

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

*Al 31 de marzo de 2016 comparativo con*  
*31 de diciembre de 2015 y 31 de marzo de 2015*

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

Al 31 de marzo de 2016 (Con cifras comparativas con el año terminado al 31 de diciembre de 2015)  
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	Al 31 de marzo de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
<b>Activo</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 29.948.363	\$ 20.373.549
<b>Activos financieros de inversión</b>	5	<b>15.093.183</b>	<b>11.355.600</b>
Inversiones Negociables		1.505.651	2.313.808
Inversiones hasta el vencimiento		1.738.002	1.603.136
Inversiones disponibles para la venta		11.849.530	7.438.656
<b>Cartera de créditos neto de provisión</b>	6	<b>109.392.511</b>	<b>101.319.767</b>
Cartera de vivienda		99.087.507	91.266.876
Cartera de consumo		15.616.449	15.356.341
Menos: provisión		(5.311.445)	(5.303.450)
Otras cuentas por cobrar	7	979.188	930.481
Propiedades, planta y equipo – Neto	8	124.718	110.610
Activos intangibles – Neto	9	168.120	180.613
Gastos anticipados	10	0	91.354
<b>Total del activo</b>		<b>\$ 155.706.083</b>	<b>\$ 134.361.974</b>
<b>Pasivo</b>			
Préstamos financieros a costo amortizado	12	\$ 39.803.728	\$ 39.198.965
Depósitos y exigibilidades a costo amortizado	13	53.968.244	58.059.843
Otros pasivos financieros a costo amortizado	14	25.037.678	
Beneficios a empleados	15	114.725	178.608
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	16	426.807	386.223
Pasivos por impuestos corrientes	17	264.113	107.237
Otros pasivos no financieros	18	29.695	12.022.212
<b>Total del pasivo</b>		<b>\$ 119.644.990</b>	<b>\$ 109.953.088</b>
<b>Patrimonio</b>			
<b>Capital y reservas atribuibles a los accionistas</b>	19		
Capital pagado		\$ 29.714.286	\$ 28.000.000
Prima en colocación de acciones		16.285.716	6.000.000
Otros resultados integrales		59.331	(120.336)
Resultados del ejercicio		(527.461)	(7.305.391)
Resultados acumulados proceso de convergencia NIIF		(298.236)	(298.236)
Resultados acumulados		(9.172.543)	(1.867.151)
<b>Total del patrimonio</b>		<b>36.061.093</b>	<b>24.408.886</b>
<b>Total del pasivo y del patrimonio</b>		<b>\$ 155.706.083</b>	<b>\$ 134.361.974</b>

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

Boris Iván Oduber Burillo  
Representante Legal

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

Adriana Rocío Clavijo Cuesta  
Revisor Fiscal  
T.P. 115083 - T  
Miembro de KPMG Ltda.

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

Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2016 (Con cifras comparativas con el periodo terminado el 31 de marzo de 2015)  
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	2016	2015
Ingreso por intereses			
Intereses cartera de créditos	20	\$ 2.757.968	1.146.205
<b>Total ingreso por intereses</b>		<b>2.757.968</b>	<b>1.146.205</b>
Gastos por intereses y similares			
Certificados de depósito a termino	21	(910.616)	(16.901)
Bonos ordinarios	21	(188.438)	-
Obligaciones financieras	21	(789.746)	(539.977)
Total gasto por intereses y similares		(1.888.800)	(556.878)
<b>Ingresos neto de intereses</b>		<b>869.168</b>	<b>589.327</b>
Gasto provisión cartera de créditos	21	(347.127)	(331.228)
<b>Total pérdidas por provisión</b>		<b>(347.127)</b>	<b>(331.228)</b>
<b>(Gastos) Ingresos neto de intereses después de pérdida neta por provisión de cartera de créditos</b>		<b>522.041</b>	<b>258.099</b>
Ingreso por comisiones y honorarios	20	47.308	60.293
Otros ingresos	20		
Recuperación de provisiones		330.064	55.339
Otros		21.393	68.545
Valoración de instrumentos financieros – Inversiones		434.715	-
		<b>833.480</b>	<b>184.177</b>
Otros egresos			
Gastos de personal	21	(655.607)	(570.423)
Gastos generales de administración	21	(1.001.668)	(785.443)
Gastos por depreciación y amortización	21	(29.550)	(67.138)
Otros	21	(142.472)	(208.464)
		<b>(1.829.297)</b>	<b>(1.631.468)</b>
(Pérdida) antes de impuestos sobre la renta		(473.776)	(1.189.192)
Gasto de Impuesto de renta	11	(53.685)	(79.441)
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>\$ (527.461)</b>	<b>(1.268.633)</b>

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

Boris Iván Oduber Burillo  
Representante Legal

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

Adriana Rocío Clavijo Cuesta  
Revisor Fiscal  
T.P. 115083 - T  
Miembro de KPMG Ltda.

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

Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2016 (Con cifras comparativas con el periodo terminado el  
31 de marzo de 2015)  
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultado del ejercicio	\$ (527.461)	(1.268.633)
Otros resultados integrales que no se reclasificarán a los resultados		669.049
Resultados procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio medidos al valor razonable con cambios en el ORI	59.331	-
Total resultados integrales	<u>\$ (468.130)</u>	<u>(599.584)</u>

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

Boris Iván Oduber Burillo  
Representante Legal

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

Adriana Rocío Clavijo Cuesta  
Revisor Fiscal  
T.P. 115083 - T  
Miembro de KPMG Ltda.

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

Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2016 (Con cifras comparativas con el periodo terminado el 31 de marzo de 2015)  
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Capital pagado	Prima en colocación de acciones	Resultados del ejercicio	Resultados acumulados	Resultados acumulados proceso de convergencia NIIF	Otros resultados integrales	Total patrimonio
Saldo a 31 de diciembre de 2014	\$ 27,000,000	-	(2.184.840)	317.688	(298,235)	-	24.834.613
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	2.184.840	(2.184.840)	-	-	-
Actualización impacto convergencia	-	-	-	-	(31.765)	-	(31.765)
Resultado del ejercicio	-	-	(1.268.634)	-	-	669.049	(599.585)
Saldo al 31 de marzo de 2015	\$ 27.000.000	-	(1.268.634)	(1.867.152)	(330.000)	669.049	24.203.263
Saldo a 31 de diciembre de 2015	\$ 28,000,000	6,000,000	(7,305,391)	(1,867,152)	(298,235)	(120,336)	24,408,886
Colocación de acciones	1.714.286	-	-	-	-	-	1.714.286
Prima en colocación de acciones	-	10.285.716	-	-	-	-	10.285.716
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	7.305.391	(7.305.391)	-	-	-
Valoración de instrumentos financieros al valor razonable con cambios en ORI	-	-	-	-	-	179.667	179.667
Resultado del ejercicio	-	-	(527.462)	-	-	-	(527.462)
Saldo al 31 de marzo de 2016	\$ 29.714.286	16.285.716	(527.462)	(9.172.543)	(298,235)	59.331	36.061.093

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

Boris Iván Oduber Burillo  
Representante Legal

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

Adriana Rocío Clavijo Cuesta  
Revisor Fiscal  
T.P. 115083 - T  
Miembro de KPMG Ltda.

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

Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2016 (Con cifras comparativas con el periodo terminado el 31 de marzo de 2015)  
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		
Clases de cobros por actividades de operación:		
Cobros procedentes de cartera de créditos	\$ 7.133.992	3.531.159
Captaciones procedentes de depósitos y exigibilidades	26.033.728	2.800.000
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos	-	337.133
Otros cobros por actividades de operación	-	17.631
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación:		
Colocación de cartera de créditos	(12.758.603)	(12.019.836)
Pagos procedentes de depósitos y exigibilidades	(30.127.785)	(11.593)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(988.776)	(637.394)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(629.203)	(562.196)
Otros pagos por actividades de operación	(521.194)	(389.854)
<b>Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de operación</b>	<b>(11.857.841)</b>	<b>(6.934.950)</b>
<b>Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión</b>		
Pagos por compra de activos fijos	(30.850)	-
Otros pagos por la compra de inversiones	(9.241.822)	-
Intereses recibidos	6.855	-
Otros cobros por retiros de inversiones de títulos participativos	6.127.251	-
<b>Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión</b>	<b>(3.388.566)</b>	<b>-</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación</b>		
Importes procedentes de la emisión de acciones	-	7.000.000
Emisión de instrumentos de deuda	25.000.000	-
Importes procedentes de préstamos	3.000.000	7.999.996
Intereses pagados	(762.113)	(467.166)
Reembolsos de préstamos	(2.416.667)	(5.444.444)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación</b>	<b>24.821.220</b>	<b>9.088.385</b>
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>9.574.813</b>	<b>2.153.435</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	20.373.549	9.882.714
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>	<b>\$ 29.948.362</b>	<b>12.036.149</b>

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

Boris Iván Oduber Burillo  
Representante Legal

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

Adriana Rocío Clavijo Cuesta  
Revisor Fiscal  
T.P. 115083 - T  
Miembro de KPMG Ltda.

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

Al 31 de marzo de 2016 (Con cifras comparativas con el año terminado en 31 de diciembre de 2015 y el periodo terminado en 31 de marzo de 2015)  
(Cifras en miles de pesos colombianos)

**NOTA 1 - INFORMACIÓN CORPORATIVA**

La emisión de los estados financieros de período trimestral de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. en adelante La Hipotecaria CF, corresponden al período comprendido entre el 1 de enero al 31 de marzo de 2016.

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

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

La Hipotecaria CF pertenece al Banco La Hipotecaria, S.A., un banco domiciliado en la República de Panamá y regulado por la Superintendencia de Bancos de Panamá. Banco La Hipotecaria, S.A. posee un 94.99% de La Hipotecaria, C.F. Banco La Hipotecaria, S.A. pertenece a La Hipotecaria (Holding) Inc., una empresa tenedora con domicilio en las Islas Vírgenes Británicas, que posee 100% de sus acciones. La Hipotecaria (Holding) Inc. pertenece a Grupo ASSA, S.A., un conglomerado financiero domiciliado en la República de Panamá que posee el 69.02% de sus acciones." Grupo ASSA, S.A. es una empresa cuyas acciones se cotizan en la Bolsa de Valores de Panamá.

La Hipotecaria CF tiene su domicilio principal en la ciudad de Bogotá en donde opera con una sola sucursal comercial en la carrera 13 No 93 - 40 oficina 210 y al 31 de marzo de 2016 contaba con un total de 41 empleados.

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

**NOTA 2 - RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

**BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

1. Declaración de cumplimiento

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

La Hipotecaria CF elaboró para el año terminado en 31 de diciembre de 2015 sus primeros estados financieros preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia y se ha aplicado la NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

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

Los últimos Estados Financieros individuales de La Hipotecaria CF, elaborados bajo los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia para instituciones financieras fueron los emitidos al 31 de diciembre de 2014.

Los estados financieros de fin de ejercicio fueron autorizados por la Junta Directiva y el representante legal en el acta No. 29 del 25 de febrero de 2016 para su presentación y aprobación por parte de la Asamblea de Accionistas, fecha en la cual este organismo de dirección aprobará y/o de ser necesario sugerirá ajustar los estados financieros.

### 2. Nuevos pronunciamientos de las NIIF

Las mejoras y modificaciones a las NIIF, así como las interpretaciones que han sido publicadas entre el año 2013 y la fecha y que podrían llegar a ser incorporadas al marco normativo colombiano se encuentran detalladas a continuación:

- NIC 16 y NIC 38 establecen el principio de la base de depreciación y amortización siendo el patrón esperado del consumo de los beneficios económicos futuros de un activo. La Compañía ha realizado la evaluación de la norma y esta no tiene impacto.
- CINIIF 21, Gravámenes, Proporciona orientación sobre cuándo reconocer un pasivo por un gravamen impuesto por un gobierno, tanto para los gravámenes que se contabilicen de acuerdo con la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes y aquellos en los que el tiempo y la cantidad de la tasa es cierta. La interpretación identifica el hecho generador de obligaciones para el reconocimiento de un pasivo como la actividad que provoca el pago de la tasa, de conformidad con la legislación pertinente. Se ofrece la siguiente orientación sobre el reconocimiento de un pasivo para pagar gravámenes: El pasivo se reconoce progresivamente si el hecho generador se produce durante un período de tiempo, si la obligación se activa al alcanzar un umbral mínimo, el pasivo se reconoce cuando se alcanza ese umbral mínimo. Se permite su aplicación anticipada. Es efectiva a partir del 1 de enero de 2014. La Compañía ha realizado la evaluación de la norma y esta no tiene impactos
- NIIF 13 - "Mediciones de valor razonable": Aclara que la emisión de la NIIF 13 y la modificación de NIIF 9 y NIC 39 no eliminan la posibilidad de medir ciertos créditos y cuentas por pagar a corto plazo sin proceder a descontar. Alcance de excepción del tratamiento y deterioro de cartera y la clasificación y valoración de las inversiones.
- Modificación a NIC 32, "Instrumentos financieros: Presentación" sobre compensación de activos financieros y pasivos financieros. La modificación aclara que el derecho de compensar tiene que estar disponible en el momento actual - es decir, no depende de un evento futuro. Adicionalmente, el derecho tiene que ser exigible legalmente para todas las contrapartes implicadas en el curso ordinario del negocio, incluso en los casos de incumplimiento ("default"), insolvencia o quiebra. La modificación también considera los mecanismos de compensación. La modificación no tiene un efecto significativo sobre los estados financieros de la compañía.
- Modificaciones a NIC 36, "Deterioro del valor de los activos" sobre información a revelar del importe recuperable de los activos no financieros. Esta modificación elimina cierta información a revelar sobre el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo que se habían incluido en la NIC 36 por la NIIF 13. La compañía ha revisado la modificación y no tiene efectos sobre los estados financieros.
- Modificación a NIC 39, "Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración", sobre la novación de derivados y la continuidad de la contabilidad de cobertura. La compañía ha revisado la modificación y no tiene efectos sobre los estados financieros.
- NIIF 9 "Instrumentos financieros" aborda la clasificación, valoración y reconocimiento de activos financieros y pasivos financieros. La versión completa de esta NIIF se publicó en julio 2014. Sustituye la guía recogida en la NIC 39 sobre la clasificación y valoración de instrumentos financieros.

La NIIF 9 mantiene, si bien simplifica, el modelo de valoración variado y establece tres categorías principales de valoración para los activos financieros: costo amortizado, valor razonable con cambios en otro resultado global y valor razonable con cambios en resultados.

La base de clasificación depende del modelo de negocio de la entidad y las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Se requiere que las inversiones en instrumentos de patrimonio neto se valoren a valor razonable con cambios en resultados con la opción irrevocable al inicio de presentar los cambios en el valor razonable en otro resultado global

no reciclable. Ahora hay un nuevo modelo de pérdidas de crédito esperadas que sustituye al modelo de pérdidas por deterioro incurridas de la NIC 39.

Para pasivos financieros no hubo cambios en la clasificación y valoración, excepto para el reconocimiento de cambios en el riesgo de crédito propio en otro resultado global, para pasivos designados a valor razonable con cambios en resultados. La NIIF 9 relaja los requerimientos para la efectividad de la cobertura. Bajo la NIC 39, una cobertura debe ser altamente eficaz, tanto de forma prospectiva como retrospectiva. La NIIF 9 sustituye esta línea exigiendo una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura y que el ratio cubierto sea el mismo que la entidad usa en realidad para su gestión del riesgo.

La documentación contemporánea sigue siendo necesaria pero es distinta de la que se venía preparando bajo la NIC 39. La norma entra en vigor para ejercicios contables que comiencen a partir de 1 de enero de 2018. Se permite su adopción anticipada. La compañía aún tiene que evaluar el impacto completo de la NIIF.

### 3. Bases de medición

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

- Activos Financieros de Inversión - Inversiones a Valor Razonable por Resultados (excepto por el tratamiento de la clasificación y valoración de inversiones dispuesto en la NIC 39 y NIIF 9 contenidas en el anexo al Decreto 2784 de 2012, de conformidad con lo dispuesto por el Decreto 2267 del 11 de noviembre de 2014).
- Los instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultado son valorados al valor razonable.

### 4. Moneda funcional y moneda de presentación

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

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

### 5. Usos de estimaciones y juicios

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

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

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

A pesar de que La Hipotecaria CF ha generado pérdidas recurrentes, sus accionistas han realizado capitalizaciones por montos superiores a las pérdidas presentadas, para asegurar que la compañía pueda fortalecer su operación y continuar con su crecimiento. De acuerdo a las proyecciones realizadas por la administración, se estima que hacia el año 2017 la compañía llegue a su punto de equilibrio y pueda empezar a generar resultados positivos.

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

de los deudores en cada portafolio de préstamos (hipotecario y consumo), en La Hipotecaria CF o en el país o en las condiciones locales de la economía que se correlacionan con incumplimientos en los activos de La Hipotecaria CF.

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

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

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

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

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

Otros aspectos de la clasificación:

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

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

### **Cambio en estimación contable Impuesto sobre la renta diferido:**

La administración de La Hipotecaria CF, realizó el análisis de la proyección de sus utilidades por los próximos 5 años sobre las cuales efectuó la respectiva depuración fiscal concluyendo que este impuesto diferido no se reconocería para éste año gravable, sin que esto signifique que no podrá ser reconocido en periodos posteriores teniendo en cuenta que los créditos fiscales que tiene la compañía correspondientes a pérdidas fiscales no tienen vencimiento y los excesos de renta presuntiva tienen vigencia por 5 años.

### **POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

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

#### **1. Efectivo y equivalentes de efectivo:**

## Estados Financieros Intermedios

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

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

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

### 2. Instrumentos financieros:

#### • Activos financieros de inversión

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

La Hipotecaria CF valora sus inversiones utilizando la información que suministra el administrador del portafolio Servivalores GNB Sudameris S.A., de acuerdo con la información entregada del proveedor de precios INFOVALMER S.A. El proveedor de precios suministra insumos para la valoración de las inversiones (precios, tasas, curvas, márgenes, etc.), y cuenta con metodologías de valoración de inversiones aprobadas de acuerdo con lo previsto en el Decreto 2555 de 2010, así como las instrucciones previstas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

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

Inversiones Negociables		
Características	Valoración	Contabilización
Se clasifican como inversiones negociables todo valor o título y, en general, cualquier tipo de inversión que ha sido adquirida con el propósito principal de obtener utilidades por las fluctuaciones a corto plazo del precio.	Las inversiones clasificadas como negociables se deberán valorar de acuerdo con el precio suministrado por el proveedor de precios para valoración.  Las participaciones en fondos de inversión colectiva se deberán valorar teniendo en cuenta el valor de la unidad calculado por la sociedad administradora al día inmediatamente anterior al de la fecha de valoración.	La contabilización de estas inversiones se debe realizar en las respectivas cuentas de "Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados", del Catálogo único de información financiera con fines de supervisión.  La diferencia que se presente entre el valor razonable actual y el inmediatamente anterior se registra como mayor o menor valor de la inversión afectando los resultados del periodo.  Este procedimiento se realiza diariamente.

Inversiones para mantener hasta el vencimiento		
Características	Valoración	Contabilización

## Estados Financieros Intermedios

<p>Se clasifican como inversiones para mantener hasta el vencimiento, los valores o títulos y, en general, cualquier tipo de inversión respecto de las cuales se tiene el propósito y la capacidad legal, contractual, financiera y operativa de mantenerlas hasta el vencimiento de su plazo de maduración o redención.</p>	<p>En forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno calculada en el momento de la compra, sobre la base de un año de 365 días.</p> <p>Este procedimiento se realiza diariamente.</p>	<p>La contabilización de estas inversiones debe efectuarse en las respectivas cuentas de "Inversiones a Costo Amortizado", del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión (CUIF).</p> <p>El valor presente se contabiliza como un mayor valor de la inversión afectando los resultados del período. Los rendimientos exigibles pendientes de recaudo se registran como un mayor valor de la inversión. En consecuencia, el recaudo de dichos rendimientos se debe contabilizar como un menor valor de la inversión.</p> <p>Este procedimiento se realiza diariamente.</p>
--	---	--

Inversiones disponibles para la venta		
Características	Valoración	Contabilización
<p>Son inversiones disponibles para la venta los valores o títulos y, en general, cualquier tipo de inversión, que no se clasifiquen como inversiones negociables o como inversiones para mantener hasta el vencimiento.</p>	<p>Los valores de deuda clasificados como inversiones disponibles para la venta se deberán valorar de acuerdo con el precio suministrado por el proveedor de precios para valoración.</p> <p>Para los casos excepcionales en que no exista, para el día de valoración, valor razonable determinado, tales títulos o valores se valoran en forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno.</p> <p>Este procedimiento se realiza diariamente.</p>	<p>La contabilización de estas inversiones debe efectuarse en las respectivas cuentas de "Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Otros Resultados Integrales - ORI", del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión.</p> <p>La diferencia entre el valor presente del día de valoración y el inmediatamente anterior (calculados a partir de la Tasa Interna de Retorno calculada en el momento de la compra, sobre la base de un año de 365 días), se debe registrar como un mayor valor de la inversión con abono a las cuentas de resultados.</p> <p>La diferencia entre el valor razonable y el valor presente calculado según el parágrafo anterior, se debe registrar en la respectiva cuenta de Ganancias o Pérdidas no Realizadas (ORI).</p> <p>Este procedimiento se realiza diariamente.</p>

### Deterioro (provisiones) instrumentos financieros de inversión:

Se registrará deterioro (provisión) de los instrumentos financieros de inversión de acuerdo a las condiciones establecidas en el Capítulo 1-1 de la circular básica contable y financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia.

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

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

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

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

### • Cartera de créditos

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

## Estados Financieros Intermedios

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

En esta modalidad se registra los créditos otorgados bajo las distintas modalidades autorizadas. Los recursos utilizados en el otorgamiento de los créditos provienen de recursos propios, del público en la modalidad de depósitos y de otras fuentes de financiamiento.

Con relación a lo anterior la política aplicable por La Hipotecaria CF a la Cartera de Créditos según las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia es como se describe a continuación:

### ✓ Modalidades de crédito

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

#### a) Consumo

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

#### b) Vivienda

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

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

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

### ✓ Esquema general de provisiones:

La Superintendencia Financiera en el Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, establece el esquema general de provisiones (deterioros) individuales de cartera de créditos bajo los modelos de referencia se establece como la suma de dos componentes individuales, definidos de la siguiente forma:

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

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

## Estados Financieros Intermedios

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

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

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

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

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

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

La Hipotecaria CF en el cálculo de las provisiones (deterioros) utiliza la metodología Fase Acumulativa, debido a que aún no cuenta con dos años de funcionamiento y mantiene en todo momento provisiones no inferiores a los porcentajes que se indican a continuación sobre el saldo pendiente de pago:

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

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

### ✓ Garantías

**Idoneidad:** según definición legal, para el caso de las garantías aceptadas por la 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 Externa 032 de 2015 de la Superintendencia Financiera de Colombia incorporado en el capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera.

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

**Valor:** establecido con base en criterios técnicos y objetivos.

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

La legalización de la garantía es de vital importancia para La Hipotecaria, 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:

## Estados Financieros Intermedios

- Préstamos para la adquisición de vivienda: Hipoteca en primer grado a favor de La Hipotecaria sobre el inmueble a adquirir.
- 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:

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

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

### ✓ **Valoración de las Garantías**

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

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

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

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

El valor de las garantías constituidas sobre bienes inmuebles destinados a vivienda se actualiza anualmente. La actualización se realiza con base en el Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural (IVIUR) en el caso de bienes inmuebles destinados a vivienda ubicados en Bogotá D.C. y con el índice Total Nacional del Índice de Valoración Predial (IVP) para los inmuebles destinados a vivienda ubicados fuera de Bogotá D.C.. Al 31 de diciembre de 2015 La Hipotecaria sólo posee inmuebles como garantías en Bogotá D.C. y municipios aledaños.

### ✓ **Castigo de cartera**

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

Son sujetos de castigo los créditos:

En los cuales a pesar de haber agotado las etapas previstas en el proceso de recuperación persiste la baja probabilidad de pago.

Los créditos irrecuperables, que ya hayan alcanzado provisiones del 100% del total adeudado, incluyendo el capital, los intereses causados corrientes y de mora, comisiones, seguros, cuotas de manejo o administración, gastos de abogados y cualquier otro gasto por ese concepto.

De igual manera, son sujetos de castigo los bienes recibidos en dación de pago con baja probabilidad de venta o recuperación.

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

Los criterios de castigo por tipo de cartera, son:

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

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

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

A 31 de marzo de 2016 La Hipotecaria CF no ha realizado el primer castigo de obligaciones.

### ✓ **Procesos de reestructuración**

Por reestructuración de un crédito se entiende cualquier mecanismo excepcional instrumentado mediante la celebración de cualquier negocio jurídico, que tenga por objeto modificar las condiciones originalmente pactadas, con el fin de permitirle al deudor la atención adecuada de su obligación ante el real o potencial deterioro de su capacidad de pago. Adicionalmente, se consideran reestructuraciones los acuerdos celebrados en el marco de las Leyes 550 de 1999, 617 de 2000 y 1116 de 2006 o normas que las adicionen o sustituyan, así como las reestructuraciones extraordinarias y las novaciones.

Criterios especiales para la calificación de créditos reestructurados:

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

Los créditos pueden mejorar la calificación o modificar su condición de incumplimiento después de haber sido reestructurados, sólo cuando el deudor demuestre un comportamiento de pago regular y efectivo a capital acorde con un comportamiento crediticio normal, siempre que su capacidad de pago se mantenga o mejore.

### **3. Propiedad y equipo**

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

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

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

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

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

### ✓ Vida útil, método de depreciación y Valor residual

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

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

(1) Para el equipo informático se tienen varios activos que se estima que la vida útil será hasta tres años, ya que durante este tiempo La Hipotecaria CF., espera utilizar dichos activos.

### 4. Intangibles

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

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

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

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

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

### 5. Cuentas comerciales por pagar

Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes, si el pago debe ser efectuado en un periodo de un año o menos (o en el ciclo normal de explotación de la empresa si es más largo). Si el pago debe ser efectuado en un periodo superior a un año se presentan como pasivos no corrientes.

### 6. Pasivos financieros

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

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

Actualmente La Hipotecaria CF cuenta con pasivos financieros así:

- Certificados de Depósito a Término (CDT).
- Obligaciones con entidades financieras.
- Bonos ordinarios

### **7. Pasivos y provisiones:**

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

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

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

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

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

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

### **8. Beneficios a empleados:**

La Hipotecaria CF tiene beneficios a los empleados de acuerdo con la legislación laboral colombiana, los cuales corresponden a beneficios de corto plazo tales como: salarios, vacaciones, primas legales y extralegales, cesantías e intereses de cesantías con régimen laboral Ley 50 de 1990.

### **9. Impuestos diferidos**

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

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

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

### **10. Impuesto de Renta para la equidad - CREE**

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

Su reconocimiento se efectúa mediante un gasto y un pasivo en las cuentas por pagar denominado Impuesto por pagar. En períodos intermedios se debe reconocer una estimación del Impuesto de Renta para la equidad CREE, con base en la proyección de los resultados fiscales del año conjuntamente con el resultado acumulado a la fecha intermedia.

### **11. Impuesto a la riqueza**

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

La Hipotecaria CF aplica la causación del impuesto a la riqueza en forma anual y su reconocimiento con cargos a resultados.

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

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

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

### 12. Reconocimiento de Ingresos:

La Hipotecaria CF reconoce ingresos de actividades ordinarias al valor razonable por los intereses de financiación de créditos de acuerdo a las condiciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia y a las tasas de interés pactadas. Igualmente reconoce ingresos a valor razonable por comisiones por la administración de cartera de su vinculada Inversiones LHC S.A en liquidación, y a las comisiones por los retornos de las pólizas de seguros mensuales.

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

### 13. Reserva legal

De acuerdo con disposiciones legales vigentes el 10% de la ganancia neta de cada ejercicio debe apropiarse como reserva legal, hasta que el saldo de esta reserva sea equivalente por lo menos al 50% del capital suscrito.

La reserva legal no podrá ser reducida a menos del porcentaje indicado, salvo para enjugar pérdidas acumuladas que excedan del monto total de las utilidades obtenidas en el correspondiente ejercicio y de las no distribuidas de ejercicios anteriores, o cuando el valor liberado se destine a capitalizar la entidad mediante la distribución de dividendo en acciones; sin embargo, cualquier suma apropiada voluntariamente en exceso del 50% del capital suscrito puede considerarse de libre disponibilidad por parte de la Asamblea de Accionistas.

### 14. Gestión de Capital

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

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

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

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

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

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

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

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

**Cifras a Marzo de 2016 \***

CONCEPTO	VALOR PONDERADO
Activos categoría I	-
Activos categoría II	(347,60)
Activos categoría III	48.953,18
Activos categoría IV y otros	23.952,86
<b>Total activos ponderados por nivel de riesgo</b>	<b>72.558,44</b>
Patrimonio básico ordinario	35.515,95
Patrimonio básico adicional	-
Patrimonio adicional	936,65
<b>Patrimonio técnico sin deducciones</b>	<b>36.452,6</b>
Deducciones al patrimonio técnico	-
<b>Patrimonio técnico</b>	<b>36.452,6</b>
Riesgo de mercado	12.301,32
<b>Relación de solvencia básica</b>	<b>41,85</b>
<b>Relación de solvencia total</b>	<b>42,96</b>

\*Millones de Pesos

La Relación de Solvencia Total cerró con 42.96% a pesar de su tendencia decreciente sigue manteniendo por encima del límite normativo.

La Relación de Solvencia Total y la Relación de Solvencia Básica se mantuvieron por encima de los límites establecidos por la SFC.

**15. Capital Social**

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

Para el 31 de marzo de 2016 La Hipotecaria CF posee un capital de \$29.714.286 en acciones ordinarias.

**16. Determinación de valores razonables**

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

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

**Jerarquía del valor razonable**

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

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

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

### **NOTA 3. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DE RIESGOS**

La Hipotecaria CF administra integralmente los riesgos basada en los principios definidos en la normatividad nacional y la estrategia corporativa, desarrollando su identificación, medición, análisis, 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.

#### **1. Sistema de Administración de Riesgo Operativo (SARO)**

##### **Información cualitativa**

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 Departamento 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: Clasificar entre demanda o litigio, pérdida de clientes, pérdida de conocimiento, pérdida de información, pérdida de reputación o imagen, pérdidas económicas y sanción legal.
      - b) Clasificar el riesgo seleccionando: Clasificación entre fraude interno, fraude externo, relaciones laborales, clientes, daños a activos físicos, fallas tecnológicas, Falla en la ejecución y administración del proceso.
      - c) Descripción de las causas que generan el riesgo.
      - d) Determinación del factor de riesgo de acuerdo con factores externos, infraestructura, procesos, recurso humano y tecnología.
  - 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 La Hipotecaria CF los responsables de los controles del riesgo operativo son los responsables de los procesos.

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

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

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

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

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

Las opciones de tratamiento de riesgos usadas son:

- a) Evitar el riesgo: Buscando eliminar la probabilidad de ocurrencia y su impacto, para eliminar el impacto se requiere blindar el proceso.
  - b) Prevenir el riesgo: Reduciendo la probabilidad de ocurrencia a través de diferentes mecanismos.
  - c) Proteger el riesgo: Reducir el impacto o las consecuencias.
  - d) Transferir los riesgos: Implica que otra parte soporte o comparta el riesgo.
  - e) Retención del riesgo: Puede presentarse cuando se reduce o transfiere el riesgo, ya que podrían presentarse riesgos residuales que siguen presentándose.
- Límites de riesgo: Los límites que La hipotecaria CF tiene definidos son:
    - a) Límite por Riesgo Operativo Inherente  
Cuando al calificar el riesgo operativo en la Matriz de Riesgo Operativo Inherente el resultado sea la diagonal conformada desde Probabilidad 5 – Casi Certeza con Impacto 1 – Insignificante, hasta Probabilidad 1 – Rara con Impacto 5 – Grave, 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 CF realizará un seguimiento de su funcionalidad con periodicidad semestral o antes dependiendo de los riesgos que se manifiesten o se realicen cambios operativos significativos.

- Indicadores

En la medida en que se desarrolle la operación de La Hipotecaria CF 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.

**Información cuantitativa**

Al 31 de marzo de 2016 en el consolidado los macroprocesos de la compañía, se han identificado 174 riesgos.

PERFIL DE RIESGO CONSOLIDADO 2016	LA HIPOTECARIA - R. Inherente		
	RIESGO INHERENTE		
	Bajo	20	11.49%
	Medio	25	14.37%
	Medio Alto	52	29.89%
	Alto	77	44.25%
	TOTAL	174	100.00%
	LA HIPOTECARIA - R. Residual		
	RIESGO RESIDUAL		
	Bajo	47	27.01%
Medio	71	40.80%	
Medio Alto	33	18.97%	
Alto	23	13.22%	
TOTAL	174	100.00%	

**2. Sistema de Administración de Riesgo de mercado (SARM)**

La Hipotecaria CF, calcula su valor en riesgo de mercado debido a que cuenta con inversiones negociables como es el caso de la cartera colectiva y con inversiones disponibles para la venta para el caso de los Títulos de Tesorería TES.

**Información Cualitativa**

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

- 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 puede estar expuesta al riesgo de mercado y a todos sus factores de riesgo, así: tasa de interés, en moneda legal, en moneda extranjera y en operaciones pactadas en UVR, tipo de cambio, precio de acciones y las inversiones en carteras colectivas.

Estos factores se manifiestan por la conformación de un portafolio de inversiones en instrumentos de mediano y largo plazo y por la realización de operaciones de tesorería de corto plazo.

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

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

- Medición del riesgo de mercado

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

Este control hace parte del sistema de control interno en la entidad dando un especial énfasis al control de límites generales por riesgo de mercado, como a límites especiales. Así, se controlan los límites por operador, por tipo de instrumento o inversión y por factor o módulo de riesgo.

El seguimiento se enfoca en los mecanismos de alerta señalados en párrafos anteriores, además se deja adecuadamente documentado de forma tal que en él conste el seguimiento a los niveles de exposición en los que la 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 Riesgos o el encargado en Colombia.

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

La Gerencia de Finanzas en 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 La Hipotecaria CF o de nuevos productos para La Hipotecaria CF y para el mercado, se siguen las siguientes etapas, las cuales incluyen la evaluación y análisis de los riesgos financieros potenciales:

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

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

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

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

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

## Estados Financieros Intermedios

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

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

- Registro y grabación de operaciones:

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

Sin embargo, es Auditoría Interna la que se encarga de verificar el cumplimiento de esos parámetros y requisitos, documentar los hallazgos, elaborar y presentar los informes correspondientes, con los requerimientos y recomendaciones que se deben seguir, que posteriormente pueda efectuar el correspondiente seguimiento.

Las operaciones se registran de acuerdo con los requerimientos legales y técnicos de los sistemas utilizados teniendo cuidado en todos los casos que se documenten las condiciones de la operación, esto es, la contraparte, el beneficiario de la operación, el tipo de operación efectuada, el valor de la operación, la moneda, la fecha y hora en que se efectúa, el precio o tasa, la fecha en que se debe liquidar y cumplir y en el caso de los títulos además, el emisor y las condiciones específicas del título.

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

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

### Información Cuantitativa

- **Composición del portafolio**

Al 31 de marzo de 2016, la composición del portafolio de La Hipotecaria se encuentra medida por su valor en libros, es decir, incluye el valor nominal y la rentabilidad obtenida en cada uno de los rubros. Siendo el valor total de las inversiones \$15.093.183, el 74% se encuentra representado en los TES – 24, participación que aumentó durante el trimestre producto de nuevas compras realizadas y la disminución de inversiones en cartera colectiva. El portafolio restante se encuentra representado en Cartera colectiva (10%) e inversiones forzosas en títulos Finagro TDA y TDB (12%).

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

#### **Evolución de Límites y señales de alerta**

A continuación se presenta un resumen de los principales límites y señales de alerta, los cuales sustentan el nivel de cumplimiento de los requerimientos de liquidez y evidencian el control y monitoreo.

- Límites del SARM

VaR	% del P.T
1,107,118,610.05	3.07%

Al 31 de marzo de 2016, La Hipotecaria cerró con un Valor en Riesgo (VaR) de \$1.107.000, lo cual representó un 3.07% del Patrimonio Técnico de la compañía, valor que se encuentra alejado del límite interno establecido por la Junta Directiva que es del 8% del Patrimonio Técnico que para el mes de marzo de 2016 es de \$2.881.000.

- Análisis de sensibilidad - TIR para inversiones de TES -2024

La Tasa Interna de Retorno (TIR) para Inversiones de TES de julio del 2024 durante el primer trimestre presentó movimientos que oscilaron entre 7.93% y 8.95%. Al cierre de marzo la valoración del portafolio presentó su TIR más baja en el trimestre, al ubicarse en 7,93%; esta valoración diaria y la disminución de la rentabilidad se ocasionaron principalmente por los bajos

precios del petróleo, crecimiento de la inflación y demás variables adversas en el entorno macroeconómico que elevan diariamente la prima de Riesgo País en la valoración.

### • Análisis de los escenarios de estrés

El resultado de las pruebas de estrés para el mes de marzo refleja que aun estresando las variables el Valor en Riesgo de Mercado se encuentra alejado del límite establecido por la Junta Directiva.

VaR	% del P.T
1.107.118.610,05	3,07%
VaR estreado	% del P.T
1.152.935.495,17	3,16%

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

#### Información Cualitativa

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, hasta tanto no se alcance experiencia en el mercado que permita contar con un backtesting suficiente, no se implementará un modelo propio que establece la norma, y por lo tanto continuará utilizando 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 las cuales se disminuye el IRL por debajo del límite, el carácter coyuntural o duradero de la situación y las medidas que ha implementado para restablecer dicho IRL en la segunda semana subsiguiente a la del reporte negativo.

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

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

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

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

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

## Estados Financieros Intermedios

- ✓ Descuento en las ventas de inversiones.

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

- Control y monitoreo del riesgo de liquidez

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

El control se lleva a cabo de forma semiautomática, esto es en algunas etapas del proceso de gestión de riesgo de liquidez el control es manual, sobre documentos soporte, en otras es automática. De todas maneras, dicho control hace parte del sistema de control interno de la 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 Riesgos o el encargado en Colombia con el apoyo de personas y áreas diferentes a las de Crédito y Banca Privada, encargada de las captaciones y colocaciones de La Hipotecaria.

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

- Procedimientos en materia de liquidez para nuevos productos

Desde el punto de vista de riesgo de liquidez la persona encargada de su administración, en la Gerencia de Riesgos o el encargado en Colombia, tiene en cuenta, como mínimo, los siguientes procedimientos:

- a) Análisis y evaluación del nuevo de mercado en el cual se desarrollará el nuevo producto, esto es su entorno económico y sus características.
- b) Evaluación de las condiciones actuales del mercado y de las tendencias que puedan impactar los flujos de caja de la Entidad.
- c) Evaluación de los análisis financieros y de las proyecciones que el área comercial ha elaborado para los nuevos productos.
- d) Identificación de los factores de riesgo de liquidez de los nuevos productos y de su impacto en la liquidez global de la Entidad.
- e) Evaluación del impacto en el IRL o en el modelo propio.
- f) Evaluación de los cambios y ajustes que deben hacerse a los formatos de reporte externo sobre liquidez y a los informes y reportes internos en la materia.
- g) Generación del IRL o del modelo propio, con el nuevo producto, en diferentes escenarios.
- h) Evaluación de los posibles ajustes a las políticas y límites en materia de liquidez.
- i) Impacto de los nuevos productos en los indicadores de riesgo de liquidez.
- j) Evaluación de los ajustes que pueden requerirse en las plataformas tecnológicas y sistemas de la Entidad.

- Registro de operaciones

Las áreas de Crédito y Cartera, Banca Privada y Finanzas deben velar por el correcto registro de las operaciones relacionadas con la administración de la liquidez de la Entidad.

De la misma manera, el área de Contabilidad vela porque los registros contables reflejen la realidad de las operaciones efectuadas por la Entidad. Los aspectos relacionados con los registros contables se detallan en el Manual de procedimientos contables.



## Estados Financieros Intermedios

- Concentración producto de colocaciones**

Al cierre del año 2015 se tienen préstamos de vivienda y consumo, ningún cliente presenta una participación superior al 1% de la cartera total que represente un riesgo de contraparte significativo.

### Evolución de las señales de alerta:

A continuación se presenta un resumen del comportamiento de las señales de alerta:

Estado	● No hay alerta	● Cerca de alerta	● Alerta
--------	-----------------	-------------------	----------

- Señales de alerta con respecto a su grupo par:

ACTIVOS	Mercado CFC	Max/Min	Tolerable	Uso LHCF	Estado
Crecimiento de la cartera bruta*	5,09%	20,09%	15,09%	2,34%	●
Calidad de cartera por calificación o riesgo*	8,11%	8,11%	6,11%	1,46%	●
Cobertura de Cartera por calificación o riesgo*	64,86%	64,86%	74,86%	329,36%	●
Crecimiento de las inversiones brutas*	33,73%	33,73%	28,73%	48,90%	●

Con corte a enero de 2016 se activa la señal de alerta del indicador de Crecimiento de las inversiones brutas, esto debido a las compras que se realizaron en Cartera Colectivas para la última semana de enero que hizo que sobrepasara el máximo crecimiento de inversiones que conforman su grupo par.

### Fuentes de fondeo

PASIVOS - Concentración de pasivos					
Proveedor	Monto financiado	Total financiación	Tolerable	% de participación	Estado
GNB Sudameris	19.000.000.000,00	39.583.333.334,00	50%	48,00%	●
Banco de Bogotá	10.250.000.000,00		50%	25,89%	●
Banco de Occidente	5.500.000.000,00		50%	13,89%	●
Banco BBVA	4.833.333.334,00		50%	12,21%	●

En marzo de 2016 La Hipotecaria CF realizó pagos por \$500.000, disminuyendo así su monto utilizado, sin embargo cabe aclarar que la entidad financiera GNB Sudameris sigue activando la señal de alerta en amarillo dado que su participación es del 48.00% lo que se acerca al límite interno de la compañía que es del 50%.

### Análisis de los escenarios de estrés para el IRL

Estos fueron los resultados del IRL tanto por monto como de razón.

Marzo	DÍAS 1 A 7 - TOTAL	DÍAS 8 A 15 - TOTAL	DÍAS 1 A 30 - TOTAL	DÍAS 31 A 90 - TOTAL
Indicador IRL limpio	43.505.515,00	36.125.208,40	30.108.706,20	9.901.965,10
Indicador IRL estresado	42.555.265,08	33.268.848,78	26.323.248,88	-94.708,62
<b>Variación</b>	<b>-2,18%</b>	<b>-7,91%</b>	<b>-12,57%</b>	<b>-100,96%</b>
Razón IRL limpio	8.171,20	556,20	● 316,10	● 129,00
Razón IRL estresado	5.641,10	430,90	● 254,80	● 99,80
<b>Variación</b>	<b>-30,96%</b>	<b>-22,53%</b>	<b>-19,39%</b>	<b>-22,64%</b>

En el caso de que los escenarios definidos en las pruebas de estrés se llegasen a presentar, la entidad no reflejaría un IRL por monto negativo ni un IRL por razón inferior a 100, por lo que a pesar de estar estresadas las variables La Hipotecaria seguiría cumpliendo con los límites regulatorios y con las alertas internas.

**4. Sistema de Administración del Riesgo de Crédito – SARC**

**Información Cualitativa**

- ✓ Medición del riesgo crediticio y sistema de provisiones

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

En el caso de los créditos de consumo, préstamos personales, que otorgue La Hipotecaria, 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

Categoría	Tipo de Riesgo	Mora por tipo de riesgo
"A"	Riesgo Normal	Créditos al día o mora hasta 2 meses
"B"	Riesgo Aceptable	Créditos con mora superior a 2 meses y hasta 5 meses
"C"	Riesgo Apreciable	Créditos con mora superior a 5 meses y hasta 12 meses
"D"	Riesgo Significativo	Créditos con mora superior a 12 meses y hasta 18 meses
"E"	Riesgo Incobrabilidad	Créditos con mora superior a 18 meses

b) Categoría Consumo

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

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

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

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

Cuando en virtud de la implementación del modelo de referencia adoptado por la Superintendencia Financiera de Colombia La Hipotecaria 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.

## Estados Financieros Intermedios

- 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.

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

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

Y opera bajo los siguientes lineamientos:

1. La Hipotecaria CF adopta para el caso de los préstamos de vivienda el Régimen General de Evaluación, Calificación y Provisionamiento de Cartera de Crédito y para el caso de la cartera de consumo, el Modelo de Referencia MRCO. Lo anterior de acuerdo con el anexo 1 y 5, respectivamente, del capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995. No obstante, internamente se cuenta con lineamientos, políticas y herramientas que permiten apoyar la evaluación para el otorgamiento, seguimiento y control de la cartera.
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:

- 1) 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.
- (2) 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.
- (3) Efectuar seguimiento a las condiciones del entorno en el cual se desenvuelve el deudor, para todo tipo de préstamo, y de las empresas empleadoras de los clientes. Este seguimiento involucra aspectos como la necesidad de mantener actualizada la evaluación de la empresa en la que están empleados los deudores.

- Infraestructura tecnológica - core – appx

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

APPX está creado bajo los siguientes principios:

- a. Permite la parametrización de las políticas y procesos.

## Estados Financieros Intermedios

- Permite definir perfiles por usuarios, los usuarios sólo pueden acceder al módulo que le corresponde al área a la que pertenece cada uno.
- Cada transacción y modificación realizada, queda debidamente identificada por usuario, señalando la hora y la fecha de la transacción.
- 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

### Información Cuantitativa

- Evolución de la Cartera**

EVOLUCIÓN DE CARTERA (EN MILLONES)							
	OCTUBRE '2015	NOVIEMBRE '2015	DICIEMBRE '2015	ENERO '2016	FEBRERO '2016	MARZO '2016	% PARTICIPACIÓN TOTAL
Préstamos Hipotecarios	\$ 83,585.68	\$ 87,551.77	\$ 91,266.88	\$ 93,776.27	\$ 98,016.30	\$ 98,862.63	86.36%
Préstamos Personales sin Gtía	\$ 8,763.71	\$ 9,215.31	\$ 9,219.92	\$ 9,325.69	\$ 9,768.04	\$ 9,760.53	8.59%
Préstamo Personal con Garantía	\$ 6,243.75	\$ 6,162.43	\$ 6,136.42	\$ 6,018.73	\$ 5,889.92	\$ 5,855.92	5.18%
<b>TOTAL</b>	\$ 98,593.13	\$ 102,929.51	\$ 106,623.22	\$ 109,120.69	\$ 113,674.26	\$ 114,479.07	100.00%

Se presenta la evolución de la cartera de los últimos seis meses. En el mes de marzo la cartera registró un crecimiento del 7,37% respecto al mes de diciembre de 2015, manteniendo durante el trimestre un crecimiento promedio de 2.4% en cada mes.

- Indicadores de calidad de cartera**

Al cierre de marzo, se presentó la disminución notable del producto Préstamos Personales con Garantía Hipotecaria, al ubicarse en 3,48% y representar el indicador de mora más bajo desde abr-2015, mes en el que La Hipotecaria adquirió este producto. Los demás indicadores se mantienen dentro de límites y expectativas tolerables, siendo representativo el crecimiento del indicador en los demás productos durante el mes de marzo. El indicador de los préstamos hipotecarios aumentó a 2,42% y se ubicó en niveles que no se presentaban desde el mes de enero de 2015 (2.6%). Así mismo, el indicador de la cartera total presentó al cierre de marzo su nivel máximo (2.75%) en los últimos seis meses

INDICADOR CALIDAD DE LA CARTERA MORA MAYOR A 30 DÍAS						
	OCTUBRE_2015	NOVIEMBRE_2015	DICIEMBRE_2015	ENERO_2016	FEBRERO_2016	MARZO_2016
Préstamos Hipotecarios	1.44%	1.73%	0.71%	1.44%	1.97%	2.42%
Préstamos Personales sin Gtía	5.68%	5.76%	4.76%	3.58%	3.24%	4.63%
Préstamos Personales con Gtía	7.37%	7.45%	7.47%	7.04%	6.36%	3.48%
Préstamos Personales Total	6.38%	6.44%	5.73%	4.94%	4.41%	4.90%
Cartera Total	2.19%	2.43%	1.45%	1.93%	2.31%	2.75%

El indicador de calidad de cartera por mora mayor a 90 días de los préstamos hipotecarios presentó un leve aumento del 0,24% al 0,31%; no obstante, aún se mantiene en niveles bajos que reflejan una adecuada calidad de cartera.

Al 31 de marzo de 2016 la causal de desempleo continuó siendo el principal motivo por el cual se han presentado los deterioros en la cartera. No obstante, en comparación con meses anteriores, la cantidad de hogares en mora (17) al cierre de marzo, disminuyó:

CAUSAL MORA CLIENTES > 60		
CAUSAL DE MORA	N°. Hogares	Participación
DESEMPLEO	11	64,71%
DISMINUCIÓN DE INGRESOS	3	17,65%
CAMBIO INDEPENDIENTE/ EMPLEADOR	2	11,76%
RENUENTE	1	5,88%
<b>TOTAL</b>	<b>17</b>	<b>100%</b>

• **Provisiones**

En el siguiente cuadro se registra el detalle de las provisiones para los préstamos hipotecarios y el valor de las provisiones individuales por categoría de riesgo y línea de crédito, mostrando información de los últimos seis meses hasta marzo de 2016 la provisión adicional que se le aplica a los préstamos personales tiene un participación del 43.79% presentando una disminución del 0.49% frente al mes de febrero de 2016.

		OCTUBRE_2015	NOVIEMBRE_2015	DICIEMBRE_2015	ENERO_2016	FEBRERO_2016	MARZO_2016
<b>PROVISIÓN GENERAL (Sobre Capital)</b>	Préstamos Hipotecarios	\$ 836	\$ 876	\$ 913	\$ 938	\$ 980	\$ 991
<b>PROVISIÓN INDIVIDUAL</b>							
<b>Calificación A</b>	P. Hipotecarios	\$ 838	\$ 877	\$ 922	\$ 946	\$ 989	\$ 998
	P. Personales	\$ 341	\$ 361	\$ 366	\$ 383	\$ 395	\$ 383
	P. Personal con Garantía	\$ 2.386	\$ 2.351	\$ 2.341	\$ 2.270	\$ 2.279	\$ 2.266
<b>Calificación B</b>	P. Hipotecarios	\$ 21	\$ 22	\$ 12	\$ 15	\$ 11	\$ 27
	P. Personales	\$ 7	\$ 7	\$ 4	\$ 6	\$ 13	\$ 20
	P. Personal con Garantía	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 87
<b>Calificación C</b>	P. Hipotecarios	\$ 9	\$ 28	\$ 9	\$ 10	\$ 12	\$ 11
	P. Personales	\$ 166	\$ 145	\$ 133	\$ 108	\$ 117	\$ 130
	P. Personal con Garantía	\$ 395	\$ 216	\$ 214	\$ 287	\$ 202	\$ 95
<b>Calificación D</b>	P. Hipotecarios	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 17
	P. Personales	\$ 45	\$ 115	\$ 126	\$ 94	\$ 86	\$ 83
	P. Personal con Garantía	\$ -	\$ 247	\$ 247	\$ 177	\$ 176	\$ 176
<b>Calificación E</b>	P. Hipotecarios	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	P. Personales	\$ 45	\$ 59	\$ 45	\$ 54	\$ 61	\$ 64
	P. Personal con Garantía	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>TOTAL CON PROVISIÓN ADICIONAL</b>		\$ 5.089	\$ 5.304	\$ 5.332	\$ 5.287	\$ 5.321	\$ 5.349
<b>TOTAL SIN PROVISIÓN ADICIONAL</b>		\$ 2.592	\$ 2.839	\$ 2.878	\$ 2.879	\$ 2.965	\$ 3.007
<b>PROVISIÓN ADICIONAL 40% L.Inv</b>		\$ 2.497	\$ 2.465	\$ 2.455	\$ 2.407	\$ 2.356	\$ 2.342

**6. 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 o el encargado.
- **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 CF 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 CF 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.

## Estados Financieros Intermedios

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.

- Metodología de medición del riesgo

Con base en reconocidas metodologías en el conocimiento de los funcionarios, 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 de control de riesgo

El control del riesgo de LA/FT permite la detección de riesgos y su reducción o mitigación utilizando la metodología que se describió en detalle arriba en la sección sobre el control del riesgo operativo.

- 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.

### 7. Sistema de Atención al Consumidor (SAC)

#### Información Cualitativa

El objetivo del SAC es brindar una correcta atención y protección al consumidor financiero, con base en lo establecido en la legislación vigente.

- Políticas del Defensor Del Consumidor Financiero

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

Defensor del Consumido Principal	Defensor del Consumidor Suplente
Dario Laguado Monsalve Calle 70 A N°. 11-83 Quinta Camacho Teléfonos: 543 9850, 235 1604, 211 0354 Fax: 543 9855 Página Web: <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>

- Etapas de sistema de atención del consumidor financiero

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

- ✓ Identificación: Para establecer todo aquello que pueda afectar la buena atención y la protección de los Consumidores financieros en La Hipotecaria CF se utilizarán métodos cualitativos y cuantitativos.

Para esta etapa se 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.

## Estados Financieros Intermedios

- 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.

➤ **Información Cuantitativa**

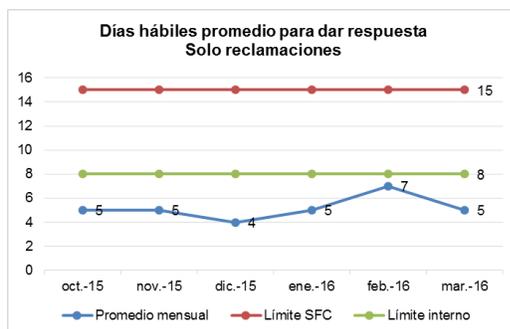
A continuación se detallan los indicadores de SAC al 31 de marzo de 2016

- Quejas por cliente

Durante los meses de enero a marzo de 2016 se presentaron un total de 57 del total de 1.224 hogares que administra La Hipotecaria. El aumento en las reclamaciones recibida no es producto de un deterioro en el servicio prestado por La Hipotecaria; el mismo obedece a que durante el segundo semestre del 2015 se realizaron campañas que buscan que todas las peticiones de los clientes, sean o no reclamos, se canalicen y radiquen a través del área de Servicio al Cliente. Con esto hemos logrado incentivar la cultura de reportes, lo cual ha incrementado las reclamaciones recibidas.

- Tiempos de Respuesta

El promedio se mantiene dentro de los límites internos y de Superintendencia Financiera de Colombia. Presentó una disminución con respecto al mes anterior ya que así mismo disminuyeron las cantidades de peticiones en el mes de marzo con respeto al mes de febrero.



## 8. Sistema de Control Interno (SCI)

El sistema de Control Interno permite proporcionar las directrices que garanticen las condiciones de seguridad, transparencia, eficiencia y eficacia, para que sean aplicadas, ordenadas y vigiladas en los diferentes procesos de La Hipotecaria CF, como mecanismo para:

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

### Principios del Sistema de Control Interno

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

## Estados Financieros Intermedios

- Autocontrol

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

- Autorregulación

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

- Autogestión

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

### Elementos del sistema de control interno

- Ambiente de Control

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

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

- Gestión de Riesgos

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

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

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

- Actividades de Control

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

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

- Información y Comunicación

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

- a) Información

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

- b) Comunicación

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

- c) Monitoreo

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

## Estados Financieros Intermedios

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

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

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

- Órganos de control del Sistema de Control Interno

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

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

## **NOTA 4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

	<b>31 de marzo 2016</b>	<b>31 de diciembre 2015</b>
<b>Efectivo</b>		
Caja	\$ 2,000	\$ 2,000
Depósitos en el Banco de la República (1)	5,696,157	2,709,301
Depósitos en Bancos (2)	24,250,206	17,662,248
<b>Total efectivo</b>	<b>\$ 29,948,363</b>	<b>\$ 20,373,549</b>

(1) La principal variación corresponde a la emisión de deuda en bonos ordinarios por \$25.000.000, los cuales fueron depositados en el Banco de la República.

(2) Existen 99 partidas conciliatorias pendientes de regularizar al 31 de marzo de 2016, por valor de \$667.798 las cuales corresponden a partidas del mes de febrero a marzo de 2016. Al 31 de diciembre de 2015 existían 68 partidas conciliatorias.

Al 31 de marzo de 2016 no existen cuentas de bancos en moneda extranjera y no existe ninguna restricción sobre el efectivo o los depósitos en bancos, salvo la disposición de los recursos para el cubrimiento del encaje.

## **NOTA 5 – ACTIVOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN**

- Se detallan los activos financieros de inversión de la compañía:

	<b>31 de marzo 2016</b>	<b>31 de diciembre 2015</b>
Inversiones negociables		
Títulos participativos		
Cartera Colectiva (1)	\$ 1.505.651	\$ 2.313.808
<b>Total títulos negociables</b>	<b>1.505.651</b>	<b>2,313,808</b>

## Estados Financieros Intermedios

Inversiones hasta el vencimiento		
Títulos de deuda		
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)		
TDA-Clase A	640.512	591.104
TDA-Clase B	1.097.490	1.012.032
<b>Total títulos hasta el vencimiento</b>	<b>1.738.002</b>	<b>1,603,136</b>
Inversiones disponibles para la venta		
Títulos de deuda		
Títulos de tesorería (TES)	11.849.530	7.438.656
<b>Total títulos disponibles para la venta</b>	<b>11.849.530</b>	<b>7,438,656</b>
<b>Total activos financieros de inversión</b>	<b>\$ 15.093.183</b>	<b>\$ 11,355,600</b>

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

CALIFICACION	31 de marzo 2016	31 de diciembre 2015
Emitidos y garantizados por la Nación y/o Banco Central	\$ 13.587.532	\$ 9,041,792
Grado de inversión	1.505.651	2,313,808
<b>Total calificación</b>	<b>\$ 15.093.183</b>	<b>\$ 11,355,600</b>

- (1) A marzo de 2016 La Hipotecaria CF tiene su cartera colectiva administrada por Servivalores GNB Sudameris S.A., con un saldo de \$ 1.505.651 compuesto así:

Adiciones	\$ 16.300.000
Retiros	(14.826.160)
Rendimientos	33.207
Retenciones	(1.396)
<b>Total</b>	<b>\$ 1.505.651</b>

La cartera colectiva tiene las siguientes condiciones:

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

El valor razonable de la cartera colectiva está dado por el valor de la unidad de acuerdo al número de unidades de participación. Al 31 de marzo de 2016 se contaba con 460.196,09 (unidades) a un valor de \$ 3.271,76 por unidad (en pesos).

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

Activos financieros de Inversión	31 marzo de 2016					Total
	Desde un mes y no más de un año			Más de un año		
	Menos de un mes	Más de tres meses y no más de seis meses	Más de seis meses y no más de un año	Más de un año y menos de cinco años	Más de cinco años	
Inversiones negociables	\$ -	-	-	-	1.505.651	1.505.651
Inversiones hasta el vencimiento	40.764	988.770	580.426	128.042	-	1.738.002
Inversiones disponibles para la venta	-	-	-	-	11.849.530	11.849.530
<b>Total</b>	<b>\$ 40.764</b>	<b>988.770</b>	<b>580.426</b>	<b>128.042</b>	<b>13.355.181</b>	<b>15.093.183</b>

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

## Estados Financieros Intermedios

El portafolio de inversiones no tiene ninguna restricción, a excepción de las inversiones en Títulos de Desarrollo Agropecuario – TDA las cuales se mantienen como inversiones forzosas derivadas del movimiento de los Certificados de Depósito a Término.

### NOTA 6 - CARTERA DE CRÉDITOS, NETO

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

	<b>31 de marzo 2016</b>	<b>31 de diciembre 2015</b>
Vivienda	\$ 99.087.507	91,266,876
Consumo	15.616.449	15,356,341
Menos: provisión	(5.311.445)	(5,303,450)
	<b>\$ 109.392.511</b>	<b>101,319,767</b>

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

	<b>31 de marzo 2016</b>	<b>31 de diciembre 2015</b>
<b>Cartera de créditos de vivienda</b>		
Créditos de vivienda – A	\$ 98.290.890	\$ 90,862,418
Créditos de vivienda – B	618.167	328,319
Créditos de vivienda – C	102.311	76,139
Créditos de vivienda – D	76.139	-
	<b>99.087.507</b>	<b>91,266,876</b>
Menos: provisión por deterioro de cartera de créditos individual		
Créditos de vivienda – A	(982.909)	(908,624)
Créditos de vivienda – B	(19.781)	(10,506)
Créditos de vivienda – C	(10.231)	(7,614)
Créditos de vivienda – D	(15.228)	-
	<b>(1.028.149)</b>	<b>(926,744)</b>
Menos: provisión por deterioro de cartera de créditos general		
Créditos de vivienda – A	(982.909)	(908,624)
Créditos de vivienda – B	(6.182)	(3,283)
Créditos de vivienda – C	(1.023)	(761)
Créditos de vivienda – D	(761)	-
	<b>(990.875)</b>	<b>(912,668)</b>
<b>Total Cartera de créditos de vivienda - Neto</b>	<b>97.068.483</b>	<b>89,427,464</b>
<b>Cartera de créditos de consumo</b>		
Créditos de consumo – A	14.459.031	14,126,659
Créditos de consumo – B	306.156	55,742
Créditos de consumo – C	498.753	704,717
Créditos de consumo – D	290.282	426,070
Créditos de consumo – E	62.226	43,153
	<b>15.616.448</b>	<b>15,356,341</b>
Menos: provisión por deterioro de cartera de créditos		
Créditos de consumo – A	(2.644.309)	(2,702,559)
Créditos de consumo – B	(106.864)	(3,754)
Créditos de consumo – C	(222.482)	(344,357)
Créditos de consumo – D	(256.539)	(370,215)
Créditos de consumo – E	(62.226)	(43,153)
	<b>(3.292.420)</b>	<b>(3,464,038)</b>
<b>Total Cartera de créditos de Consumo - Neto</b>	<b>12.324.028</b>	<b>11,892,303</b>
<b>Total cartera de créditos - Neto</b>	<b>\$ 109.392.511</b>	<b>\$ 101,319,767</b>

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

## Estados Financieros Intermedios

	31 de marzo 2016	31 de diciembre 2015
Libre Inversión con garantía	\$ 17.330.809	17,128,712
Vivienda - VIS	14.625.500	13,448,427
Vivienda - NO VIS	202.144.888	182,467,015
	<b>\$ 234.101.197</b>	<b>213,044,154</b>

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

Cartera de créditos	31 marzo 2016		Total
	Garantía idónea	Otras garantías	
	Capital	Capital	
Vivienda	\$ 99.087.507	-	99.087.507
Consumo	5.855.924	9.760.525	15.616.449
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 104.943.431</b>	<b>9.760.525</b>	<b>114.703.956</b>

Cartera de créditos	31 diciembre 2015		Total
	Garantía idónea	Otras garantías	
	Capital	Capital	
Vivienda	\$ 91,266,876	-	\$ 91,266,876
Consumo	6,136,421	9,219,920	15,356,341
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 97,403,297</b>	<b>9,219,920</b>	<b>106,623,217</b>

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

Sector económico	31 marzo 2016		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 99.087.507	15.616.449	114.703.956
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 99.087.507</b>	<b>15.616.449</b>	<b>114.703.956</b>

Sector económico	31 diciembre 2015		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 91,266,876	15,356,341	106,623,217
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 91,266,876</b>	<b>15,356,341</b>	<b>106,623,217</b>

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

Zona Geográfica	31 diciembre 2015		Total
	Vivienda	Consumo	
Región Andina	\$ 99.087.507	15.616.449	114.703.956
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 99.087.507</b>	<b>15.616.449</b>	<b>114.703.756</b>

Zona Geográfica	31 diciembre 2015		Vivienda
	Vivienda	Vivienda	
Región Andina	\$ 91,266,876	15,356,341	106,623,217
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 91,266,876</b>	<b>15,356,341</b>	<b>106,623,217</b>

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

Cartera de créditos	31 marzo 2016					Total
	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	Más de 10 años	
Vivienda	\$ 3.318	194.271	1.152.892	13.929.268	83.807.758	99.087.507
Consumo	24.161	2.261.519	6.098.207	2.250.788	4.981.774	15.616.449
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 27.479</b>	<b>2.455.790</b>	<b>7.251.099</b>	<b>16.180.056</b>	<b>88.789.532</b>	<b>114.703.956</b>

## Estados Financieros Intermedios

Cartera de créditos	31 diciembre 2015					
	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	Más de 10 años	Total
Vivienda	\$ 6,718	105,857	1,064,372	13,269,911	76,820,018	91,266,876
Consumo	28,637	2,194,823	6,810,994	1,191,323	5,130,564	15,356,341
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 35,355</b>	<b>2,300,680</b>	<b>7,875,366</b>	<b>14,461,234</b>	<b>81,950,582</b>	<b>106,623,217</b>

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

Movimiento provisión cartera de créditos	Consumo	Vivienda	Total
Saldo al 31 diciembre 2015	\$ (3,464,038)	(1,839,412)	(5,303,450)
Reversiones	283.811	34.125	317.936
Incrementos	(112.195)	(213.737)	(325.932)
Saldo al final del periodo 31 de marzo de 2016	\$ (3.292.422)	(2.019.024)	(5.311.446)

Al cierre del 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015 no se realizaron procesos de reestructuración o castigos de cartera.

### NOTA 7 - OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO

El siguiente es el saldo de otras cuentas por cobrar:

	31 de marzo 2016	31 de diciembre 2015
Cuentas comerciales por cobrar(1)	\$ 616.507	512,184
Anticipos y otras cuentas por cobrar	39.487	166,665
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-
Saldos a favor impuesto sobre la renta y otros (2)	323.194	251,632
<b>Total cuentas por cobrar y préstamos</b>	<b>\$ 979.188</b>	<b>930,481</b>

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

	31 de marzo 2016	31 de diciembre 2015
Cuentas por cobrar créditos de vivienda intereses		
Créditos de vivienda - A	\$ 437.429	\$ 352,893
Créditos de vivienda - B	5.080	300
Créditos de vivienda - C	-	1,195
Créditos de vivienda - D	1,195	-
	<u>443.704</u>	<u>354,388</u>
Cuentas por cobrar créditos de consumo intereses		
Créditos de consumo - A	87.295	78,332
Créditos de consumo - B	2.023	1,033
Créditos de consumo - C	2.156	2,566
Créditos de consumo - D	0	197
Créditos de consumo - E	974	1,180
	<u>92.448</u>	<u>83,308</u>
Cuentas por cobrar Créditos de vivienda seguros		
Créditos de vivienda - A	91.080	77,770
Créditos de vivienda - B	2.467	1,475
Créditos de vivienda - C	614	636
Créditos de vivienda - D	826	-
	<u>94.987</u>	<u>79,881</u>
Cuentas por cobrar Créditos de consumo seguros		
Créditos de consumo - A	17.860	17,706
Créditos de consumo - B	366	173
Créditos de consumo - C	1.595	1,942
Créditos de consumo - D	2.531	3,008
Créditos de consumo - E	721	414
	<u>23.073</u>	<u>23,243</u>
<u>Menos - Provisión por deterioro de cuentas</u>		

## Estados Financieros Intermedios

por cobrar a clientes - Créditos de vivienda		
Créditos de vivienda - A	(15.400)	(12,907)
Créditos de vivienda - B	(7.548)	(1,775)
Créditos de vivienda - C	(614)	(1,830)
Créditos de vivienda - D	(2.021)	-
	<u>(25.583)</u>	<u>(16,512)</u>
<b>Menos - Provisión por deterioro de cuentas</b>		
por cobrar a clientes - Créditos de consumo		
Créditos de consumo - A	(4.649)	(4,432)
Créditos de consumo - B	(622)	(81)
Créditos de consumo - C	(2.625)	(2,812)
Créditos de consumo - D	(2.531)	(3,205)
Créditos de consumo - E	(1.695)	(1,594)
	<u>(12,122)</u>	<u>(12,124)</u>
Total cuentas por cobrar comerciales	<u>\$ 616.507</u>	<u>\$ 512,184</u>

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

### Movimiento provisiones otras cuentas por cobrar

	Consumo	Vivienda	Total
Saldo al 31 diciembre 2015	<u>\$ (12,124)</u>	<u>(16,512)</u>	<u>(28,636)</u>
Reversiones	4.680	7.447	12.127
Incrementos	(4.678)	(16.518)	(21.196)
Saldo al final del periodo 31 de marzo de 2016	<u>\$ (12.122)</u>	<u>(25.583)</u>	<u>(37.705)</u>

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

	31 de marzo 2016	31 de diciembre 2015
Anticipos de retención de industria y comercio	\$ 2.272	1,815
Anticipo retención en la fuente	30,832	30,832
Anticipos de retención IVA	5.646	4,511
Saldo a favor renta	227.437	169,107
Saldo a favor renta para la equidad CREE	57.007	45,367
<b>Total saldos a favor por impuestos</b>	<u>\$ 323.194</u>	<u>251,632</u>

### NOTA 8 - PROPIEDAD Y EQUIPO, NETO

El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo

	Muebles y enseres	Equipo computo	Total
<b>Costo</b>			
Saldo final al 31 de diciembre de 2015	\$ 76,953	195,807	272,760
Adiciones	26.496	4.355	30.850
Saldo final al 31 de marzo de 2016	<u>103.449</u>	<u>200.162</u>	<u>303.611</u>
<b>Depreciación</b>			
Saldo final al 31 de diciembre de 2015	(34,181)	(127,969)	(162,150)
Depreciación	(6.410)	(10.333)	(16.743)
Saldo final al 31 de marzo de 2016	<u>(40.591)</u>	<u>(138.302)</u>	<u>(178.893)</u>
Saldo neto a 31 de diciembre de 2015	<u>42,772</u>	<u>67,838</u>	<u>110,610</u>
Saldo neto a 31 de marzo de 2016	<u>\$ 62.858</u>	<u>61.860</u>	<u>124.718</u>

Durante el primer trimestre de 2016 se realizaron compras de activos fijos por valor de \$30.850. Las propiedades y equipo de la Compañía se encuentran debidamente amparados contra riesgos dependiendo de su naturaleza y por valores que cubren razonablemente cualquier contingencia de pérdida de los mismos. No existe ninguna restricción sobre la propiedad y equipo.

### NOTA 9 - ACTIVOS INTANGIBLES, NETO

## Estados Financieros Intermedios

El siguiente es el movimiento de los intangibles:

	<b>Estudios proyectos</b>	<b>Total</b>
<b>Costo</b>		
Saldo neto final al 31 de diciembre de 2015	\$ 239,636	239,636
Adiciones	-	-
Saldo neto final al 31 de marzo de 2016	239,636	239,636
<b>Amortización</b>		
Saldo neto final al 31 de diciembre de 2014	(59,023)	(59,023)
Amortización	(12,494)	(12,494)
Saldo neto final al 31 de marzo de 2016	(71,517)	(71,517)
Saldo neto a 31 de diciembre de 2015	180,613	180,613
Saldo neto a 31 de marzo de 2016	\$ 168,120	168,120

Los activos intangibles se amortizan por el método de línea directa y su periodo de amortización es de 5 años.

### **NOTA 10 - GASTOS ANTICIPADOS**

El siguiente es el movimiento de los gastos anticipados:

<b>Costo</b>	<b>Gastos pagados por anticipado</b>
Al 31 de diciembre de 2014	\$ 91,354
Retiros (1)	(91,354)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	\$ -

- (1) El retiro corresponde a los gastos asociados a la emisión de bonos que se encontraban registrados los cuales con la emisión de los bonos se reclasificaran como un costo de otorgamiento de los mismos.

### **NOTA 11 – IMPUESTO DE RENTA**

El pasivo por impuesto sobre la renta y CREE al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015 fue compensado con los impuestos a favor correspondientes como se detalla a continuación:

#### **Impuesto de renta**

	<b>31 de marzo 2016</b>	<b>31 de diciembre 2015</b>
Impuesto sobre la renta corriente por pagar	\$ (105,806)	(68,997)
Autorretención Renta	296,367	212,612
Anticipos de retención en la fuente a título de renta	36,877	25,492
Saldo neto a favor (por pagar) renta	<b>\$ 227,438</b>	<b>169,107</b>

#### **Impuesto de renta para la Equidad CREE**

	<b>31 de marzo 2016</b>	<b>31 de diciembre 2015</b>
Impuesto sobre la renta para la equidad corriente por pagar	\$ (36,848)	(19,973)
Anticipo sobre tasa renta para la equidad	731	731
Autorretención renta para la equidad	93,123	64,609
Saldo neto a favor (por pagar) renta para la equidad	<b>\$ 57,006</b>	<b>45,637</b>

El siguiente es el detalle del gasto por impuesto de renta:

	<b>31 de marzo 2016</b>	<b>31 de diciembre 2015</b>
Impuesto sobre la renta corriente	\$ 36,810	55,442
Impuesto sobre la renta para la equidad CREE corriente	16,875	19,959
Actualización impuesto diferido	-	63,691
	<b>\$ 53,685</b>	<b>139,092</b>

Reconciliación de la tasa de impuestos de acuerdo con las disposiciones tributarias y la tasa efectiva:

## Estados Financieros Intermedios

Las disposiciones fiscales vigentes aplicables a las compañías estipulan que:

- i. Las rentas fiscales se gravan a la tarifa del 25% a título de impuesto de renta y complementarios.
- ii. 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. El impuesto sobre la renta para la equidad "CREE", para el año 2014 y 2015 y subsiguientes es del 9%.
- iii. A partir del año 2015 se creó una sobretasa adicional del CREE del 5% para el año 2015, 6% 2016, 8% 2017 y 9% 2018.
- iv. La base para determinar el impuesto sobre la renta y el CREE no puede ser inferior al 3% de su patrimonio líquido en el último día del ejercicio gravable inmediatamente anterior.

De acuerdo con el artículo 165 de la Ley 1607 de 2012 y el Decreto Reglamentario 2548 de 2014, para efectos tributarios, las remisiones contenidas en las normas tributarias a las normas contables, continuarán vigentes durante los cuatro (4) años siguientes a la entrada en vigencia de las Normas Internacionales de Información Financiera. En consecuencia, durante los años 2015 a 2018 inclusive, las bases fiscales de las partidas que se incluyen en las declaraciones tributarias continuarán inalteradas y la determinación del pasivo por el impuesto corriente de renta y el impuesto sobre la renta para la equidad (CREE), se realizará con base en las normas tributarias vigentes, que en algunos casos se remiten a los principios contables anteriores hasta el 31 de diciembre de 2014 (Decreto 2649 de 1993 y otras disposiciones complementarias).

En concordancia con lo anterior, la determinación de la base gravable de los impuestos de renta y CREE el periodo terminado en 31 de marzo de 2016 y el año terminado en 31 de diciembre de 2015 se realizó con base en las disposiciones tributarias aplicables.

### Impuesto diferidos por tipo de diferencia temporaria:

Las diferencias entre el valor en libros de los activos y pasivos y las bases fiscales de los mismos, dan lugar a las siguientes diferencias temporarias que generan impuestos diferidos, calculados y registrados al 31 de diciembre 2015, 31 de diciembre de 2014 y 01 de Enero de 2014 con base en las tasas tributarias actualmente vigentes para los años en los cuales dichas diferencias temporarias se reversaran.

Al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015 no se reconoció impuesto diferido debido a que según las proyecciones de la compañía indican que no se generarán ganancias fiscales futuras que permitan revertir dicho impuesto.

El siguiente es el movimiento del activo por impuesto diferido para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2015:

	<b>Pérdidas Fiscales</b>	<b>Otras diferencias Temporarias</b>	<b>Total</b>
<b>Impuesto diferido activo</b>			
Saldo impuesto diferido al 31 de diciembre de 2014	\$ -	63,691	63,691
Ajuste impuesto diferido	563,143	82,285	645,428
Saldo impuesto diferido activo	563,143	145,976	709,119
Cargo (crédito) al estado de resultados	-	(18,774)	(18,774)
Cargo (crédito) directamente al patrimonio	-	(5,660)	(5,660)
Reversión impuesto diferido (1)	(563,143)	(121,542)	(684,685)
Al 31 de Diciembre de 2015	\$ -	-	-

A continuación se detallan los créditos fiscales al cierre de cada período:

	<b>Pérdidas Fiscales</b>	<b>Renta Presuntiva</b>	<b>Total</b>
Al 31 de diciembre de 2014	\$ 1,462,430	814,624	2,277,054
Al 31 de diciembre de 2015	5,926,205	750,003	6,676,208
Total (1)	\$ 7,388,635	1,564,627	8,953,262

- (1) De acuerdo al análisis de la proyección realizada durante los próximos cinco años La Hipotecaria CF tomo la decisión de no reconocer el impuesto diferido, sin que esto signifique que según la proyección de la compañía no se pueda reconocer en vigencias posteriores.

**NOTA 12 - PRÉSTAMOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO**

Los siguientes son los saldos de las obligaciones financieras:

31 de marzo de 2016

**Corto plazo (1 año)**

Entidad	Tasa de Interés	Capital	Intereses	Total	Garantías Otorgadas
Banco GNB Sudameris	DTF + 2,20%	\$ 2,000,000	939	2,000,939	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	DTF + 2,30%	2,500,000	8,736	2,508.736	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	DTF + 2,40%	3,000,000	18.860	3,018.860	Fianza Solidaria.
Banco de Bogotá	DTF + 3,00%	2,000,000	37.425	2,037.425	Fianza Solidaria.
Banco de Bogotá	DTF + 2,00%	4,000,000	4.605	4,004.605	Stand By de CAF
		<u>\$ 13,500,000</u>	<u>70.565</u>	<u>13.570.565</u>	

**Largo Plazo (2-3 años)**

Entidad	Tasa de Interés	Capital	Intereses	Total	Garantías Otorgadas
Banco GNB Sudameris	DTF + 2,70%	\$ 4,000,000	18.762	4,018.762	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	DTF + 3,00%	2,000,000	4.116	2,004.116	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	DTF + 3,10%	4,000,000	23.790	4,023.790	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	DTF + 3,50%	1,500,000	4.396	1,504.396	Fianza Solidaria.
Banco BBVA	DTF + 2,32%	1.833.333	18.088	1.851.421	Fianza Solidaria.
Banco BBVA	DTF + 3,78%	3.000.000	24.778	3.024.778	Fianza Solidaria.
Banco de Bogotá	DTF + 2,10%	2,000,000	30.072	3,030.072	Fianza Solidaria.
Banco de Bogotá	DTF + 2.40%	2.250.000	18.499	2.268.499	Fianza Solidaria.
Banco de Occidente	DTF+3.25%	5.500.000	7.329	5.507.329	Fianza Solidaria.
		<u>26.083.333</u>	<u>149.830</u>	<u>26.233.163</u>	
		<u>\$ 39.583.333</u>	<u>220.395</u>	<u>39.803.728</u>	

31 de diciembre de 2015

**Corto plazo (1 año)**

Entidad	Tasa de Interés	Capital	Intereses	Total	Garantías Otorgadas
Banco GNB Sudameris	DTF + 2,20%	\$ 2,000,000	817	2,000,817	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	DTF + 2,30%	2,500,000	8,211	2,508,211	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	DTF + 2,40%	3,000,000	16,535	3,016,535	Fianza Solidaria.
Banco de Bogotá	DTF + 3,00%	2,000,000	33,618	2,033,618	Fianza Solidaria.
Banco de Bogotá	DTF + 2,00%	4,000,000	4,888	4,004,888	Stand By de CAF
		<u>\$ 13,500,000</u>	<u>64,069</u>	<u>13,564,069</u>	

**Largo Plazo (2-3 años)**

Entidad	Tasa de Interés	Capital	Intereses	Total	Garantías Otorgadas
Banco GNB Sudameris	DTF + 2,70%	\$ 4,000,000	16,359	4,016,359	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	DTF + 3,00%	2,000,000	4,157	2,004,157	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	DTF + 3,10%	4,000,000	20,853	4,020,853	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	DTF + 3,50%	1,500,000	4,311	1,504,311	Fianza Solidaria.
Banco BBVA	DTF + 2,32%	2,000,000	17,796	2,017,796	Fianza Solidaria.
Banco de Bogotá	DTF + 2,10%	3,000,000	40,309	3,040,309	Fianza Solidaria.
Banco de Bogotá	DTF + 2.40%	3,000,000	22,479	3,022,479	Fianza Solidaria.
Banco de Occidente	DTF+3.25%	6,000,000	8,632	6,008,632	Fianza Solidaria.
		<u>25,500,000</u>	<u>134,896</u>	<u>25,634,896</u>	
		<u>\$ 39,000,000</u>	<u>198,965</u>	<u>39,198,965</u>	

- Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, las obligaciones financieras no generaron otros conceptos diferentes a los intereses.

**NOTA 13 - DEPÓSITOS Y EXIGIBILIDADES (PASIVOS FINANCIEROS) A COSTO AMORTIZADO**

Al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde a 125 y 117 CDT's con una tasa efectiva anual que oscila entre el 6% y el 9,4% presentando los siguientes saldos:

## Estados Financieros Intermedios

31 de marzo de 2016

<b>Desmaterializados</b>	<b>Capital</b>	<b>Intereses</b>	<b>Costo Otorgamiento</b>	<b>Total</b>
Emitidos menos de 6 meses	\$ 9.742.347	123.177	(7.045)	9.858.479
Emitidos entre 6-12 meses	43.673.787	481.952	(45.974)	44.109.765
	<u>\$ 53.416.134</u>	<u>605.129</u>	<u>(53.019)</u>	<u>53.968.244</u>

31 de diciembre de 2015

<b>Desmaterializados</b>	<b>Capital</b>	<b>Intereses</b>	<b>Costo Otorgamiento</b>	<b>Total</b>
Emitidos menos de 6 meses	\$ 24.802.107	309.679	(9.956)	25.101.830
Emitidos entre 6-12 meses	32.659.271	344.265	(45.523)	32.958.013
	<u>\$ 57.461.378</u>	<u>653.944</u>	<u>(55.479)</u>	<u>58.059.843</u>

### **NOTA 14 – OTROS PASIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO**

Al 31 de marzo de 2016 los otros pasivos financieros corresponden a los bonos ordinarios emitidos:

31 de marzo de 2016

<b>Bonos Ordinarios</b>	<b>Capital</b>	<b>Intereses</b>	<b>Costo Otorgamiento</b>	<b>Total</b>
Bonos igual o superior a 18 meses	\$ 25.000.000	146.563	(108.884)	25.037.678
	<u>\$ 25.000.000</u>	<u>146.563</u>	<u>(108.884)</u>	<u>25.037.678</u>

El monto total de la emisión es de \$50.000.000, de los cuales el 04 de marzo se realizó la primera emisión por \$25.000.000, los bonos tienen una tasa efectiva de 10.4351% y están garantizados por una fianza solidaria y un fideicomiso de garantía constituido por el Banco la Hipotecaria en la República de Panamá.

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

### **NOTA 15 – BENEFICIOS A EMPLEADOS**

El siguiente es el saldo de las cuentas por pagar por beneficios a empleados 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014.

<b>Concepto</b>	<b>31 de marzo 2016</b>	<b>31 de diciembre 2015</b>
Cesantías	\$ 24.737	93,625
Intereses de cesantías	732	10,041
Prima legal	24.737	-
Vacaciones	64.519	74,942
	<u>\$ 114.725</u>	<u>178,608</u>

De acuerdo con la legislación laboral colombiana, los empleados de La Hipotecaria CF tienen derecho a beneficios a corto plazo tales como: salarios, vacaciones, primas legales y extralegales, cesantías e intereses de cesantías con régimen laboral Ley 50 de 1990.

**NOTA 16 - CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

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

	<b>31 de marzo 2016</b>	<b>31 de diciembre 2015</b>
Cuentas por pagar a prestadores de servicios	\$ 67.475	31,106
Otras cuentas por pagar (1)	359.332	355,117
	<b>\$ 426.807</b>	<b>386,223</b>

(1) Detalle de otras cuentas por pagar:

<b>Detalle</b>	<b>31 de marzo 2016</b>	<b>31 de diciembre 2015</b>
Servicios técnicos	\$ 43.520	79,901
Servicios públicos	-	5,683
Otros	102.881	64,443
Seguros	211.931	203,521
Útiles papelería y fotocopias	1,000	1,000
Judiciales	-	321
Nomina por pagar	-	248
	<b>\$ 359.332</b>	<b>355,117</b>

**NOTA 17 – PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

El siguiente es el saldo de los pasivos por impuestos corrientes

	<b>31 de marzo 2016</b>	<b>31 de diciembre 2015</b>
Autorretenciones por pagar	\$ 37.766	29,649
Impuesto de renta por pagar	-	-
Impuesto de industria y comercio	13.478	24,168
Impuesto a la equidad-CREE	-	8,514
Retención de IVA e IVA generado	570	11,042
Otros	212.299	33,864
	<b>\$ 264.113</b>	<b>107,237</b>

**NOTA 18 – OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS**

El siguiente es el saldo de los otros pasivos financieros

	<b>31 de marzo 2016</b>	<b>31 de diciembre 2015</b>
<b>Otros pasivos no financieros</b>		
Diversos (1)	\$ 29.695	12,022,212
	<b>\$ 29.695</b>	<b>12,022,212</b>

(1) Corresponde a los anticipos para futuras capitalizaciones que fueron enviados por los socios el 23 de diciembre de 2015 y fueron legalizados en el primer trimestre de 2016.

**NOTA 19 - PATRIMONIO**

El siguiente es el saldo del patrimonio a 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015.

	<b>31 de marzo 2016</b>	<b>31 de diciembre 2015</b>
<b>Capital social</b>		
Capital autorizado (1)	\$ 30,400,000	30,400,000
Capital por suscribir	(685.714)	(2,400,000)
Capital suscrito y pagado (2)	<b>\$ 29.714.286</b>	<b>28,000,000</b>

(1) Las acciones autorizadas emitidas y en circulación de La Hipotecaria CF tienen un valor nominal de \$ 1,000 pesos cada una, al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015.

(2) En el mes de febrero de 2016 se realizó el proceso de suscripción de 1.714.286 millones de acciones ordinarias.

## Estados Financieros Intermedios

Al 31 de marzo de 2016, El capital suscrito estaba compuesto por 29.714.286 acciones a un valor nominal de 1,000 cada una.

**Prima en colocación de acciones** - Las acciones que fueron colocadas en el mes de febrero de 2016 fueron negociadas por un valor de \$7,000 pesos cada una, de los cuales \$1,000 pesos correspondían al valor nominal y \$6,000 pesos generaron una prima en colocación de acciones por un total acumulado de \$16.285.716.

### **NOTA 20 - INGRESOS**

El siguiente es el detalle de los ingresos a 31 de marzo de 2016 y 2015:

	<b>31 de marzo 2016</b>	<b>31 de marzo 2015</b>
Intereses cartera de créditos		
Créditos de vivienda	\$ 2.281.601	980.124
Créditos de consumo	476.368	166.081
	<b>2.757.969</b>	<b>1.146.205</b>
Ingresos por administración y gestión de cartera	-	52.223
Ingresos por comisiones	47.308	9.411
<b>Total de ingresos de actividades ordinarias</b>	<b>2.805.276</b>	<b>1.207.839</b>
Otros ingresos		
Recuperación de provisiones (1)	330.064	55.339
Otros		
Diversos (2)	696	4.205
Recuperaciones	20.697	2.705
Rendimientos financieros	147.455	60.293
	168.848	67.203
Valoración de inversiones	287.260	-
<b>Total otros ingresos</b>	<b>786.172</b>	<b>122.542</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>\$ 3.591.448</b>	<b>1.330.381</b>

(1) Al 31 de marzo de 2016 La Hipotecaria CF presento un movimiento por reintegro por provisiones como se evidencia a continuación:

Recuperación cartera de créditos	\$ 317.937
Recuperación Provisión Otras Cuentas Por Cobrar	12.127
	<b>\$ 330.064</b>

(2) A 31 de marzo de 2016 los ingresos diversos de la compañía están compuestos por:

Descuentos comerciales	\$ 194
Otros ingresos diversos	502
	<b>\$ 696</b>

### **NOTA 21 - GASTOS**

El siguiente es el detalle de los gastos a 31 de marzo de 2016 y 2015:

	<b>31 de marzo 2016</b>	<b>31 de marzo 2015</b>
<b>Gastos por intereses y similares</b>		
Intereses depósitos y exigibilidades	\$ 910.616	16.901
Intereses de obligaciones financieras	789.746	539.977
Intereses de bonos	188.438	-
Amortización prima en títulos de deuda	58.768	-
	<b>1.947.568</b>	<b>556.878</b>

## Estados Financieros Intermedios

### Gastos por provisión de cartera de créditos

Cartera de créditos - Vivienda	230.254	206.766
Cartera de créditos - Consumo	116.872	124.462
	<b>347.126</b>	<b>331.228</b>

### Gastos de personal

Sueldos	230.293	167.978
Salario integral	117.056	139.863
Comisiones	69.802	79.644
Aportes por pensiones	52.590	45.729
Aportes CCF, ICBF, SENA	26.315	24.293
Vacaciones	45.182	24.723
Cesantías	25.937	20.754
Prima legal	25.937	20.754
Aportes de Salud	11.672	13.661
Otros beneficios a empleados	12.398	9.181
Indemnizaciones	15.385	7.073
Bonificaciones	17.926	5.590
Auxilio de transporte	296	2.277
Capacitación al personal	1.105	3.464
Incapacidades	2.969	4.838
Intereses sobre cesantías	744	601
	<b>655.607</b>	<b>570.423</b>

### Otros Gastos

Impuestos y tasas	455.287	416.503
Honorarios	185.107	231.725
Comisiones	192.738	75.033
Arrendamientos	45.528	39.080
Contribuciones y afiliaciones	53.510	14.848
Multas y sanciones, litigios		4.885
Adecuación e instalación	1.132	916
Legales	2.470	2.018
Seguros	754	435
Pérdida en valoración de inversiones	989	-
Por valoración a costo amortizado	5.386	-
	<b>942.901</b>	<b>785.443</b>

### Depreciación y Amortización

Equipo de computo	8.241	28.728
Programas y software	12.493	32.001
Equipo de oficina	8.816	6.409
	<b>29.550</b>	<b>67.138</b>
Diversos (1)	142.473	208.464
<b>Total Gastos</b>	<b>\$ 4.065.225</b>	<b>2.519.574</b>

(1) Se detallan gastos diversos por los diferentes servicios que adquiere La Hipotecaria CF, y otros gastos.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Servicios Técnicos	\$ 47.202	70.482
Gastos diversos	20.475	43.515
Publicidad y Propaganda	7.795	32.400
Útiles y Papelería	15.420	19.361
Servicios Públicos	17.247	19.194
Servicio de Aseo y Vigilancia	8.397	20.716
Transporte	2.371	1.459
Otros Servicios	20.128	1.337
Gastos Médicos	2.955	-
Servicio de Restaurante	483	-
	<b>\$ 142.473</b>	<b>208.464</b>

**NOTA 22 - TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Los siguientes son los saldos de las cuentas por cobrar con partes relacionadas:

	<b>31 de marzo 2016</b>	<b>31 de diciembre 2015</b>
Inversiones LHC S.A. en liquidación	\$ -	-
Aumentos	-	1,478,072
Disminuciones	-	(1,478,072)
<b>Total cuentas por cobrar partes relacionadas</b>	<b>\$ -</b>	<b>-</b>

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

- Durante el año 2015 La Hipotecaria CF registró ingresos operacionales generados por el contrato de colaboración con su vinculada Inversiones LHC S.A. en liquidación correspondientes a la comisión por administración de cartera por valor de \$74,815 así:

<u>Mes de recaudo</u>	<u>Intereses recaudados</u>	<u>% Comisión</u>	<u>Valor comisión</u>
Diciembre 2014	\$ 121,255	20%	24,251
Enero 2015	67,065	20%	13,413
Febrero 2015	72,795	20%	14,559
Marzo 2015	72,795	20%	14,559
Abril 2015	40,165	20%	8,033
	<b>\$ 374,075</b>		<b>74,815</b>

- Durante el año 2015 la compañía vinculada Inversiones LHC S.A. en liquidación, abrió 4 CDT's en La Hipotecaria con las siguientes condiciones:

<u>Monto</u>	<u>Plazo</u>	<u>Interés</u>	<u>Fecha Apertura</u>	<u>Fecha Vencimiento</u>	<u>Intereses Reconocidos y pagados</u>	
\$ 2,800,000	30 Días	5,3% E.A.	19/02/2015	19/05/2015	36,229.00	Renovado
1,000,000	30 Días	5,3% E.A.	08/04/2015	08/05/2015	4,313.00	
3,500,000	30 Días	5,3% E.A.	21/04/2015	21/05/2015	15,096.00	
3,000,000	60 Días	5,3% E.A.	24/04/2015	24/06/2015	26,172.00	
<b>\$ 10,300,000</b>					<b>\$ 81,810</b>	

- En el mes de abril de 2015 se realizó la última compra de cartera a la vinculada Inversiones LHC S.A en liquidación por valor de \$7,835,876, en dicha compra se adquirieron los créditos de Libre inversión con garantía hipotecaria por los que la Hipotecaria CF se comprometió con Superfinanciera a constituir una provisión adicional correspondiente al 40% del capital de los mismos.
- En el mes de noviembre de 2015 la matriz Banco La Hipotecaria aperturó un Certificado de Depósito a Término - CDT por \$75.000 con fecha de vencimiento 28-03-2016, el día del vencimiento se efectuó la renovación con una adición al nominal quedando el título por un total de \$101.626. La siguiente es la información del CDT al 31 de marzo de 2016.

<u>Monto</u>	<u>Plazo</u>	<u>Interés</u>	<u>Fecha Apertura</u>	<u>Fecha Vencimiento</u>	<u>Pago intereses</u>	<u>Intereses causados</u>
\$ 101.626	120 Días	7,8% E.A.	28/03/2016	28/07/2016	Al vencimiento	1.188
<b>\$ 101.626</b>						<b>1.188</b>

**NOTA 23 - COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS**

Créditos aprobados no desembolsados

La Hipotecaria CF de acuerdo a sus políticas de aprobación y desembolso de préstamos ha aprobado los siguientes cupos de crédito al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015.

## Estados Financieros Intermedios

Créditos aprobados no desembolsados:

	<b>31 de marzo 2016</b>	<b>31 de diciembre 2015</b>
Créditos de vivienda	\$ 66.155.347	70,011,983
Créditos de consumo	2.678.831	2,170,302
	<b>\$ 68.834.178</b>	<b>72,182,285</b>

### Cupos de créditos aprobados

Al 31 de marzo de 2016 La Hipotecaria CF cuenta con siete (7) cupos de créditos aprobados por valor de \$98.007.000 de los cuales ha utilizado un total de \$39.583.333 quedando un total de cupo disponible por utilizar de \$58.423.667 como se relaciona a continuación:

<b>Entidad Financiera</b>	<b>Total Cupo</b>	<b>Utilizaciones</b>	<b>Cupo disponible</b>
Banco de Bogotá	\$ 12.000.000	10.250.000	1.750.000
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A.	12.007.000	4.833.333	7.173.667
Banco Helm Afc	10.000.000	-	10.000.000
Banco Davivienda S.A.	8.000.000	-	8.000.000
Banco GNB Sudameris S.A.	30.000.000	19.000.000	11.000.000
Banco de Occidente	6.000.000	5.500.000	500.000
Bancolombia S.A.	20.000.000	-	20.000.000
	<b>\$ 98.007.000</b>	<b>39.583.333</b>	<b>58.423.667</b>

### Contingencias

La Hipotecaria CF al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015 no reconoce contingencias en sus Estados Financieros.