directiva:

- ✓ Establecer políticas relativas al SAC.
- ✓ Aprobar el manual SAC y sus actualizaciones.
- ✓ Pronunciarse con respecto a cada uno de los aspectos que contengan los informes periódicos que rinda el representante legal con base al SAC, así como sobre las evaluaciones periódicas que efectúen los órganos de control.

Es responsabilidad del Gerente General:

- ✓ Generar una filosofía de servicio y orientación a los consumidores financieros en la cultura organizacional de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.
- ✓ Someter a aprobación de la Junta Directiva el Manual SAC y sus modificaciones.
- ✓ Velar por el cumplimiento efectivo de las políticas establecidas por la Junta Directiva relativas al SAC.
- ✓ Establecer las medidas relativas a la capacitación e instrucción de los funcionarios de las áreas involucradas en la atención y servicio a los Consumidores Financieros.
- ✓ Establecer mecanismos para realizar un seguimiento permanente al SAC.
- ✓ Presentar un informe semestral a la Junta Directiva sobre los resultados del SAC, (evolución, acciones preventivas y correctivas implementadas o por implementar, entre otros aspectos).
- ✓ Garantizar que existan los recursos humanos, físicos y tecnológicos necesarios para el adecuado funcionamiento del SAC, incluyendo el plan de capacitación.

Es responsabilidad del Gerente Comercial:

- ✓ Garantizar que el SAC sea administrado de acuerdo con la definición del presente manual y proponer las modificaciones necesarias.
- ✓ Administrar los registros y documentación de procesos que evidencien el funcionamiento y operación del SAC.

- ✓ Verificar mínimo una vez al mes las publicaciones de los distintos canales a través de las cuales se informen asuntos relacionados con el Defensor del Consumidor Financiero, los contratos estandarizados de la entidad y los diferentes costos y tarifas de los productos.
- ✓ Coordinar la implementación de planes de mejora cada vez que identifique que alguna información publicada se encuentra desactualizada.
- ✓ Medir la atención oportuna ofrecida por La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., de acuerdo con:
  - Realizar una encuesta a los clientes desembolsados cada mes para evaluar el Indicador Neto de Promoción.
  - Definir los niveles de satisfacción mínimos aceptados en el resultado de las encuestas.
  - Implementar planes de mejora para sensibilizar a los funcionarios frente a la importancia de la satisfacción de las necesidades a los Consumidores Financieros, cuando los resultados de las encuestas estén por debajo de los niveles mínimos.
- ✓ Coordinar los programas de inducción, capacitación, formación interna y capacitación a todos los funcionarios que realizan actividades frente al consumidor financiero que contenga los temas de atención, asesoría y prestación de los servicios o productos a los Consumidores Financieros, Defensor del Consumidor Financiero y del Manual SAC.
- ✓ Dar a conocer los deberes, derechos, costos y canales de comunicación que el Consumidor Financiero posee en el momento de adquirir un producto o servicio y dejar constancia de ello.
- ✓ Dar a conocer al Consumidor Financiero las actualizaciones en materia del SAC mediante material impreso a través de un folleto enviado por correspondencia, por medio electrónico o mediante la Página web que será actualizada cada vez que se generen cambios.
- ✓ Garantizar que las Peticiones Quejas y Reclamos se atiendan de forma clara, completa y dentro del tiempo de respuesta establecido.
- ✓ Realizar dos veces al año el seguimiento a los casos y tiempos de respuesta al cliente, estableciendo planes de mejora cuando no se cumplan los tiempos definidos y de acuerdo con la tipología de los casos.
- ✓ Garantizar la custodia, conservación y recuperación de los documentos del SAC que hayan sido remitidos por parte de las áreas funcionales.
- ✓ Dar a conocer todos los funcionarios y al Consumidor Financiero la información de quién es, qué función ejerce y cuáles son los datos de contacto del Defensor del Consumidor Financiero.
- ✓ Elaborar el informe semestral que el Gerente General presenta a la Junta Directiva sobre los resultados del SAC, (evolución, acciones preventivas y correctivas implementadas o por implementar, entre otros aspectos).
- ✓ Capacitar sobre los temas de atención al consumidor financiero y el Manual SAC, una vez al año, a los funcionarios de las empresas que prestan servicios tercerizados a La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.

Es responsabilidad de los Gerentes responsables de los procesos:

- ✓ Entregar al consumidor financiero información transparente, suficiente, cierta, clara y oportuna sobre los productos y servicios que ofrecemos.
- ✓ Aplicar la promesa de marca y propender por una respetuosa atención a los Consumidores Financieros desde el momento previo a su vinculación comercial con nuestra entidad.
- ✓ Velar para que no se presenten Quejas por actitud inadecuada de los funcionarios.

Es responsabilidad de todos los funcionarios de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.:

- ✓ Brindar al Consumidor Financiero información clara, veraz y oportuna sobre las preguntas y dudas que presente, con el fin de generar un ambiente de atención, protección y respeto.
- ✓ Conocer de manera clara y completa las políticas, funciones y procedimientos internos así como los procedimientos y políticas relacionadas con el Defensor del Consumidor Financiero.
- ✓ Orientar al cliente que tenga una petición Queja o Reclamo, informándole cual es el medido más expedito para radicar su solicitud.

Es responsabilidad del Auditor Interno incluir en el plan de auditoria anual la verificación del cumplimiento del Manual SAC y recomendar modificaciones en los casos que haya lugar.

- 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:

<b>Defensor del Consumo Principal</b>	<b>Defensor del Consumidor Suplente</b>
Dario Laguado Monsalve Calle 70 A N°. 11-83 Quinta Camacho Teléfonos: 543 9850, 235 1604, 211 0354 Fax: 543 9855 Página Web: <a href="http://www.defensorialg.com.co">www.defensorialg.com.co</a> Correo electrónico: <a href="mailto:reclamaciones@defensorialg.com.co">reclamaciones@defensorialg.com.co</a>	Cecilia Martínez de Muños Calle 70 A N°. 11-83 Quinta Camacho Teléfonos: 543 9850, 235 1604, 211 0354 Fax: 543 9855 Página Web: <a href="http://www.defensorialg.com.co">www.defensorialg.com.co</a> Correo electrónico: <a href="mailto:reclamaciones@defensorialg.com.co">reclamaciones@defensorialg.com.co</a>

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 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 detección 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.

### **Sistema de control interno (SCI)**

#### Objetivo

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 Compañía de Financiamiento S.A.; como mecanismo para:

- ✓ Alcanzar los objetivos y las metas propuestas mediante el uso racional y eficiente de los recursos.
- ✓ Gestionar adecuadamente los riesgos propios del negocio.
- ✓ Brindar confiabilidad y oportunidad en la información generada.
- ✓ Cumplir con la normatividad y leyes vigentes.

#### Lineamientos generales

La Hipotecaria cuenta con un Sistema de Control Interno (en adelante SCI), integrado por principios, políticas, normas y procesos encaminados a proporcionar transparencia y seguridad en todas sus operaciones a los diferentes grupos de interés.

#### Principios del Sistema de Control Interno

La adopción y cumplimiento del SCI por parte de La Hipotecaria se desarrolla siguiendo los principios de autocontrol, autorregulación y autogestión, de acuerdo con las siguientes definiciones:

- Autocontrol

Es la capacidad de todos y cada uno de los empleados de La Hipotecaria, independientemente de su nivel jerárquico, para evaluar y controlar su trabajo, detectar desviaciones y efectuar correctivos en el ejercicio y cumplimiento de sus funciones, así como para mejorar sus tareas y responsabilidades. Así mismo, se refiere al deber de los empleados de procurar el cumplimiento de los objetivos trazados por la dirección, siempre sujetos a los límites por ella establecidos.

- Autorregulación

Es la capacidad de La Hipotecaria para aplicar métodos, normas y procedimientos que permitan el desarrollo, implementación y mejoramiento del SCI, dentro del marco de las disposiciones legales que le son aplicables.

- Autogestión

Es la capacidad de La Hipotecaria para interpretar, coordinar, ejecutar y evaluar de manera efectiva, eficiente y eficaz su funcionamiento.

#### Elementos del sistema de control interno

- Ambiente de Control

El ambiente de control hace referencia a la conciencia de los integrantes de La Hipotecaria y a los grupos de interés, acerca de la existencia y funcionamiento del sistema de control como parte de la cultura organizacional.

La alta dirección ha identificado la trascendencia del control interno y la incidencia del mismo sobre los resultados de la gestión, considerándolo como un conjunto de actividades integradas a la Cadena de Valor, a los procesos estratégicos y a los procesos de apoyo de la entidad, los cuales se consolidan a través del Código de Ética y Conducta, del Código de Gobierno Corporativo, la Planeación Estratégica, la Planeación Financiera, Gestión de Riesgo y el Control de Gestión.

- Gestión de Riesgos

Es la identificación, análisis y administración de los riesgos relevantes que corre La Hipotecaria para el logro de sus objetivos.

A través de la administración de riesgos La Hipotecaria identifica, mide, analiza, trata, comunica y monitorea los riesgos del negocio, con el objetivo de preservar la eficacia y eficiencia de su gestión y la capacidad operativa, así como la salvaguarda de los recursos que se administran.

Para lograr dicho objetivo, La Hipotecaria cuenta con un sistema de administración de riesgos que responde a la regulación existente sobre esta materia.

- Actividades de Control

La Alta Dirección establece una metodología de gestión de procesos con el fin de describir y aplicar políticas y procedimientos que tienden al cumplimiento de las instrucciones orientadas hacia la prevención y neutralización de los riesgos, por medio del cumplimiento de los controles establecidos.

El SCI de La Hipotecaria contempla en todos sus niveles, la existencia de responsabilidades de control por medio del establecimiento de procedimientos dirigidos a que los empleados conozcan individualmente las actividades que están a su cargo, con el fin de controlar al interior de sus áreas las operaciones y procesos, considerando la relación costo/beneficio y su potencial efectividad para mitigar los riesgos que afecten el logro de los objetivos institucionales.

- Información y Comunicación

Es lo que soporta la base para identificar, capturar e intercambiar información en una forma y período de tiempo que permita al personal cumplir con sus responsabilidades.

- a) Información

El componente de información facilita la sistematización de la información institucional, su conservación, seguridad, confiabilidad y disponibilidad con el fin de apoyar la oportuna toma de decisiones, atendiendo las políticas establecidas frente al manejo y divulgación de información

- b) Comunicación

El componente de comunicación, soportado en los sistemas de información adoptados, permite gestionar estratégicamente la información institucional con el propósito de mantener informados y motivados a todos los colaboradores para que contribuyan con su trabajo al logro de los objetivos corporativos.

- c) Monitoreo

Es el proceso para verificar la calidad de desempeño del control interno a través del tiempo y se realiza a través de actividades de monitoreo continuo y evaluaciones separadas para monitoreo de riesgos y eficacia de los procedimientos, que ejecutan los responsables de procesos como parte habitual de su responsabilidad frente al control interno (Vicepresidentes, Gerentes, Oficiales y Coordinadores) y frente a la competencia

- d) Evaluaciones independientes

La Hipotecaria efectuará evaluaciones independientes sobre la efectividad del SCI, con el objetivo de adoptar medidas correctivas y de mejoramiento e independizar el control que se realiza al interior de la organización.

- Áreas especiales dentro del sistema de control interno

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

#### a) Control Interno en la gestión contable

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

#### b) Control Interno para la gestión de tecnología

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

- Órganos de control del Sistema de Control Interno

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

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

### **NOTA 21 - GOBIERNO CORPORATIVO**

Siguiendo las recomendaciones de buenas prácticas recopiladas por el ente supervisor en Colombia, a través del denominado “código país”, relacionados con el concepto del buen gobierno corporativo, revelamos las gestiones realizadas sobre los siguientes temas:

#### Junta Directiva y Alta Gerencia:

La Administración de la Compañía identifica los riesgos inherentes a la actividad que desarrolla y los da a conocer a sus accionistas, inversionistas y al público general en los estados financieros que presenta a la Asamblea General de Accionistas y a la Junta Directiva, en sus reuniones periódicas. Los estados financieros de la Compañía con sus correspondientes notas, son publicados de acuerdo con las normas vigentes.

La Junta Directiva así como Gerente General tienen conocimiento de la evaluación de los riesgos y se encuentran enterados de los procesos y de la estructura de negocios, con el fin de brindarle el apoyo, monitoreo y seguimiento correspondiente de las operaciones que realiza la Compañía.

La Junta Directiva tiene la responsabilidad de establecer y vigilar las políticas de administración de riesgos y establecer los límites de operación y exposición a los mismos. Para tal efecto, ha nombrado comités que se encargan de la administración y vigilancia periódica de los riesgos a los cuales se encuentra expuesta. Estos comités son los siguientes:

- Comité de Auditoría
- Comité de Activos Pasivos y Riesgos (Incluye la evaluación del SARC, SARO, SARM y SARL).

- Comité de Cartera encargado del seguimiento y calificación de la cartera.

Periódicamente, se informa a la Junta Directiva las posiciones en riesgo, a su vez se le presentan aquellas operaciones con la respectiva evaluación de riesgo crediticio y la calificación asociada, que permita identificar y medir el nivel de riesgo tanto para prestatarios individuales como para contrapartes; así como también se le presenta, el resultado de la gestión de riesgo en cuanto al sistema de riesgo operativo, políticas, estrategias para contar con la liquidez adecuada para atender las obligaciones contractuales y seguimiento de las políticas, procedimientos y controles para evitar que la entidad sea utilizada para el lavado de activos y financiación del terrorismo.

Se cuenta con la infraestructura y/o herramientas tecnológicas necesarias para la medición de los diferentes riesgos a los cuales se encuentra expuesta, y existe un monitoreo de la gestión de riesgos de acuerdo con la naturaleza y complejidad de las operaciones.

Acorde con las normas vigentes, revelamos los criterios, políticas y procedimientos utilizados para la evaluación, medición, administración y control de los riesgos asociados al negocio.

#### Políticas y División de Funciones:

La política de gestión de riesgos ha sido impartida desde la Junta Directiva. Se analizó el contenido y la claridad de las mismas, encontrando que se encuentran definidos las áreas encargadas de la identificación, estimación, administración y control de los riesgos inherentes a las diferentes operaciones que constituyen el objeto social de La Hipotecaria.

#### Reportes a la Junta Directiva:

Las exposiciones en riesgo se reportan debidamente, con la periodicidad adecuada a la Alta Gerencia y a la Junta Directiva. Existen además los reportes y medios de comunicación de este tipo de información que son claros, concisos, ágiles y precisos, los cuales contienen como mínimo las exposiciones por tipo de riesgo, por área de negocio y por portafolio, así como los incumplimientos de los límites, operaciones poco convencionales o por fuera de las condiciones de mercado y las operaciones con empresas o personas vinculadas a la Compañía.

#### Infraestructura Tecnológica:

Las áreas de control y gestión de riesgos cuentan con la infraestructura tecnológica adecuada, ésta brinda la información y los resultados necesarios, tanto por el tipo de operaciones que realiza como por el volumen de las mismas, existiendo un monitoreo de la gestión de riesgo de acuerdo con la complejidad de las operaciones realizadas.

#### Metodologías para Medición de Riesgos:

La Evaluación de Riesgos comprende entre otros aspectos:

SARL: Identificar, medir y controlar el riesgo de no cumplir plenamente y de manera oportuna las obligaciones de pago en las fechas correspondientes.

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.

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.

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.

SARLAFT: Prevenir que 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.

#### Estructura Organizacional:

En La Hipotecaria existe independencia entre las áreas de negociación, control de riesgos y de contabilización, y a la vez son dependientes de áreas funcionales diferentes, sin perjuicio del volumen o tipo de operaciones que la Compañía realice.

#### Recurso Humano:

Las personas que se encuentran involucradas con el área de riesgos están a su vez altamente calificadas y preparadas, tanto académicamente como a nivel de experiencia profesional.

#### Verificación de Operaciones:

La Hipotecaria cuenta con mecanismos de seguridad, los cuales permiten constatar que las operaciones se hacen en las condiciones pactadas y a través de los medios de comunicación propios de esta, asegurando la comprobación de las condiciones pactadas, para evitar suspicacias en el momento de verificación de las operaciones; la contabilización de las operaciones se realiza de una manera rápida y precisa, evitando incurrir en errores que puedan significar pérdidas o utilidades equivocadas.

#### Auditoría:

La auditoría interna y externa, está al tanto de las operaciones de La Hipotecaria. Las revisiones se efectúan periódicamente y las recomendaciones emitidas han sido tenidas en cuenta por la Compañía en las distintas áreas del negocio.

La auditoría interna y externa de La Hipotecaria cuenta con la adecuada libertad y con las herramientas necesarias para tener el cabal conocimiento de las actividades que desarrolla, ejecuta su trabajo con base en programaciones semestrales las cuales incluyen tareas de tipo periódico y de tipo particular relacionadas con las diferentes áreas de negocios de la Compañía. Estas programaciones son conocidas y aprobadas por el Comité de Auditoría cuyos miembros lo son a su vez de la Junta Directiva.

Los procesos de control son responsabilidad de la Auditoría Interna.

En el primer caso, la norma señala explícitamente la necesidad de que el diseño e implementación del SARC cuente con procesos de control interno, que permitan verificar la implementación de las metodologías, procedimientos y, en general el cumplimiento de todas las reglas de su funcionamiento, incluyendo especialmente el flujo oportuno de información a la Junta Directiva y a la administración de la entidad.

En lo que respecta al SARC, el Auditor Interno tiene dos funciones principales: por un lado el control del cumplimiento de las políticas internas y de las normas legales en materia de riesgo crediticio y de otro la auditoría a las bases de datos, sistemas, herramientas y metodologías que utiliza el SARC.

Para la primera función el Auditor Interno:

- a. Evalúa y califica el cumplimiento de lo estipulado acorde con lo aprobado por la Junta Directiva.
- b. Emite los correspondientes informes a la Gerencia General o directamente a la Junta.
- c. Así mismo, responde ante los organismos de control por el cumplimiento de todo lo dispuesto en las normas, para lo cual se mantiene actualizado respecto de las políticas, normas, procedimientos, mecanismos y en general sobre cualquier información relacionada con la gestión de riesgo crediticio.

Para desarrollar su función de auditoría a las bases de datos y demás del SARC:

- a. Define procedimientos de visita y de análisis y
- b. Evalúa la información pertinente. Las principales funciones al respecto abarcan: definir el riesgo específico a auditar, determinar el alcance de la auditoría, identificar los controles existentes, evaluar la efectividad y el impacto de éstos, diseñar recomendaciones y proponer soluciones y elaborar el informe final para la alta dirección.

#### **NOTA 22 - CONTROLES DE LEY**

Durante el año 2014, La Hipotecaria cumplió con los requerimientos de posición de encaje y relación de solvencia.

#### **NOTA 23 - OTROS ASPECTOS DE INTERES**

Para los años culminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, no se han presentado con anterioridad y posterioridad al 31 de diciembre, situaciones importantes que ameriten ser reveladas o que tengan un impacto significativo en los estados financieros.

#### **NOTA 24 - RELACION DE SOLVENCIA**

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

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

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

En tal sentido La Hipotecaria 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 Diciembre de 2014 (Cifras en millones de pesos colombianos).

CONCEPTO	VALOR PONDERADO
ACTIVOS CATEGORIA I	-
ACTIVOS CATEGORIA II	1,17
ACTIVOS CATEGORIA III	18.542,30
ACTIVOS CATEGORIA IV Y OTROS	9.440,09
<b>TOTAL ACTIVOS PONDERADOS POR NIVEL DE RIESGO</b>	<b>27.983,56</b>
PATRIMONIO BÁSICO ORDINARIO	24.726,02
PATRIMONIO BÁSICO ADICIONAL	-
PATRIMONIO ADICIONAL	349,79
<b>PATRIMONIO TÉCNICO SIN DEDUCCIONES</b>	<b>25.075,81</b>
DEDUCCIONES AL PATRIMONIO TÉCNICO	-
<b>PATRIMONIO TÉCNICO</b>	<b>25.075,81</b>
RIESGO DE MERCADO	-
<b>RELACIÓN DE SOLVENCIA BÁSICA</b>	<b>88,36</b>
<b>RELACIÓN DE SOLVENCIA TOTAL</b>	<b>89,61</b>

#### **NOTA 25 - CAMBIOS NORMATIVOS**

El 29 de diciembre de 2012 el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo expidió el Decreto 2784 y el 27 de diciembre de 2013 la misma entidad expidió los Decretos 3023 y 3024, que reglamentan la Ley 1314 de 2009 estableciendo el marco técnico normativo para los preparadores de información financiera que conforman el grupo 1: Emisores de valores, entidades de interés público y entidades de tamaño grande que cumplan con ciertos parámetros definidos por estas disposiciones.

El nuevo marco técnico contable fue elaborado con base en las Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF-, las Normas Internacionales de Contabilidad -NIC-, las interpretaciones SIC, las interpretaciones CINIIF y el marco conceptual para la información financiera, emitidas en español hasta Agosto de 2013, por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Según el cronograma de aplicación, el año 2013 fue un período de preparación para definir los planes de implementación y el año 2014 fue el período de transición para llevar a cabo en el 2015 la adopción plena del nuevo marco normativo, que requiere la preparación de un estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2014 bajo la nueva normatividad, de modo que durante todo el año 2014 se lleve a cabo la transición, con la aplicación simultánea de la actual y la nueva normatividad contable.

Los últimos estados financieros oficiales conforme a los Decretos 2649 y 2650 de 1993 son los correspondientes al ejercicio que termina en el 31 de diciembre del 2014 y los primeros estados financieros bajo la nueva normatividad serán los del año 2015 que requieren su comparación con la información de transición del año 2014.

**NOTA 26 – EVENTOS SUBSECUENTES**

## a) Captación de CDT

El 19 de febrero de 2015 La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S.A. inició la captación de CDT's. Este producto es ofrecido por la Compañía con el objetivo de captar fondos de terceros como parte de su diversificación de fuentes de financiamiento y controlar los costos de fondo.

## b) Aumento de capital

Los accionistas aprobaron realizar una capitalización adicional por COP\$7,000,000,000 con el objetivo de que la Compañía de Financiamiento realice la compra de cartera autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia.