

CREDIFAMILIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2012

*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 2012 operaba con **56 empleados** (en 2011 eran 32), de los cuales 32 son funcionarios directos, 2 aprendices y 24 son colaboradores de servicios temporales, ubicados en la oficina principal de Bogotá y en las agencias de Medellín, 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 \$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

A la fecha de fin de ejercicio del año 2012, Credifamilia CF continuó con su política de ofrecer créditos hipotecarios de vivienda, principalmente a hogares VIP y VIS y amplió su campo de acción a Créditos de Vivienda No VIS. De acuerdo con lo anterior, dio cumplimiento a los requisitos establecidos por la Ley 546 de 1999 en cada uno de los créditos aprobados y/o desembolsados. En esa medida, siguió 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.

Como política de crédito, la Compañía se ha centrado en mantener un perfil conservador buscando riesgo conservador en los créditos colocados. Algunas de las políticas que le permiten lograr este objetivo son financiar máximo el 70% del valor de la vivienda, generar aprobaciones a plazos hasta 15 años y, en casos especiales, evaluar con plazos hasta 20 años. Las solicitudes se analizan bajo los dos sistemas de amortización (pesos y UVR) con el fin de buscar las mejores condiciones para el solicitante del crédito. Adicionalmente, se evalúan condiciones del deudor y su grupo familiar incluyendo información de las centrales de riesgo, se realiza un análisis de las condiciones sociodemográficas de los clientes, teniendo en cuenta un score interno de originación, se realiza un proceso de verificación y confirmación de los datos, así como un análisis detallado de la capacidad de pago del solicitante, incluyendo tanto sus fuentes de ingreso como sus fuentes de egreso. El mercado en el cual Credifamilia CF está centrando su estrategia de colocación de créditos está definido como las familias de bajos y medios ingresos interesadas en la adquisición de vivienda.

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.

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 supere 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:

Calificación del Crédito	Porcentaje de Provisión Sobre la Parte 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%

Adicionalmente, la provisión general corresponde al 1% sobre el total de la cartera de créditos bruta.

4. Políticas y Criterios en Materia de Garantías

Credifamilia CF, en la totalidad de los casos, aplica los términos del numeral 4 del artículo 17 de la Ley 546 de 1999 que indica que es condición necesaria que dichos préstamos estén garantizados con hipotecas de primer grado constituidas sobre las viviendas financiadas.

Para la valoración de las garantías Credifamilia CF realiza, previo al desembolso del crédito, el avalúo del inmueble y el estudio de títulos para determinar que el mismo es garantía suficiente para la deuda generada con la entidad. De igual forma, se ha establecido que la valoración de la garantía sea actualizada con periodicidad de un año, utilizando la metodología descrita en la circular externa 043 del 2011 de la SFC, donde se aplican para tal fin los valores de reajuste anual de los índices IVIUR e IVP según corresponda, para controlar y garantizar que la propiedad cubre adecuadamente la deuda.

5. 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: 20%

6. Gastos Anticipados y Cargos Diferidos

- Los gastos pagados por anticipado se amortizan durante el período en que se reciben los servicios.
- 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. Provisión para Impuestos

Los impuestos se determinan con base en las normas Tributarias vigentes.

13. 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 2012.

14. 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.

15. 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.

16. 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 2012 es del 33% indicada en la Ley 1111 de diciembre de 2006.
- 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 2012.
- 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 reglamenta 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 previsto, el año 2013 será un periodo 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 periodo de transición y el 2015 el periodo de aplicación plena del nuevo marco normativo.

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 normatividad contable actual y la nueva normatividad. 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 los parámetros establecidos en el Decreto 2784 de 2012.

Asimismo, la Superintendencia Financiera emitió la Carta Circular 10 del 24 de enero de 2013, en la cual resume los principales aspectos del Decreto 2784 de 2012 y establece la fecha de reporte del plan de implementación de las nuevas normas que deberán preparar los entes económicos clasificados en el grupo 1.

Nota 3. Disponible:

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

DISPONIBLE	2012	2011
Banco de la República	92.829	2.556
Bancos y otras Entidades Financieras	5.468.400	2.478.156
Total	5.561.229	2.480.712

A 31 de diciembre de 2012 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 2012 hay 9 partidas conciliatorias, 7 corresponden a pagos efectuados por los clientes el día 31 de diciembre en la red de recaudo por valor de \$1.684 y 2 notas débito no contabilizadas por valor de \$0,40. A diciembre 31 de 2011 existían 3 cheques emitidos por Credifamilia CF pendientes de cobro por parte de sus beneficiarios por valor de \$78.377.

Nota 4. Inversiones:

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

INVERSIONES NEGOCIABLES	2012	2011
Inversiones Títulos de Deuda de Deuda	0	9.129.955
Inversiones en Títulos Participativos	4.508.093	0
	4.508.093	9.129.955
INVERSIONES PARA MANTENER HASTA EL VENCIMIENTO	2012	2011
Inversiones Obligatorias		
TDA CLASE A	2.899	0
TDA CLASE B	2.750	0
Inversiones Títulos de Deuda	0	2.022.666
	5.649	2.022.666
TOTAL INVERSIONES	4.513.742	11.152.621

Credifamilia CF constituyó inversiones forzosas para dar cumplimiento con la normatividad vigente. El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2012 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		2012	2011
Vivienda Pesos			
A	VIS	9.497.483	678.074
A	NO VIS	1.204.660	0
B	VIS	45.000	0
		10.747.143	678.074
Vivienda UVR			
A	VIS	12.550.054	562.943
A	NO VIS	430.421	
		12.980.475	562.943
Total		23.727.617	1.241.017
<u>Provisiones</u>			
Vivienda Pesos			
A	VIS	-189.950	-13.561
A	NO VIS	-24.093	0
B	VIS	-1.890	0
		-215.933	-13.561
Vivienda UVR			
A	VIS	-251.001	-11.259
A	NO VIS	-8.608	
		-259.609	-11.259
Total		-475.542	-24.820
TOTAL CARTERA		23.252.075	1.216.197

En total, en 2012 fueron desembolsados 831 créditos hipotecarios de vivienda, de los cuales 485 fueron desembolsados en UVR y 346 en pesos. En 2011 fueron desembolsados 38 créditos hipotecarios de vivienda, de los cuales 21 fueron desembolsados en UVR y 17 en pesos.

Los créditos otorgados son en su totalidad a personas naturales en Bogotá y municipios aledaños. La totalidad de los créditos tiene garantía hipotecaria en primer grado. En la provisión de capital está incluida la provisión general del 1%.

La composición de la cartera de créditos es la siguiente:

AÑO 2012

Tipo de Cartera	Calificación	Capital	Provisión Individual	Provisión General	Intereses	Provisión Intereses	Otros	Provisión Otros
Vivienda Pesos								
	A VIS	9.497.483	-94.975	-94.975	51.688	-517	9.521	-95
	A NO VIS	1.204.660	-12.047	-12.047	7.813	-78	1.158	-12
	B VIS	45.000	-1.440	-450	1.553	-50	128	-4
		10.747.143	-108.461	-107.471	61.054	-645	10.807	-111
Vivienda UVR								
	A VIS	12.550.054	-125.501	-125.501	42.565	-426	26.766	-268
	A NO VIS	430.421	-4.304	-4.304	2.700	-27	349	-3
		12.980.475	-129.805	-129.805	45.265	-453	27.114	-271
Total		23.727.617	-238.266	-237.276	106.319	-1.097	37.922	-382

AÑO 2011

Tipo de Cartera	Calificación	Capital	Provisión Individual	Provisión General	Intereses	Provisión Intereses	Otros	Provisión Otros
Vivienda Pesos								
	A VIS	562.943	-5.629	-5.629	2.970	-30	640	-6
Vivienda UVR								
	A VIS	678.074	-6.781	-6.781	926	-9	575	-6
Total		1.241.017	-12.410	-12.410	3.896	-39	1.215	-12

A la fecha, no ha habido créditos reestructurados ni castigos de cartera; tampoco se han celebrado contratos de compra o venta de cartera, y sobre éste último en particular, no se han establecido políticas específicas al respecto.

El movimiento en la provisión durante 2012 fue el siguiente:

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

MADURACIÓN DE LA CARTERA POR AÑOS		
AÑO	Cartera en UVR	Cartera en pesos
2.013	3,06%	2,95%
2.014	3,39%	3,37%
2.015	3,77%	3,83%
2.016	4,18%	4,33%
2.017	4,64%	4,72%
2.018	5,16%	5,16%
2.019	5,71%	5,88%
2.020	6,28%	6,70%
2.021	6,96%	7,62%
2.022	7,71%	7,94%
2.023	8,48%	8,17%
2.024	9,42%	9,24%
2.025	10,44%	10,42%
2.026	11,54%	11,63%
2.027	9,26%	8,03%
	100,00%	100,00%

Nota 6. Cuentas por Cobrar, Neto

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

CUENTAS POR COBRAR		2012	2011
Intereses Cartera	A	104.767	3.896
Intereses Cartera	B	1.553	
Intereses FRECH	A	121.118	5.542
Pagos por Cuenta de Clientes	A	37.793	1.215
Pagos por Cuenta de Clientes	B	128	
Diversas	A	41.924	
Total		307.284	10.653
<u>Provisiones</u>			
Intereses Cartera	A	-1.048	-39
Intereses Cartera	B	-50	0
Pagos por Cuenta de Clientes	A	-378	-12
Pagos por Cuenta de Clientes	B	-5	0
		-1.480	-51
TOTAL CUENTAS POR COBRAR NETO		305.804	10.602

Diversas		
BENEFICIARIO	CONCEPTO	SALDO
COMPAÑÍAS DE SEGUROS	Comisiones	26.276
CONSTRUCTORES	Desembolso	14.800
REDSEGURO AGENCIA COLOCADORA DE SEGURO	Atencion a Empleados	689
GRANDES SUPERFICIES DE COLOMBIA S.A	Retefuente	159
		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.

Nota 7. Propiedades y Equipo, Neto

A 31 de diciembre de 2012, el saldo de la cuenta era el siguiente:

PROPIEDADES Y EQUIPO, NETO	2012	2011
Equipo, Muebles y Enseres Oficina	114.337	71.828
Equipo de Cómputo	65.404	36.609
Vehículo	50.500	50.500
Depreciación Acumulada	-48.699	-18.874
Total	181.542	140.064

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.

Nota 8. Otros Activos

A 31 de diciembre de 2012, el saldo de la cuenta era el siguiente:

OTROS ACTIVOS	2012	2011
Organización y Preoperativos *	1.949.858	2.507.107
Mejoras a Propiedades Tomadas en Arrendamiento *	0	6.137
Gastos Anticipados Seguros *	12.018	10.260
Bienes de Arte y Cultura	600	600
Diversos Retención en la Fuente	69.939	36.737
Caja Menor	350	500
Total	2.032.766	2.561.342

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 2012:

Concepto	Saldo Inicial 2011	Adiciones	Amortización	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

El siguiente es el movimiento de los activos diferidos durante el año 2011:

CONCEPTO	SALDO INICIAL	ADICIONES	AMORTIZACIÓN	SALDO FINAL
Organización y Preoperativos	0	2.785.732	278.625	2.507.107
Mejoras a Propiedades Tomadas en Arrendamiento	0	15.478	9.341	6.137
Total	0	2.801.210	287.966	2.513.244

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

DEPÓSITOS Y EXIGIBILIDADES	2012	2011
Certificados de Depósito a Término	6.000	0
Depósitos de Ahorro	170.344	0
Total	176.344	0

Los CDT tienen vencimiento en 2013. 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 2012 es el siguiente:

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	2012	2011
Proveedores	75.741	97.156
Intereses	189.289	
Retenciones y Aportes Laborales	45.540	25.684
Impuestos	23.173	9.107
Seguros	73.636	1.458
Nómina	39.200	39.200
Diversos	10.893	111
Total	457.472	172.717

El vencimiento máximo de las cuentas por pagar es de 90 días para ambos años. En 2012 los impuestos están compuestos por \$2.846 correspondientes a IVA, \$13.365 correspondientes a retención en la fuente, \$6.958 de ICA y \$4 de GMF. En 2011 los impuestos están compuestos por \$48 correspondientes a IVA, \$7.509 correspondiente a retención en la fuente, \$1.550 de ICA.

Nota 12. 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	2012	2011
Cesantías Consolidadas	42.260	37.248
Vacaciones Consolidadas	49.207	26.371
Intereses sobre Cesantías Consolidadas	4.666	3.254
Diversos	23.252	
Total	119.385	66.872

Nota 13. Patrimonio de los Accionistas

Capital social - Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el capital se compone de 18.317.000 acciones suscritas y pagadas cuyo valor nominal es de \$1.000 (en pesos) cada una.

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 descomponía así:

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	2012	2011
Capital Autorizado	60.000.000	23.400.000
Capital por Suscribir	-41.683.000	-5.083.000
Capital Suscrito y Pagado	18.317.000	18.317.000
Resultado de Ejercicios Anteriores	-995.052	0
Utilidad (Pérdida) Neta del Ejercicio	-2.860.373	-995.052
Total	14.461.575	17.321.948

Nota 14. Cuentas Contingentes

El saldo a 31 de diciembre se descomponía como se indica:

CUENTAS CONTINGENTES ACREEDORAS	2012	2011
Créditos Aprobados No Desembolsados	6.695.392	378.255
Total	6.695.392	378.255

Nota 15. Cuentas de Orden

El saldo a 31 de diciembre se descomponía como se indica:

CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	2012	2011
Bienes y Valores Recibidos en Garantía (1)	52.471.125	2.243.441
Rendimientos en Títulos	0	529.793
Créditos de Vivienda Garantía Idónea	23.871.858	1.246.128
Total	76.342.983	4.019.362

CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	2012	2011
Bienes y Valores Entregados en Garantía	1.984.924	0
Inversiones Negociables Acept., por Establecimientos de Crédito	17.573.939	
Inversiones Negociables Acept., por Establecimientos de Crédito	0	9.129.955
Inv. para Mantener Hasta el Vencimiento Acept. por Establec. de Crédito	0	2.022.666
Total	19.558.863	11.152.621

(1) Con posterioridad a la transmisión de los estados financieros a la Superintendencia Financiera se detectó una sobreestimación en diciembre de 2012 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 16. Ingresos Operacionales Directos

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

INGRESOS OPERACIONALES DIRECTOS	2012	2011
Intereses de cartera de créditos	1.062.629	15.261
Rendimientos Inversiones - otros Intereses - Depositos a la Vista	70.377	87.976
Utilidad en Valoración de Inversiones Negociables	338.504	202.444
Reajuste de la Unidad de Valor Real UVR	84.228	1.144
Utilidad en Valoración de Inversiones para Mantener Hasta el Vencimiento	6.999	318.287
Comisiones y Honorarios	94.775	1.544
Total	1.657.513	626.656
COMISIONES Y HONORARIOS		
Recaudo de seguros de Vida		20.092
Recaudo seguros de Incendio y otros		8.909
Estudio de títulos *		65.774
		94.775

* Pago realizado por 1.352 clientes por concepto de estudio de tradición del bien Inmueble que van a adquirir

Nota 17. Gastos Operacionales Diversos

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

GASTOS OPERACIONALES DIVERSOS	2012	2011
Servicio de Aseo y Vigilancia	2.947	719
Servicios Temporales	361.188	75.981
Publicidad y Propaganda	44.269	14.110
Relaciones Públicas	94.088	56.245
Servicios Públicos	46.401	13.291
Procesamiento Electrónico de Datos	186.115	104.691
Gastos de Viaje	9.606	1.244
Transporte	2.927	1.541
Útiles y Papelería	25.799	17.689
Información Comercial	78.132	21.349
Capacitación al Personal	22.410	952
Atención a Empleados	7.100	4.582
Cafetería y Elementos de Aseo	6.693	3.411
Gastos Notariales y de Registro	113.603	531
Iva Gastos Comunes	93.629	33.114
Custodia documentos	2.200	0
Correo	2.805	0
Diversos (Riesgo Operativo)	1.853	2.741
Total	1.101.765	352.190

Nota 18. 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	2012	2011
Patrimonio Básico	14.461.575	17.321.948
Patrimonio Adicional	237.276	12.405
Patrimonio Técnico	14.698.852	17.334.353
ACTIVOS PONDERADOS POR NIVEL DE RIESGO		
Activos Categoría I	-	0
Activos Categoría II	2	2.232.576
Activos Categoría III	15.092.372	803.428
Activos Categoría IV	6.946	2.665.000
	22.041	5.701.004
VERRM	7,1	39.508
INDICE DE SOLVENCIA	66,45%	282,34%
MARGEN DE CRECIMIENTO	640,92%	3278,37%

Nota 19. Transacciones con Partes Relacionadas:

Durante los años 2012 y 2011, se realizaron transacciones con partes relacionadas conforme la siguiente información:

AÑO 2012

NOMBRE	ACTIVOS	PASIVOS	INGRESOS	GASTOS
Miembros de Junta Directiva				39.669
Accionistas	5.326	6.104.339	13.511	76.298
	<u>5.326</u>	<u>6.104.339</u>	<u>13.511</u>	<u>115.967</u>

AÑO 2011

NOMBRE	ACTIVOS	PASIVOS	INGRESOS	GASTOS
Miembros de Junta Directiva				34.275
Accionistas			2.500	6.906
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.500</u>	<u>41.181</u>

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 relacionados con accionistas corresponden a comisiones por recaudo de seguros. Los pasivos con accionistas corresponden a dos préstamos recibidos así: 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%. Los gastos con accionistas corresponden a intereses sobre esos préstamos. Adicionalmente se tienen operaciones pasivas por \$714 millones con otros cinco vinculados a la compañía.

Nota 20. Impuestos, Gravámenes y Tasas:

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

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:

	2012	2011
Patrimonio contable	14.461.575	17.321.948
Más o (menos) partidas que incrementan (disminuyen) el patrimoni	0	0
Ajuste por inflación fiscal de activos y reajustes fiscales	0	0
Provisiones (Provisión General de Cartera)	237.276	12.405
Valorizaciones	0	0
Pasivos no solicitados fiscalmente (Impuesto Industria y comercio)	433	42
Abonos diferidos	0	0
Retenciones no certificadas	-36.737	0
Impuesto diferido	0	0
Valoración inversiones	0	0
Dividendos causados y no pagados	0	0
Aproximaciones	0	-4
Total patrimonio fiscal	14.662.546	17.334.391

Las declaraciones de impuesto de renta y complementarios del año gravables 2011 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 para atender cualquier reclamación que se pudiera establecer con respecto a tales años.

CONCILIACION ENTRE LA PERDIDA CONTABLE Y LA PERDIDA LIQUIDA FISCAL

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ganancia antes de provisión para impuesto sobre la renta	<u>-2.860.373</u>	<u>-995.052</u>
<u>Más</u> - Impuestos y otros gastos no deducibles		
Gasto no deducible por GMF	10.745	12.370
Gasto no deducible por (Mora pago parafiscales)	192	25
Gasto no deducible por (Retenciones asumidas)	931	791
Gasto no deducible por (Perdidas Riesgo Operativo)	1.853	2.741
Gasto no deducible por (Pagos al exterior)	176.810	99.456
Aumento de provisiones no deducibles	240.355	12.405
Valoración Fiscal de Inversiones	0	20.351
Pérdida en método de participación	0	0
Costos y gastos de ejercicios anteriores	0	0
Total partidas que aumentan la renta líquida gravable	430.885	148.138
<u>Menos</u> – Utilización de provisiones	0	0
Ingresos no gravados	606	0
Deducción especial del 30%	0	0
Ingresos por ganancia ocasional	0	0
Ingresos por método de participación	1	0
Total partidas que disminuyen la renta líquida	<u>607</u>	<u>0</u>
Renta (pérdida) líquida	<u>-2.430.095</u>	<u>-846.913</u>
Renta presuntiva	0	0
Renta líquida gravable (La mayor)	0	0
Tasa impositiva	<u>33%</u>	<u>33%</u>
Provisión para impuesto sobre la renta corriente antes de descuentos	0	0
Descuentos tributarios (Únicamente si fueron imputados al pasivo)	0	0
Provisión para impuesto sobre la renta corriente (1)	0	0
Provisión para Impuesto de ganancia ocasional (2)	0	0
Total provisión de impuesto de renta y ganancia ocasional (1+2)	0	0
El cargo por impuesto de renta y complementarios comprende:		
Provisión de impuesto de renta y ganancia ocasional corriente	0	0
Cargo a pérdidas y ganancias por impuesto diferido débito	0	0
Cargo a pérdidas y ganancias por impuesto diferido crédito	0	0
Cargo a pérdidas y ganancias por remesas	0	0
Cargo a pérdidas y ganancias de años anteriores	<u>0</u>	<u>0</u>
Provisión para impuesto sobre la renta y remesas	<u>0</u>	<u>0</u>
El saldo por pagar (a favor) de impuesto sobre la renta y complementarios al 31 de diciembre se determinó de la siguiente manera:		
Provisión de impuesto de renta y ganancia ocasional corriente	0	0
<u>Menos</u> - Descuentos tributarios	0	0
Retención en la fuente	33.202	37.024
Anticipos en impuesto de renta	0	0
	<u>33.202</u>	<u>37.024</u>
Pasivo de renta (saldo a favor)	33.202	37.024

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 33% 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 2012 la Compañía presenta pérdidas fiscales por compensar por valor de \$ 846.940 originadas durante los años 2011. 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 2012.

- e) 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 un 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.
- f) Según indica la Ley 1607 de diciembre de 2012, 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.

Nota 21. Revelación de Riesgos:

Administración de Riesgo

En Credifamilia CF la gestión integral de los riesgos se fundamenta en la aplicación de las políticas aprobadas por la Junta Directiva, las cuales se encuentran plasmadas en cada uno de los manuales de riesgo. De igual forma se han establecido comités que suministran a la junta directiva y a la alta dirección información y propuestas para garantizar una adecuada administración de riesgos.

Los riesgos que ha clasificado CREDIFAMILIA CF para su desarrollo son los riesgos de crédito y/o contraparte, el riesgo operativo, el riesgo de liquidez, el riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo y el riesgo de mercado.

Credifamilia CF cree que la adecuada administración de los riesgos es el eje de sostenibilidad y crecimiento para la Compañía. Por lo anterior dedicamos recursos, tiempo y esfuerzo al adecuado manejo del riesgo con un enfoque conservador.

Para el adecuado desarrollo de la administración de riesgo, CREDIFAMILIA CF ha articulado una estructura de tres niveles (FRONT, MIDDLE, BACK), los cuales cuentan con independencia y desagregación de funciones orientadas a mantener una adecuada información y control de cada uno de los procesos que se ejecutan en la compañía. Es de resaltar que las políticas y los procedimientos para la administración de los distintos riesgos son actualizados periódicamente con el fin de ajustarlos a las condiciones del mercado y reglamentaciones que emite la Superintendencia Financiera.

Dada la importancia de los sistemas de administración de riesgo, CREDIFAMILIA CF cuenta con una estructura organizacional, donde en primer nivel se encuentra la Junta Directiva, la cual está encargada de aprobar las políticas de gestión para cada uno de los sistemas de riesgo y a su vez se encarga de delegar la gestión de la administración de riesgos en la Vicepresidencia de Riesgos, encargada de coordinar cada una de las áreas de negocio para que ejecuten correctamente la estrategia de riesgos aprobada en cada uno de los sistemas de administración. Todo lo anterior soportado por un área de Auditoría Interna, quien desarrolla las actividades de control interno.

Sistema de Administración del Riesgo de Crédito – SARC

CREDIFAMILIA CF, cuenta con un sistema de administración de riesgo de crédito SARC, el cual cuenta con unas políticas claras y definidas para el otorgamiento de crédito hipotecario, las cuales están clasificadas en parámetros estrictos de producto y del tipo de mercado objetivo al cual se enfocan los esfuerzos comerciales para originar los créditos.

Dentro del proceso de originación se resalta que es un proceso que cuenta con 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.

Durante el 2012 se generó un crecimiento significativo en el número de constructores, proyectos y solicitudes atendidas, lo que nos permite cerrar el año 2012 con 40 constructoras, 156 proyectos con presencia de Credifamilia CF y 4595 solicitudes atendidas. De igual forma cerramos el año con un acumulado de 869 créditos desembolsados, tanto en UVR como en pesos por valor de COP\$24.107 millones (valor bruto desembolsos 2011-2012), los cuales se han generado correctamente en nuestro sistema. Semanalmente se monitorea la gestión de crédito y sus indicadores de cumplimiento, en ánimo de mantener unas políticas de evaluación acordes a la directriz conservadora definida por la administración. Con respecto a la calidad de la cartera, informamos que de los 869 créditos desembolsados, sólo uno por valor de COP\$45 millones se encuentra vencido y con calificación B.

Todos los créditos se encuentran correctamente calificados y provisionados según su altura de mora y ajustándose a los parámetros requeridos por el ente regulador.

Por último, se ha enriquecido el equipo humano de la Vicepresidencia de Riesgo, agregando durante el 2012 a dos personas para apoyar la gestión de seguimiento, cobranza y recuperación de los créditos en el evento de presentar moras, así como se integró una nueva funcionaria para el apoyo de análisis y evaluación de solicitudes de crédito.

Sistema de Administración del Riesgo Operativo – SARO

Desde el punto de vista de riesgo operativo durante el año 2012 se consolidaron los procesos en cada una de las áreas de la compañía, estructurando y capacitando a todos los miembros de la compañía en una adecuada cultura de control, lo que nos permite cerrar el año con 156 procesos (entre misionales, estratégicos y de apoyo) correctamente documentados, aprobados, actualizados y en uso. De la misma manera se trabajó en el desarrollo del plan de continuidad del negocio, 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.

En el año 2012 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 área 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 forma de ejecutarlos.

Para el 2013 seguiremos en este proceso de mejoramiento continuo. El objetivo con el apoyo de cada una de las áreas de negocio, es garantizar que los procesos se encuentren debidamente ejecutados y controlados por cada uno de los responsables, con el ánimo de generar un crecimiento acorde a las metas de desembolsos y créditos definidos para este año.

Con respecto a los eventos de riesgo reportados, se presentaron 42, de los cuales los eventos tipo A (que generan pérdidas y afectan el estado de resultados) bajaron en monto del 2011 al 2012 en un 48%



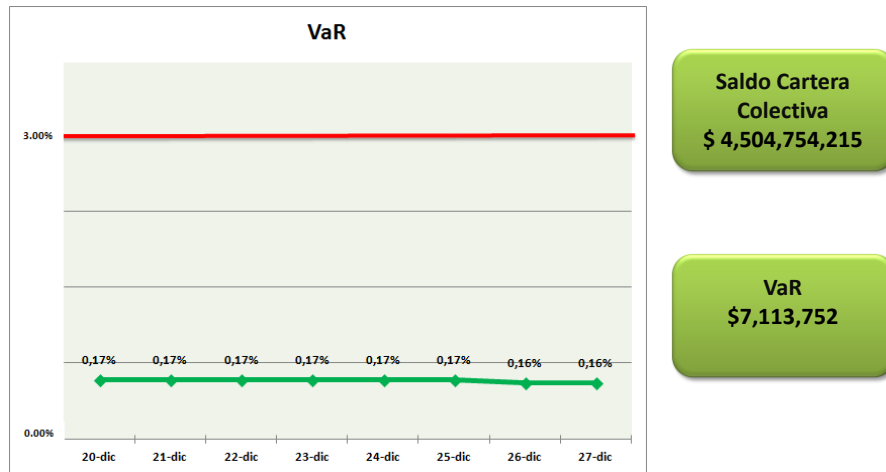
Total eventos al 2012/12/31 : 42

- 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

Sistema de Administración del Riesgo de Mercado – SARM

En lo referente al riesgo de mercado, se minimizó adecuadamente el impacto de los movimientos de tasa de interés y el cambio que pudiese generar sobre el patrimonio con un adecuado control del valor en riesgo VaR, cumpliendo a satisfacción los límites establecidos en el manual SARM y acordes a lo establecido por la Superintendencia Financiera.

De esta forma el valor en riesgo de mercado con corte a 31 de diciembre de 2012 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 del Riesgo de Liquidez – SARL

Con respecto al riesgo de liquidez, la entidad pasó de tener su liquidez basada en el patrimonio inicial, a una situación de liquidez basada en diversas fuentes de fondeo como se detalló anteriormente. El indicador de riesgo de liquidez IRL ha cumplido los porcentajes establecidos por la Superintendencia Financiera, así como los definidos por el manual de riesgo de liquidez. Adicionalmente, se está trabajando en el modelo propio de administración de liquidez por medio del cual se probarán escenarios de estrés que permitan a la compañía entender su posición de liquidez de cara a diferentes condiciones.

En la siguiente tabla se hace un resumen de los valores con los cuales la compañía está cubierta para responder por sus obligaciones, donde se puede observar que para el período de tiempo de 1 a 7 días (banda 1) la compañía cuenta con **7.557 millones de pesos** de liquidez en caso de necesitar realizar algún cubrimiento o responder por sus obligaciones. Siguiendo la lectura de la tabla se puede evidenciar los valores expresados en miles de pesos con los que la compañía puede atender sus obligaciones para los periodos de tiempo de 8 días hasta 90 días.

Miles de pesos \$	DIAS 1 A 7 TOTAL	DIAS 8 A 15 TOTAL	DIAS 1 A 30 TOTAL	DIAS 31 A 90 TOTAL
INDICADOR DE RIESGO DE LIQUIDEZ (IRL m)	7.557.180,26	7.551.230,18	7.507.184,84	7.102.320,71

Con respecto a las inversiones, Credifamilia CF cuenta con un portafolio compuesto por inversiones en carteras colectivas a la vista, que albergan la liquidez de la Compañía para el momento en que sean requeridos los recursos para el uso de la operación.

Lo anterior refleja que para Credifamilia CF siempre ha sido prioridad mantener recursos líquidos suficientes que permitan atender oportunamente sus obligaciones sin incurrir en pérdidas ó incumplimientos, al igual que es de vital importancia una adecuada administración de la liquidez como eje fundamental del de la estructura del negocio.

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.

CREDIFAMILIA CF realiza el monitoreo continuo y seguimiento al perfil de riesgo para la adecuada detección de operaciones inusuales para ser reportadas a las autoridades competentes. De igual forma se cumplen las normas legales para prevenir que la compañía sea utilizada directamente o a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de activos.

Durante el 2012 ingresaron dos nuevos productos (cuenta de ahorro contractual y CDT), los cuales se evaluaron oportunamente para medir el impacto y tomar las acciones requeridas para minimizar el riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (LA/FT).

Sistema de Atención al Consumidor Financiero (SAC)

Por último, a nivel del sistema de servicio al cliente SAC, se ha trabajado para 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 clientes y responder oportunamente a las inquietudes de acuerdo a lo establecido por la Superintendencia Financiera.

Nota 22. Gobierno Corporativo (No auditado)

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 encabezada 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. Par 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 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.

Respecto del riesgo de liquidez, la información respecto de las posiciones en riesgo se reporta en forma detallada. Por otra parte, existen 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 lo establecido en el Sistema de Control interno, Auditoría Interna le presenta periódicamente 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.

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 mercado 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 periodo 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 cumple 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 2012 no se presentaron situaciones relevantes respecto de las condiciones en que se realizaron las operaciones.

Nota 23. Otras Notas

Proyecto de Distribución de Utilidades

Con corte a 31 de diciembre de 2012 Credifamilia CF no generó utilidades, por lo que no se presenta un informe adicional respecto del Proyecto de Distribución de Utilidades.

Procesos Judiciales en Contra

Al 31 de diciembre de 2012, no cursa ningún proceso laboral o civil en contra de Credifamilia CF. En esa medida, no hay provisiones por procesos judiciales en contra.

Otras Contingencias por Pérdidas

Al 31 de diciembre de 2012 la Compañía no ha definido otras contingencias por pérdidas.

Nota 24. 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 25. 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.

Nota 26. Hechos Posteriores

Al 2 de febrero de 2012, la compañía no tiene conocimiento de eventos posteriores al 20 de febrero de 2013 que puedan afectar la situación financiera y la continuidad del negocio en marcha a esa fecha que ameriten su revelación.