

**LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.**  
**(Compañía Salvadoreña Subsidiaria de Banco La Hipotecaria, S.A.)**  
**(San Salvador, República de El Salvador)**

**Estados Financieros**

30 de junio de 2018



21

**LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.**  
**(Compañía Salvadoreña Subsidiaria de Banco La Hipotecaria, S.A.)**  
**(San Salvador, República de El Salvador)**

Índice del Contenido  
30 de junio de 2018

---

	<u>Nº página</u>
<b>Estados Financieros:</b>	
Estado de Situación Financiera	3
Estado del Resultado Integral	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7-x

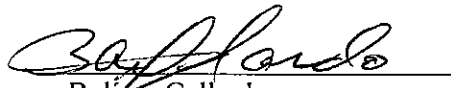
---

38

Panamá, 28 de julio de 2018

### **Certificación**

Los Estados Financieros interinos y preparados internamente al 30 de junio de 2018, de La Hipotecaria S.A. de C.V., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").

  
Bolívar Gallardo  
Contador  
C.P.A. No. 123-2004

**LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.**  
(San Salvador, República de El Salvador)

**Estado de Situación Financiera**

Al 30 de junio de 2018

(Con cifras correspondientes de 2017)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Activos:</b>			
Efectivo		950	950
Depósitos a la vista		3,690,022	5,802,321
Depositos de Ahorro		110,672	108,079
<b>Total de Depositos</b>	<b>6</b>	<b>3,801,644</b>	<b>5,911,350</b>
Préstamos	3, 7	119,834,783	111,726,941
Menos: reserva para pérdidas en préstamos	7	(230,425)	(187,367)
<b>Préstamos Neto</b>		<b>119,604,358</b>	<b>111,539,574</b>
Mobiliario, equipo y mejoras, neto	9	241,746	213,488
Inversión en afiliadas al costo	4	362,260	362,260
Cuentas e intereses por cobrar	5	812,470	813,141
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	4	0	0
Impuesto sobre la renta diferido	16	69,128	56,210
Otros activos		345,050	217,435
<b>Total del activo</b>		<b>125,236,656</b>	<b>119,113,458</b>
<b><u>Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</u></b>			
<b>Pasivos:</b>			
Certificado de inversión	3,10	9,600,000	13,600,000
Papel bursátil	3,11	24,436,597	13,840,047
Préstamos por pagar	3,12	69,029,980	69,991,044
Otros pasivos	3	2,523,947	2,716,378
<b>Total del pasivo</b>		<b>105,590,524</b>	<b>100,147,469</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital social	17	5,799,000	5,799,000
Reserva legal	17	1,159,800	1,159,800
Reserva de capital	17	1,800,000	1,800,000
Resultados acumulados	17	10,887,332	10,207,189
<b>Total del patrimonio de los accionistas</b>		<b>19,646,132</b>	<b>18,965,989</b>
<b>Total del pasivo y patrimonio de los accionistas</b>		<b>125,236,656</b>	<b>119,113,458</b>

Las notas que se acompañan en las páginas 7 a 31 son parte integral de éstos estados financieros

**LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.**  
(San Salvador, República de El Salvador)

**Estado de Resultados Integral**

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2018  
(Con cifras correspondientes de 2017)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Ingresos de operaciones:</b>			
Intereses:			
Sobre préstamos por cobrar		4,469,364	3,948,642
Sobre inversiones en valores		0	44,610
Sobre depósitos en bancos		1,965	1,826
Comisión por administración y manejo, netos		510,179	581,270
Comisiones de préstamos por cobrar		242,672	208,457
<b>Total de ingresos por intereses y comisiones</b>		<u>5,224,180</u>	<u>4,784,805</u>
<b>Gastos de intereses y comisiones:</b>			
Intereses de préstamos por pagar		2,480,939	2,065,226
Comisiones		117,719	110,271
<b>Total de gastos por intereses y comisiones</b>		<u>2,598,658</u>	<u>2,175,497</u>
<b>Ingreso neto por intereses y comisiones</b>		2,625,522	2,609,308
Provisión para pérdidas en préstamos	7	167,736	24,546
Ingreso neto por intereses y comisiones, después de provisión para pérdidas en préstamos		<u>2,457,786</u>	<u>2,584,762</u>
<b>Otros ingresos (gastos)</b>			
Otros ingresos		123,784	95,928
<b>Total de otros ingresos</b>		<u>123,784</u>	<u>95,928</u>
<b>Gastos generales y administrativos:</b>			
Salarios y otros gastos de personal	14	600,094	583,776
Depreciación y amortización	9	57,974	50,059
Honorarios profesionales y legales		177,127	209,701
Impuestos		318,460	275,770
Otros gastos	14	339,418	321,898
<b>Total de gastos de operaciones</b>		<u>1,493,073</u>	<u>1,441,204</u>
<b>Utilidad antes de impuesto sobre la renta</b>		1,088,497	1,239,486
Impuesto sobre la renta, estimado	16	395,471	409,021
<b>Utilidad neta</b>		<u>693,026</u>	<u>830,465</u>
<b>Otras pérdidas integrales:</b>			
Cambios a resultados de ganancia neta no realizada en valores disponibles para la venta	8	0	6,578
<b>Total de utilidades integrales del período</b>		<u>693,026</u>	<u>837,043</u>

Las notas que se acompañan en las páginas 7 a 31 son parte integral de éstos estados financieros

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.  
(El Salvador, República de El Salvador)

**Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas**

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2018  
(Con cifras correspondientes de 2017)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>pérdida no realizada en instrumentos financieros</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total de patrimonio de los accionistas</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b>	5,799,000	1,157,400	1,800,000	(119)	8,330,038	17,086,319
Utilidad neta - 2017	0	0	0	0	830,465	830,465
Cambios a resultados de pérdida no realizada en valores disponibles para la venta	0	0	0	0	0	0
Total de utilidades integrales	0	0	0	0	830,465	830,465
<b>Transacciones atribuibles a los accionistas</b>						
Capital adicional pagado	0	0	0	0	0	0
Transferencia a reserva de capital	0	0	0	6,697	0	6,697
Total transacciones atribuibles a los accionistas	0	0	0	6,697	0	6,697
<b>Saldos al 30 de Junio de 2017</b>	<u>5,799,000</u>	<u>1,157,400</u>	<u>1,800,000</u>	<u>6,578</u>	<u>9,160,503</u>	<u>17,923,481</u>
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2017</b>	5,799,000	1,157,400	1,800,000	0	10,209,589	18,965,989
Impacto - Adopción NIIF 9	0	0	0	0	(12,883)	(12,883)
Saldo al 1 de enero de 2018	5,799,000	1,157,400	1,800,000	0	10,196,706	18,953,106
Utilidad neta - 2018	0	0	0	0	693,026	693,026
Cambios a resultados de pérdida no realizada en valores disponibles para la venta	0	0	0	0	0	0
Total de utilidades integrales	0	0	0	0	693,026	693,026
<b>Saldos al 30 de Junio de 2018</b>	<u>5,799,000</u>	<u>1,157,400</u>	<u>1,800,000</u>	<u>0</u>	<u>10,889,732</u>	<u>19,646,132</u>

Las notas que se acompañan en las páginas 7 a 31 son parte integral de éstos estados financieros

**LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.**  
(San Salvador, República de El Salvador)

**Estados de Flujos de Efectivo**

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2018

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Utilidad neta	693,026	830,465
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo neto usado en actividades de operación:		
Impacto por adopción NIIF 9	(12,883)	0
Depreciación y amortización	57,974	50,059
Provisión para pérdidas en préstamos	167,736	24,546
Ingresos de intereses	(4,471,329)	(3,995,078)
Gasto de intereses	2,480,939	2,065,226
Gasto de impuesto sobre la renta	395,471	409,021
Sub total	<u>(689,066)</u>	<u>(615,761)</u>
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Préstamos otorgados	(8,232,520)	(6,959,172)
Cuentas e intereses por cobrar	76,308	27,102
Cuentas por pagar - relacionadas	0	1,585,475
Otros activos	(140,533)	(1,899,074)
Otros pasivos	<u>(349,425)</u>	<u>(631,096)</u>
Efectivo usado en operaciones antes de intereses e impuestos	<u>(9,335,236)</u>	<u>(8,492,526)</u>
Impuesto sobre la renta pagado	(78,118)	(177,487)
Intereses recibidos	4,395,692	3,940,402
Intereses pagados	<u>(2,641,298)</u>	<u>(1,884,497)</u>
<b>Efectivo neto usado en actividades de operación</b>	<u><b>(7,658,960)</b></u>	<u><b>(6,614,108)</b></u>
Flujo de efectivo por actividades de inversión:		
Redención de inversiones en valores	0	60,135
Inversión en asociadas	0	(42,774)
Adquisición neta de mobiliario, equipo y mejoras	<u>(86,232)</u>	<u>(32,605)</u>
<b>Efectivo neto provisto por actividades de inversión</b>	<u><b>(86,232)</b></u>	<u><b>(15,244)</b></u>
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos por pagar	(7,961,064)	(6,820,772)
Producto de préstamos por pagar	7,000,000	14,450,000
Producto de certificado de inversión	0	23,505
Redención de papel bursátil	(9,138,000)	(7,454,819)
Producto de papel bursátil	<u>19,734,550</u>	<u>5,451,000</u>
<b>Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento</b>	<u><b>5,635,486</b></u>	<u><b>5,648,914</b></u>
(Disminución) aumento neto en el efectivo	(2,109,706)	(980,438)
Efectivo al inicio del año	<u>5,911,350</u>	<u>5,467,200</u>
<b>Efectivo al final del año</b>	<u><b>3,801,644</b></u>	<u><b>4,486,762</b></u>

Las notas que se acompañan en las páginas 7 a 31 son parte integral de éstos estados financieros

**LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.**  
**(Compañía Salvadoreña Subsidiaria de Banco La Hipotecaria, S.A.)**  
(San Salvador, República de El Salvador)

**Notas a los Estados Financieros**

Al 30 de junio de 2018

(Con cifras correspondiente de 2017)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

---

**(1) Constitución y Operaciones**

La Hipotecaria, S.A. de C.V. ("la Compañía") fue constituida el 13 de junio de 2002 e inscrita al número 33 de folio 218 a folio 233 del libro 1716 del Registro de Sociedades del Registro de Comercio de la República de El Salvador. Su actividad principal es otorgar, administrar y titularizar préstamos hipotecarios residenciales.

La Hipotecaria, S.A. de C.V. es una Compañía privada cuyo accionista principal es Banco La Hipotecaria, S.A. un Banco constituido bajo las leyes de Panamá, república de Panamá y supervisada por La Superintendencia de Bancos de Panamá.

Banco La Hipotecaria, S.A. es poseído 100% por La Hipotecaria (Holding), Inc. cuyos accionistas son Grupo ASSA, S.A. con 69.01%, Inversiones Americana, S.A. con 16.98%, Fundación BIOMAT con 0.51% e International Finance Corporation (IFC) con 13.50%.

La oficina principal está ubicada en Alameda Roosevelt N° 3107 y 59ª Avenida Sur, Colonia Escalón, Edificio La Centroamericana, San Salvador.

La Administración (Gerencia Financiera Corporativa) de La Hipotecaria, S.A. de C.V. autorizó la emisión de estos estados financieros el 15 de mayo de 2018. Los estados financieros únicamente pueden ser modificados por acuerdo de la Junta General de Accionistas, que constituye la máxima autoridad de la Compañía.

La Hipotecaria, S.A. de C.V. será referida en adelante como "la Compañía".

Al 30 de junio de 2018 y 2017 la Compañía tuvo un total de 69 y 71 empleados, respectivamente.

**(2) Resumen de Políticas Contables Significativas**

*(a) Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").

*(b) Base de preparación*

Los estados financieros al 30 de junio de 2018 han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América (US\$) sobre la base del costo histórico o costo amortizado, excepto para ciertos rubros que la Compañía decida llevar al valor razonable, los cuales se identifican apropiadamente.

En la preparación de los estados financieros en conformidad con las NIIF, la Administración ha efectuado ciertas estimaciones contables y supuestos críticos, y ha ejercido su criterio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales afectan las cifras reportadas de los activos y pasivos y revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y las cifras reportadas en el estado del resultado integral durante el período. Las estimaciones y supuestos relacionados están basados en experiencias históricas y otros factores, los cuales se creen razonables bajo las circunstancias, lo que da como resultado la base sobre la cual se establece el valor en libros con que se registran algunos activos y pasivos que no pueden ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.



Notas a los Estados Financieros

---

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

(a) *Activos y Pasivos Financieros*

(c.1) *Reconocimiento*

Inicialmente la Compañía reconoce los préstamos y las partidas por cobrar, inversiones, depósitos, instrumentos de deuda emitidos y financiamientos en la fecha en que se originan o fecha de liquidación.

(c.2) *Clasificación*

Activos Financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros según se midan posteriormente a su costo amortizado (CA), al valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCOUI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR), sobre la base del modelo de negocio de la Compañía para la gestión de los activos financieros y las características de flujo de efectivo contractuales de los activos financieros.

Un activo financiero se mide al CA si cumple con las dos condiciones siguientes y no está designado como valor razonable con cambios en resultados:

- el activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para recolectar los flujos de efectivo contractuales; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Un instrumento de deuda se mide a VRCOUI solo si cumple con las dos condiciones siguientes y no está designado como valor razonable con cambios en resultados:

- el activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto mediante la recopilación de flujos de efectivo contractuales como la venta de activos financieros; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no se mantenga para negociación, la Compañía puede elegir irrevocablemente presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otras utilidades integrales. Esta elección se realiza inversión por inversión. Todos los demás activos financieros se clasifican como medidos a VRCR.

Además, en el reconocimiento inicial, la Compañía puede designar irrevocablemente un activo financiero que de otra manera cumple con los requisitos para medirse al CA o en VRCOUI, como en valor razonable con cambios en resultado si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable que de otro modo surgiría.

Evaluación del modelo de negocio

La Compañía realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el cual se mantiene los instrumentos financieros a nivel de portafolio para reflejar, de la mejor manera, la forma en que se gestiona el negocio y en que se proporciona la información a la gerencia. La información que fue considerada incluyó:

Notas a los Estados Financieros

---

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

Las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los:

- activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- Como se evalúan e informa al respecto al personal clave de la gerencia de la Compañía sobre el rendimiento de la cartera;
- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y la forma en que se administran dichos riesgos;
- Como se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales nidos); y
- La frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en períodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Los activos financieros que son mantenidos para negociar o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable, son medidos a VRCCR debido a que estos no son mantenidos para cobrar flujos de efectivo contractuales ni para obtener flujos de efectivo contractuales y vender activos estos financieros.

Evaluación si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de capital e intereses

Para el propósito de esta evaluación, "principal" es definido como el valor razonable del activo financiero al momento de reconocimiento inicial. "Interés" es definido como la consideración del valor del dinero en el tiempo y por el riesgo de crédito asociado al monto del principal vigente a un período de tiempo particular y por otros riesgos básicos de un acuerdo de préstamos.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solamente pagos de principal e intereses, la Compañía considerará los términos contractuales del instrumento. Esto incluye la evaluación para determinar si el activo financiero contiene un término contractual que pudiese cambiar el período o monto de los flujos de efectivo contractuales a tal modo que no cumpla con esta condición.

- Las inversiones en valores mantenidas hasta su vencimiento medidas a costo amortizado bajo NIC 39 generalmente mantendrán esta medición bajo NIIF 9.
- Inversiones en patrimonio clasificadas como disponibles para la venta bajo NIC 9 generalmente serán medidas a VRCCR bajo NIIF 9.

Reclasificación

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto en el periodo posterior a la modificación del modelo de negocio para la administración de activos financieros.

Pasivos Financieros

La Compañía clasifica todos los pasivos financieros como medidos posteriormente a costo amortizado.

Notas a los Estados Financieros

---

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(c.3) Baja de activos y pasivos financieros

Activos Financieros

La Compañía da de baja un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo financiero, o transfiere los derechos para recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero son transferidos o en los cuales la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas de la propiedad y no retiene el control del activo financiero.

Al dar de baja un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo dado de baja) y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en resultados.

La continua participación que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide por el menor entre el valor en libros original del activo y el importe máximo de la consideración que la Compañía podría ser obligado a pagar.

Pasivos Financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando se extingue la obligación, en virtud de la responsabilidad, cuando la obligación especificada en el contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

(c.4) Modificación de Activos Financieros

Activos financieros

Si se modifican los términos de un activo financiero, la Compañía evalúa si los flujos de efectivo del activo modificado son sustancialmente diferentes. Si los flujos de efectivo son sustancialmente diferentes, entonces los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo financiero original se consideran caducados. En este caso, el activo financiero original se da de baja en cuentas y se reconoce un nuevo activo financiero a su valor razonable.

(c.5) Compensación de Activos y Pasivos Financieros

Los activos y pasivos financieros solamente se compensan para efectos de presentación en el estado consolidado de situación financiera cuando la Compañía tiene un derecho exigible legalmente de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente. Los ingresos y gastos son presentados sobre una base neta, sólo cuando sea permitido o requerido por una NIIF, o si las ganancias o pérdidas proceden de un grupo de transacciones similares, tales como las derivadas de instrumentos financieros mantenidos para negociar.

(d) Medición de Valor Razonable

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición o, en su ausencia, en el mercado más ventajoso al cual la Compañía tenga acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Notas a los Estados Financieros

---

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Cuando es aplicable, la Compañía mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, la Compañía utiliza técnicas de valoración que maximizan el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizan el uso de datos de entrada no observables. La técnica de valoración escogida incorpora todos los factores que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es normalmente el precio de transacción. Si la Compañía determina que el valor razonable en el reconocimiento inicial difiere del precio de la transacción y el valor razonable no se evidencia por un precio cotizado en un mercado activo para un activo o pasivo idéntico ni se basa en una técnica de valoración para la cual se juzga para ser insignificante en relación con la medición, entonces el instrumento financiero se mide inicialmente a su valor razonable, ajustado para diferir la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de la transacción. Posteriormente, esa diferencia se reconocerá en resultados sobre una base adecuada a lo largo de la vida útil del instrumento, pero a más tardar cuando la valuación esté completamente respaldada por datos de mercado observables o cuando la transacción se cierre.

El valor razonable de un depósito a la vista no es inferior al monto a pagar cuando se convierta exigible, descontado desde la primera fecha en la que pueda requerirse el pago.

La Compañía reconoce las transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período durante el cual ocurrió el cambio.

(e) *Deterioro*

La Compañía reconoce la reserva para pérdidas crediticias esperadas (PCE) en los siguientes instrumentos financieros que no se miden a VRCCR:

- Préstamos
- Instrumentos de deuda

La Compañía mide los montos de pérdida en una cantidad igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida, a excepción de los siguientes, para los cuales se miden como pérdidas crediticias esperadas durante los próximos 12 meses:

Instrumentos financieros sobre los cuales el riesgo de crédito no ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial. La PCE a 12 meses es la porción de la PCE que resulta de eventos de pérdida sobre un instrumento financiero que son posibles dentro de un lapso de 12 meses posterior a la fecha de reporte.

*Medición de la PCE*

La PCE es la probabilidad ponderada estimada de pérdida crediticia y es medida de la siguiente manera:

- Los activos financieros que no presentan deterioro crediticio a la fecha de reporte: el valor presente de todos los atrasos de pagos contractuales de efectivo
- Activos financieros que están deteriorados a la fecha de reporte: la diferencia entre el valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados;

Notas a los Estados Financieros

---

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

*Activos financieros reestructurados*

Si los términos de un activo financiero son renegociados o modificados o un activo financiero existente es reemplazado por uno nuevo debido a dificultades financieras del deudor, entonces se realiza una evaluación de si el activo financiero debe ser dado de baja en cuentas y las PCE se miden de la siguiente manera.

- Si la reestructuración esperada no dará como resultado la baja en cuentas del activo existente, entonces los flujos de efectivo esperados que surgen del activo financiero modificado se incluyen al calcular los déficits de efectivo del activo existente.
- 
- Si la reestructuración esperada dará como resultado la baja en cuentas del activo existente, entonces el valor razonable esperado del nuevo activo se trata como el flujo de efectivo final del activo financiero existente en el momento de su baja en cuentas. Este monto se incluye al calcular los déficits de efectivo del activo financiero existente que se descuentan desde la fecha esperada de baja en cuentas hasta la fecha de reporte utilizando la tasa de interés efectiva original del activo financiero existente.

*Activos financieros con deterioro crediticio*

En cada fecha de reporte, la Compañía evalúa si los activos financieros contabilizados a CA y los activos financieros medidos a VRCOUI tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene "deterioro crediticio" cuando ocurren uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- Dificultad financiera significativa del deudor o emisor;
- Un incumplimiento de contrato, como un evento de ausencia de pago o mora;
- La reestructuración de un préstamo o anticipo por parte de la Compañía en términos que la Compañía no consideraría de otro modo;

Un préstamo que ha sido renegociado debido a un deterioro en la condición del deudor generalmente se considera deteriorado a menos que exista evidencia de que el riesgo de no recibir flujos de efectivo contractuales se haya reducido significativamente y no haya otros indicadores de deterioro. Además, un préstamo personal que presente morosidad durante 90 días y más de 180 días en los préstamos hipotecarios se consideran deteriorados.

Al hacer una evaluación de si una inversión en deuda soberana tiene deterioro crediticio, la Compañía considera los siguientes factores.

- La evaluación del mercado de solvencia reflejada en los rendimientos de los bonos
- Las evaluaciones de solvencia de las agencias calificadoras.
- La capacidad del país para acceder a los mercados de capitales para la emisión de nuevas deudas.
- La probabilidad de que la deuda se reestructure, lo que hace que los tenedores sufran pérdidas a través de la condonación de la deuda voluntaria u obligatoria.
- Si la reestructuración esperada dará como resultado la baja en cuentas del activo existente, entonces el valor razonable esperado del nuevo activo se trata como el flujo de efectivo final del activo financiero existente en el momento de su baja en cuentas. Este monto se incluye al calcular los déficits de efectivo del activo financiero existente que se descuentan desde la fecha esperada de baja en cuentas hasta la fecha de reporte utilizando la tasa de interés efectiva original del activo financiero existente.

Notas a los Estados Financieros

---

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

*Presentación de la reserva para PCE en el estado consolidado de situación financiera*

Las reservas para PCE se presentan en el estado consolidado de situación financiera de la siguiente manera:

- Activos financieros medidos CA: como una deducción del valor en libros bruto de los activos;
- Activos financieros medidos a VRCOUI: no se reconoce ninguna pérdida en el estado consolidado de situación financiera porque el valor en libros de estos activos es su valor razonable. Sin embargo, la reserva para PCE se revela y se reconoce en la reserva de valor razonable.

*Pérdidas por deterioro*

Los préstamos y las inversiones en valores se dan de baja (ya sea en forma parcial o total) cuando no existe una expectativa razonable de recuperación. Este es generalmente el caso cuando la Compañía determina que el deudor no tiene activos o fuentes de ingresos que podrían generar suficientes flujos de efectivo para pagar los montos adeudados sujetos a la pérdida por deterioro, sin curso de acciones por parte de la Compañía para adjudicar colateral (en el caso que mantengan). Sin embargo, los activos financieros que se dan de baja aún podrían estar sujetos a actividades de cumplimiento para efectuar los procedimientos de la Compañía para la recuperación de los montos adeudados.

(f) *Efectivo y Equivalentes de Efectivo*

Para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo, los equivalentes de efectivo incluyen depósitos a la vista y depósitos a plazo en bancos con vencimientos originales de tres meses o menos, excluyendo los depósitos pignorados.

(g) *Activos y pasivos negociables*

Los activos y pasivos negociables son aquellos que la Compañía adquiere o contrae principalmente con el propósito de vender o recomprar en el corto plazo, o se mantienen como parte de una cartera que se administra conjuntamente para toma de posiciones o ganancias a corto plazo.

Los activos y pasivos negociables se reconocen inicialmente y se miden posteriormente a valor razonable en el estado consolidado de situación financiera, con los costos de transacción reconocidos en ganancias o pérdidas. Todos los cambios en el valor razonable se reconocen como parte de los ingresos negociables netos en resultados.

(h) *Préstamos*

Los préstamos se presentan a su costo amortizado considerando el valor principal pendiente de cobro, menos los intereses y la reserva para PCE. Los préstamos se miden inicialmente a su valor razonable más los costos incrementales directos a la transacción, y posteriormente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Notas a los Estados Financieros

---

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(i) *Reserva para Pérdidas crediticias esperadas*

La reserva para pérdidas crediticias se constituye para cubrir las pérdidas derivadas del proceso de otorgamiento de crédito, inherente a la cartera de préstamos y compromisos de préstamos, así como del portafolio de valores de inversión medidos a CA y al VRCOUI, utilizando el método de reserva para PCE. Los aumentos a la reserva para PCE son efectuados con cargo a resultados. Las PCE son deducidas de la reserva, y las recuperaciones posteriores son adicionadas. La reserva también es reducida por reversiones de la reserva con crédito a resultados.

La reserva atribuible a los instrumentos financieros medidos a CA se presenta como una deducción a los préstamos, la reserva para PCE, la reserva para PCE para los valores de inversión medidos a VRCOUI se presenta en la reserva de valor razonable en otras utilidades integrales.

La Compañía mide las PCE en una manera que refleje: a) un importe de probabilidad ponderada no sesgado que se determina mediante la evaluación de un rango de resultados posibles; b) el valor del dinero en el tiempo; y c) información razonable y sustentable que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado en la fecha de la presentación sobre sucesos pasados, condiciones actuales y el pronóstico de las condiciones económicas futuras.

El modelo de PCE refleja el patrón general de deterioro o mejora en la calidad crediticia de los activos financieros. La cantidad de PCE reconocido como una reserva o provisión depende del grado de deterioro del crédito desde el reconocimiento inicial. Hay dos criterios de valoración:

- PCE a 12 meses (etapa 1), que se aplica a todos los activos financieros (en el reconocimiento inicial), siempre y cuando no haya un deterioro significativo en la calidad del crédito, y
- PCE durante el tiempo de vida (etapas 2 y 3), que se aplica cuando se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito de forma individual o colectiva. En estas etapas 2 y 3 se reconocen los ingresos por intereses. En la etapa 2 (como en la etapa 1), hay una disociación total entre el reconocimiento de interés y el deterioro y los ingresos por intereses se calculan sobre el importe bruto en libros. En la etapa 3, cuando el activo financiero posteriormente se convierte en deteriorado (donde se ha producido un evento de crédito),

Con el fin de determinar si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito del activo financiero, la evaluación se basa en información cuantitativa e información cualitativa. La Compañía considera los siguientes factores, aunque no exhaustiva, en la medición del aumento significativo en el riesgo de crédito:

- a) Cambios significativos en los indicadores de riesgo de crédito como consecuencia de un cambio en el riesgo crediticio desde el inicio;
- b) Cambios significativos en los indicadores del mercado externo de riesgo crediticio para un instrumento financiero concreto o instrumentos financieros similares con la misma vida esperada;
- c) Un cambio significativo real o esperado en la calificación crediticia externa del instrumento financiero;
- d) Cambios significativos en el valor de la garantía colateral que apoya a la obligación;

Como tope, la Compañía considera que un aumento significativo en el riesgo crediticio ocurre a más tardar cuando un activo tiene más de 90 días de vencimiento para préstamos personales o, para préstamos Hipotecarios, a más de 180 días vencidos. Los días vencidos se determinan contando el número de días transcurridos desde la fecha de vencimiento más antigua con respecto a la cual no se ha recibido el pago total. Las fechas de vencimiento se determinan sin considerar ningún período de gracia que pueda estar disponible para el deudor

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(2) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación**

La Compañía monitorea la efectividad de los criterios utilizados para identificar aumentos significativos en el riesgo de crédito mediante revisiones periódicas para confirmar que:

- Los criterios son capaces de identificar aumentos significativos en el riesgo de crédito antes de que una exposición esté en incumplimiento;
- Los criterios no se alinean con el punto en el tiempo cuando un activo pasa a estar 30 días vencido; y
- No existe una volatilidad injustificada en la asignación por pérdida de transferencias entre la PI de 12 meses (etapa 1) y la PI del tiempo de vida remanente (etapa 2).

Los saldos de las reservas para PCE, son calculados aplicando la siguiente fórmula:

$PCE = \sum(EI \times PI \times PDI)$ ; en donde:

- Exposición ante el incumplimiento (EI): se define como el saldo actual del principal a la fecha del estado de posición financiera. En el caso de los créditos o préstamos que incluyen una línea de crédito con cupo susceptible de ser utilizada en su totalidad en forma de contratos de préstamos, este parámetro incluye las expectativas de la Compañía de futuros desembolsos incorporando un factor de conversión del crédito (CCF, por sus siglas en inglés).
- Probabilidad de incumplimiento (PI): la probabilidad de que un cliente no cumpla con el pago total y puntual de las obligaciones de crédito en un horizonte de un año. La PI estimada para un período de 12 meses se ajusta mediante el período de identificación de pérdida (PIP) para estimar la probabilidad de incumplimiento puntual a la fecha del estado consolidado de situación financiera de la siguiente manera:
  - El parámetro "punto en el tiempo", que convierte la probabilidad de incumplimiento ajustado al ciclo requerido para fines regulatorios (definida como la probabilidad promedio de incumplimiento en un ciclo económico completo) a la probabilidad de incumplimiento en una fecha dada requerida por las NIIF; conocida como probabilidad de "punto en el tiempo".
  - PIP es el período desde la ocurrencia de un evento de pérdida hasta el momento en que esa pérdida se hace evidente en un nivel de préstamo individual. El PIP se calcula con base a grupos homogéneos.

La probabilidad de incumplimiento de un año aplicada al portafolio para pérdidas esperadas menores a 12 meses y durante el tiempo de vida para pérdidas esperadas mayores a 12 meses. Los porcentajes de incumplimiento se basan en el rendimiento histórico de la cartera de la Compañía por categoría de calificación, complementado con las probabilidades de incumplimiento de una Agencia Calificadora Internacional de Riesgo.

- Pérdida de incumplimiento (PDI) = se utiliza un factor basado en información histórica, así como en base a las mejores prácticas en la industria bancaria, volatilidad y escenarios de simulación basados en información prospectiva.
- La Administración aplica juicio y experiencia de pérdidas históricas. La Administración también aplica un juicio complementario para capturar elementos de carácter prospectivo o expectativas de pérdida en base a riesgos identificados en el entorno, que no necesariamente están representados en los datos históricos.



Notas a los Estados Financieros

---

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(f) *Inversiones en Valores*

Las inversiones en valores presentadas en el estado consolidado de situación financiera incluyen:

- Valores de inversión de deuda medidos al CA; estos se miden inicialmente al valor razonable más los costos incrementales directos a la transacción, y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo;
- Valores de inversión de deuda y patrimonio obligatoriamente medidos a VRRCR o designados como a valor razonable con cambios en resultados; estos son medidos a valor razonable con cambios reconocidos inmediatamente en ganancias o pérdidas;
- Valores de inversión medidos a VRCOUI; y

Para los títulos de deuda medidos a VRCOUI, las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado consolidado de utilidades integrales, a excepción de lo siguiente, que se reconocen en ganancias o pérdidas de la misma manera que para los activos financieros medidos al costo amortizado:

- Ingresos por intereses utilizando el método de interés efectivo;
- Reservas para PCE y reversiones.

Cuando los valores de inversión medidos al VRCOUI se dan de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en el estado consolidado de utilidades integrales se reclasifica de patrimonio a ganancias o pérdidas.

(e) *Mobiliario, equipo y mejoras*

Todo el mobiliario, equipo y mejoras se presenta al costo histórico menos depreciación y amortización acumulada. El costo histórico incluye cualquier gasto que sea directamente atribuible a la adquisición de los bienes.

Los costos subsiguientes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando existe la probabilidad de que el beneficio económico asociado al bien retorne a la Compañía y el costo del bien pueda ser registrado de una forma confiable. Los costos considerados como reparaciones y mejoras son cargados al estado del resultado integral cuando se incurren.

El gasto por depreciación es cargado a las operaciones corrientes, utilizando el método de línea recta, sobre la vida útil estimada de los activos relacionados. La vida útil y valor residual estimado de los activos se resume como sigue:

Mobiliario y equipo	3 – 10 años
Equipo rodante	5 años
Mejoras a la propiedad	3 – 10 años

La vida útil y valor residual de los activos es revisado y ajustado si es apropiado a la fecha del estado de situación financiera.

Notas a los Estados Financieros

---

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

El mobiliario y equipo se revisa para determinar si existe deterioro siempre que los acontecimientos o los cambios en las circunstancias indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. El valor del mobiliario y equipo se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros es mayor que el valor recuperable estimado. La cantidad recuperable es la más alta entre el valor razonable del activo menos el costo de vender y valor en uso.

(f) *Beneficios a empleados*

(f.1) *Beneficios por terminación*

Los beneficios por terminación se reconocen como gastos entre lo que ocurra primero cuando la Compañía ya no puede retirar las ofertas de estos beneficios, o en el momento cuando la Compañía reconozca los costos por una reestructuración. Si los beneficios no se esperan sean cancelados dentro de los doce meses a la fecha del estado de situación financiera, entonces tales beneficios son descontados para determinar su valor presente.

(f.2) *Beneficios a corto plazo*

Los beneficios a corto plazo se reconocen como gastos cuando el servicio haya sido recibido por parte de la Compañía. El pasivo es reconocido por el monto no descontado que ha de pagarse por la Compañía y se tiene una obligación presente, legal o implícita, de hacer tales pagos como consecuencia de sucesos pasados y pueda realizarse una estimación fiable de la obligación.

(f.3) *Provisión por retiro voluntario*

Al 31 de diciembre de 2016, con la creación de la “Ley Reguladora de la Prestación Económica por Renuncia Voluntaria”, aprobada por la Asamblea Legislativa del 18 de diciembre de 2013 y publicada en el Diario Oficial el 21 de enero de 2014; la Compañía ha constituido provisión por importe de US\$19,032 y registrado en el pasivo correspondiente.

(g) *Deterioro de activos*

Los valores en libros de los activos de la Compañía son revisados a la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe un deterioro en su valor. Si dicho deterioro existe, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce una pérdida por deterioro igual a la diferencia entre el valor en libros del activo y su valor estimado de recuperación. La pérdida por deterioro en el valor de un activo se reconoce como gasto en el estado del resultado integral.

(h) *Préstamos por pagar y títulos de deuda emitidos*

Los préstamos por pagar son el resultado de los recursos que la Compañía solicita para mantener liquidez. La Compañía clasifica los instrumentos de capital en pasivos financieros o en instrumentos de capital de acuerdo con la sustancia de los términos contractuales del instrumento.

Estos son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de transacción, y subsecuentemente se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, excepto para los pasivos que la Compañía decide registrar a valor razonable con cambios en el resultado integral.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación**

*(i) Ingreso y gasto por intereses*

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado del resultado integral para todos los instrumentos financieros presentados al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea apropiado, por un período más corto, con el importe neto en libros del activo o pasivo financiero. Cuando se calcula la tasa de interés efectiva, la Compañía estima los flujos de caja considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero (por ejemplo, opciones de prepago) pero no considera pérdidas de crédito futuras. El cálculo incluye todas las comisiones y cuotas pagadas o recibidas entre las partes del contrato que son parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento.

Las comisiones de préstamos están incluidas como ingresos por comisión del préstamo en el estado del resultado integral. La Compañía percibe ingresos recurrentes por sus servicios de administración de los créditos hipotecarios que han sido titularizados a fideicomisos. Estos ingresos son calculados mensualmente en base al saldo insoluto a capital de los créditos hipotecarios de cada emisión de bonos hipotecarios y pagados trimestralmente.

*(j) Impuesto sobre la renta*

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto estimado sobre la renta gravable para el año, utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha del estado de situación financiera y cualquier otro ajuste del impuesto sobre la renta de años anteriores.

El impuesto sobre la renta diferido representa el monto de impuesto por pagar y/o por cobrar en años futuros, que resultan de diferencias temporales entre los saldos en libros de activos y pasivos para fines de reportes financieros y los saldos para propósitos fiscales, utilizando la tasa impositiva a la fecha del balance de situación. Estas diferencias temporales se esperan reversar en fechas futuras. Los activos de impuesto diferido son reversados hasta el punto en que ya no sea probable que se vaya a realizar el efecto impositivo relacionado.

*(k) Equivalentes de efectivo*

Para propósitos del estado de flujos de efectivo los equivalentes de efectivo incluyen depósitos a plazo en bancos con vencimientos originales de tres meses o menos.

*(l) Uniformidad en la presentación de estados financieros*

Las políticas de contabilidad detalladas anteriormente han sido aplicadas consistentemente en los períodos presentados en los estados financieros.

Notas a los Estados Financieros

---

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

(m) *Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones*

A la fecha de los estados financieros existen normas que no han sido aplicadas en su preparación:

- NIIF 16 Arrendamientos. El 13 de enero de 2016 se emitió la NIIF 16 Arrendamientos, la cual reemplaza la actual NIC 17 Arrendamientos. La NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos, ya sea como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros para el arrendatario. En su lugar, todos los arrendamientos son reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros bajo la NIC 17. Los arrendamientos se miden al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento y se presentan ya sea como activos arrendados (activos por derecho de uso) o junto con inmuebles, mobiliario y equipo. La NIIF 16 es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada es permitida para entidades que también adopten la NIIF 15 – Ingresos de Contratos con Clientes.

La Administración considera que la adopción en el futuro de esas normas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina a su vez un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra entidad. Las actividades de la Compañía se relacionan con el uso de instrumentos financieros incluyendo derivados y, como tal, el estado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros.

La Junta Directiva de la Compañía tiene la responsabilidad de establecer y vigilar las políticas de administración de riesgos de los instrumentos financieros. A tal efecto, ha establecido ciertos comités para la administración y vigilancia periódica de los riesgos a los cuales está expuesta la Compañía, entre estos comités están los siguientes: Comité de Crédito, Comité de Cobros y Comité de Auditoría.

Los principales riesgos identificados por la Compañía son los riesgos de crédito, de liquidez, de mercado, de tasa de interés y operacional, los cuales se describen a continuación:

Riesgo de crédito:

Es el riesgo que el deudor o emisor de un activo financiero propiedad de la Compañía no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer a la Compañía de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la Compañía adquirió el activo financiero respectivo.

Para mitigar el riesgo de crédito, la Compañía ha formulado para su cumplimiento un Manual de Políticas de Crédito en el cual se establecen los términos y condiciones que debe cumplir cada préstamo otorgado por la Compañía.

Adicionalmente, la Compañía cuenta con un Departamento de Crédito que analiza cada solicitud de préstamo, realiza las investigaciones pertinentes, válida y certifica el cumplimiento de las Políticas de Crédito, y presenta y sustenta dicha solicitud ante el Comité de Crédito. El Comité de Crédito asignado por la Junta Directiva vigila el cumplimiento de las Políticas de Crédito de cada préstamo aprobado.

La Compañía ha establecido algunos procedimientos para administrar el riesgo de crédito, como se resume a continuación:

- *Formulación de políticas de crédito:* Estas Políticas de Crédito son revisadas y actualizadas tomando en cuenta el entorno macroeconómico del país, la experiencia que la Compañía ha mantenido en su propia cartera de préstamos y las tendencias y prácticas de la industria en la cual se desempeña la Compañía. El Comité Ejecutivo de Créditos, el cual formula las Políticas de Crédito, está compuesto por el Gerente General, el Vicepresidente Ejecutivo de Negocios, el Gerente de País, y el Vicepresidente de Activos y Cobros.

**Notas a los Estados Financieros**

**(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación**

- *Establecimiento de límites de autorización:* La Compañía ha establecido límites máximos de otorgamiento de préstamos que ascienden a US\$200,000 para préstamos hipotecarios y US\$25,000 para préstamos personales. Adicionalmente, cada solicitud de préstamo debe llevar la aprobación de un mínimo de dos Miembros del Comité de Crédito, el cual lo compone el Gerente General, Gerente de País, el Vicepresidente de Activos y Cobros, el Gerente de Crédito, y el Oficial de Crédito. Este Comité de Créditos está compuesto por miembros de Panamá y El Salvador.
- *Límites de concentración y exposición:* La plataforma tecnológica de la Compañía permite definir ciertos niveles de concentración de los clientes dentro de su cartera, de los cuales el área de crédito analiza la exposición para los hermanos lejanos, la exposición para un proyecto específico y la exposición de casas que podemos tomar dentro de un proyecto.
- *Desarrollo y mantenimiento de evaluación de riesgo:* El Departamento de Riesgo de la Compañía estableció un Comité de Cobros el cual se reúne de forma mensual para evaluar los perfiles de crédito de los clientes que han caído en morosidad durante el mes inmediatamente anterior a la fecha de la reunión. El objetivo de esta reunión es evaluar tendencias y comportamientos de los clientes que han caído en morosidad y evaluar las Políticas de Crédito para hacer las recomendaciones de ajustes pertinentes a las mismas.
- *Revisión de cumplimiento con políticas:* La revisión del Cumplimiento de Políticas de Crédito recae en el Departamento de Crédito el cual revisa y analiza cada solicitud de préstamo, y en el Comité de Crédito que evalúa y aprueba las solicitudes de préstamos.

La siguiente tabla analiza los instrumentos financieros de la Compañía que están expuestos al riesgo de crédito y su correspondiente evaluación:

<u>Préstamos</u>	<u>2018</u> US\$	<u>2017</u> US\$
Deterioro individual:		
Grado 6:	1,106,573	1,076,872
Provisión por deterioro	<u>(230,425)</u>	<u>(187,367)</u>
Saldo deteriorado neto	876,148	889,505
Morosos sin deterioro:		
Grado 2: Riesgo bajo		
31 – 60 días	<u>1,844,459</u>	<u>1,786,760</u>
Valor en libros	4,512,676	4,293,767
Grado 3 al 5: Lista de vigilancia		
61 – 90 días	1,229,119	1,422,635
91 – 120 días	321,911	568,056
121 – 150 días	594,420	347,396
151 – 180 días	<u>538,726</u>	<u>212,830</u>
Valor en libros	2,684,176	2,550,917
Grado 1: Hasta 30 días	<u>114,199,575</u>	<u>101,298,378</u>
Total en libros	<u>119,604,358</u>	<u>111,539,574</u>

Al 30 de junio de 2018, la Compañía mantiene en clasificación “no moroso sin deterioro”, los depósitos en bancos por la suma de US\$3,801,644 (2017: US\$5,910,400).

Notas a los Estados Financieros

---

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

La Compañía mantiene colaterales sobre los préstamos otorgados a clientes que consisten en hipotecas sobre las propiedades y otras garantías sobre estos activos. Las estimaciones del valor razonable están basadas en el valor del colateral según sea el período de tiempo del crédito y generalmente no son actualizadas excepto si el crédito se encuentra en deterioro en forma individual.

Al 30 de junio de 2018, el valor estimado de las garantías hipotecarias sobre los préstamos ascendían aproximadamente a US\$142,625,717 (2017: US\$133,252,017).

*Aumento significativo de riesgo de crédito*

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero se ha incrementado de manera significativa, la Compañía considera el cambio en el riesgo de impago que ocurre desde el reconocimiento inicial. Para un instrumento financiero que incurra en un evento de incumplimiento, la administración considerará los criterios basados en los diferentes estadios de mora como se estableció para la implementación de la Pérdida Esperada, mientras se evalúa la aplicación de otros criterios utilizados en el modelo de riesgo de crédito interno tales como scoring de comportamiento, puntaje de bureau y/o aspectos y factores cualitativos, , cuando corresponda. En cada fecha de reporte, la Compañía evalúa si existe un aumento significativo en el riesgo de crédito basado en el cambio en el riesgo de impago que ocurre durante la vida esperada del instrumento de crédito. Con el fin de realizar la evaluación de si se ha producido un deterioro significativo de crédito, la Compañía considera información razonable y sustentable que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado comparando:

- El riesgo de incumplimiento que ocurre en el instrumento financiero en la fecha de presentación de informes,

*Grado de riesgo crediticio*

La Compañía asigna cada exposición a una calificación de riesgo de crédito basada en las transiciones de morosidad que la operación va generando. A estas migraciones se les asigna una Probabilidad de Default basados en los resultados de 66 matrices de transición que se revisaron a 1, 2 y 3 años, lo que da una tasa real de incumplimiento en función de la altura de mora en que se encuentra la operación. Como se explicó anteriormente, la Compañía está en el proceso de ir adaptando otras variables además de la tasa real de incumplimiento como puede ser: scoring de comportamiento, puntaje del bureau y/o factores colectivos en función de los eventos económico que pueden registrar los sectores de la economía

Las calificaciones de riesgo crediticio se definen y calibran de manera que el riesgo de incumplimiento se incrementa exponencialmente a medida que el riesgo de crédito se deteriora, por ejemplo, la diferencia en el riesgo de incumplimiento entre los grados de riesgo crediticio 1 y 2 es menor que la diferencia entre los grados 2 y 3.

Cada exposición se asigna a una calificación de riesgo de crédito en el reconocimiento inicial en función de la información disponible sobre el deudor. Las exposiciones están sujetas a un monitoreo continuo, lo que puede ocasionar que una exposición se mueva a una calificación de riesgo de crédito diferente

Consecuentemente y según el deterioro de riesgo sufrido por cada instrumento a lo largo de su vida residual, la Compañía periódicamente a partir de la fecha del reconocimiento inicial, establecerá las diferencias en el estado de riesgo de aquel respecto del registrado en ese reconocimiento inicial. En función de la evaluación practicada, la Compañía asignará cada instrumento a 3 estadios (stages) de deterioro (buckets):

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación**

- a) Bucket 1 (B1): Instrumentos con bajo riesgo de crédito
- b) Bucket 2 (B2): Instrumentos con deterioro significativo de riesgo crediticio
- c) Bucket 3 (B3): Instrumentos deteriorados (alto riesgo crediticio)

El objetivo de la asignación a diferentes estadios de riesgo crediticio es el ajuste del algoritmo de cálculo de pérdidas esperadas, de forma de que cuando los instrumentos hubiesen sido asignados al Bucket 1, dichas pérdidas se determinarían para un horizonte de 12 meses. Las pérdidas para instrumentos asignados el Bucket 2 o 3, se calcularán para la vida residual de los instrumentos, es decir hasta su maduración o vencimiento (lifetime).

La Compañía, en la primera fase de aplicación de la Norma, mientras no dispusiera de una estructura de calificaciones internas que le permitiera valorar de forma alternativa el deterioro, adoptará como criterio general para determinarlo el previsto por la Norma en B5.5.17(p): “ Información sobre morosidad, incluida la presunción refutable [...] ”

Lo anterior implica que la Compañía utilizará para la asignación el esquema de rangos de atraso, según el siguiente orden de calificaciones:

- A1 - Rango Corriente (al día, sin atraso) y 1 a 30 días
- A2 - Rango de Atraso 31 a 60 días
- B1 - Rango de Atraso 61 a 90 días
- B2 - Rango de Atraso 91 a 120 días
- C1 - Rango de Atraso 121 a 150 días
- C2 - Rango de Atraso 151 a 180 días
- D - Rango de Atraso mayor a 180 días

*Construcción del término de probabilidad de incumplimiento (PI) Enfoque de tratamiento de instrumentos*

Dada la homogeneidad de los perfiles de prestatarios de las carteras de crédito de la Compañía, para la determinación del deterioro crediticio de los instrumentos que las constituyen, se estableció que de manera general, salvo excepciones, se tratarán bajo un enfoque colectivo. A los efectos prácticos esto implica que los valores de PD y LGD determinados serán compartidos de forma colectiva, ya sea parcial o totalmente, por todos los instrumentos que participan de cada segmento identificado.

La Compañía ha identificado que sus instrumentos presentan perfiles similares de riesgo en relación a monto de exposición, tasa de interés, garantías u otros factores dentro del grupo al que pertenecen.

Para ello se determinaron estadísticos de dispersión (volatilidad) de los valores de dichos perfiles alrededor valores promedios. Hasta la fecha de cierre de este documento preliminar, no se identificaron instrumentos de la cartera de préstamos para ser tratados de forma individual.

Notas a los Estados Financieros

---

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

En consecuencia, se determinó la conveniencia de agrupar los instrumentos financieros que componen las carteras de crédito de la Compañía por país y por segmentos según su garantía. En consecuencia se definieron dos (2) segmentos por país:

- a) Préstamos a la Vivienda con Garantía Hipotecaria y Préstamos Personales con Garantía Hipotecaria-PCGH;
- b) Préstamos personales Sin Garantía Hipotecaria-PSGH

La adopción de este criterio de agrupación de instrumentos deriva, no solo del requerimiento de compartimiento de riesgos, sino de la necesidad de facilitar el cálculo posterior de la Tasa de Perdida dado el Incumplimiento de los segmentos, parámetro asociado significativamente a las garantías de los instrumentos.

En el sentido de lo anterior, en el caso de los PCGH, la tasa de pérdida incluye en el cálculo, el valor de recuperaciones derivadas de ejecución de hipotecas y daciones en pago, lo que explica la importancia de su desagregación respecto de otro tipo de recuperaciones que no presentan dicha calidad de garantías. En el caso específico de los PCGH el factor de riesgo principal que comparten es, además de la volatilidad del valor del inmueble hipotecado, el riesgo moral, en tanto las viviendas que financia la Compañía, en general son del tipo residencial para uso de los deudores de relativamente bajos y medios ingresos y sus familias. La LGD del segmento PSGH se determinará a través de las recuperaciones cuyo proceso se describe más abajo en el apartado correspondiente en este documento.

Para la determinación de la probabilidad de incumplimiento de los segmentos identificados, y en el contexto del tratamiento colectivo de las carteras de crédito, la Compañía enfocará la medición a partir de los procesos denominados como Cadenas de Markov, a través de las cuales se calcula la probabilidad (condicional) de que un instrumento, que se encuentre en un momento en una determinada categoría de riesgo, migre a otra en un horizonte de tiempo también determinado. Matemáticamente se expresa como la probabilidad de que ocurra un evento A, dado otro evento B. En el proceso de cálculo en la Compañía, se determinará la probabilidad de que un instrumento que a la fecha de reporte presenta una determinada calificación, incumpla para en horizontes de tiempo.

Para el cálculo de la PD se han estructurado matrices de transición que reflejan la migración anual de las categorías de riesgo de los instrumentos tomadas mensualmente. Para la estructuración de la matriz se partirá de la serie histórica de calificaciones de cada instrumento que compone cada segmento de cartera de cada país, las que se dispondrán en series históricas de cinco (5) años para cada instrumento. Con esta base de datos 12 se compara mensualmente la calificación (categoría de riesgo) de un instrumento al cierre de un determinado mes, con la categoría de ese mismo instrumento para los mismos meses de diferentes horizontes de tiempo (1, 2, 3 ó más años).

Mediante el proceso descrito se formarán dentro de cada segmento "pares" de categorías correspondientes a un período histórico de cinco años. Cada "par" representa la calificación de riesgo de cada instrumento para un determinado mes (T) y el mismo mes del año siguiente (T+12), el mismo mes de otros años (T+24; T+36; T+n), según sea el horizonte de tiempo analizado). Arreglando matricialmente los pares y calculando las frecuencias de ocurrencia de los mismos, se obtendrá la probabilidad condicional de migración entre la categoría corriente de riesgo del instrumento y la categoría de incumplimiento para diferentes horizontes de tiempo. El cuadro presenta el ejemplo del mecanismo de formación de pares a 1 año 13,14 a partir del análisis de calificaciones de riesgo.

La Compañía emplea modelos estadísticos para analizar los datos recopilados y generar estimaciones de PI del tiempo de vida restante de las exposiciones y cómo se espera que cambien como resultado del paso del tiempo.



Notas a los Estados Financieros

---

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

Enfoque general para determinación de incumplimiento y refutación de presunciones.

El comportamiento y compromiso de pago de los clientes cuando se trata de cuidar su hogar hace que la mora de los créditos que otorga la Compañía La Hipotecaria sea muy baja en comparación con el comportamiento de otro tipo de créditos. Incluso los préstamos personales sin garantía que otorga la Compañía se mantienen por debajo de las curvas de mora del mercado. Se estima que ese comportamiento obedece a que la Compañía solo ofrece préstamos personales o de consumo a clientes que tienen hipotecas con la institución.

La hipótesis anterior es reforzada por la implementación de adecuadas políticas de originación y una eficaz estrategia de cobranzas. Sin duda, otro aspecto importante sobre la baja morosidad es el alto número de clientes que pagan por Descuento Directo, que es una de las condiciones para la aprobación de crédito en la Compañía.

En virtud de lo anterior, para definir “incumplimiento” en cada segmento de cada país, se han analizado las distintas transiciones de atrasos que han mostrado los créditos según alturas de moras (rangos de morosidad).

A manera de un primer acercamiento a la identificación del nivel de incumplimiento se realizó el conteo por altura de mora (por rangos de días de atraso) de cada una las operaciones en cada segmento (crédito hipotecario y Crédito Personal) realizadas por la Compañía, tomando como base la serie histórica de las mismas, tanto en Panamá, en El Salvador como en Colombia.

Bajo este enfoque estadístico, se han elaborado 66 matrices intermedias 8, correspondientes a cada mes para cada segmento y país entre enero de 2012 y julio de 2017 contentivas de los valores mensuales de desplazamiento (roll-rates) de morosidad de los créditos otorgados por la Compañía según sus rangos de atraso. A partir de esas matrices se elaboraron 2 matrices con datos promedio, correspondientes a cada segmento de crédito por país, de forma que reflejasen una probabilidad de ocurrencia de los atrasos según rangos de morosidad.

En las líneas horizontales de los cuadros se muestran las probabilidades de que un instrumento alcance una determinada altura de mora según el rango de atraso en que se encuentra al inicio del periodo en un horizonte de 1 año. En las columnas de la derecha se muestran los porcentajes acumulados de atrasos en que caen los instrumentos del segmento en un horizonte de 12 meses posteriores al mes del inicio del conteo.

Los valores permiten, en cada segmento, determinar el rango de atraso en que se estima se produciría el incumplimiento a partir de un porcentaje considerado como límite de aceptación. A partir de esa información la Compañía ha decidido que el incumplimiento se establecería a partir de 180 días para los segmentos de instrumentos con garantía hipotecaria y 90 días para los segmentos de instrumentos de crédito personal sin garantía hipotecaria.

La Compañía pretende implementar o incorporar otras variables y elementos para complementar la Probabilidad de Incumplimiento o tasa real de incumplimiento. Estos elementos pueden incluir la incorporación de un scoring de comportamiento, la incorporación de puntajes de los bureau de crédito y/o elementos colectivos asociados a situaciones económicas.

*Activos financieros modificados*

Los términos contractuales de un préstamo pueden modificarse por varias razones, que incluyen cambios en las condiciones del mercado, retención de clientes y otros factores no relacionados con un deterioro crediticio actual o potencial del cliente. Un préstamo existente cuyos términos han sido modificados puede darse de baja en cuentas y el préstamo renegociado se reconoce como un nuevo préstamo a valor razonable de acuerdo con la política contable establecida en la Nota 2.

Notas a los Estados Financieros

---

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

Cuando se modifican los términos de un activo financiero y la modificación no da como resultado la baja en cuentas, la determinación de si el riesgo de crédito del activo ha aumentado significativamente refleja la comparación de:

- el riesgo de incumplimiento del tiempo de vida remanente en la fecha de presentación basada en los términos modificados; con
- el riesgo de incumplimiento del tiempo de vida remanente estimado sobre la base de los datos en el reconocimiento inicial y los términos contractuales originales.

La Compañía renegocia préstamos para clientes en dificultades financieras (conocidas como “actividades de tolerancia”) para maximizar las oportunidades de cobranza y minimizar el riesgo de incumplimiento. La tolerancia crediticia se concede de forma selectiva si el deudor actualmente está en incumplimiento de su deuda o si existe un alto riesgo de incumplimiento, hay pruebas de que el deudor hizo todos los esfuerzos razonables para pagar en virtud del en los términos establecidos en el contrato original y se espera que el deudor pueda cumplir con los términos revisados.

Los términos revisados por lo general incluyen extender el vencimiento, cambiar el calendario de pagos de intereses y modificar los términos de los convenios de préstamo. Tanto los préstamos Hipotecarios y de consumo están sujetos a las actividades de tolerancia.

Para los activos financieros modificados como parte de las actividades de tolerancia de la Compañía, la estimación del riesgo de incumplimiento refleja si la modificación ha mejorado o restaurado la capacidad de la Compañía para cobrar intereses y principal y la experiencia previa de la Compañía de acciones similares de tolerancia. Como parte de este proceso, la Compañía evalúa el desempeño del pago del deudor contra los términos contractuales modificados y considera varios indicadores de comportamiento.

En general, la tolerancia es un indicador cualitativo de un aumento significativo en el riesgo de crédito y una expectativa de tolerancia puede constituir evidencia de que una exposición tiene deterioro crediticio o se encuentra en mora. Un cliente debe demostrar un comportamiento de pago consistentemente bueno durante un período de tiempo antes de que la exposición ya no se considere deterioro crediticio o en incumplimiento o se considere que el riesgo de incumplimiento ha disminuido de modo que la pérdida permita volver a medirse en una cantidad igual a 12 meses de pérdidas crediticias estimadas

*Definición de deterioro*

La Compañía considera que un activo financiero está deteriorado cuando:

- Es poco probable que el deudor pague sus obligaciones de crédito al Banco en su totalidad, sin que la Compañía recurra a acciones tales como la realización de las garantías (si corresponde); o
- el deudor tiene más de 90 días de atraso en los préstamos personales y más de 180 días en los préstamos hipotecarios.

Al evaluar si un deudor está en incumplimiento, la Compañía considera indicadores que son:

- cualitativos – incumplimientos de cláusulas contractuales.
- cuantitativos – estado de mora y falta de pago de otra obligación del mismo deudor para la Compañía; y basado en datos desarrollados internamente

Notas a los Estados Financieros

---

**(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación**

Los insumos utilizados para evaluar de si un instrumento financiero está deteriorado y su importancia puede variar a lo largo del tiempo para reflejar los cambios en las circunstancias.

La definición de deterioro se alinea en gran medida con la aplicada por la Compañía para propósitos de capital regulatorio

*Incorporación de información prospectiva*

La incorporación en el proceso de cálculo de Pérdidas Esperadas en la Compañía de aspectos prospectivos se efectuará en base al posible impacto que podría registrarse en el valor de las esas pérdidas, ocasionadas por cambios esperados en el corto y mediano plazo del comportamiento de variables las macroeconómicas que podrían afectar el flujo de pagos de los instrumentos.

En la región centroamericana y especialmente en los países en donde opera la Compañía, las estadísticas sobre agregados macroeconómicos es provista casi exclusivamente por órganos estatales especializados en estadísticas, y en la práctica constituyen la fuente principal de información para la obtención de valores de indicadores macroeconómicos. Ante tales limitaciones la Compañía, a los efectos de identificar aquellos parámetros que pudieran impactar en el comportamiento de pago de instrumentos financieros, estableció que serían utilizados aquellos que cumplieran con al menos una serie de perfiles que los hicieran aptos para este tipo de mediciones, a saber: a) que estuvieran disponibles regularmente; b) que sean accesibles al público de una forma relativamente sencilla; b) que sean razonablemente confiables. En tanto no existen fuentes alternativas que permitan confirmar o validar la información señalada a los efectos de disponer de datos aceptables para el análisis, se debió necesariamente seleccionar de entre todas las variables disponibles, aquellas que presentaron los perfiles señalados de regularidad, accesibilidad y confiabilidad, y que fueron:

- a) Inflación (IPC)
- b) Desempleo
- c) Ivae
- d) Producto Interno Bruto
- g) Cartera vencida de la Compañía
- h) Cartera vencida del sistema financiero.

La metodología empleada en la Compañía para identificar las variables forward-looking (FL) que participarán del proceso de incorporación de estas a la determinación de las pérdidas esperadas, se basa en el cálculo del Coeficiente de Correlación Múltiple. El proceso de definición de las variables más significativas de entre el universo de aquellas de las que se dispone consta de tres pasos:

Se calcularon los coeficientes de Correlación Múltiple y de Explicación entre las series históricas de las variaciones porcentuales anuales del valor de la Cartera Vencida de la Compañía La Hipotecaria (tomada como variable dependiente), y la serie histórica de los valores de las variaciones interanuales de PIB, IMAE, Inflación y Desempleo (consideradas variables independientes). Este cálculo permite determinar si éstas últimas podrían explicar y/o inferir razonablemente los eventuales impactos sobre el comportamiento de pago de los instrumentos en el futuro.

Una vez determinada la existencia de un grado de asociación aceptable entre tales variables, se procedió a calcular la contribución marginal de cada una, por separado, al valor de la correlación múltiple, a través de despreciar el aporte de cada una al valor de esa correlación. Esto se logra recalculando la correlación múltiple eliminando secuencialmente cada variable que participa en las series originales. El nuevo valor de correlación múltiple tras dichas eliminaciones permitiría inferir la contribución de cada eliminación al valor de correlación originalmente calculado.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación**

Finalmente se contrastaron los resultados con los correspondientes a la Correlación existente entre los valores de Cartera Vencida de la Compañía con los del Sistema Financiero de cada país, de forma de confirmar el sentido de las asociaciones.

Como resultado de la aplicación de la metodología expuesta en series históricas correspondientes a periodos anuales entre 2012 y 2016, se obtuvieron los siguientes identificaron las siguientes variables por país y segmento:

El Salvador Operaciones con Garantías (Desempleo)  
El Salvador Operaciones sin Garantía (IVAE).

La Compañía incorpora información prospectiva en su evaluación de si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial y su medición de pérdidas crediticias estimadas. Con base en el asesoramiento del Comité de Crédito dla Compañía y expertos económicos y la consideración de una variedad de información externa real y de pronóstico, la Compañía formula una vista de "caso base" de la dirección futura de variables económicas relevantes, así como, un rango representativo de otros posibles escenarios de pronóstico. Este proceso implica desarrollar dos o más escenarios económicos adicionales y considerar las probabilidades relativas de cada resultado. La información externa incluye datos económicos y pronósticos publicados por organismos gubernamentales y autoridades monetarias en los países donde opera la Compañía,

El caso base representa el resultado más probable y está alineado con la información utilizada por la Compañía para otros fines, como la planificación estratégica y la realización del presupuesto. Los otros escenarios representan resultados más optimistas y más pesimistas. Periódicamente, la Compañía lleva a cabo pruebas de estrés más extremas para calibrar su determinación de estos otros escenarios representativos.

*Medida de las pérdidas crediticias estimadas*

Las entradas clave en la medición de las pérdidas crediticias son los términos de estructura de las siguientes variables:

- Probabilidad de incumplimiento (PI) o (PD Probability at Default);
- Pérdida de incumplimiento (PDI) o (LGD Loss Given Default);
- Exposición ante el incumplimiento (EI) o (EAD Espousure at Default).

Estos parámetros generalmente se derivan de modelos estadísticos desarrollados internamente y otros datos históricos. Se ajustan para reflejar la información prospectiva como se describió anteriormente.

Para la determinación de la PI de los segmentos identificados, y en el contexto del tratamiento colectivo de las carteras de crédito, la Compañía enfocará la medición a partir de los procesos denominados como Cadenas de Markov, a través de las cuales se calcula la probabilidad (condicional) de que un instrumento, que se encuentre en un momento en una determinada categoría de riesgo, migre a otra en un horizonte de tiempo también determinado. Matemáticamente se expresa como la probabilidad de que ocurra un evento A, dado otro evento B. En el proceso de cálculo en la Compañía, se determinará la probabilidad de que un instrumento que a la fecha de reporte presenta una determinada calificación, incumpla para en horizontes de tiempo.

La Compañía estima los parámetros de PDI en función de la historia de las tasas de recuperación de los reclamos contra las contrapartes deterioradas. Los modelos de PDI consideran la estructura, la garantía, la antigüedad del reclamo, la industria de la contraparte y los costos de recuperación de cualquier garantía que sea integral al activo financiero. Para los préstamos garantizados con propiedades, los ratios de LTV son un parámetro clave para determinar PDI.

Notas a los Estados Financieros

---

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

Estimación de la PDI

El cálculo de la PDI se implementa para cada segmento identificado en cada país, y requiere comparar los importes recuperados en cada uno de aquellos contra los importes incumplidos. Se estableció la conveniencia de disponer información sobre casos “cerrados”, esto es que los datos de incumplimientos y recuperaciones se corresponderán a eventos específicos, cuya gestión de cobro haya sido dada por finalizada por la gerencia, ya sea por la recuperación total de los importes adeudados o por desistimiento justificado de su cobro según las políticas aprobadas de administración de crédito. El objetivo final de cálculo es establecer la proporción porcentual de recuperaciones sobre el valor de las exposiciones incumplidas. Las siguientes son definiciones pertinentes al cálculo de PDI en la Compañía.

PDI de operaciones Hipotecarias que han pasado por proceso judicial y/o dación de pago

Para el cálculo se usó una base de datos llamada Historical Recoveries. En esta se han registrado todas las operaciones en donde la Compañía ha recibido el bien ya sea por medio de dación o por adjudicación vía proceso judicial. En dicha hoja se registra cuando el préstamo inicia el proceso y se recibe el bien hasta que se vende, o se coloca nuevamente en la figura de un crédito a otro cliente. También se lleva en detalle los gastos legales y reparaciones que nos acarreo la recuperación de dicho bien. Esto permitirá calcular la PDI de operaciones recibidas como dación en pago o vía proceso judicial.

PDI de operaciones que alcanzaron más de 90 días para préstamos personales, que se cancelaron o se enviaron a pérdida

Para este caso se toman en cuenta las operaciones de préstamos personales que alcanzan la cantidad de días mora arriba indicada y que terminaron cancelados o en la cartera en pérdida y se promedian, es decir, se obtienen las recuperaciones de los personales que se enviaron a pérdida y también las de los personales que habiendo alcanzando el punto de default fueron canceladas. Luego se obtiene el promedio de ambas PDI y se promedian para obtener la PDI del segmento Personales. En el caso de los préstamos personales, por su naturaleza no se incurren en gastos legales de recuperación.

Exposición ante el incumplimiento (EI) o (EAD Espousure at Default).

EI representa la exposición esperada en caso de incumplimiento. La Compañía determina el EI de la exposición actual de la contraparte y los posibles cambios en el monto actual permitidos según el contrato, incluida la amortización. El EI de un activo financiero es su valor bruto en libros. Para los compromisos de préstamos y las garantías financieras, el EI incluye el monto utilizado, así como los montos futuros potenciales que pueden utilizarse del contrato, que se estiman en base a observaciones históricas y previsiones prospectivas. Para algunos activos financieros, EI se determina modelando el rango de posibles resultados de exposición en varios puntos en el tiempo usando escenarios y técnicas estadísticas.

La EAD es el costo amortizado de los saldos expuestos. La Compañía determina la EAD anual a lo largo de la vida restante de los instrumentos para su posterior ponderación por la probabilidad de incumplimiento anual marginal respectiva.

En la Compañía, el valor de la EAD nominal anual se calculará a partir de la proyección de los saldos a costo amortizado de los instrumentos. Para realizar el cálculo de la EAD, la Compañía realiza periódicamente una proyección de las tablas de amortización de los préstamos de cada segmento hasta su cancelación. En función de lo anterior se obtiene el promedio anual de los saldos de capital residuales (proyectados) anualmente, valor que es el utilizado como exposición anual (EAD) proyectada para la vida de los instrumentos. Finalmente, dichos saldos se descuentan a la tasa efectiva anual.

**Notas a los Estados Financieros**

**(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación**

Las agrupaciones están sujetas a revisión periódica para garantizar que las exposiciones dentro de un grupo particular permanezcan apropiadamente homogéneas.

La Compañía monitorea la concentración de riesgo de crédito por sector y ubicación geográfica. El análisis de la concentración de los riesgos de crédito a la fecha de los estados financieros es el siguiente:

	<b>Préstamos</b>		<b>Depósitos</b>		<b>Inversiones</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
Concentración por sector:						
Préstamos hipotecarios	113,973,803	106,558,140	0	0	0	0
Préstamos personales	5,860,980	5,168,801	0	0	0	0
Otros sectores	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3,801,644</u>	<u>5,910,400</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>119,834,783</u>	<u>111,726,941</u>	<u>3,801,644</u>	<u>5,910,400</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
Concentración geográfica:						
El Salvador	119,834,783	111,726,941	3,356,410	5,910,400	0	0
Panamá	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>444,284</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Valor en libros	<u>119,834,783</u>	<u>111,726,941</u>	<u>3,800,694</u>	<u>5,910,400</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Las concentraciones geográficas de los préstamos y depósitos con bancos están basadas en la ubicación del deudor.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se define como la incapacidad de la Compañía de cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otros, de un retiro inesperado de fondos aportados por acreedores o clientes, el deterioro de la calidad de la cartera de préstamos, la reducción en el valor de las inversiones, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo. La Compañía administra sus recursos líquidos para honrar sus pasivos al vencimiento de los mismos en condiciones normales.

Administración del riesgo de liquidez

La Compañía controla este riesgo con reservas apropiadas de liquidez y de activos fácilmente realizables con adecuado calce de plazos entre activos y pasivos y con planes de contingencia que son periódicamente revisados y actualizados.

La tabla siguiente analiza los activos y pasivos de la Compañía en agrupaciones de vencimiento del principal estimados:

<b>2018</b>	<b>Hasta</b>	<b>De 1 a 5</b>	<b>Más de</b>	<b>Total</b>
	<b>1 año</b>	<b>años</b>	<b>5 años</b>	
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
<b>Activos:</b>				
Efectivo	950	0	0	950
Depósitos en bancos	3,800,694	0	0	3,800,694
Inversiones	0	0	0	0
Préstamos	19,938	1,445,648	118,138,772	119,604,358
Cuentas e intereses por cobrar	<u>1,830,654</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,830,654</u>
<b>Total de activos</b>	<u>5,652,236</u>	<u>1,445,648</u>	<u>118,138,772</u>	<u>125,236,656</u>
<b>Pasivos:</b>				
Papel bursátil	20,483,000	0	0	20,483,000
Certificados de inversión	5,000,000	7,600,000	0	12,600,000
Préstamos por pagar	27,000,000	42,165,111	0	69,165,111
Cuentas por pagar a relacionadas	0	0	0	0
Otros pasivos	<u>6,345,413</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6,345,413</u>
<b>Total de pasivos</b>	<u>58,828,413</u>	<u>49,765,111</u>	<u>0</u>	<u>108,593,524</u>
<b>Margen de liquidez neto</b>	<u>(53,176,177)</u>	<u>(48,319,463)</u>	<u>118,138,772</u>	<u>16,643,132</u>

**LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.**  
**(Compañía Salvadoreña Subsidiaria de Banco La Hipotecaria, S.A.)**  
 (El Salvador, República de El Salvador)

**Notas a los Estados Financieros**

**(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación**

<u>2017</u>	<u>Hasta 1 año US\$</u>	<u>De 1 a 5 años US\$</u>	<u>Más de 5 años US\$</u>	<u>Total US\$</u>
<b>Activos:</b>				
Efectivo	950	0	0	950
Depósitos en bancos	5,910,400	0	0	5,910,400
Inversiones	0	0	0	0
Préstamos	40,246	1,613,131	110,073,564	111,726,941
Cuentas e intereses por cobrar	<u>1,475,167</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,475,167</u>
<b>Total de activos</b>	<b><u>7,426,763</u></b>	<b><u>1,613,131</u></b>	<b><u>110,073,564</u></b>	<b><u>119,113,458</u></b>
<b>Pasivos:</b>				
Papel bursátil	13,865,000	0	0	13,865,000
Certificados de inversión	6,000,000	7,600,000	0	13,600,000
Préstamos por pagar	1,450,000	68,686,553	0	70,136,553
Cuentas por pagar a relacionadas	0	0	0	0
Otros pasivos	<u>2,545,916</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2,545,916</u>
<b>Total de pasivos</b>	<b><u>23,860,916</u></b>	<b><u>76,286,553</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>100,147,469</u></b>
<b>Margen de liquidez neto</b>	<b><u>(16,434,153)</u></b>	<b><u>(74,673,422)</u></b>	<b><u>110,073,564</u></b>	<b><u>18,965,989</u></b>

La Compañía tiene la posibilidad de titularizar préstamos hipotecarios. Con esta característica de titularizar su cartera de préstamos y mantener líneas de crédito notariadas, la Compañía mitiga cualquier descalce de su liquidez.

Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario en los precios accionarios y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados de valores a eventos políticos y económicos. La administración de este riesgo es supervisada constantemente por la Gerencia General. Para mitigar este riesgo, la Compañía ha documentado en sus políticas controles relacionados con límites de inversión, clasificación y valuación de inversiones, calificación de cartera, verificación de pagos de intereses, sensibilidad y prueba de tasas.

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés del flujo de efectivo es el riesgo de que los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés del mercado. El riesgo de la tasa de interés del valor razonable es el riesgo de que el valor del instrumento financiero fluctúe debido a cambios en las tasas de interés del mercado.

La Compañía asume una exposición a los efectos de fluctuaciones en los niveles prevalecientes de tasas de interés del mercado tanto en su riesgo de valor razonable como en el de su riesgo de flujo de fondos. Los márgenes de interés pueden aumentar como resultado de dichos cambios pero pueden reducirse o crear pérdidas en el evento que surjan movimientos inesperados. Mensualmente la Junta Directiva revisa el comportamiento de las tasas de interés de los activos y pasivos, mide el impacto del descalce en los resultados de la Compañía y toma las medidas apropiadas para minimizar repercusiones negativas en los resultados financieros de la Compañía.

**LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.**  
**(Compañía Salvadoreña Subsidiaria de Banco La Hipotecaria, S.A.)**  
(El Salvador, República de El Salvador)

**Notas a los Estados Financieros**

**(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación**

La tabla que aparece a continuación resume la exposición de la Compañía a los riesgos de la tasa de interés. Los activos y pasivos de la Compañía están incluidos en la tabla a su valor en libros, clasificados por categorías por el que ocurra primero entre la nueva fijación de tasa contractual o las fechas de vencimiento.

<u>2018</u>	Hasta <u>1 año</u> US\$	Más de <u>1 año</u> US\$	No generan <u>interés</u> US\$	<u>Total</u> US\$
<b>Activos:</b>				
Depósitos en bancos	3,801,644	0	0	3,801,644
Inversiones	0	0	0	0
Préstamos	<u>119,604,358</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>119,604,358</u>
<b>Total de activos</b>	<u>123,406,002</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>123,406,002</u>
<b>Pasivos:</b>				
Certificados de inversión	5,000,000	4,600,000	0	9,600,000
Papel bursátil	24,483,000	0	0	24,483,000
Préstamos por pagar	<u>69,165,111</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>69,165,111</u>
<b>Total de pasivos</b>	<u>98,648,111</u>	<u>4,600,000</u>	<u>0</u>	<u>103,248,111</u>
<b>Sensibilidad neta de tasa de interés</b>	<u>24,757,891</u>	<u>(4,600,000)</u>	<u>0</u>	<u>20,157,891</u>
<u>2017</u>	Hasta <u>1 año</u> US\$	Más de <u>1 año</u> US\$	No generan <u>interés</u> US\$	<u>Total</u> US\$
<b>Activos:</b>				
Depósitos en bancos	5,910,400	0	0	5,910,400
Inversiones	0	0	0	0
Préstamos	<u>111,726,941</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>111,726,941</u>
<b>Total de activos</b>	<u>117,637,341</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>117,637,341</u>
<b>Pasivos:</b>				
Certificados de inversión	6,000,000	7,600,000	0	13,600,000
Papel bursátil	13,865,000	0	0	13,865,000
Préstamos por pagar	<u>70,136,553</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>70,136,553</u>
<b>Total de pasivos</b>	<u>90,001,553</u>	<u>7,600,000</u>	<u>0</u>	<u>97,601,553</u>
<b>Sensibilidad neta de tasa de interés</b>	<u>27,635,788</u>	<u>(7,600,000)</u>	<u>0</u>	<u>20,035,788</u>

La Compañía obtiene sus fondos principalmente con pasivos cuyas tasas de interés fluctúan de las siguientes maneras: 1) Tasas fijas por períodos no mayores de un (1) año. 2) Tasas variables según fluctuaciones en la tasa LIBOR ajustadas, trimestralmente o semestralmente. 3) Tasas fijas por períodos mayores de (1) año.

Las tasas de interés devengadas por los activos de la Compañía fluctúan de las siguientes maneras: 1) Tasas variables que son ajustadas según determine la Compañía, de tiempo en tiempo, en base al costo de sus pasivos. 2) Tasas que determina la Compañía donde se deposita la liquidez.

*el*



Notas a los Estados Financieros

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

El siguiente cuadro presenta las diferentes clases de activos y pasivos y la cantidad de las diferentes clases arriba descritas.

<u>Categoría de Pasivo</u>	<u>2018</u> US\$	<u>2017</u> US\$
Tasas variables según fluctuaciones en la tasa LIBOR ajustadas trimestralmente		
o semestralmente	69,165,111	70,136,553
Tasas fijas por períodos no mayores de un (1) año obligaciones negociables	24,483,000	13,865,000
Tasas fijas por períodos mayores de un (1) año obligaciones negociables	9,600,000	13,600,000
<u>Categoría de Activo</u>		
Tasas ajustadas según determine la Compañía, de tiempo en tiempo en base al costo de los pasivos de la Compañía	119,604,358	111,726,941
Tasas variables por períodos menos de un (1) año (cuenta corriente, de ahorro y depósitos a plazo)	3,801,644	5,910,400

En general, la posición del riesgo de tasa de interés está manejada directamente por la Tesorería de la Compañía con el fin de eliminar o minimizar la sensibilidad entre fluctuaciones de tasas de interés entre activos y pasivos financieros.

Riesgo operacional

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos de la Compañía, de personal, tecnología e infraestructura, y de factores externos que no esté relacionado a riesgos de créditos y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios.

El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional, buscando evitar pérdidas financieras y daños en la reputación de la Compañía.

La principal responsabilidad para el desarrollo e implementación de los controles sobre el riesgo operacional está asignada a la administración superior dentro de cada área de negocio. La Gerencia General monitorea los riesgos operativos de importancia apoyada en su equipo gerencial y diseña e implementa controles adecuados que mitigan aquellos riesgos operativos de importancia. Las políticas y procedimientos que formalizan estos controles son desarrollados y monitoreados. Todas las políticas antes de ser implementadas son aprobadas por la Gerencia General.

Durante el año la Gerencia General junto a su equipo gerencial realiza evaluaciones continuas sobre la efectividad en el diseño y operación de los controles claves. Las debilidades en el diseño o funcionamiento de los procesos son atacados de inmediato para prevenir errores futuros.

Notas a los Estados Financieros

(3) **Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación**

Esta responsabilidad es apoyada por el desarrollo de estándares para administrar el riesgo operacional, desarrollado e implementado por la Gerencia General en las siguientes áreas:

- Aspectos sobre la adecuada segregación de funciones, incluyendo la independencia en la autorización de transacciones.
- Requerimientos sobre el adecuado monitoreo y reconciliaciones de transacciones.
- Cumplimiento con los requerimientos regulatorios y legales.
- Documentación de controles y procesos.
- Reporte de pérdidas en operaciones y las propuestas para la solución de las mismas.
- Desarrollo del plan de contingencia.
- Desarrollo de entrenamiento al personal de la Compañía.
- Aplicación de normas de ética en el negocio.
- Desarrollo de actividades para mitigar el riesgo, incluyendo políticas de seguridad.

Estas políticas establecidas por la Compañía están soportadas por un programa de revisiones periódicas. Los resultados de estas revisiones son discutidas con el personal encargado de cada unidad de negocio para su acción correctiva.

(4) **Partes Relacionadas**

A continuación se presenta un detalle de saldos con partes relacionadas al 30 de Junio:

	<u>2018</u> US\$	<u>2017</u> US\$
<b>Activos:</b>		
Depósitos en cuentas de ahorro	<u>1,902</u>	<u>1,902</u>
Inversión en afiliada	<u>362,260</u>	<u>362,260</u>

Las principales transacciones con compañías relacionadas por el trimestre terminado el 30 de junio son:

	<u>2018</u> US\$	<u>2017</u> US\$
Ingresos por comisión de intermediación de seguros	<u>75,996</u>	<u>75,116</u>

Gastos de personal

Los gastos de personal ejecutivo incluyendo salarios y beneficios por los años terminados el 30 de junio de 2018 y 2017 ascienden a US\$76,560 y US\$74,084, respectivamente. Estos gastos incluyen las contribuciones patronales a la Administradora de Fondo de Pensiones AFP, de acuerdo a las leyes de El Salvador.

31

**Notas a los Estados Financieros**

**(5) Cuentas e Intereses por Cobrar**

A continuación se presenta un detalle de las cuentas e intereses por cobrar:

	<u>2018</u> US\$	<u>2017</u> US\$
Cuentas por cobrar:		
Clientes	203,841	183,956
Empleados	2,969	2,896
Varios	<u>226,463</u>	<u>171,455</u>
	<u>433,273</u>	<u>358,307</u>
Intereses por cobrar:		
Clientes	379,197	454,834
Bono hipotecario	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>379,197</u>	<u>454,834</u>
	<u>812,470</u>	<u>813,141</u>

**(6) Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación:

	<u>2018</u> US\$	<u>2017</u> US\$
Efectivo	950	950
Depósitos a la vista	3,690,022	5,802,321
Depósitos de ahorro	<u>110,672</u>	<u>108,079</u>
	<u>3,801,644</u>	<u>5,911,350</u>

**(7) Préstamos - Netos**

La composición de la cartera de préstamos se resume así:

	<u>2018</u> US\$	<u>2017</u> US\$
Préstamos:		
Personales y otros	5,860,980	5,168,801
Hipotecarios residenciales	<u>113,973,803</u>	<u>106,558,140</u>
Sub - Total:	119,834,783	111,726,941
Menos provisión para pérdida en préstamos	<u>(230,425)</u>	<u>(187,367)</u>
Total	<u>119,604,358</u>	<u>111,539,574</u>

Al 30 de junio de 2018, la Compañía mantenía préstamos hipotecarios por US\$69,438,293 (2017: US\$70,813,310) en garantía de obligaciones contraídas con varias instituciones financieras (véase nota 12).

Las tasas de interés anual que devengan los préstamos oscilaban entre 6.58% a 12.00%, para ambos períodos y los préstamos personales devengan intereses que van del 6.50% a 16.00% (2017: 6.50% a 16.00%).

El movimiento de la provisión para pérdida en préstamos es el siguiente:

	<u>2018</u> US\$	<u>2017</u> US\$
Saldo al inicio del año	187,367	207,192
Reconocimiento inicial de provisión NIIF 9	12,882	0
Provisión cargada a gastos del año	167,736	113,326
Préstamos castigados	<u>(137,560)</u>	<u>(133,151)</u>
Saldo al final del año	<u>230,425</u>	<u>187,367</u>

**LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.**  
**(Compañía Salvadoreña Subsidiaria de Banco La Hipotecaria, S.A.)**  
**(El Salvador, República de El Salvador)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(8) Inversiones en Valores**

Al 30 de junio la compañía no mantenía inversiones registradas en el balance.

**(9) Mobiliario, Equipo y Mejoras**

El mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad se resumen a continuación:

	<b>30 de junio de 2018</b>				
	<b>Mobiliario</b>	<b>Equipo de</b>	<b>Equipo</b>	<b>Mejoras a la</b>	<b>Total</b>
	<b>US\$</b>	<b>oficina</b>	<b>rodante</b>	<b>propiedad</b>	<b>US\$</b>
	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
Costo:					
Saldos al inicio del año	41,952	411,192	85,809	297,538	836,491
Compras	7,283	9,035	0	69,914	86,232
Ventas, descartes y ajustes	0	0	0	0	0
Saldos al final del año	<u>49,235</u>	<u>420,227</u>	<u>85,809</u>	<u>367,452</u>	<u>922,723</u>
Depreciación acumulada:					
Saldos al inicio del año	31,023	334,937	62,521	194,522	623,003
Gasto del año	3,530	28,007	8,658	17,779	57,974
Ventas y descartes	0	0	0	0	0
Saldos al final del año	<u>34,553</u>	<u>362,944</u>	<u>71,179</u>	<u>212,301</u>	<u>680,977</u>
Saldos netos	<u>14,682</u>	<u>57,283</u>	<u>14,630</u>	<u>155,151</u>	<u>241,746</u>

	<b>31 de diciembre de 2017</b>				
	<b>Mobiliario</b>	<b>Equipo de</b>	<b>Equipo</b>	<b>Mejoras a la</b>	<b>Total</b>
	<b>US\$</b>	<b>oficina</b>	<b>rodante</b>	<b>propiedad</b>	<b>US\$</b>
	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
Costo:					
Saldos al inicio del año	119,288	454,810	85,809	208,090	867,997
Compras	8,391	34,180	0	89,448	132,019
Ventas, descartes y ajustes	<u>(85,727)</u>	<u>(77,798)</u>	0	0	<u>(163,525)</u>
Saldos al final del año	<u>41,952</u>	<u>411,192</u>	<u>85,809</u>	<u>297,538</u>	<u>836,491</u>
Depreciación acumulada:					
Saldos al inicio del año	110,313	348,342	45,205	178,651	682,511
Gasto del año	4,765	64,350	17,316	15,871	102,302
Ventas y descartes	<u>(84,055)</u>	<u>(77,755)</u>	0	0	<u>(161,810)</u>
Saldos al final del año	<u>31,023</u>	<u>334,937</u>	<u>62,521</u>	<u>194,522</u>	<u>623,003</u>
Saldos netos	<u>10,929</u>	<u>76,255</u>	<u>23,288</u>	<u>103,016</u>	<u>213,488</u>

**(10) Certificados de Inversión**

La Compañía tiene autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador dos emisiones por US\$30,000,000 en Certificados de Inversión (CI). Al 30 de junio de 2018 y 2017, el saldo neto de emisión es el siguiente:

<b>Tipo</b>	<b>Tasa de interés</b>	<b>Vencimiento</b>	<b>31 de marzo</b>	<b>31 de diciembre</b>
			<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Programa 2</b>				
Tramo 7	6.00%	junio-18	0	2,000,000
Tramo 8	6.00%	junio-18	0	2,000,000
Tramo 9	6.25%	junio-19	3,000,000	3,000,000
Tramo 10	6.25%	julio-18	2,000,000	2,000,000
Tramo 11	6.25%	agosto-19	3,000,000	3,000,000
Tramo 12	6.25%	agosto-19	<u>1,600,000</u>	<u>1,600,000</u>
Total			9,600,000	13,600,000
Menos: Costo de emisión			<u>(0)</u>	<u>(0)</u>
			<u>9,600,000</u>	<u>13,600,000</u>

**LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.**  
**(Compañía Salvadoreña Subsidiaria de Banco La Hipotecaria, S.A.)**  
(El Salvador, República de El Salvador)

**Notas a los Estados Financieros**

**(11) Papel Bursátil (PBs)**

La Compañía tiene autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador dos planes rotativos de hasta US\$35,000,000 cada uno en Papel Bursátil, los cuales se encuentran respaldados con el crédito general de la Compañía.

Al 30 de junio de 2018 y 2017, el saldo de la emisión es el siguiente:

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>30 de junio de 2018</u>
<b><u>Programa: 1</u></b>			
Tramo 22	4.5000%	agosto-18	2,000,000
Tramo 25	4.2500%	octubre-18	2,000,000
Tramo 26	4.2500%	octubre-18	300,000
Tramo 27	4.2500%	octubre-18	1,000,000
Tramo 28	4.2500%	noviembre-18	3,000,000
Tramo 35	5.0000%	noviembre-18	1,000,000
Tramo 40	5.0000%	diciembre-18	630,000
Tramo 29	5.0000%	febrero-19	1,000,000
Tramo 30	5.0000%	febrero-19	1,000,000
Tramo 31	5.0000%	marzo-19	2,000,000
Tramo 32	5.0000%	marzo-19	1,000,000
Tramo 33	5.0000%	marzo-19	1,000,000
Tramo 34	5.0000%	marzo-19	3,000,000
Tramo 36	5.0000%	mayo-19	1,000,000
Tramo 37	5.0000%	mayo-19	1,000,000
Tramo 38	5.0000%	mayo-19	1,000,000
Tramo 39	5.0000%	junio-19	1,553,000
Tramo 41	5.0000%	junio-19	1,000,000
			24,483,000
	Menos: costo de emisión		<u>(46,403)</u>
			<u>24,436,597</u>

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
<b><u>Programa: 1</u></b>			
Tramo 19	4.7500%	Marzo, 2018	3,000,000
Tramo 20	4.5000%	Mayo, 2018	1,000,000
Tramo 21	4.5000%	Junio, 2018	1,000,000
Tramo 23	4.2500%	Abril, 2018	85,000
Tramo 24	4.2500%	Abril, 2018	1,000,000
Tramo 22	4.2500%	Agosto, 2018	2,000,000
Tramo 25	4.2500%	Octubre, 2018	2,000,000
Tramo 26	4.2500%	Octubre, 2018	300,000
Tramo 27	4.2500%	Octubre, 2018	1,000,000
Tramo 28	4.2500%	Noviembre, 2018	2,480,000
			13,865,000
	Menos: costo de emisión		<u>(24,953)</u>
			<u>13,840,047</u>

**LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.**  
**(Compañía Salvadoreña Subsidiaria de Banco La Hipotecaria, S.A.)**  
 (El Salvador, República de El Salvador)

**Notas a los Estados Financieros**

**(12) Préstamos por Pagar**

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	<u>2018</u> US\$	<u>2017</u> US\$
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$12,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	2,000,000	1,450,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$13,000,000, con vencimiento (2022) y tasa de interés trimestral Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	3,692,308	4,923,077
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$5,000,000, con vencimiento (2020) y tasa de interés semestral Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	5,000,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$25,000,000, con vencimiento (2019) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	25,000,000	25,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$20,000,000, con vencimiento de ocho años (2019) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	5,350,000	7,133,333
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$25,000,000, con vencimiento en (2022) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	16,071,429	17,857,143
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$25,000,000, con vencimiento (2021) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	<u>12,051,375</u>	<u>13,773,000</u>
Total de financiamientos recibidos	69,165,111	70,136,553
Menos gastos iniciales	<u>(135,131)</u>	<u>(145,509)</u>
Total de financiamientos recibidos	<u>69,029,980</u>	<u>69,991,044</u>

La Compañía mantenía créditos hipotecarios por cobrar por US\$69,438,293 (2017: US\$70,813,310) en garantía de las obligaciones contraídas con instituciones financieras (ver nota 7).

**Notas a los Estados Financieros**

**(13) Información de Segmentos**

La información por segmentos de la Compañía se presenta respecto de los negocios y ha sido preparada por la Administración exclusivamente para ser incluida en estos estados financieros. Los reportes internos estructurados y producidos regularmente por la Administración no contemplan la separación de activos, pasivos, ingresos y gastos correspondientes a cada segmento de negocios.

La composición de los segmentos de negocios se describe de la siguiente manera:

- *Hipotecas como activos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos de intereses menos los costos por financiamiento que generan los préstamos hipotecarios que la Compañía mantiene como activos, más las comisiones por otorgamiento y la parte proporcional que corresponde a las comisiones por cobranzas y servicio de reaseguro obtenidos de la compañía de seguros a la que se le presta el servicio de reaseguro.
- *Hipotecas en fideicomiso:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos por comisiones generadas por la gestión de administración y cobranzas de préstamos hipotecarios que le pertenecen a terceros menos los gastos de operación de la Compañía quien es contratada bajo contratos de administración para llevar a cabo dicha función.
- *Préstamos personales como activos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos de intereses menos los costos por financiamiento que generan los préstamos personales que la Compañía mantiene como activos, más las comisiones por otorgamiento y la parte proporcional que corresponde a las comisiones por cobranzas y servicio de cobro de seguro de deuda y otros proporcionado a compañías de seguro.
- *Otras inversiones:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos generados por otras inversiones de la Compañía.

Todas las operaciones de la Compañía se concentran dentro de la República de El Salvador.

<b>2018</b>	<b>Hipotecas en fideicomiso</b>	<b>Hipotecas como activos</b>	<b>Préstamos personales como activos</b>	<b>Otras inversiones</b>	<b>Total</b>
	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$
Ingresos de intereses	0	4,172,836	298,493	0	4,471,329
Gastos de intereses y comisiones	0	(2,471,561)	(127,097)	0	(2,598,658)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	0	204,869	37,803	0	242,672
Ingreso de comisión por administración de fideicomisos	488,280	0	0	0	488,280
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	0	21,899	0	0	21,899
Pérdida realizada en inversiones	0	0	0	0	0
Otros ingresos varios	0	117,730	6,054	0	123,784
Provisión para pérdida en préstamos	0	(99,810)	(67,926)	0	(167,736)
Gastos de operaciones	(79,728)	(1,235,781)	(119,592)	0	(1,435,100)
Depreciación y amortización	(3,221)	(49,922)	(4,831)	0	(57,974)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>405,331</u>	<u>660,261</u>	<u>22,904</u>	<u>0</u>	<u>1,088,496</u>
<b>Activos del segmento</b>	<u>0</u>	<u>119,111,477</u>	<u>6,125,179</u>	<u>0</u>	<u>125,236,656</u>
<b>Pasivos del segmento</b>	<u>0</u>	<u>100,426,214</u>	<u>5,164,310</u>	<u>0</u>	<u>105,590,524</u>

**LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.**  
**(Compañía Salvadoreña Subsidiaria de Banco La Hipotecaria, S.A.)**  
(El Salvador, República de El Salvador)

**Notas a los Estados Financieros**

**(13) Información de Segmentos, continuación**

<u>2017</u>	<u>Hipotecas en fideicomiso</u> US\$	<u>Hipotecas como activos</u> US\$	<u>Préstamos personales como activos</u> US\$	<u>Otras inversiones</u> US\$	<u>Total</u> US\$
Ingresos de intereses	0	7,840,187	524,844	71,149	8,436,180
Gastos de intereses y comisiones	0	(4,307,611)	(212,884)	0	(4,520,495)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	0	369,434	73,678	0	443,112
Ingreso de comisión por administración de fideicomisos	1,045,449	0	0	0	1,045,449
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	0	87,631	0	0	87,631
Pérdida realizada en inversiones	0	0	0	0	0
Otros ingresos varios	0	201,708	9,968	0	211,676
Provisión para pérdida en préstamos	0	(45,240)	(68,086)	0	(113,326)
Gastos de operaciones	(142,622)	(2,210,639)	(213,933)	0	(2,567,194)
Depreciación y amortización	(5,683)	(88,093)	(8,525)	0	(102,302)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>897,144</u>	<u>1,847,376</u>	<u>105,062</u>	<u>71,149</u>	<u>2,920,731</u>
<u>Activos del segmento</u>	<u>0</u>	<u>113,504,028</u>	<u>5,609,430</u>	<u>0</u>	<u>119,113,458</u>
<u>Pasivos del segmento</u>	<u>0</u>	<u>95,431,208</u>	<u>4,716,261</u>	<u>0</u>	<u>100,147,469</u>

**(14) Salarios, Otros Gastos de Personal y Otros Gastos de Operaciones**

Los salarios, otros gastos de personal y otros gastos de operaciones para el año terminado el 31 de diciembre se detallan a continuación:

	<u>2018</u> US\$	<u>2017</u> US\$
<b>Salarios y otros gastos de personal:</b>		
Sueldos, aguinaldo y vacaciones	425,511	384,812
Bonificaciones	55,000	90,747
Cuotas patronales	55,310	46,259
Prestaciones laborales	27,181	10,998
Viajes, viáticos y combustible	13,397	16,901
Otros	<u>23,695</u>	<u>34,059</u>
	<u>600,094</u>	<u>583,776</u>
<b>Otros gastos de operación:</b>		
Alquiler	50,070	41,651
Publicidad	53,368	43,476
Mantenimiento de equipo	56,791	30,524
Útiles de oficina	4,486	3,720
Luz, agua y teléfono	27,691	19,932
Cargos bancarios	12,928	8,961
Otros gastos	<u>134,085</u>	<u>173,634</u>
	<u>339,419</u>	<u>321,898</u>



**Notas a los Estados Financieros**

**(15) Compromisos y Contingencias**

a) Arrendamientos

La Compañía ha suscrito contratos de arrendamiento por términos de hasta (1) un año renovable, para el uso de los locales donde operan sus oficinas. Los cánones de arrendamiento anual que la Compañía deberá pagar en el próximo año se estiman en US\$87,648.

El gasto de alquiler para el período terminado al 30 de junio de 2018 ascendió a US\$50,069 (2017: US\$41,651).

b) Contingencia

Al 30 de junio de 2018, existe un reclamo interpuesto en contra de la Compañía por la Defensoría del Consumidor, el proceso está en curso legal y a la fecha de la emisión de estos estados financieros no se conoce su resultado ni su efecto. La Administración de la Compañía y su asesor legal estiman no se espera que el resultado de este proceso tenga un efecto material adverso sobre la posición financiera de la Compañía.

**(16) Impuesto sobre la Renta**

El gasto total de impuesto por el año terminado el 31 de diciembre se detalla a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US\$	US\$
Impuesto sobre la renta corriente, estimado	408,388	401,793
Impuesto sobre la renta diferido por diferencias temporales	<u>(12,918)</u>	<u>7,228</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta	<u>395,470</u>	<u>409,021</u>
Tasa efectiva	<u>34.76%</u>	<u>32.99%</u>

El impuesto sobre la renta corriente se determina aplicando el 30% a la utilidad neta imponible. La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la utilidad neta imponible al 31 de diciembre, se detalla a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US\$	US\$
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	1,137,574	1,239,485
Ingresos y Gastos de fuente exentos, netos	(8,563)	(57,880)
Gastos no deducibles	<u>75,679</u>	<u>110,747</u>
Utilidad neta imponible	1,204,690	1,292,352
Impuesto sobre la renta corriente al 30 de junio	<u>395,471</u>	<u>409,021</u>

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de El Salvador están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los últimos tres años, posterior al período de presentación de la respectiva declaración.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(16) Impuesto sobre la Renta, continuación**

La Administración hizo estimaciones de impuesto sobre la renta diferido por diferencias temporarias que se originan principalmente de la reserva para pérdidas en préstamos y provisiones laborales utilizando la tasa del 30% para ambos años, resultando un activo por impuesto diferido de US\$69,128 (2017: US\$56,210), y un ingreso del año de US\$12,918 (2017: ingreso de US\$5,948).

Con fecha 5 de noviembre de 2015 fue publicado en el Diario Oficial el Decreto 161 “Ley de Contribución Especial a los Grandes Contribuyentes para el Plan de Seguridad Ciudadana” con vigencia de 5 años. En el cual se establece el pago del 5% de Contribución Especial a los Grandes Contribuyentes para el Plan de Seguridad Ciudadana, sobre la ganancia neta cuando ésta sobrepasa de US\$500,000. Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2018, la Compañía registró US\$49,072 (2017: US\$108,158) como Contribución Especial.

**(17) Capital y Reservas**

*Administración de capital*

La política de la administración es de mantener una estructura de capital sólida. El capital en acciones emitido al 30 de junio de 2018 y 2017 es de US\$5,799,000 para ambos años, del cual US\$12,000 constituye capital social mínimo y US\$5,787,000 es capital social variable. El capital social está compuesto por 579,900 acciones comunes de valor nominal de US\$10 cada una.

Los negocios de la Compañía son administrados y dirigidos por la Junta Directiva. En consecuencia, la Junta Directiva o los Ejecutivos que ésta designe podrán ceder cartera de préstamos para garantizar obligaciones a instituciones financieras locales o extranjeras.

La Compañía debe destinar anualmente un 7% de sus utilidades antes de impuesto para constituir una reserva legal hasta llegar a un mínimo de 20% del capital social. Esta reserva debe ser mantenida en la forma que prescribe la Ley, la cual requiere que cierta porción de ella sea invertida en determinados tipos de activos. Al 31 de marzo de la reserva legal es US\$1,159,800 (2017: US\$1,159,800)

No existe un período límite para la distribución de utilidades. Las utilidades o dividendos que se distribuyen, ya sea en efectivo o en acciones, que corresponden a utilidades obtenidas hasta el 31 de diciembre de 2010, constituyen rentas no gravadas de impuesto sobre la renta para el socio o accionista que los recibe, siempre y cuando la sociedad que los distribuye haya pagado el impuesto sobre la renta correspondiente. La distribución de dividendos provenientes de las utilidades obtenidas a partir del año fiscal 2011, serán sujetas a una retención del 5% que constituirá pago definitivo de impuesto sobre la renta para el accionista que reciba el dividendo.

Al término de cada período fiscal, la Junta Directiva evalúa los resultados luego de deducir el impuesto sobre la renta y un porcentaje para compra de equipo y reserva para inversiones, para determinar la participación a ejecutivos y distribución de dividendos, de haber. Al 30 de junio de 2018 las utilidades retenidas totalizan US\$10,630,206 (2017: US\$10,209,589).

Al 30 de junio de 2018 y 2017 la Administración designó una reserva de capital para respaldar cualquier pérdida en la cartera de préstamos por US\$1,800,000 para ambos años, basados en un criterio prudencial de administración de riesgo de crédito. Esta reserva fue creada a partir de las utilidades acumuladas al 31 de diciembre de 2008.

**Notas a los Estados Financieros**

**(18) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros, continuación**

Los siguientes supuestos fueron efectuados por la Administración para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el balance general:

- (a) *Efectivo en caja y bancos/intereses acumulados por cobrar/cuentas por cobrar/intereses acumulados por pagar/otros pasivos*  
 Para los instrumentos financieros anteriores, el valor en los libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo.
- (b) *Inversiones en valores*  
 Algunas inversiones se miden al valor razonable basado en técnicas de valoración que incluyen datos de entradas no observables y tienen un efecto significativo en la determinación del valor razonable. Otras inversiones se miden utilizando la valoración por medio de los flujos de efectivo descontados.
- (c) *Préstamos por cobrar*  
 El valor razonable estimado para los préstamos representa la cantidad descontada de flujos de efectivo futuros estimados a recibir. Los flujos de efectivo provistos se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.
- (d) *Préstamos por pagar*  
 El valor razonable para los préstamos por pagar con reajustes de tasa de interés, se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
- (e) *Papel bursátil*  
 El valor en libros del papel bursátil con vencimiento de un año o menos, se aproxima a su valor razonable, por su naturaleza de corto plazo.
- (f) *Certificado de inversión*  
 El valor razonable para los certificados de inversión se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basadas en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero en particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por su naturaleza, involucran incertidumbre y elementos de juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones puede afectar en forma significativa las estimaciones.

Los valores razonables estimados para los instrumentos financieros antes definidos, se resumen a continuación:

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
	US\$	US\$	US\$	US\$
Préstamos por cobrar	119,834,783	119,080,724	111,726,941	133,669,307
Inversiones en valores	0	0	0	0
Certificados de inversión	(9,600,000)	(9,599,882)	(13,600,000)	(13,593,290)
Papel bursátil	(24,436,597)	(24,481,754)	(13,865,000)	(13,851,192)
Préstamos por pagar	(69,029,980)	(69,126,264)	(70,136,553)	(70,083,248)

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(19) Estimaciones Contables Críticas y Juicios en la Aplicación de Políticas Contables**

La Compañía efectúa estimados y presunciones que afectan las sumas reportadas de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal. Los estimados y decisiones son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias.

**Pérdidas por deterioro sobre préstamos y anticipos**

La Compañía revisa sus portafolios de préstamos para evaluar el deterioro por lo menos en una base trimestral. Al determinar si una pérdida por deterioro debe ser registrada en el estado del resultado integral, la Administración toma decisiones en cuanto a si existe una información observable que indique que existe una reducción que puede ser medida en los flujos de efectivo futuros estimados de un portafolio de préstamos antes que la reducción pueda ser identificada con un préstamo individual en ese portafolio.

Esta evidencia incluye información observable que indique que ha habido un cambio adverso en la condición de pago de los prestatarios en un grupo, o condiciones económicas nacionales o locales que correlacionen con incumplimientos en activos en el grupo. La Administración usa estimados basados en la experiencia de pérdida histórica por activos con características de riesgo de crédito y evidencia objetiva de deterioro similar a aquellos en el portafolio cuando se programa sus flujos futuros de efectivo. La metodología y presunciones usadas para estimar la suma y el tiempo de los flujos de efectivos futuros son revisadas regularmente para reducir cualquier diferencia entre los estimados de pérdida y la experiencia actual de pérdida.

**(20) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables**

Las principales leyes y regulaciones aplicables en la República de El Salvador se detallan a continuación:

*(a) Código de Comercio*

Las operaciones de las empresas mercantiles en El Salvador están reguladas por el Código de Comercio, contenido en el Decreto Legislativo N° 671 del 26 de mayo de 1970.

*(b) Impuestos*

La regulación fiscal aplicable está conformada principalmente por las siguientes leyes:

- i) Ley de Impuesto sobre la Renta, contenida en el Decreto Legislativo N° 134 del 18 de diciembre de 1991 y sus reformas.
- ii) Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes y a la Prestación de Servicios (IVA), contenida en el Decreto Legislativo N° 296 del 24 de julio de 1992 y sus reformas.
- iii) Código Tributario, contenido en el Decreto Legislativo N° 230 del 14 de diciembre de 2000 y sus reformas.

*(c) Regulaciones sobre valores*

La Ley del Mercado de Valores emitida en Decreto N° 809 del 16 de febrero de 1994, regula la oferta pública de valores y a éstos, sus transacciones, sus respectivos mercados intermediarios y a los emisores. La Superintendencia del Sistema Financiero es la institución que vigila el cumplimiento de esta ley y de otras regulaciones sobre emisión de valores en El Salvador.

**(21) Cambios en políticas contables**

Excepto por los cambios a continuación, la Compañía ha aplicado consistentemente las políticas contables establecidas en la Nota 2 a todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados.

**NIIF 9 – Instrumentos Financieros**

La Compañía ha adoptado la NIIF 9 Instrumentos Financieros emitida en julio de 2014 con una fecha de aplicación inicial del 1 de enero de 2018. Los requerimientos de la NIIF 9 representan un cambio significativo de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. La nueva norma trae cambios fundamentales en la contabilidad de los activos financieros y en ciertos aspectos de la contabilidad de los pasivos financieros.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(21) Cambios en políticas contables, continuación**

Los cambios clave en las políticas contables de la compañía resultantes de su adopción de la NIIF 9 se resumen a continuación:

La NIIF 9 contiene tres categorías principales de clasificación para activos financieros: medidos al CA, el valor VRCOUI y VRRCR. La clasificación de NIIF 9, generalmente se basa en el modelo de negocio en el que se administra un activo financiero y sus flujos de efectivo contractuales. La norma elimina las categorías existentes de la NIC 39 de mantenidas hasta el vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y valores a VRCOUI.

La NIIF 9 conserva en gran medida los requisitos existentes en la NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros. Sin embargo, aunque según la NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados bajo la opción de valor razonable se reconocieron en resultados, según la NIIF 9, los cambios en el valor razonable generalmente se presentan de la siguiente manera:

- La cantidad de cambio en el valor razonable atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en otras utilidades integrales, y
- el monto restante de cambio en el valor razonable se presenta en utilidad o pérdida. Ver Nota 3, para una explicación de cómo la Compañía clasifica los pasivos financieros según la NIIF 9.

*Deterioro de activos financieros*

La NIIF 9 reemplaza el modelo de "pérdida incurrida" en la NIC 39 con un modelo de "pérdida crediticia esperada". El nuevo modelo de deterioro también se aplica a ciertos compromisos de préstamo y contratos de garantía financiera, pero no a inversiones de patrimonio.

Según la NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen antes que según la NIC 39. Ver Nota 3, para una explicación de cómo el Grupo aplica los requerimientos de deterioro de la NIIF 9.

*Transición*

Los cambios en las políticas contables resultantes de la adopción de la NIIF 9 han sido aplicados retroactivamente, excepto como se describe a continuación.

- Los períodos comparativos no se han reexpresados. Las diferencias en los valores en libros de los activos financieros y pasivos financieros resultantes de la adopción de la NIIF 9 se reconocen en las ganancias y reservas acumuladas al 1 de enero de 2018. En consecuencia, la información presentada para 2017 no refleja los requisitos de la NIIF 9 y, por lo tanto, no es comparable a la información presentada para 2018 según la NIIF 9.
- Las siguientes evaluaciones se han realizado sobre la base de los hechos y circunstancias que existían en la fecha de la aplicación inicial:
  - La determinación del modelo de negocio dentro del cual se mantiene un activo financiero.
  - La designación y revocación de designaciones anteriores de ciertos activos financieros y pasivos financieros medidos a VRRCR.
  - La designación de ciertas inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidos para negociar como en VRCOUI.
- Si un valor de inversión tenía un riesgo de crédito bajo en la fecha de aplicación inicial de la NIIF 9, entonces la Compañía ha asumido que el riesgo crediticio sobre el activo no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial.

Para obtener más información y detalles sobre los cambios y las implicaciones resultantes de la adopción de la NIIF 9, consulte la Nota 2

**LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.**  
**(Compañía Salvadoreña Subsidiaria de Banco La Hipotecaria, S.A.)**  
 (El Salvador, República de El Salvador)

**Notas a los Estados Financieros**

**(22) Activos Financieros y Pasivos Financieros**

*Clasificación de activos financieros y pasivos financieros*

La siguiente tabla proporciona una conciliación entre partidas individuales en el estado consolidado de situación financiera y categorías de instrumentos financieros:

	<u>Mandatorio a VRCR</u>	<u>Inversiones en valores a VRCOUI</u>	<u>Costo amortizado</u>	<u>Valor en libros</u>
<b>30 de junio de 2018</b>				
<b><u>Activos financieros</u></b>				
Efectivo y efectos de caja			950	950
Depósitos en bancos:			3,800,694	3,800,694
Préstamos a costo amortizado			119,834,783	119,834,783
<b>Total de activos financieros</b>			<b>123,636,427</b>	<b>123,636,427</b>
<b><u>Pasivos: financieros</u></b>				
Certificados de inversión			9,600,000	9,600,000
Obligaciones negociables			24,436,597	24,436,597
Financiamientos recibidos			69,029,980	69,029,980
<b>Total de pasivos financieros</b>			<b>103,066,577</b>	<b>103,066,577</b>

	<u>Negociables</u>	<u>Costo Amortizado</u>	<u>Mantenidas hasta su vencimiento</u>	<u>Préstamos y cuentas por cobrar</u>	<u>Disponibles para la Venta</u>	<u>Valor en libros</u>
<b>31 de diciembre de 2017</b>						
<b><u>Activos financieros</u></b>						
Efectivo y efectos de caja				950		950
Depósitos en Bancos				5,910,400		5,910,400
Préstamos a costo amortizado				111,539,574		111,539,574
<b>Total de activos financieros</b>				<b>117,450,924</b>		<b>117,450,924</b>
<b><u>Pasivos: financieros</u></b>						
Certificados de inversión		13,600,000				13,600,000
Obligaciones negociables		13,840,047				13,840,047
Financiamientos recibidos		69,991,044				69,991,044
<b>Total de pasivos financieros</b>		<b>97,431,091</b>				<b>97,431,091</b>

**Notas a los Estados Financieros**

**(22) Activos Financieros y Pasivos Financieros, continuación**

*Clasificación de activos financieros y pasivos financieros en la fecha de aplicación inicial de la NIIF 9*

La siguiente tabla muestra las categorías de medición originales de acuerdo con la NIC 39 y las nuevas categorías de medición según la NIIF 9 para los activos y pasivos financieros de la Compañía al 1 de enero de 2018

	<b>Clasificación original bajo NIC 39</b>	<b>Nueva clasificación bajo NIIF 9</b>	<b>Valor en libros original bajo NIC 39</b>	<b>Nuevo valor en libros bajo NIIF 9</b>
<b>Activos financieros</b>				
Efectivo y efectos de caja	<u>Prest. y CxC</u>	<u>Costo Amort</u>	950	950
Depósitos en bancos:	<u>Prest. y CxC</u>	<u>Costo Amort</u>	5,910,400	5,910,400
Préstamos a costo amortizado	<u>Prest. y CxC</u>	<u>Costo Amort</u>	111,539,574	111,526,691
			<u>117,450,924</u>	<u>117,438,041</u>
<b>Pasivos financieros</b>				
Certificados de inversión	<u>Costo Amort</u>	<u>Costo Amort</u>	13,600,000	13,600,000
Obligaciones negociables	<u>Costo Amort</u>	<u>Costo Amort</u>	13,840,047	13,840,047
Financiamientos recibidos	<u>Costo Amort</u>	<u>Costo Amort</u>	69,991,044	69,991,044
Total de pasivos financieros			<u>97,431,091</u>	<u>97,431,091</u>

Las políticas contables del Grupo sobre la clasificación de los instrumentos financieros conforme a la NIIF 9 se establecen en la Nota 2. La aplicación de estas políticas dio como resultado las reclasificaciones establecidas en la tabla anterior y explicada a continuación

La siguiente tabla concilia los valores en libros bajo la NIC 39 con los montos en libros bajo NIIF 9, en la transición a la NIIF 9 el 1 de enero de 2018:

	<b>31 de diciembre 2017 NIC 39</b>	<b>Reclasificación</b>	<b>Remediación</b>	<b>1 de enero NIIF 9</b>
<b>Activos financieros</b>				
<b>A costo amortizado</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,945,875			5,945,875
Saldo inicial				
Remediación				
Saldo final	<u>5,945,875</u>			<u>5,945,875</u>
Préstamos				
Saldo inicial	111,539,574			111,539,574
Remediación			(12,883)	(12,883)
Saldo final	<u>111,539,574</u>		<u>(12,883)</u>	<u>111,526,691</u>
Saldo final				
<b>Total a costo amortizado</b>	<u>117,485,449</u>		<u>(12,883)</u>	<u>117,472,566</u>
<b>Total activos financieros</b>	<u>117,485,449</u>		<u>(12,883)</u>	<u>117,472,566</u>

**LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.**  
**(Compañía Salvadoreña Subsidiaria de Banco La Hipotecaria, S.A.)**  
 (El Salvador, República de El Salvador)

**Notas a los Estados Financieros**

**(22) Activos Financieros y Pasivos Financieros, continuación**

	31 de diciembre 2017 <u>NIC 39</u>	<u>Reclasificación</u>	<u>Remediación</u>	1 de enero <u>NIIF 9</u>
<b><u>Pasivos financieros</u></b>				
<b>A costo amortizado</b>				
Títulos de deuda emitidos	27,440,047			27,440,047
Saldo inicial				
Remediación				
Saldo final	<u>27,440,047</u>			<u>27,440,047</u>
Financiamientos recibidos				
Saldo inicial	69,991,044			69,991,044
Remediación				
<b>Total Costo amortizado</b>	<u><u>69,991,044</u></u>			<u><u>69,991,044</u></u>

La siguiente tabla analiza el impacto, neto de impuestos, de la transición a la NIIF 9 sobre reservas y ganancias acumuladas. El impacto se relaciona con la reserva de crédito pasivo, la reserva de valor razonable y las utilidades retenidas. No hay impacto en otros componentes de equidad

	<b>Impacto de la adopción de NIIF 9 1 de enero 2018</b>
<b>Reserva de valor razonable</b>	
Saldo al cierre bajo NIC 39 (31 de diciembre de 2017)	<u>0</u>
Saldo inicial bajo NIIF 9 (1 de enero de 2018)	<u>0</u>
<b>Utilidades no distribuidas</b>	
Saldo al cierre bajo NIC 39 (31 de diciembre de 2017)	10,209,589
Reclasificaciones bajo NIIF 9	
Reconocimiento de PCE bajo NIIF 9	<u>(12,883)</u>
Saldo inicial bajo NIIF 9 (1 de enero de 2018)	<u>10,196,706</u>



**Notas a los Estados Financieros**

**(22) Activos Financieros y Pasivos Financieros, continuación**

La siguiente tabla se reconcilia:

- La provisión por deterioro de cierre para activos financieros de acuerdo con la NIC 39 y provisiones para compromisos de préstamo de acuerdo con la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes al 31 de diciembre de 2017; a
- La reserva de ECL de apertura determinada de acuerdo con la NIIF 9 al 1 de enero de 2018.

	<b>31 de diciembre 2017</b>			<b>1 de enero</b>
	<b><u>NIC 39/NIC 37</u></b>	<b><u>Reclasificación</u></b>	<b><u>Remediación</u></b>	<b><u>NIIF 9</u></b>
Préstamos y cuentas por cobrar y valores mantenidos hasta su vencimiento de acuerdo con la NIC 39 / activos financieros a costo amortizado según la NIIF 9 (incluye efectivo y equivalentes de efectivo, préstamos y anticipos a bancos y préstamos y anticipos a clientes)	117,485,449		(12,883)	117,472,566
<b>Total</b>	<b><u>117,485,449</u></b>		<b><u>(12,883)</u></b>	<b><u>117,472,566</u></b>