

CREDIFAMILIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2013

***Todas las cifras se indican en miles de pesos colombianos**

Nota 1. Entidad Reportante:

Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. (Credifamilia CF) es una sociedad anónima, una entidad financiera de carácter privado, colombiana, constituida mediante Escritura Pública No. 001 de 3 de enero de 2011 en la Notaría 36 del Círculo de Bogotá, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá. La duración establecida en los Estatutos es hasta el 3 de enero de 2111, pero podrá prorrogarse o disolverse antes de dicho término. Mediante Resolución 255 de 21 de febrero de 2011, la Superintendencia Financiera de Colombia le otorgó autorización de funcionamiento.

Credifamilia CF tiene por objeto el ejercicio de todas o algunas de las actividades legalmente permitidas a las Compañías de Financiamiento. En desarrollo de las mismas, podrá celebrar y ejecutar, con sujeción a las normas generales y especiales que rigen para cada caso, todos los actos, contratos y operaciones que tengan una relación de medio afín con las actividades principales de su objeto social, y que sean necesarias o convenientes para la obtención de los fines que persigue la sociedad.

Al 31 de diciembre de 2013 operaba con **84 empleados** (en 2012 eran 56), de los cuales 52 son funcionarios directos, 2 aprendices y 30 son colaboradores de servicios temporales, ubicados en la oficina principal de Bogotá y en las agencias de Medellín, Cali, Bucaramanga, Barranquilla y Soacha, Cundinamarca.

El capital autorizado de la Compañía, mediante Escritura Pública 2999 del 28 de diciembre de 2012 de la Notaría 36 del círculo de Bogotá, fue incrementado a **\$60.000.000** (a 2011 era \$23.400.000) y el capital suscrito y pagado es \$35.289.475 a (2012 era \$18.317.000). Los estados financieros que se acompañan combinan los activos, pasivos y resultados de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.

Nota 2. Principales Políticas y Prácticas Contables:

Introducción

Credifamilia CF vela porque los registros contables cumplan con las normas de contabilidad generalmente aceptadas en Colombia establecidos en el Decreto 2649 de 1993 e instrucciones y prácticas contables establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia en la Circular Externa 100 de 1995. Esto es, que la información contable goce de los atributos que le son propios: comprensibilidad, pertinencia, confiabilidad y comparabilidad.

Contabilidad Básica

Credifamilia CF aplica los siguientes métodos y políticas para la contabilización de las principales clases de activos y pasivos, para la causación, realización, valuación, valorización y asignación de costos y gastos.

1. Disponible

Bajo esta cuenta se registran los recursos de alta liquidez con que cuenta la Entidad tales como: caja, depósitos en el Banco de la República, depósitos en bancos y otras entidades financieras. Credifamilia CF tiene la totalidad de sus fondos en moneda legal.

2. Inversiones

Corresponde a inversiones en valores, títulos de deuda o valores o títulos participativos que conforman los portafolios de Credifamilia C.F., en las condiciones establecidas por la Superintendencia Financiera en el capítulo primero de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995).

2.1 Clasificación

- *Inversiones Negociables*: Todo valor o título que ha sido adquirido con el propósito principal de obtener utilidades por las fluctuaciones del precio a corto plazo.
- *Inversiones para mantener hasta el vencimiento*: Todo valor o título de deuda respecto del cual Credifamilia CF tiene el propósito serio y la capacidad legal, contractual, financiera y operativa de mantenerlos hasta el vencimiento de su plazo de maduración o redención.

2.2 Valoración de Portafolio

Tiene como objeto fundamental el cálculo, registro contable y revelación del valor o precio justo de intercambio al cual un título o valor podría ser negociado en una fecha determinada de acuerdo con sus características particulares y dentro de las condiciones prevalecientes en el mercado en dicha fecha. Credifamilia CF establece el valor o precio justo de intercambio de un valor o título considerando los criterios de objetividad, transparencia y representatividad, evaluación y análisis permanente y profesionalismo.

La valoración de las inversiones se efectúa en forma diaria y sus resultados se registran con la misma frecuencia teniendo en cuenta la clasificación de la inversión. Las inversiones negociables se valoran utilizando los precios, tasas de referencia y márgenes, que calcula y publica diariamente la Bolsa de Valores de Colombia. Las inversiones clasificadas para mantener hasta el vencimiento, se valoran exponencialmente a partir de la tasa interna de retorno calculada en el momento de la compra.

2.3 Contabilización

Las inversiones se registran inicialmente por su costo de adquisición y desde ese mismo día se valoran según la metodología que corresponda por su clasificación. La contabilización de los cambios entre el costo de adquisición y el valor de las inversiones se realiza a partir de la fecha de su compra, individualmente por cada valor, de conformidad con las siguientes disposiciones:

- *Inversiones Negociables*: La diferencia que se presente entre el valor de mercado y el inmediatamente anterior se registra como un mayor o menor valor de la inversión y su contrapartida afecta el estado de resultados del período.
- *Inversiones para mantener hasta el vencimiento*: El valor presente, calculado con la tasa de interés pactada en el momento de adquisición, se contabiliza como un mayor valor de la inversión y su contrapartida se registra en los resultados del período.

3. Cartera de Créditos de Vivienda

Registra los créditos bajo las distintas modalidades autorizadas para créditos de vivienda, independientemente del monto, otorgados a personas naturales destinados a la adquisición de vivienda nueva o usada, o a la construcción de vivienda individual. Los créditos se otorgan principalmente para VIS y VIP, pueden estar pactadas en UVR o moneda Legal y son amparados con garantía hipotecaria en primer grado, constituida sobre la vivienda financiada. El plazo de amortización debe estar comprendido entre un mínimo de cinco (5) años y un máximo de veinte (20) años.

Los créditos podrán prepagarse total o parcialmente sin penalidad alguna para el deudor. En caso de prepagarse, éste tendrá derecho a elegir si con el abono efectuado disminuye el valor de la cuota o el plazo del crédito.

Los intereses se deben cobrar en forma vencida y no pueden capitalizarse. El monto del crédito podrá ser hasta del 70% del valor del inmueble. Dicho valor será el valor de compra del bien o el avalúo comercial, técnicamente practicado.

Se siguieron los parámetros respecto de las características de las viviendas que son sujeto de crédito, límites a las tasas de interés, la forma de cobro de los créditos, el plazo de amortización, los sistemas de amortización, las condiciones de las hipotecas, los porcentajes de financiación, entre otras condiciones. Por otra parte, Credifamilia CF ha dado cumplimiento a las condiciones técnicas y los lineamientos impartidos por la Superintendencia Financiera aplicables a los créditos de vivienda, particularmente, los establecidos en la Circular Básica Jurídica, en el Capítulo IV, del Título III, en lo relativo a las condiciones de los pagarés, contrato de hipoteca, tasas de interés, aplicación de los pagos, sistemas de amortización, e información al deudor.

Por su parte, la cartera de créditos de vivienda representa las financiaciones, respaldadas con garantía hipotecaria, otorgadas por Credifamilia CF a personas naturales para la adquisición de vivienda nueva y usada.

La cartera se contabiliza dentro de los activos en consideración al riesgo (calificación) y en cuentas de orden, al nivel de mora (temporalidad).

Clasificación de la Cartera	
Categoría de Riesgo	Rango de Mora
Categoría A o "Riesgo Normal"	
Categoría B o "Riesgo Aceptable, superior al normal"	Más de 2 hasta 5
Categoría C o "Riesgo Apreciable"	Más de 5 hasta 12
Categoría D o "Riesgo Significativo"	Más de 12 hasta 18
Categoría E o "Riesgo de Incobrabilidad"	Más de 18

De acuerdo con el Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera, Credifamilia CF suspende la causación de intereses cuando la mora supera 2 meses. Adicionalmente, la causación podrá suspenderse cuando, a juicio de la Entidad o de la Superintendencia Financiera, el crédito presente deficiencias que justifiquen tal decisión. A partir del momento en que se suspende la causación, el registro se realiza en cuentas contingentes.

Las provisiones se constituyen y contabilizan con base en las disposiciones establecidas en el capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera y su Anexo 1. Según la categoría de riesgo, se aplica el porcentaje que se indica al saldo de la deuda como se explica a continuación.

Por otro lado, a continuación se resaltan que las principales políticas y criterios de evaluación y calificación del riesgo crediticio de los deudores de cartera, con las cuales cuenta Credifamilia CF:

- Las actividades de los deudores se clasifican en asalariados, independientes y pensionados, los cuales deben cumplir un mínimo de edad de 20 años y un máximo de 65. Para cualquiera de los casos la suma de la edad más el plazo del préstamos no deberá superar los 70 años.
- Los mismos deben cumplir una antigüedad mínima en el empleo de acuerdo al tipo de contrato para el caso de los asalariados, y para los independientes de acuerdo con la actividad económica reportada. De igual manera los solicitantes deberán cumplir con los requisitos mínimos de documentación según la actividad económica.

- En el caso de los solicitantes independientes, se toma de sus ingresos mensuales un porcentaje de acuerdo con su actividad económica, es decir, para aquellos que presenten rendimientos, se les tomará el 80% de los ingresos reflejados en los extractos. Honorarios y comisiones el 90% reflejados en los extractos. Servicios y obras civiles se les tiene en cuenta el 50%. Para aquellos solicitantes dueños de negocio de acuerdo al tipo de negocio se toma el porcentaje de ingresos el cual varía entre el 10% y el 80%. Para los transportadores se les toma en cuenta el 70% de sus ingresos reflejados en los extractos bancarios.
- Por su parte, los clientes asalariados, independientes y pensionados que presenten condiciones negativas en su historial crediticio actual e histórico no podrán ser sujetos de crédito. Estas condiciones varían dependiendo del tipo de crédito (VIS y NO VIS).

Punto de corte score interno:

SCORE INTERNO F&A	VIS	NOVIS
PUNTAJE DE NEGACION	0 A 200 PUNTOS	0 A 300 PUNTOS
PUNTAJE DE ZONA GRIS	201 A 300 PUNTOS	301 A 350 PUNTOS
PUNTAJE CONTINUAR	301 A 1000 PUNTOS	351 A 1000 PUNTOS

Punto de corte score externo:

DATA CREDITO - ACIERTA +	VIS	NOVIS	Cali-Barranquilla
PUNTAJE DE NEGACION	150 A 605 PUNTOS	150 A 632 PUNTOS	150 A 658 PUNTOS
PUNTAJE DE ZONA GRIS	606 A 658 PUNTOS	633 A 683 PUNTOS	659 A 683 PUNTOS
PUNTAJE CONTINUAR	659 A 950 PUNTOS	684 A 1000 PUNTOS	684 A 1000 PUNTOS

Condiciones

de

endeudamiento:

PERFIL	ASALARIADO - PENSIONADO		INDEPENDIENTE Nota:{3}
	VIS	NOVIS	VIS – NOVIS
Endeudamiento financiero Gasto mensual financiero / total ingreso validado	<= 50%	<= 50%	<= 30%
Endeudamiento financiero + cuota préstamo Gasto mensual financiero + cuota / total ingreso validado	<= 60%	<= 55%	<= 50%
Relación cuota - ingreso Cuota / total ingreso	<= 30%	<= 30%	<= 30%
Porcentaje de financiación Valor del préstamo / valor vivienda	<=70%	<=70%	<=60%
Capacidad de Pago (gastos familiares + endeudamiento financiero + cuota crédito hipotecario + descuentos nómina por salud y pensión) / Total ingreso validado.	<= 100%	<= 100%	<= 100%

Provisiones para créditos de vivienda

Las entidades deben mantener en todo momento provisiones no inferiores a los porcentajes que se indican, calculadas sobre el saldo pendiente de pago:

CALIFICACIÓN DEL CREDITO	PORCENTAJE DE PROVISIÓN SOBRE LA PARTE GARANTIZADA	DE LA PARTE NO GARANTIZADA	PORCENTAJE DE PROVISIÓN SOBRE LA PARTE NO GARANTIZADA
A	1%		1%
B	3.2%		100%
C	10%		100%
D	20%		100%
E	30%		100%

Si durante dos (2) años consecutivos el crédito ha permanecido en la categoría "E", el porcentaje de provisión sobre la parte garantizada se elevará a sesenta por ciento (60%). Si transcurre un año adicional en estas condiciones, el porcentaje de provisión sobre la parte garantizada se elevará a cien por ciento (100%), a menos que la entidad demuestre suficientemente la existencia de factores objetivos que evidencien la recuperación del crédito y las gestiones realizadas para el cobro del mismo, en este caso identificando el empleo de la vía judicial o extrajudicial, e indicando el estado del respectivo proceso. Adicionalmente Credifamilia registra la provisión general mínima del uno por ciento (1%), que deben constituir las entidades vigiladas sobre el total de la cartera de créditos bruta, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera.

Credifamilia entiende por reestructuración de un crédito cualquier mecanismo excepcional, instrumentado mediante la celebración y/o ejecución de cualquier negocio jurídico, que tenga por objeto modificar las condiciones originalmente pactadas con el fin de permitirle al deudor la atención adecuada de su obligación ante el real o potencial deterioro de su capacidad de pago. 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.

Los créditos reestructurados podrán 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 podrá mantener dicha calificación cuando tales períodos no excedan el término de un año a partir de la firma del acuerdo.

Los créditos pueden mejorar la calificación o modificar su condición de incumplimiento después de ser 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.

4. Propiedad Planta y Equipo Depreciaciones

Los equipos se contabilizan por su valor histórico.

La depreciación se determina sistemáticamente mediante el método técnico de línea recta. Para la aplicación del método, la depreciación se computa usando las siguientes tasas anuales:

- Muebles y Equipo: 10%
- Equipo de Cómputo: 20%
- Vehículo: Al plazo del contrato

5. Gastos Anticipados y Cargos Diferidos

- a. Los gastos pagados por anticipado se amortizan durante el período en que se reciben los servicios.
- b. Los cargos diferidos representan aquellos bienes y servicios recibidos de los cuales se espera obtener beneficios económicos futuros.

La amortización se reconoce a partir de la fecha en que contribuyan a la generación de ingresos.

- Los cargos diferidos por concepto de organización y preoperativos se amortizan en el estimado para su recuperación en el estudio de factibilidad cinco (5) años.
- Las mejoras a propiedades tomadas en arrendamiento, al plazo del contrato.
- El Impuesto Diferido sobre la Renta Débito, se origina por el efecto impositivo de los gastos contabilizados en el presente ejercicio pero deducibles fiscalmente en un periodo futuro.
- En el caso de programas de computador la amortización ocurre en un período no mayor a 3 años.

7. Depósitos y Exigibilidades

Registra obligaciones a cargo de la Entidad por captación de depósitos a la vista o a plazo a través de los diversos mecanismos autorizados,

8. Créditos de Bancos y Otras Obligaciones Financieras

Registra el valor de las obligaciones contraídas por Credifamilia C.F. mediante la obtención de recursos provenientes de bancos y otras entidades del país o bajo la modalidad de créditos directos y utilización de líneas de crédito.

9. Pasivos Estimados y Provisiones

Credifamilia CF registra provisiones para cubrir pasivos estimados, teniendo en cuenta que:

- Exista un derecho adquirido y en consecuencia, una obligación contraída
- El pago sea exigible o probable
- La provisión sea justificable, cuantificable y verificable

Igualmente, registra los valores estimados por los conceptos de impuestos, contribuciones y afiliaciones.

10. Cuentas Contingentes

Se registran como cuentas contingentes hechos económicos o circunstancias que puedan llegar a afectar la estructura financiera de Credifamilia CF. Adicionalmente, contabiliza aquellas operaciones mediante las cuales la entidad podría adquirir un derecho o asumir una obligación cuyo surgimiento está condicionado a que un hecho se produzca o no, dependiendo de factores futuros eventuales o remotos.

Comprende créditos aprobados no desembolsados, litigios, avales otorgados, garantías bancarias otorgadas, cartas de crédito abiertas sin utilizar, los intereses corrientes de cartera con mora superior a 60 días y otras contingencias.

11. Cuentas de Orden

Como cuentas de orden se agrupan las operaciones realizadas con terceros, que por su naturaleza no afectan su situación financiera así como las cuentas de orden fiscales en donde se registran las cifras utilizadas para la elaboración de las declaraciones tributarias. Igualmente se incluyen aquellas cuentas de registro utilizadas para efectos de control interno e información comercial y el valor de los créditos por altura de mora.

12. Provisiones para Cubrir Exposiciones Significativas de Riesgo de Tasa de Interés

Credifamilia CF efectúa una gestión integral sobre la estructura de sus activos, pasivos y posiciones fuera de balance, al estimar, controlar y administrar el grado de exposición de estos valores a los principales riesgos de mercado.

Esta gestión se efectúa sobre los siguientes riesgos:

- a. De liquidez
- b. De tasa de interés

La evaluación se realiza al menos una vez por mes.

La Compañía no efectuó provisiones por este concepto durante el año 2013.

13. Reserva Legal

De acuerdo con el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, la Reserva Legal de los establecimientos de crédito se conforma, como mínimo, con el 10% de las utilidades líquidas de cada ejercicio hasta completar el 50% del capital suscrito; dicha reserva sólo se podrá reducir para atender pérdidas acumuladas en exceso del monto de utilidades no repartidas.

14. Reconocimiento de Ingresos, Costos y Gastos

Para el reconocimiento de ingresos, costos y gastos, Credifamilia CF utiliza la norma de asociación. Los intereses, comisiones pagadas o recibidas por anticipado se registran en las cuentas de gastos o ingresos pagados o recibidos por anticipado.

15. Pérdida Neta por Acción

La pérdida neta por acción se calcula con base en el promedio ponderado del número de acciones suscritas y pagadas en circulación.

17. Provisiones de Impuestos

Las tarifas de provision para pagos de impuestos de Credifamilia CF son:

- Impuesto de Renta para las sociedades anónimas sobre el ejercicio de 2013 es del 25% indicada en la Ley 1607 de diciembre de 2012.
- CREE Impuesto de Renta para la Equidad creado mediante ley 1607 de 2012 y en concordancia con los decretos 1828 de Agosto de 2013, Decreto 2972 de Diciembre de 2013 y decreto 014 de 2014, los cuales lo implementan y reglamentan.
- El impuesto de Industria y Comercio en Bogotá a la tarifa de 11.04 por mil indicada en el Estatuto Tributario Distrital que es la compilación de los aspectos sustanciales y estructurales de los impuestos vigentes (Decreto 352 del 15 de agosto del 2002) y se complementa con el procedimiento tributario distrital adoptado mediante el Decreto 807 de 1993, con sus respectivas modificaciones especialmente con las contenidas en el Decreto 401 de 1999 y 362 del 21 de agosto de 2002, y actualización vigente para el año 2013.
- El impuesto de Industria y Comercio de Medellín a la tarifa de 5 por mil indicada en el acuerdo 64 de 2012, por medio del cual se expide la normativa sustantiva aplicable a los ingresos tributarios en el Municipio de Medellín
- Impuesto de Industria y Comercio en el municipio de Soacha a la tarifa de 10 por mil contemplada en el Decreto No. 211 de 2010 (Junio 17 de 2010) por medio del cual se compila y actualiza la normativa sustantiva tributaria y de rentas vigente en el Estatuto Tributario y de Rentas del Municipio de Soacha, Cundinamarca.

Cambios normativos

- El 29 de diciembre de 2012 el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo expidió el Decreto 2784, mediante el cual se reglamentó la Ley 1314 de 2009 sobre el marco técnico normativo para los preparadores de información financiera que conforman el grupo 1: Emisores de valores, entidades de interés público y entidades que cumplan los parámetros establecidos en esta disposición.

Este marco técnico fue elaborado con base en las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF–, las Normas Internacionales de Contabilidad –NIC–, las interpretaciones SIC, las interpretaciones CINIIF y el marco conceptual para la información financiera, emitidas en español al 1º de enero de 2012, por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

- Según el cronograma de aplicación, el año 2013 ha sido un período de preparación y capacitación con la obligación inicial de presentar un plan de implementación aprobado por la junta directiva, con responsables y metas de seguimiento y control. El año 2014 será el período de transición y el 2015 el período de aplicación plena del nuevo marco normativo.
- De acuerdo con lo indicado en el Decreto 2784 de 2012, modificado por el Decreto 3024 de 2013, se establece la obligación de preparar un estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2014 bajo la nueva normatividad, de modo que durante todo el año 2014 se lleve a cabo la transición, con la aplicación simultánea de la actual y la nueva normatividad contable.
- Los últimos estados financieros oficiales conforme a los Decretos 2649 y 2650 de 1993 serán con corte al 31 de diciembre del 2014 y los primeros estados financieros bajo la nueva normatividad serán los del año 2015 que requieren su comparación con la información de transición del año 2014, bajo el marco técnico normativo establecido en el Decreto 2784 de 2012 y modificado por el Decreto 3023 de 2013.

18. Criterios en materia de valoración y estimación de la idoneidad de las garantías que amparan la cartera

De acuerdo con las Políticas Internas de Credifamilia CF, se entienden como Garantías los respaldos con los que cuenta la Compañía en el evento de que un cliente de crédito incumpla sus obligaciones y que vinculan desde el punto de vista jurídico un patrimonio, un bien o un derecho específico, como segunda fuente de pago con posibilidades de ejercerse judicialmente cumpliendo a cabalidad todas las normas legales y reglamentarias con un valor cierto y que le dan a Credifamilia CF una prelación o un mejor derecho en el evento de hacerlas efectivas, por constituir un gravamen real o por constituir un derecho preferente en su patrimonio. Estarán entre éstas las hipotecas, prendas, fiducias irrevocables de garantía, etc.

De acuerdo con la política que ha establecido la entidad, solamente se reciben como garantías idóneas y admisibles las señaladas en el Decreto 2360 de 1993 o en todas aquellas normas que lo modifiquen o complementen, 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 (por ejemplo, al otorgar a la entidad acreedora una preferencia o mejor derecho para obtener el pago de la obligación) cuya posibilidad de realización sea razonablemente adecuada.

En la evaluación de las garantías se tienen en cuenta:

- ✓ La naturaleza, valor, cobertura y liquidez de éstas;
- ✓ Los costos potenciales estimados de su realización y
- ✓ Los requisitos legales necesarios para hacerlas exigibles.

Cuando la garantía es hipoteca o prenda, y recaiga sobre uno o varios bienes determinados, sólo se consideran idóneas las que cumplan con lo señalado inicialmente y su valor se establecerá teniendo en cuenta el valor de realización. Lo anterior también aplicará para las garantías prendarias que versen sobre establecimientos de comercio o industriales, para las garantías hipotecarias sobre inmuebles donde opere el establecimiento de comercio, y para las garantías sobre inmuebles por destinación y que formen parte del respectivo establecimiento.

Para las garantías de nuevos créditos el valor de realización corresponde al avalúo técnico e independiente del bien dado en garantía al momento del otorgamiento del crédito, valor que solamente se ajusta mediante un nuevo avalúo o con la aplicación de índices o metodologías aprobadas por la SFC.

Para garantías constituidas sobre bienes inmuebles destinados a vivienda, mientras la entidad cuenta con una metodología de valoración aprobada por la SFC, el valor de realización será el valor de registro inicial de la garantía ajustado por el índice de precios de vivienda del DNP.

Credifamilia CF además de las garantías mencionadas, considera como garantías idóneas las fuentes de pago existentes, que de manera incondicional atienden suficientemente el crédito ante el simple requerimiento de ésta. También tendrán este mismo carácter las garantías otorgadas por la Nación que cuenten con la apropiación presupuestal certificada y aprobada por la autoridad competente.

Las cartas de crédito Stand By se consideran idóneas si son irrevocables y pagaderas a su sola presentación, cuando son emitidas por emisores de calidad igual o superior a BBB- o Baa3 para deuda de largo plazo.

También se consideran idóneas las garantías otorgadas por el Fondo Nacional de Garantías.

- Criterios para la aceptación de los diferentes tipos de garantías.

Hipotecas: Como política general las hipotecas otorgadas en favor de Credifamilia CF serán abiertas de primer grado y sin límite de cuantía. Cualquier excepción debe ser aprobada por la instancia de crédito que aprobó el crédito.

Prendas: Como política general, las prendas otorgadas en favor de Credifamilia CF serán abiertas y de primer grado. Sólo con autorización de la instancia de crédito que exigió la garantía se constituirá una prenda en condiciones diferentes.

Los bienes pignorados deberán estar asegurados contra los riesgos que se indique, y sus pólizas deberán ser expedidas o endosadas a favor de Credifamilia CF.

La prenda sobre títulos valores siempre será con tenencia. Los títulos valores aceptados como garantía no pueden estar vencidos y deben haber cancelado los correspondientes impuestos de timbre y en el caso de letras de cambio su vencimiento no puede exceder los 90 días. (Art.10, Lit. F del Estatuto Orgánico Financiero). Por política general comprenderá los rendimientos o intereses.

La prenda sobre acciones se perfecciona con el registro de la garantía en el libro de registro de la sociedad emisora, para lo cual ésta última deberá entregar la certificación correspondiente para su registro en el sistema. Por política, la prenda de acciones será con tenencia, y en tal caso, los títulos deberán ser entregados a Credifamilia CF debidamente endosados en garantía. Por política la prenda sobre acciones no implicará la pignoración de los dividendos no confiere derechos políticos.

Fianza: La fianza es una garantía personal por medio de la cual una o más personas denominados fiadores responden por una o más obligaciones ajenas. Es importante tener presente al momento de constituir esta garantía que el fiador tenga capacidad para obligarse y bienes para responder. El hecho de que se firme un contrato de fianza no significa que el cliente respaldado no tenga que suscribir los contratos, pagarés, etc., de los servicios financieros.

Fiducia en Garantía: La fiducia en garantía, es un respaldo por medio del cual una persona (natural o jurídica) llamada constituyente o fideicomitente, transfiere uno o varios bienes muebles o inmuebles a una sociedad fiduciaria para que ésta los conserve y con ellos se garantice, a uno o a varios acreedores, obligaciones presentes o futuras, contemplando la posibilidad de enajenación o dación en pago de tales bienes, para cancelar dichas acreencias.

Credifamilia CF aceptará fiducias de garantía en respaldo de créditos otorgados siempre que sean contratos de fiducia irrevocables, que el término de vigencia de la fiducia cubra con amplitud el plazo de las obligaciones que se pretenden respaldar y que el área jurídica haya realizado y dado visto bueno sobre estudio de títulos en caso de bienes inmuebles, avalúos, que el certificado de fiducia cumpla los parámetros de garantía abierta y que se cubra el 100% de los créditos garantizados.

.En todos los casos, el área jurídica analiza cada contrato y es el área encargada de dar la aceptación de este tipo de garantías.

Cartas de crédito Standby: La carta de crédito Standby consiste en una carta de crédito emitida por un Banco a favor de Credifamilia CF para garantizar el pago de una obligación cuando sea exigible o cuando sea incumplida o cuando ocurra cualquier otra contingencia expresada en el texto de la misma.

La decisión de aceptación de este tipo de garantías es decisión del comité de riesgo de presidencia o una instancia superior y debe llevar el visto bueno del área jurídica.

La carta debe cumplir con condiciones mínimas como ser expedida por un banco con calificación AAA, debe ser de naturaleza irrevocable, con fecha de vencimiento posterior al vencimiento de la obligación y las demás que defina el comité.

Si es una carta de una entidad del exterior, debe regirse por las prácticas internacionales para Stand By (International Stand by Practices -ISP 98-).

Avalistas, fiadores y codeudores: Cuando se exija como condición para la aprobación de un crédito, la firma de avalistas, fiadores y deudores solidarios, ellos deberán cumplir los mismos requisitos exigidos para el deudor principal en cuanto a conocimiento del cliente; basados en rigurosos criterios de selección sobre la solvencia moral y económica. Si son personas jurídicas se constatará que dicha persona pueda garantizar obligaciones de terceros.

En los casos en los que el solicitante sea casado, debe obtenerse la firma del cónyuge como respaldo de la operación para evitar riesgos ante posibles transferencias de bienes, en virtud de la sentencia de la Corte Constitucional que permite la venta entre cónyuges.

Es importante tener presente que cuando se utilice el respaldo de un codeudor éste debe beneficiarse de la operación de crédito o autorizar que el producto del préstamo sea entregado al deudor principal. De lo contrario debe tratarse como avalista.

Un resumen de las garantías y de los seguros, por tipo de crédito, se muestra a continuación:

GARANTIAS LINEA DE CREDITO	HIPOTECA EN PRIMER GRADO	PAGARE	FNG	CODEUDR	SEGURO DE VIDA	SEGURO DE INCENDIO Y TERREMOTO	SEGURO DE DESEMPLEO
Adquisición de vivienda	x	x	x	x	x	x	x
Crédito Constructor	x	x	x* Pymes		x	x	
Libre inversión y otros	x	x		x	x	x	x

Las garantías más frecuentemente exigidas a los usuarios VIS son en su orden la hipoteca, los seguros, los fiadores y las garantías del FNG.

ACTUALIZACION DE GARANTIZAS

**AVALUO POR PROYECTO CADA TRES AÑOS
INDICE DEL DANE PARA BOGOTA**

Nota 3. Disponible:

Al 31 de diciembre el disponible estaba denominado únicamente en moneda legal colombiana y su detalle era el siguiente:

DISPONIBLE	2013	2012
Banco de la República	310.275	92.829
Bancos y otras Entidades Financieras	17.063.716	5.468.400
Total	17.373.991	5.561.229

A 31 de diciembre de 2013 los depósitos en el Banco de la República en moneda legal computan para efectos del encaje requerido que la Compañía debía mantener de acuerdo con las disposiciones legales. No existía ningún otro tipo de restricción sobre el disponible.

A diciembre 31 de 2013 en 8 Cuentas bancarias, hay 16 partidas conciliatorias; dos (2) corresponden a pagos efectuados por los clientes en la red de recaudo por valor de \$1.300, una (1) nota débito no contabilizada por valor de \$0,096. Seis (6) pagos emitidos por Credifamilia CF pendientes de cobro por parte de sus beneficiarios por valor de \$3.341, siete (7) consignaciones no reportadas por el banco por valor de \$18.192 que corresponden a pagos aplicados a los clientes el 31/12/2013 reportados por el banco el 2 de enero de 2014.

Nota 4. Inversiones:

La siguiente era la composición del portafolio al 31 de diciembre:

INVERSIONES NEGOCIABLES	2013	2012
Inversiones Títulos de Deuda de Deuda	0	0
Inversiones en Títulos Participativos	19.969	4.508.093
	19.969	4.508.093

INVERSIONES PARA MANTENER HASTA EL VENCIMIENTO	2013	2012
Inversiones Obligatorias		
TDA CLASE A	8.306	2.899
TDA CLASE B	14.301	2.750
	22.607	5.649
TOTAL INVERSIONES	42.576	4.513.742

Credifamilia CF constituyó inversiones forzosas para dar cumplimiento con la normatividad vigente. El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2013 estaba compuesto por inversiones en títulos participativos a la vista.

Nota 5. Cartera de Créditos, Neto

Al 31 de diciembre el saldo de cartera se descomponía así:

CARTERA		2013	2012
Vivienda Pesos			
A	VIS	23.817.298	9.497.483
A	NO VIS	2.222.098	1.204.660
B	VIS	173.704	45.000
B	NO VIS	77.903	
C	VIS	44.665	
		26.335.667	10.747.143
Vivienda UVR			
A	VIS	36.789.853	12.550.054
A	NO VIS	999.090	430.421
B	VIS	274.328	
C	VIS	17.743	
		38.081.014	12.980.475
Total		64.416.681	23.727.618
Provisiones			
Vivienda Pesos			
A	VIS	-476.346	-189.950
A	NO VIS	-44.442	-24.093
B	VIS	-7.296	-1.890
B	NO VIS	-3.272	
C	VIS	-4.913	
		-536.268	-215.933
Vivienda UVR			
A	VIS	-735.797	-251.001
A	NO VIS	-19.982	-8.608
B	VIS	-11.522	
C	VIS	-1.952	
		-769.252	-259.610
Total		-1.305.521	-475.542
TOTAL CARTERA		63.111.160	23.252.076

En total, en 2013 fueron desembolsados 1.396 créditos hipotecarios de vivienda, de los cuales 886 fueron desembolsados en UVR y 510 en pesos. En 2012 fueron desembolsados 381 créditos hipotecarios de vivienda, de los cuales 485 fueron desembolsados en UVR y 346 en pesos.

Los créditos otorgados son en su totalidad a personas naturales en Bogotá y municipios aledaños, Medellín y Cali. La totalidad de los créditos tiene garantía hipotecaria en primer grado. En la provisión de capital está incluida la provisión general del 1%. No se han presentado créditos reestructurados. Durante el año 2013 no se realizaron ventas y/o compras de cartera.

Para el año 2013 no se presentaron castigos por el producto de crédito, no obstante, Credifamilia CF cuenta con las siguientes políticas de Castigo de Cartera:

Son sujetos de castigo aquellos créditos con baja probabilidad de pago, una vez se han agotado las etapas previstas en el proceso de recuperación, 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 deudor o de su garante, la inexistencia de bienes para cobrarse la deuda, la imposibilidad de localizar al deudor o a sus garantes, la existencia de garantías de difícil cobro, la existencia de saldos insolutos, etc. en todo caso, la decisión del castigo de cartera será tomada a juicio de la Junta Directiva, fundamentada en la información otorgada por el Comité de Crédito y la Administración

Se establecen algunos parámetros de castigo por tipo de cartera, así:

- Vivienda mora superior igual a 48 meses.

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 establece en la entidad un proceso de seguimiento y cobro hasta el último esfuerzo para lograr recuperar la obligación total o parte de ella. La responsabilidad por el proceso de castigo y su seguimiento estará a cargo del área de cobranzas. Teniendo en cuenta que los castigos se aplican por deudor, la evaluación debe ser rigurosa puesto que implicará que cualquier otra obligación de ese mismo deudor es sujeta también a castigo.

La composición de la cartera de créditos es la siguiente:

AÑO 2013

Tipo de Cartera	Calificación	Capital	Provisión Individual	Provisión General	Intereses	Provisión	Otros	Provisión	Garantias
Vivienda Pesos									
A	VIS	23.817.298	-238.173	-238.173	100.322	-1.003	24.991	-250	47.972.742
A	NO VIS	2.222.098	-22.221	-22.221	11.395	-114	1.977	-20	4.157.001
B	VIS	173.704	-5.559	-1.737	3.927	-126	1.813	-58	303.014
B	NO VIS	77.903	-2.493	-779	30	-1	157	-5	131.086
C	VIS	44.665	-4.466	-447	682	-682	1.715	-1.715	80.220
		26.335.667	-272.912	-263.357	116.356	-1.925	30.653	-2.048	52.644.063
Vivienda UVR									
A	VIS	36.789.853	-367.899	-367.899	109.934	-1.099	46.703	-467	72.732.951
A	NO VIS	999.090	-9.991	-9.991	5.355	-54	704	-7	1.839.674
B	VIS	274.328	-8.779	-2.743	3.090	-99	3.266	-105	528.493
C	VIS	17.743	-1.774	-177	147	-147	1.125	-1.125	41.070
		38.081.014	-388.442	-380.810	118.527	-1.399	51.799	-1.704	75.142.187
Total		64.416.681	-661.354	-644.167	234.882	-3.324	82.451	-3.752	127.786.250

AÑO 2012

Tipo de Cartera	Calificación	Capital	Provisión Individual	Provisión General	Intereses	Provisión	Otros	Provisión	Garantias
Vivienda Pesos									
A	VIS	9.497.483	-94.975	-94.975	51.688	-517	9.521	-95	21.258.666
A	NO VIS	1.204.660	-12.047	-12.047	7.813	-78	1.158	-12	2.921.764
B	VIS	45.000	-1.440	-450	1.553	-50	128	-4	66.558
		10.747.143	-108.461	-107.471	61.054	-645	10.807	-111	24.246.988
Vivienda UVR									
A	VIS	12.550.054	-125.501	-125.501	42.565	-426	26.766	-268	27.174.078
A	NO VIS	430.421	-4.304	-4.304	2.700	-27	349	-3	1.050.059
		12.980.475	-129.805	-129.805	45.265	-453	27.115	-271	28.224.137
Total		23.727.618	-238.266	-237.276	106.319	-1.097	37.922	-382	52.471.125

El movimiento en la provisión durante 2013 fue el siguiente:

2013

Concepto	Saldo Inicial 2013	Gasto de Operación	Reintegro	Saldo Final 2013
Capital	475.542	845.916	-15.937	1.305.521
Intereses	1.098	3.653	-1.427	3.324
Pagos Por cuentas de Clientes	382	5.193	-1.823	3.752
Total	477.022	854.762	-19.186	1.312.598

2012

Concepto	Saldo Inicial 2011	Gasto Operación	Reintegro	Saldo Final 2012
Capital	24.820	451.891	-1.169	475.542
Intereses Cartera	39	1.098	-39	1.098
Pagos por Cuenta de Clientes	12	382	-12	382
Total	24.871	453.371	-1.220	477.022

MADURACION DE LA CARTERA POR AÑOS

Año	%
2014	4,0%
2015	4,5%
2016	4,9%
2017	5,2%
2018	5,5%
2019	5,9%
2020	6,4%
2021	6,9%
2022	7,3%
2023	7,5%
2024	7,9%
2025	8,5%
2026	9,3%
2027	10,7%
2028	5,2%
2029	0,1%
2030	0,1%
2031	0,1%
2032	0,1%
Total	100,00%

CARTERA POR ZONA GEOGRAFICA Y DESTINO ECONOMICO

AÑO 2013

DESTINO ECONOMICO	BOGOTA	CALI	MEDELLIN	SOACHA	TOTAL
ACT AUXILIARES DE LOS SEGUROS Y DE LO	480.672				480.672
ACT DE CINEMATROGRAFICA, RADIO Y TEL	32.075				32.075
ACTIVI DE OTRAS AGENCIAS DE VIAJES	228.134			44.461	272.596
ACTIVIDADES DE ORGANIZACIONES EMPR	149.790			56.954	206.744
ACTIVIDADES DE SERVICIOS SOCIALES	810.835			292.187	1.103.022
ACTIVIDADES INMOBILIARIAS RELAC CON	46.882			25.036	71.918
ADM DEL ESTADO Y APLICACIONES DE LA F	437.350			152.722	590.071
ALOJAMIENTO EN HOTEKES, CAMAPMENT	425.591			287.609	713.199
ALQUILER DE EQUIPO DE TRANSPORTE	20.924				20.924
ASERRADO, ACEPILLAD E IMPREGNACION	59.683			44.804	104.487
COMERCIO AL POR MAYOR A CAMBIO DE U	430.630			232.203	662.833
COMERCIO AL POR MENOR DE ALIMENTOS	400.826			115.862	516.687
COMERCIO DE VEHICULOS AUTOMOTORES	128.867			21.227	150.094
CURTIDO Y PREPARADO DE CUEROS	59.177				59.177
EDUCACION SUPERIOR	1.191.256			340.200	1.531.456
ELIMINACION DE DESPERDICIOS Y AGUAS	18.403				18.403
EXTRACCION DE PETROLEO CRUDO Y DE G	63.986				63.986
EXTRACCION Y AGLOMERACION DE HULLA	38.859				38.859
FAB DE PRODUCTOS METALICOS PARA US	163.107			16.129	179.236
FAB DE TUBOS Y VALVULINAS ELECTRONICAS				39.509	39.509
FAB DE VEHICULOS AUTOMOTORES Y SUS	62.697			58.015	120.713
FABRI DE PRENDAS DE VESTIR, EXCP PREN	161.020			87.108	248.128
FABRICACION DE APARATOS DE USO DOM	21.786				21.786
FABRICACION DE MOTORES GENERADO Y	179.012				179.012
FABRICACION DE MUEBLES	303.299			57.963	361.262
FABRICACION DE OTROS TIPOS DE MAQUI	294.462			20.384	314.846
FABRICACION DE PRODUCTOS DE CAUCHO	143.975			80.750	224.725
FABRICACION DE SUSTANCIAS	312.066			22.059	334.125
FABRICACION DE VIDRIO DE PRODUCTOS	40.494			20.773	61.267
HOGARES PRIVADOS CON SERVICIO DOME	221.243			151.906	373.149
INTERMEDIACION MONETARIA	41.927			72.337	114.264
OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS	30.316.422	34.551	402.085	14.619.959	45.373.016
PREPARACION DE TERRENO	466.380			107.854	574.234
PROCESAMIENTO DE DATOS	90.693				90.693
PUBLICIDAD	2.930.306			1.320.246	4.250.552
RECICLAJE DE DESPERDICIOS Y DE DESECH	36.475				36.475
SILVICULTURA, EXTRACCION DE MADERA	18.258				18.258
TELECOMUNICACIONES	548.262			119.448	667.710
TRANSPORTE NO REGULAR POR VIA AEREA	27.807				27.807
PRODUCCION, TRANSFO Y CONSERV DE CA	577.066			197.669	774.735
ACTIVIDADES DE SERVICIOS, AGRICOLAS Y	584.615			15.889	600.505
ACABADO DE PRODUCTOS TEXTILES	192.654				192.654
ACTIVIDADES DE IMPRESION	124.978			24.578	149.556
FAB DE PAPEL, CARTON Y PRODCOTOS DE P	84.083				84.083
FAB DE PRODUC DE LA REFINACION DEL P	67.864				67.864
INDUTRIAS BASICAS DE HIERRO Y DE ACER	106.016			23.158	129.174
SUMINISTRO DE VAPOR Y AGUA CALIENTE	83.074				83.074
TRANSPORTE DE CARGA POR CARRETERA	1.080.949			296.803	1.377.753
FAB DE OTROS TIPOS DE EQUIPOS DE TRAN	22.024				22.024
AMA DE CASA	513.726			173.562	687.288
Total general	44.840.682	34.551	402.085	19.139.363	64.416.681

AÑO 2012

BOGOTA	SOACHA	TOTAL
344.598	-	344.598
33.004	-	33.004
143.523	21.721	165.244
137.721	25.529	163.250
58.898	33.575	92.473
733.236	207.242	940.479
48.583	25.449	74.032
373.390	134.325	507.715
343.872	265.065	608.937
21.555	-	21.555
26.105	46.012	72.116
319.275	153.437	472.712
295.370	79.401	374.770
84.295	21.718	106.013
1.121.359	308.054	1.429.413
18.940	-	18.940
70.244	-	70.244
20.997	-	20.997
207.466	16.590	224.056
74.814	35.112	109.926
79.228	47.476	126.705
22.374	-	22.374
183.885	-	183.885
199.859	20.859	220.719
112.776	20.964	133.740
86.189	18.875	105.065
88.480	-	88.480
41.663	-	41.663
39.885	-	39.885
29.283	26.495	55.777
63.403	24.021	87.424
7.722.781	2.417.155	10.139.936
252.041	122.324	374.365
92.777	-	92.777
2.328.087	16.296	2.344.382
380.167	75.594	455.762
219.000	-	219.000
355.074	75.230	430.305
970.608	223.380	1.193.988
228.779	-	228.779
136.958		136.958
35879		35.879
49865		49.865
69456		69.456
53224		53.224
39874		39.874
630.849	48002	678.851
12325		12.325
215698		215.698
19.217.715	4.509.902	23.727.617

Nota 6. Cuentas por Cobrar, Neto

El siguiente es el detalle de cuentas por cobrar al 31 de diciembre de:

CUENTAS POR COBRAR		2013	2012
Intereses Cartera	A	227.006	104.767
Intereses Cartera	B	7.048	1.553
Intereses Cartera	C	829	
Intereses FRECH	A	281.020	121.118
Pagos por Cuenta de Clientes	A	74.375	37.793
Pagos por Cuenta de Clientes	B	5.236	128
Pagos por Cuenta de Clientes	C	2.841	
Diversas	A	99.143	41.924
Total		697.497	307.284
Provisiones			
Intereses Cartera	A	-2.270	-1.048
Intereses Cartera	B	-226	-50
Intereses Cartera	C	-829	
Pagos por Cuenta de Clientes	A	-744	-378
Pagos por Cuenta de Clientes	B	-168	-5
Pagos por Cuenta de Clientes	C	-2.841	
		-7.076	-1.480
TOTAL CUENTAS POR COBRAR NETO		690.421	305.804
Diversas		2013	2012
Comisiones por recaudo de Seguros		94.036	41.924
TOTAL CUENTAS POR COBRAR NETO		94.036	41.924

En Intereses FRECH (Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria) se incluye lo correspondiente al subsidio a la tasa administrado por el Banco de la República.

Para cada año la maduración de las cuentas por cobrar es de un (1) mes para los intereses de cartera y de 6 meses para los intereses FRECH.

Diversas		2013	2012
Comisiones por recaudo de Seguros		94.036	41.924
Otros		5.107	
TOTAL CUENTAS POR COBRAR NETO		99.143	41.924

Nota 7. Propiedades y Equipo, Neto

A 31 de diciembre de 2013, el saldo de la cuenta era el siguiente:

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	2013	2012
Equipo, Muebles y Enseres Oficina	158.538	114.337
Equipo de Cómputo	107.795	65.404
Vehículo	110.500	50.500
Depreciación Acumulada	-94.713	-48.699
Total	282.120	181.542

Los activos de la compañía están salvaguardados mediante pólizas de seguros multiriesgo que amparan a la compañía en caso de siniestros importantes. Credifamilia CF tiene como política hacer mantenimientos y reparaciones que garanticen la funcionalidad de la mayoría de sus equipos mediante un análisis de costo beneficio. No hay restricciones sobre estos activos. El rubro de vehículo son operaciones de leasing financiero.

Nota 8. Otros Activos

A 31 de diciembre, el saldo de la cuenta era el siguiente:

OTROS ACTIVOS	2013	2012
Organización y Preoperativos	1.392.609	1.949.858
Mejoras a Propiedades Tomadas en Arrendamiento	0	0
Gastos Anticipados Seguros	33.696	12.018
Bienes de Arte y Cultura	600	600
Diversos Retención en la Fuente	81.844	69.939
Caja Menor	1.250	350
Total	1.510.000	2.032.766

Credifamilia CF fue constituida en enero de 2011 y se mantuvo en etapa pre-operativa hasta el 30 de junio de 2011.

La amortización de la cuenta de Organización y Preoperativos comenzó a reconocerse a partir de la fecha en que contribuyeron a la generación de ingresos, y el plazo de amortización de cinco (5) años, equivalente al estimado para su recuperación en el estudio de factibilidad.

* El siguiente es el movimiento de los activos diferidos durante el año 2013:

Concepto	Saldo Inicial 2013	Adiciones	Amortizaciones	Saldo Final 2013
Organización y Preoperativos	1.949.858	0	-557.249	1.392.609
Gastos Anticipados Seguros	12.018	165.220	-143.542	33.696
Total	1.961.876	165.220	-700.791	1.426.305

El siguiente es el movimiento de los activos diferidos durante el año 2012:

Concepto	Saldo Inicial 2012	Adiciones	Amortizaciones	Saldo Final 2012
Organización y Preoperativos	2.507.107	0	-557.249	1.949.858
Mejoras a Propiedades Tomadas en Arrendamiento	6.137	1.900	-8.037	0
Gastos Anticipados Seguros	10.260	36.054	-34.296	12.018
Total	2.523.504	37.954	-599.582	1.961.876

Los costos y gastos en que incurrió Credifamilia en las etapas de organización, instalación, y de puesta en marcha se contabilizaron como Organización y Preoperativos. La amortización comenzó a reconocerse a partir de la fecha en que contribuyeron a la generación de ingresos, 2011/07/01; y el plazo de amortización de cinco (5) años es el estimado para su recuperación en el estudio de factibilidad.

Nota 9. Depósitos y Exigibilidades

DEPOSITOS Y EXIBILIDADES	2013	2012
Certificados de Deposito a Termino	319.154	6.000
Depositos de Ahorro	531.640	170.344
Total	850.793	176.344

Los CDT tienen vencimiento en 2014. Sobre los depósitos y exigibilidades se constituyó un encaje obligatorio de acuerdo con las normas vigentes y las reservas requeridas por el Banco de la República y la Superintendencia Financiera.

Nota 10. Créditos de Bancos y otras Obligaciones Financieras

El saldo de las obligaciones financieras a 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

2013

CREDITOS DE BANCOS Y OTRAS OBLIGACIONES FINANCIERAS	Intereses por pagar	Total Capital	< 1 año	Entre 1 y 5 años	> 5 años	Garantías
Pesos						
Bancoldex	562.330	15.000.000	15.000.000			
Banco Davivienda	44.883	2.230.001		2.230.001		
Banco Occidente	11.315	4.750.583		4.750.583		
Findeter	15.098	5.343.017		8.936	5.334.080	5.745.766
Otras	24.648	872.347	872.347			
UVR						
Findeter	4.451	3.838.554			3.838.554	3.881.495
Total	662.726	32.034.501	15.872.347	6.989.520	9.172.634	9.627.261

2012

CREDITOS DE BANCOS Y OTRAS OBLIGACIONES FINANCIERAS	Intereses por pagar	Total Capital	< 1 año	Entre 1 y 5 años	> 5 años	Garantías
Pesos						
Bancoldex	24.910	7.000.000	7.000.000			
Banco Davivienda	64.724	2.500.000	500.000	2.000.000		
Banco Occidente	4.634	2.500.000	833.333	1.666.667		
Global seguros	71.231	5.000.000	5.000.000			
Otras	11.724	1.660.869	1.660.869			
UVR						
Findeter	12.066	1.971.513	164.293	657.171	1.150.049	1.984.924
Total	189.289	20.632.382	15.158.495	4.323.838	1.150.049	1.984.924

Nota 11. Cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre el detalle de la cuenta comprendía los siguientes saldos:

CUENTAS POR PAGAR	2013	2012
Intereses	709.685	189.289
Impuestos	69.323	23.173
Proveedores	166.521	75.741
Retenciones y Aportes Laborales	47.279	45.540
Seguros	151.231	73.636
Diversos	27.709	10.893
Nómina	57.765	39.200
Total	1.229.514	457.472

El vencimiento máximo de las cuentas por pagar es de 90 días para ambos años.

Nota 12. Títulos de Inversión en Circulación

Registra el valor nominal de los bonos puestos en circulación por credifamilia debidamente autorizada. Y específicamente corresponden a BONOS HIPOTECARIOS Son títulos valores de contenido crediticio los cuales se deben enmarcar dentro de los parámetros establecidos en el artículo 9 de la Ley 546 de 1999.

Emisión de Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia 2013

La emisión y colocación de los Bonos Hipotecarios VIS-CREDIFAMILIA 2013 fue aprobada por la Junta Directiva de CREDIFAMILIA en reunión celebrada el 20 de septiembre de 2012. La Junta Directiva de CREDIFAMILIA, tal como consta en el acta No 037 del 28 de agosto de 2013, aprobó de manera unánime el Reglamento de Emisión de los Bonos Hipotecarios VIS-CREDIFAMILIA 2013, y las características generales de la Emisión y del Prospecto de Colocación de los Bonos Hipotecarios VIS-Credifamilia 2013.

La Superintendencia Financiera de Colombia por medio del oficio 2012108868-024 del 2 de octubre de 2013 se pronunció frente al cumplimiento de los requisitos correspondientes a la inscripción automática de los Bonos Hipotecarios VIS-CREDIFAMILIA que hacen parte del programa de emisión y colocación.

Características de la emisión

Cupo Global Programa UVR	500.000.000
Monto total de la primera emisión del Programa UVR	87.610.000
No. Títulos de la primera emisión	8761
Valor Nominal de cada título UVR	10.000
Ley de circulación	A la orden
Saldo en circulación al 31 de diciembre de 2013	87.610.000
Valor de inversión mínima UVR	10.000
Plazo de los títulos	15 años
Calificación	AAA por BRC Investor Services S.A
Garantía General	Credifamilia como emisor
Garantía Específica	Cartera financiada con la emisión (activo subyacente)
Garantía Adicional	La Nación a través de Fogafin. Cubre el 100% de Capital e intereses hasta el vencimiento de los bonos

Rendimiento y forma de pago

Los Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia 2013 tendrán un rendimiento de 4,75% E.A en moneda UVR y tendrán pagos mensuales de capital e intereses. El pago se determinará con la UVR vigente el día de la obligación y será aquella suministrada por el Banco de la República. Estos pagos serán realizados a través de DECEVAL S.A, en su condición de depositario y agente administrador de la emisión.

Monto obtenido en la colocación (valor en pesos)

Los recursos de obtuvieron mediante Subasta Holandesa organizada por la Bolsa de Valores de Colombia el día 12 de diciembre de 2013. El cumplimiento de las operaciones fue en t+1, es decir el día viernes 13 de diciembre de 2013. El siguiente cuadro muestra los valores en pesos que se obtuvieron, el monto destinado a financiar créditos hipotecarios VIS y el monto faltante por colocar al 31 de diciembre de 2013.

Monto Obtenido (COP)	18.234.939.900,06
Monto destinado a Créditos (COP)	2.316.569.798,00
Monto por colocar (COP)	15.918.370.102,06

NOTA: La UVR para el 13 de diciembre de 2013 es de 208.1106 y el precio de adjudicación fue de 100.013% redondeado a 3 decimales.

Saldo de los Bonos Hipotecarios al 31 de diciembre de 2013

Saldo	Valor en UVR	Valor en pesos*
Saldo de Capital al 31 de diciembre de 2013	87.610.000	18.208.695.941
Saldo de Interés al 31 de diciembre de 2013	214.992	44.683.543

* La UVR para el 31 de diciembre de 2013 es de 207.8381

Recursos por colocar al 31 de diciembre de 2013

Los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios VIS-Cedifamilia 2013 serán invertidos por CREDIFAMILIA en tanto se destinan a la originación de nuevos créditos Hipotecarios de acuerdo a las siguientes alternativas:

- i. Títulos emitidos, avaluados o garantizados por la República de Colombia con un vencimiento menor o igual a un (1) año; y,
- ii. Depósitos en cuentas de ahorro y/o corrientes de establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Al 31 de diciembre de 2013 la totalidad de los recursos que faltan por colocar en créditos hipotecarios se encuentran en cuenta de ahorros.

Proyección de pagos

La proyección de pagos de los títulos en circulación es el siguiente:

Año	%Capital Amortizado
2014	4,72%
2015	4,95%
2016	5,18%
2017	5,43%
2018	5,69%
2019	5,96%
2020	6,24%
2021	6,53%
2022	6,84%
2023	7,17%
2024	7,51%
2025	7,87%
2026	8,24%
2027	8,63%
2028	9,04%

Nota 13. Otros Pasivos

Las cuentas que conforman el rubro de otros pasivos, al 31 de diciembre correspondían a las prestaciones sociales consolidadas de los funcionarios así:

OTROS PASIVOS	2013	2012
Cesantías Consolidadas	54.757	42.260
Vacaciones Consolidadas	46.316	49.207
Intereses sobre Cesantías Consolidadas	5.587	4.666
Diversos	40.054	23.252
Total	146.714	119.385

Nota 14. Patrimonio de los Accionistas

Capital social - Al 31 de diciembre de 2013, el capital se compone de **(35.289.475 acciones)** suscritas y pagadas cuyo valor nominal es de \$1.000 (en pesos) cada una. a **(2012 de 18.317.000 acciones)**

Utilidad por acción - La Compañía determinará la utilidad por acciones comunes ya que no hay suscritas acciones preferenciales.

Al 31 de diciembre el patrimonio de los accionistas se compone de la siguiente manera:

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	2013	2012
Capital Autorizado	60.000.000	60.000.000
Capital por Suscribir	-24.710.525	-41.683.000
Capital Suscrito y Pagado	35.289.475	18.317.000
Prima En colocacion Acciones	1.321.816	
Reserva Legal	0	0
Resultado de Ejercicios Anteriores	-3.855.425	-995.052
Utilidad (Pérdida) Neta del Ejercicio	-2.243.817	-2.860.373
Total	30.512.050	14.461.575

Nota 15. Cuentas Contingentes

El saldo a 31 de diciembre se compone de la siguiente manera:

CUENTAS CONTINGENTES ACREEDORAS	2013	2012
Créditos Aprobados No Desembolsados	13.720.990	6.695.392
Total	13.720.990	6.695.392

CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS	2013	2012
Intereses de Cartera de Creditos	9.973	0
Perdidas Fiscales por Amortizar	3.798.203	
Total	3.808.176	0

Nota 16. Cuentas de Orden

El saldo a 31 de diciembre se compone de la siguiente manera:

CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	2013	2012
Bienes y Valores Recibidos en Garantía	127.786.250	52.471.125
Créditos de Vivienda Garantía Idónea	64.734.015	23.871.858
Total	192.520.265	76.342.983

CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	2013	2012
Bienes y Valores Entregados en Garantía	9.209.873	1.984.924
Creditos a favor no Utilizados	6.337.846	
Creditos Financiados con Bonos Hipotecarios	2.316.570	
Valor Fiscal de los Activos	36.084.432	17.573.939
Total	53.948.721	19.558.863

(1) Con posterioridad a la transmisión de los estados financieros de 2012 a la Superintendencia Financiera se detectó una sobreestimación en dicho año de las cuentas de orden - Bienes y valores recibidos en garantía por \$4.838 millones, cifra considerada no material, debido a una duplicación de registros en el sistema de información.

En consecuencia, se efectúa en esta nota la debida revelación informando que el monto ajustado de dicha cuenta asciende a \$47.633 millones, ajuste inferior al 10% del valor de la cuenta. La Superintendencia

Financiera consideró que no se debía hacer una retransmisión de los estados financieros y el mencionado error fue corregido en los registros contables de enero de 2013.

Nota 17. Ingresos Operacionales Directos

Al 31 de diciembre, el saldo de esta cuenta correspondía a:

INGRESOS OPERACIONALES DIRECTOS	2013	2012
Intereses de cartera de créditos	4.791.496	1.062.629
Rendimientos Inversiones - otros Intereses - Depositos a la Vista	68.472	70.377
Utilidad en Valoración de Inversiones Negociables	0	0
Utilidad en Valoración de Inversiones Negociables	64.847	338.504
Reajuste de la Unidad de Valor Real UVR	352.836	84.228
Utilidad en Valoración de Inversiones para Mantener Hasta el Vencimiento	173	6.999
Comisiones y Honorarios	223.738	94.775
Total	5.501.563	1.657.513

Nota 18. Gastos Operacionales Diversos

Al 31 de diciembre, el saldo de esta cuenta correspondía a:

GASTOS OPERACIONALES DIVERSOS	2013	2012
Servicio de Aseo y Vigilancia	5.213	2.947
Servicios Temporales	431.152	361.188
Publicidad y Propaganda	37.869	44.269
Relaciones Públicas	146.486	94.088
Servicios Públicos	57.353	46.401
Procesamiento Electrónico de Datos	297.110	186.115
Gastos de Viaje	22.571	9.606
Transporte	6.715	2.927
Útiles y Papelería	38.189	25.799
Información Comercial	138.340	78.132
Capacitación al Personal	14.842	22.410
Atención a Empleados	8.213	7.100
Cafetería y Elementos de Aseo	11.471	6.693
Gastos Notariales y de Registro	132.802	113.603
Iva Gastos Comunes	130.846	93.629
Custodia documentos	1.891	2.200
Correo	22.191	2.805
Diversos (Riesgo Operativo)	1.981	1.853
Total	1.505.234	1.101.765

Nota 19. Activos Ponderados por Nivel de Riesgo – Patrimonio Técnico:

El patrimonio técnico no puede ser inferior al nueve por ciento (9%) de los activos en moneda nacional y extranjera ponderados por nivel de riesgo, conforme lo señala el artículo 2º del Decreto 1720 de 2001. El cumplimiento individual se verifica mensual y semestralmente.

La clasificación de los activos de riesgo en cada categoría se efectúa aplicando los porcentajes determinados por la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de los rubros del activo y cuentas contingentes en el plan único de cuentas.

PATRIMONIO TECNICO ADECUADO	2013	2012
Patrimonio Básico	30.512.050	14.461.575
Patrimonio Adicional	644.167	237.276
Patrimonio Técnico	31.156.217	14.698.851
ACTIVOS PONDERADOS POR NIVEL DE RIESGO		
Activos Categoría I	-	0
Activos Categoría II	7	2
Activos Categoría III	31.850	15.092
Activos Categoría IV	3.800	6.946
	35.656	22.041
VERRM	28,6	7,1
INDICE DE SOLVENCIA	87,38%	66,45%
MARGEN DE CRECIMIENTO	870,78%	640,92%

Nota 20. Transacciones con Partes Relacionadas:

Durante los años 2013 y 2012, se realizaron transacciones con partes relacionadas conforme la siguiente información:

AÑO 2013

NOMBRE	ACTIVOS	PASIVOS	INGRESOS	GASTOS
Miembros de la Junta Directiva				43.336
Accionistas	25.601	34.626	63.100	220.167
Otros relacionados		872.347		62.465
	25.601	34.626	63.100	263.503

AÑO 2012

NOMBRE	ACTIVOS	PASIVOS	INGRESOS	GASTOS
Miembros de la Junta Directiva				39.669
Accionistas	5.326	6.104.399	2.500	76.298
Otros relacionados		714.823		7.239
	5.326	6.104.399	2.500	115.967

Las operaciones con vinculados en 2013 consisten en lo siguiente: los gastos relacionados con miembros de Junta Directiva corresponden a honorarios causados, los activos y los ingresos con accionistas corresponden a comisiones por recaudo de seguros, los pasivos con accionistas corresponden a seguros de vida recaudados de los clientes, adicionalmente se tienen operaciones pasivas por \$ 872 millones con otros cinco vinculados a la compañía.

Detalle Vinculados relacionados con las operaciones pasivas:

VINCULADO	MONTO
Familiar directivo	662,206,668
Familiar directivo	149,645,388
Familiar directivo	5,654,148
Familiar directivo	54,840,816
Total	872,347,020

Las operaciones con vinculados en 2012 consisten en lo siguiente: los gastos relacionados con miembros de Junta Directiva corresponden a honorarios causados, los activos y los ingresos con accionistas corresponden a comisiones por recaudo de seguros, los gastos con accionistas corresponden a intereses sobre dos préstamos recibidos en el año 2012 uno por \$5.000 millones a 9 meses a una tasa de 8% y el otro por \$1.000 millones a 6 meses a una tasa de 10% (esos préstamos fueron cancelados en el año 2013), adicionalmente se tienen operaciones pasivas por \$714 millones con otros cinco vinculados a la compañía.

Nota 21. Impuestos, Gravámenes y Tasas:

A continuación se detalla la conciliación entre ganancias antes de impuesto sobre la renta y la renta gravable por los años terminados a 31 de diciembre de:

CONCILIACION ENTRE LA PÉRDIDA CONTABLE Y LA PÉRDIDA LIQUIDA FISCAL

La siguiente es la conciliación entre la perdida contable y la fiscal al 31 de diciembre:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Pérdida antes de provisión para impuesto sobre la renta	-2.204.129	-2.860.373
Partidas no Deducibles de la Renta Exenta	374.983	211.582
<u>Más</u> - Impuestos y otros gastos no deducibles		
Gasto no deducible por GMF	45.283	10.827
Gasto no deducible por (Retenciones asumidas)	3.076	931
Gasto no deducible por (Perdidas Riesgo Operativo)	1.981	1.853
Gasto no deducible por (Pagos al exterior)	239.568	176.810
Aumento de provisiones no deducibles	417.465	28.773
Total partidas que aumentan la renta líquida gravable	<u>707.374</u>	<u>219.193</u>
<u>Menos</u> – Utilización de provisiones		
Ingresos no gravados	8.878	607
Total partidas que disminuyen la renta líquida	<u>8.878</u>	<u>607</u>
Renta (pérdida) líquida	<u>-1.130.650</u>	<u>-2.430.205</u>
Renta presuntiva	440.978	900.000
Renta Exenta	4.828.502	1.123.552
Tasa impositiva	<u>25%</u>	<u>33%</u>
El saldo por pagar (a favor) de impuesto sobre la renta y complementarios al 31 de diciembre se determinó de la siguiente manera:		
<u>Menos</u> - Descuentos tributarios		
Retención en la fuente	81.726	30.789
Saldo a Favor Renta año anterior	67.813	37.024
Total	<u>149.539</u>	<u>67.813</u>
Saldo a favor de renta	<u>149.539</u>	<u>67.813</u>

Las declaraciones de impuesto de renta y complementarios del año gravables 2011 Y 2012 se encuentra sujeta a aceptación y revisión por parte de las autoridades tributarias. La Administración de la Compañía y sus asesores legales consideran que las sumas contabilizadas como pasivo por impuestos por pagar son suficientes.

CONCILIACION ENTRE EL PATRIMONIO CONTABLE Y EL PATRIMONIO FISCAL

La siguiente es la conciliación entre el patrimonio contable y el fiscal al 31 de diciembre de:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Patrimonio contable	30.512.050	14.461.575
Más o (menos) partidas que incrementan (disminuyen) el patrimonio para efectos fiscales:		
Provisiones (Provisión General de Cartera)	639.800	237.276
Pasivos no solicitados fiscalmente (Impuesto Industria y comercio)	<u>10.896</u>	<u>0</u>
Total patrimonio fiscal	<u>31.162.744</u>	<u>14.698.850</u>

Impuesto sobre la renta y complementarios

Las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la Compañía estipulan que:

- a) Las rentas fiscales por norma general se gravan a la tarifa del 25% a título de impuesto de renta y complementarios.
- b) La base para determinar el impuesto sobre la renta no puede ser inferior al 3% de su patrimonio líquido en el último día del ejercicio gravable inmediatamente anterior.
- c) A partir del año gravable 2007 y únicamente para efectos fiscales, los contribuyentes podrán reajustar anualmente el costo de los bienes muebles e inmuebles que tengan carácter de activos fijos. El porcentaje de ajuste será el que fije la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales mediante resolución.
- d) Al 31 de diciembre de 2013 la Compañía presenta pérdidas fiscales por compensar por valor de \$3.227.145 originadas durante los años 2011 \$846.940 y 2012 \$2.430.205. Las pérdidas originadas a partir del año gravable 2007 podrán ser compensadas, reajustadas fiscalmente, sin limitación porcentual, en cualquier tiempo, con las rentas líquidas ordinarias sin perjuicio de la renta presuntiva del ejercicio. Las pérdidas de las sociedades no serán trasladables a los socios. Las pérdidas fiscales originadas en ingresos no constitutivos de renta ni de ganancia ocasional, y en costos y deducciones que no tengan relación de causalidad con la generación de la renta gravable, en ningún caso podrán ser compensadas con las rentas líquidas del contribuyente.

Es importante mencionar, que la compensación de pérdidas fiscales o excesos de renta presuntiva sólo se podrán aplicar al impuesto básico de renta y no al impuesto sobre la renta para la equidad "CREE", según lo establecido en la Reforma Tributaria 1607 de diciembre de 2013.

Impuesto sobre la renta para la equidad - CREE

CALCULO IMPUESTO DE RENTA PARA LA EQUIDAD CREE

Ingresos brutos del año excluyendo ganancia ocasional	5.523.714
<u>Menos</u> – Deducciones	-6.654.364
<u>Menos</u> – Rentas Exentas	-4.828.502
Base Gravable	<u>-5.959.152</u>
Renta presuntiva CREE	<u>440.978</u>
Tasa impositiva	9%
Impuesto CREE	<u>39.688</u>

- a) Para el año 2013, la Ley 1607 de diciembre de 2012, reduce la tarifa del impuesto de renta al 25% y crea el impuesto sobre la renta para la equidad “CREE”, el cual para el año 2013, 2014 y 2015 tendrá una tarifa del 9%. A partir del año gravable 2016, la tarifa de este impuesto será del 8%. Salvo algunas deducciones especiales, así como la compensación de pérdidas y excesos de renta presuntiva, beneficios no aplicables al CREE, la base de este impuesto será la misma base gravable que el impuesto neto de renta. Se exceptúa del impuesto sobre la renta para la equidad CREE, las entidades sin ánimo de lucro y las empresas que sean catalogadas como usuarios de zona franca.
- b) Según indica la Ley 1607 de diciembre de 2013, en su artículo 25, a partir del 1 de julio de 2013, estarán exoneradas del pago de aportes parafiscales a favor de SENA y ICBF, las personas jurídicas y asimiladas contribuyentes declarantes del impuesto sobre la renta y complementarios, correspondientes a los trabajadores que devenguen, individualmente considerados, hasta diez (10) salarios mínimos mensuales vigentes. Esta exoneración no aplica a aquellos contribuyentes no sujetos al impuesto CREE.
- c) La base para determinar el impuesto sobre la renta para la equidad - CREE no puede ser inferior al 3% de su patrimonio líquido en el último día del ejercicio gravable inmediatamente anterior.
- d) El impuesto sobre la renta para la equidad “CREE”, para los años 2013, 2014 y 2015 tendrá una tarifa del 9% y a partir del año gravable 2016, la tarifa de este impuesto será del 8%.

Nota 22. Revelación de Riesgos:

Administración de Riesgo

Para Credifamilia CF la gestión integral de los riesgos se convierte en el eje transversal que permite el crecimiento organizado de la compañía y es por esto que el desarrollo de cada uno de los sistemas de riesgo (riesgo de crédito SARC, riesgo operativo SARO, riesgo de liquidez SARL, riesgo de mercado SARM, riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT y Sistema de Atención al Consumidor - SAC, son fundamentales para lograr el cumplimiento de las metas propuestas. De igual forma cada sistema de administración está correctamente documentado y aprobado por la junta directiva, como también se hace seguimiento periódico desde la alta dirección para garantizar una adecuada administración de riesgos.

El enfoque de operación que mantiene Credifamilia CF es conservador y dedicamos tiempo y recursos para hacer seguimiento, monitoreo y generar los planes de acción que nos permitan tener un crecimiento controlado y en línea con las directrices de la junta directiva.

Uno de los principales parámetros para la administración de riesgo, consiste en que la compañía cuente con áreas independientes definidos en tres niveles (FRONT, MIDDLE, BACK), los cuales tienen funciones desagregadas y cuentan con procesos claramente definidos que se actualizan periódicamente para estar ajustados a las reglamentaciones de la Superintendencia Financiera de Colombia y a las condiciones del negocio y del mercado.

Teniendo en cuenta la importancia de los sistemas de administración de riesgo, Credifamilia CF cuenta con una Vicepresidencia de Riesgo, la cual se encarga de coordinar las áreas de negocio y de velar porque la estrategia de riesgos aprobada en las políticas y manuales de cada uno de los sistemas de administración se ejecute correctamente. Adicionalmente la Vicepresidencia de Riesgo informa y reporta a la Junta Directiva de la compañía los cambios y actualizaciones que se presenten con el fin de que sean aprobadas y se generen los lineamientos a seguir con respecto a la estrategia de la compañía. Todo lo anterior soportado por un área de Auditoría Interna, quien desarrolla las actividades de control interno.

Sistema de Administración de Riesgo de Crédito - SARC

Durante el año 2013, Credifamilia CF revisó y actualizó las políticas de originación de los créditos hipotecarios, donde es importante resaltar la autorización para financiar vivienda usada, la creación del producto de leasing habitacional, la apertura de nuevas plazas con unas políticas diferenciales por nivel de riesgo para las ciudades, entre otras, que permiten estar en línea con la estrategia de crecimiento de la compañía en la originación de los créditos, sin dejar su enfoque conservador. Todas estas políticas se encuentran en los manuales de crédito y se les hace un constante seguimiento para que las solicitudes de aprobación que se generan desde el área comercial cumplan estas políticas.

Dentro del proceso de originación resaltamos que la fábrica de crédito tiene varios componentes y pasos previos a la aprobación de una solicitud de crédito lo que permite determinar la actividad del cliente, su capacidad de pago y con procesos de verificación evitar suplantaciones o posibles fraudes. Todo lo anterior se encuentra soportado con herramientas tecnológicas que facilitan la administración de la base de datos de los clientes.

Para el año 2013 el crecimiento de la compañía se puede ver reflejado en variables tales como, el número de constructoras con las que tenemos relaciones comerciales, donde duplicamos la presencia de Credifamilia CF pasando de 40 a 89 constructoras que cuentan con uno o varios proyectos en diferentes etapas de ejecución. De esta gestión el número de solicitudes evaluadas durante el 2013 fue de 3.593, permitiendo tener un acumulado de solicitudes atendidas de 8.185. Con respecto a los créditos desembolsados, logramos cerrar el año con 2265 por un valor de COP\$67.849 millones en ambos sistemas de amortización (pesos y UVR). Estos créditos están correctamente creados en el sistema y se les hace una adecuada gestión de seguimiento y monitoreo desde el área de servicio al cliente y cartera en ánimo de que las obligaciones se mantengan al día. Con respecto a la cartera, informamos que de los 2265 créditos desembolsados, se han presentado 39 cancelaciones por prepagos (tanto de recursos propios como de compras de cartera) y en la calidad de los créditos, dos se encuentran con calificación C y 16 en calificación B. Lo que representa un indicador de calidad de cartera del 0.08%, muy por debajo de la morosidad del sector y acorde para una compañía que está iniciando operaciones de crédito hipotecario. Todos los créditos se encuentran debidamente calificados, provisionados y diferenciados según su altura de mora y cumpliendo los parámetros definidos por el ente de control para el manejo de créditos hipotecarios.

En lo que respecta al equipo humano de la Vicepresidencia de Riesgo, informamos que está conformada por 10 personas con las que adelantamos toda la gestión de riesgos y nos apoyamos para mantener correctamente actualizados todos los sistemas de administración del riesgo.

Sistema de Administración de Riesgo Operativo - SARO

Desde el punto de vista de riesgo operativo durante el año 2013 se generó un seguimiento constante para que las áreas de la compañía contaran con procesos claros, documentados y aplicables a la actualidad del negocio. Esto soportado en proceso de capacitación y desarrollo de una cultura de control que al cierre de año nos permite tener 168 procesos (entre misionales, de apoyo y estratégicos) que son la base para un crecimiento organizado y que permite generar planes de acción para mejorar y minimizar riesgos, en la medida que la compañía va creciendo por medio de un adecuado seguimiento, monitoreo y control tanto de área de riesgo como desde la auditoría.

En cuanto al plan de contingencia y continuidad del negocio, se trabajó en la planeación y desarrollo de pruebas de contingencia con las cuales se consiguió medir la capacidad de respuesta ante una contingencia, donde se ejecutaron las siguientes pruebas desarrolladas durante 2013: Caída del sistema Comunicación en crisis (árbol de llamadas), Sistema de seguridad y monitoreo sede principal Caída del fluido eléctrico y manejo de Backups. Los resultados fueron satisfactorios, no obstante para el año 2014 se trabajará en planes de mejora para que el plan de Continuidad se ajuste a las necesidades de la empresa, definiendo los escenarios de riesgo y para cada uno de ellos se dimensionó los impactos y los requerimientos físicos, logísticos y de personal, necesarios para recuperarse en el menor tiempo posible.

Con respecto a los eventos de riesgo reportados en el acumulado de la operación de la compañía se presentaron 66, de los cuales los eventos tipo A (que generan pérdidas y afectan el estado de resultados) generaron un aumento, dado por la pérdida y/o robo de los computadores y celulares dados a la fuerza comercial para el desempeño de sus funciones.



•**Tipo A:** Generan pérdidas y afectan el estado de resultados de la entidad.

•**Tipo B:** Generan pérdidas y no afectan el estado de resultados de la entidad.

•**Tipo C:** No generan pérdidas y por lo tanto no afectan el estado de resultados de la entidad

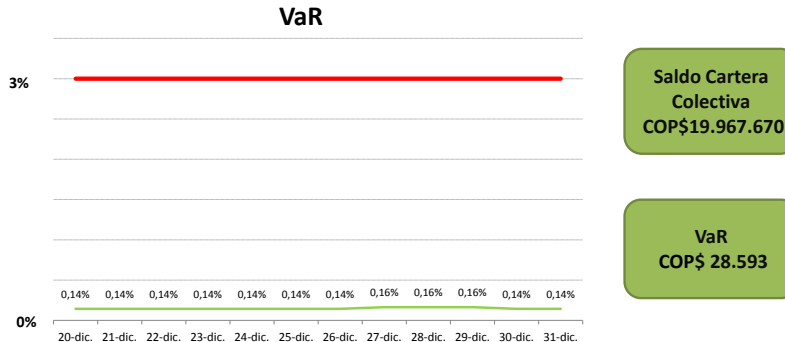
En el año 2013 se lograron evidenciar oportunidades de mejora con los procesos que se ejecutan en ciertas áreas de la compañía, y en conjunto con los responsables de cada una de ellas se realizó una identificación y medición de riesgos, definición y calificación de controles para luego generar planes de acción con los que se busca minimizar el impacto en el evento de materializarse un riesgo. A estos planes de acción se les hace seguimiento periódicamente para validar su funcionamiento y se monitorean en función de encontrar mejores formas de ejecución.

Sistema de Administración de Riesgo de Mercado - SARM

En lo referente al riesgo de mercado, Credifamilia CF cuenta con una política de inversión de carácter conservador, donde los recursos con los que cuenta la compañía se manejan desde la tesorería para cumplir con el adecuado pago de las obligaciones contractuales y no contractuales que se tienen. Es por ello que las inversiones durante el año 2013 se manejaron en carteras colectivas en portafolios de alta liquidez y cuentas

de ahorro en bancos calificados según las políticas establecidas. De lo anterior podemos resaltar que no tenemos un gran impacto como consecuencia de los movimientos de tasa de interés y el cambio que pudiese generar sobre el patrimonio las inversiones que se manejaron. Esto nos permite tener un adecuado control del valor en riesgo VaR, cumpliendo a satisfacción los límites establecidos dentro del Manual del Sistema y acordes con lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

De esta forma el valor en riesgo de mercado con corte a 31 de diciembre de 2013 se resume en el siguiente cuadro:



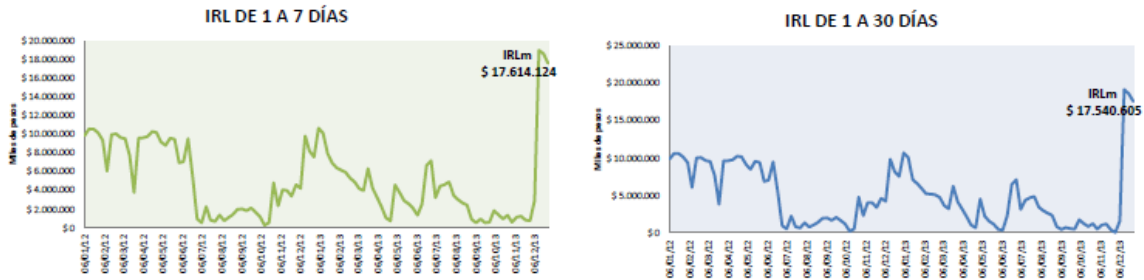
Se puede evidenciar que se cumplió satisfactoriamente con los límites definidos por la Junta Directiva en materia de exposición de riesgo de mercado.

El detalle de las operaciones en el mercado monetario se encuentra especificado en las notas a los estados financieros.

Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez - SARL

Credifamilia CF, durante el año 2013 se enfocó en diversificar las fuentes de fondeo, trabajando en varios frentes dentro de los cuales podemos enunciar la capitalización efectuada en el mes de julio por COP\$18.294 mm, la autorización por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia para realizar la oferta pública de los Bonos Hipotecarios VIS CREDIFAMILIA 2013 por COP\$100.000 mm de los cuales se colocaron en el mes de diciembre un primer lote por COP\$18.232 mm lo que permite generar equivalencia entre plazos de fondeo con los plazos de desembolsos. Por otra parte se mantiene la estrategia de aumentar el número de cuentas de ahorro, donde tenemos a la fecha 725 cuentas, y profundizar el producto de Certificados de Depósito a Término CDT, con lo cual se logra una mayor diversificación de las fuentes de fondeo, adicionales a los cupos de bancos y entidades multilaterales con las que tenemos montos aprobados. De la misma manera se ha trabajado para poder generar procesos de venta de cartera, bien sea a través de una futura titularización de créditos o por medio de venta directa a entidades financieras que deseen incrementar su portafolio de créditos hipotecarios, lo que permitirá dinamizar el crecimiento de la compañía.

El indicador de riesgo de liquidez IRL ha cumplido los porcentajes establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia, siendo positivos y permitiendo cumplir las obligaciones contractuales de la compañía. Así como los definidos por el manual de riesgo de liquidez (como se muestra en la gráfica de seguimiento). Durante el 2013 generamos nuevos indicadores de seguimiento de acuerdo a las necesidades de liquidez de la compañía, donde incorporamos como variables a resaltar las salidas de recursos generadas por los pagos de las obligaciones no contractuales y nos permite tener una visual más exacta de las necesidades de liquidez que la compañía debe tener en el corto, mediano y largo plazo. De igual forma se avanzó en la definición y documentación del plan de contingencia de liquidez, que nos permite hacer seguimiento a los desembolsos proyectados y a las necesidades de liquidez para cumplir tanto los compromisos contractuales como no contractuales.



Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT

En relación con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT, se enuncia que se cumple con la normatividad vigente sobre la materia, y se han generado los procesos, capacitaciones, elementos y etapas requeridas para su adecuada gestión.

Se validó la efectividad de los mecanismos e instrumentos, así como las medidas adoptadas para corregir fallas en el SARLAFT, realizando el monitoreo respectivo a las herramientas con las cuales se cuenta para desarrollar un efectivo conocimiento del cliente e identificación y análisis de operaciones inusuales, de lo cual se logró concluir que dada la operatividad y características de la Compañía, las mismas son efectivas. Adicionalmente, se realizó seguimiento a la efectividad de las señales de alerta, listas vinculantes, poblamiento de bases de datos y consolidación de operaciones, evidenciándose que aun cuando las mismas son efectivas, se requiere de la automatización de ellas.

Para los productos de crédito hipotecario de vivienda usada y leasing habitacional, desde SARLAFT se efectuó la respectiva evaluación del riesgo y la exposición al mismo. Para cada caso se establecieron controles pertinentes para la adecuada gestión del sistema implementado en la Compañía. Desde el monitoreo que se realiza de manera semestral se valida la efectividad de los mismos y el perfil de riesgo de estos productos.

Para el 2014 se estima la automatización de SARLAFT a fin de garantizar la adecuada administración del mismo y garantizar la eficacia de las medidas de prevención antilavado en dentro de la Compañía.

Credifamilia CF cumple las normas legales para prevenir que la compañía sea utilizada directamente o a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de activos.

Sistema de Atención al Consumidor Financiero (SAC)

A nivel del Sistema de Atención al Consumidor Financiero - SAC, se ha trabajado en el cambio de la plataforma tecnológica para la recepción de llamadas telefónicas, así como en habilitar diferentes canales de comunicación con los clientes, hacer una adecuada identificación, medición y control de los factores que permiten dar un servicio al cliente ágil y oportuno, destacando siempre el compromiso por satisfacer las necesidades de los Consumidores Financieros y responder oportunamente a las inquietudes de acuerdo con lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Nos esforzamos por mantener a nuestros clientes informados de la evolución de sus préstamos y brindarles acompañamiento en las inquietudes que presenten, para que de esa manera puedan tener sus préstamos al día y con ellos generar un historial de pago adecuado, que les permita tener acceso a otros productos del sistema financiero.

Nota 23. Gobierno Corporativo

La Administración y la Junta Directiva de la entidad, en desarrollo de lo establecido por la regulación, particularmente la Superintendencia Financiera de Colombia, han adoptado el Código de Buen Gobierno Corporativo de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.

Junta Directiva y Alta Gerencia

La Junta Directiva es el órgano máximo de dirección, responsable de la obtención de resultados razonables para los socios y de la supervisión del rendimiento de los ejecutivos clave. A su vez, está encargada de prevenir los conflictos y equilibrar los intereses de los distintos grupos.

Igualmente, la Junta Directiva es reponsable de la administración de los riesgos de las operaciones del negocio. Realiza funciones de control sobre las distintas áreas de la Compañía, especialmente sobre la implementación, desarrollo y adecuado cumplimiento de los distintos sistemas de administración de riesgos: SARO, SARL, SARM, SARC y SARLAFT. En esa medida, la Junta Directiva tiene a su cargo establecer políticas, aprobar manuales de procedimientos, designar a los funcionarios encargados de la administración de dichos riesgos, hacer seguimiento y pronunciarse periódicamente sobre los informes de riesgos presentados por la administración, la Revisoría Fiscal y la Auditoría Interna, y ordenar los recursos técnicos y humanos necesarios para implementar y mantener en funcionamiento los sistemas de administración de riesgos.

La Junta Directiva creó el Comité de Riesgos que tiene por objeto apoyar a la Junta Directiva y a la Presidencia de la entidad en la definición, seguimiento y control de las políticas generales de gestión de riesgos. En esa medida, trabaja con la Junta Directiva en el diseño y control de políticas, estrategias y metodologías de mejoramiento sobre los diversos procesos de administración de riesgos, y realiza seguimiento al estado de los distintos sistemas de administración de riesgos de la sociedad.

La Presidencia de la Compañía es la máxima autoridad inmediata de la Compañía, y tiene a su cargo dirigir y controlar el funcionamiento de la misma, ejercer la representación legal en todos los negocios y contratos con terceros en relación con el objeto de la sociedad, ejecutar las políticas y estrategias ordenadas por la Junta Directiva de la sociedad.

Con la Junta Directiva, es responsable de la administración de los riesgos de las operaciones del negocio. En particular, tiene a su cargo verificar que los procedimientos establecidos, desarrollen todas las políticas adoptadas por la Junta Directiva, adoptar las medidas adecuadas como resultado de la evolución de los perfiles de riesgo, garantizar que la infraestructura tecnológica cumpla con los criterios y requisitos para la adecuada gestión de los riesgos, proveer los recursos humanos y técnicos necesarios para implementar y mantener en funcionamiento los sistemas de administración de riesgos, y apoyar de forma eficiente y oportuna a las áreas encargadas de la administración de los sistemas de riesgos.

La Gestión de los Riesgos de la Compañía está en cabeza por el Vicepresidente de Riesgos, quien también desempeña el cargo de Oficial de Cumplimiento Principal. El Vicepresidente de Riesgos es responsable por la implementación de los sistemas de riesgos, incluyendo la totalidad de los procesos de gestión, la identificación de los factores de riesgo, la medición, evaluación, monitoreo y control de los riesgos a los que está expuesta la entidad. Para la ejecución de sus funciones cuenta con un equipo calificado en temas de estadística, riesgos financieros, y análisis financiero y de crédito.

Políticas y División de Funciones

En aras de una buena administración de riesgos, acorde con el tamaño y orientación de la organización, que trascienda el cumplimiento normativo y haga de la gestión de riesgo, el elemento fundamental en el cumplimiento de los objetivos y metas trazadas por los accionistas, la Junta Directiva y el equipo de trabajo de CREDIFAMILIA CF, así como la base del diseño y desarrollo de la estrategia comercial, CREDIFAMILIA CF ha pensado y estructurado la organización con la perspectiva de riesgos.

Las políticas de cada uno de los sistemas de administración de riesgos son propuestas por la administración de la entidad a la Junta Directiva, órgano que las aprueba y ordena su divulgación a todos los funcionarios de la Compañía. Las políticas de gestión de riesgos están incluidas en los Manuales de Procedimientos y se aplican de forma integral en todos los procesos internos de la entidad. Estas políticas se han establecido siguiendo las instrucciones y lineamientos impartidos por la Superintendencia Financiera; y los criterios de la Administración y la Junta Directiva, de acuerdo con la naturaleza, tamaño y objeto de la Compañía.

Como se mencionó previamente, la Vicepresidencia de Riesgos tiene a su cargo la gestión integral de los riesgos de la entidad. Incluyendo los riesgos de crédito, liquidez, mercado, operativo y lavado de activos y financiación del terrorismo. En esa medida, el Vicepresidente de Riesgos es responsable de la totalidad de los procesos de gestión, la identificación de los factores de riesgo, la medición, evaluación, monitoreo y control de los riesgos a los que está expuesta la entidad.

Reportes a la Junta Directiva

Para cada sistema de administración de riesgos, se presentan informes al Presidente y a la Junta Directiva en la periodicidad requerida. El Oficial de Cumplimiento reporta de forma trimestral los resultados de la gestión realizada y la evolución del perfil de riesgo. Por su parte, el vicepresidente de Riesgos, en conjunto con el Presidente de la Sociedad, presentan a la Junta Directiva informes semestrales de SARO, mensuales de SARL, y constantes de SARC y SARM. De la misma forma, el Comité de Riesgos se reúne por lo menos de forma semestral y presenta informe a la Junta Directiva de los temas que considere relevantes.

En cuanto al riesgo de liquidez, la información respecto de las posiciones en riesgo se reporta en forma detallada. Adicionalmente, se realizan reportes intermedios que contienen las exposiciones por tipo de riesgo, por área de negocio y por portafolio y los incumplimientos a los límites, así como las operaciones vinculadas a la entidad.

Conforme con lo establecido en el Sistema de Control Interno y con las disposiciones normativas específicas, el área de Auditoría Interna presenta semestralmente al Comité de Auditoría un informe de seguimiento sobre los niveles de exposición de riesgo, sus implicaciones y las medidas adoptadas por la administración para su control o mitigación, el cual es presentado a su vez por parte del Comité señalado, a la Junta Directiva de la Compañía.

Infraestructura Tecnológica

Credifamilia CF ha diseñado e implementado un esquema tecnológico con las siguientes características: i) Permite realizar modificaciones de forma rápida y sencilla, ii) Se enfoca en el cliente y se ajusta a sus necesidades, iii) Aprovechar las capacidades y recursos del mundo global, y iv) Permite la rápida definición de nuevos productos y el ajuste o modificaciones a los existentes.

Como una buena práctica, teniendo en cuenta que el adecuado funcionamiento del sistema es un punto vital para el funcionamiento de la Compañía, Credifamilia CF ha definido trasladar la carga de administrar el hardware y el software requerido a un tercero especializado, de forma que la Compañía se centre en el desarrollo de su objeto social. La tercerización de una parte importante de la administración de su infraestructura tecnológica conlleva las siguientes ventajas: **i)** Acceso a la mejor y más moderna tecnología, **ii)** Apoyo de un grupo de profesionales calificados, con conocimiento del negocio y completo dominio del software para la administración de las operaciones diarias de la Compañía, **iii)** Plataforma moderna y robusta para atender la demanda que pueda generar la Compañía, **iv)** Infraestructura técnica que cumple satisfactoriamente los requisitos y lineamientos impartidos por la Superintendencia Financiera en materia de seguridad y continuidad de negocio, sumadas a las mejores prácticas y recomendaciones dadas por los demás países donde el sistema seleccionado se encuentra operando, **v)** Minimizar los riesgos operativos generados por la obsolescencia tecnológica, **vi)** Además de contar con la funcionalidad requerida, el software permite acceder a nuevas funcionalidades fácilmente.

Las áreas de control y gestión de riesgos cuentan con infraestructura tecnológica adecuada, integrada al Core Bancario, que brinda información y resultados, de acuerdo con el tipo de operación que se realiza y el volumen de operaciones. En esa medida, se incorporan módulos de control de lavado de activos y

financiación del terrorismo y de tesorería para los riesgos de LA/FT y liquidez; y se incorporan controles de riesgo de crédito en distintos componentes del sistema, como originación, seguimiento y cobranza.

Cada uno de estos módulos se ha desarrollado, ó se encuentra en desarrollo de acuerdo con las necesidades de la Compañía conforme ésta crece y se diversifica. En esa medida, se trata de módulos dinámicos que responden fácilmente a las necesidades y requerimientos de la Compañía.

Metodologías para la Medición de Riesgos

Credifamilia CF ha adoptado distintas metodologías de medición de riesgos de acuerdo con las características de cada uno de ellos. Se trata de metodologías que se ajustan a las necesidades y naturaleza de la Compañía y tienen en cuenta el volumen de sus operaciones y la diversidad en el tipo de operaciones. En cada caso, la Compañía determina la posibilidad o probabilidad de ocurrencia del riesgo y su impacto en caso de materializarse. Generando planes de acción y responsables de la implementación de cada uno de los controles definidos con el objeto de lograr un riesgo residual bajo.

Estructura Organizacional

En el mediano plazo, teniendo en cuenta el tamaño y las necesidades de la Compañía, Credifamilia CF ha planteado una estructura organizacional con un equipo directivo conformado por un Presidente, cuatro Vicepresidencias, Secretaria General y Auditor Interno.

La estructura organizacional busca independencia entre el front, el middle y el back office, que están plenamente identificados, tanto para las operaciones de tesorería como para las operaciones de crédito.

Al interior de las áreas de riesgos y financiera existe independencia para la negociación, el control de riesgos y de contabilización, sin perjuicio del volumen o tipo de operaciones realizadas por Credifamilia CF. Teniendo en cuenta el corto período de funcionamiento de la Compañía, la administración busca mejorar diariamente en cada uno de estos procesos.

Recurso Humano – Vicepresidencia de Riesgos

El área de Riesgos está conformada por el Vicepresidente de Riesgos y un equipo de analistas de riesgos especializados por Sistemas de Administración de Riesgos. El área cuenta con personal altamente calificado a nivel académico y profesional, conforme se ha definido en las políticas de competencias y perfiles definidos por la Compañía. La contratación de personal idóneo es un factor que se considera minimizador de los riesgos propios del negocio; de acuerdo con la labor a realizar, se requiere un grado de capacitación y experiencia de forma que la Compañía no se vea inmersa en errores operativos, de negociación y de apreciación del riesgo.

Verificación de Operaciones

La verificación de las operaciones se realiza a través de la Vicepresidencia de Operaciones y Tecnología, permitiendo garantizar que se cumpla con todos los procedimientos establecidos en la regulación y las políticas internas. Las operaciones realizadas cuentan con los soportes documentales y tecnológicos que permiten la verificación del cumplimiento de las condiciones de aprobación. Existen además controles previos segregados para su oportuna verificación.

Auditoría

Credifamilia CF cuenta con un Auditor Interno elegido por la Junta Directiva y una Revisoría Fiscal elegida por la Asamblea General de Accionistas. Ambas instancias realizan revisiones y evaluaciones periódicas que buscan garantizar el cumplimiento de los controles establecidos por la Compañía para recomendaciones en los casos que haya lugar. De esa forma, certifican que las operaciones se realizan con transparencia, atendiendo las normas, políticas y límites establecidos. Las Recomendaciones propuestas por la Auditoría y la Revisoría Fiscal han sido atendidas o respondidas oportunamente por la Compañía.

Durante el año 2013 no se presentaron situaciones relevantes respecto de las condiciones en que se realizaron las operaciones.

Nota 24. Proyecto de Distribución de Utilidades

Proyecto de Distribución de Utilidades

Con corte a 31 de diciembre de 2013 Credifamilia CF no generó utilidades, por lo que no se presenta un informe adicional respecto del Proyecto de Distribución de Utilidades.

Nota 25. Controles de Ley

En relación con el período que se reporta, Credifamilia CF ha cumplido con los requerimientos de ley a saber: encaje, patrimonio técnico, relación de solvencia y demás de ley.

Nota 26. Contingencias

La compañía no conoce ningún acontecimiento de importancia relativa que pueda incidir en sus resultados, así como de procesos judiciales en contra u otras contingencias de pérdidas que requieran ser revelados o registrados en los estados financieros.

Otras Contingencias por Pérdidas

Al 31 de diciembre de 2013 la Compañía no ha definido otras contingencias por pérdidas.

Procesos Judiciales en Contra

Al 31 de diciembre de 2013, no cursa ningún proceso laboral o civil en contra de Credifamilia CF. En esa medida, no hay provisiones por procesos judiciales en contra.

Nota 27. Hechos Posteriores

Al 19 de febrero de 2014, la compañía no tiene conocimiento de eventos posteriores al 19 de febrero de 2014 que puedan afectar la situación financiera y la continuidad del negocio en marcha a esa fecha que ameriten su revelación.