PROSPECTO INFORMATIVO
US$50,000,000.00
CERTIFICADOS DE INVERSIÓN
CILHIPO4

Clasificación de Riesgo de la Emisión:

Fitch Centroamérica, S.A.: AAA(slv) con garantía de Banco La Hipotecaria, S.A., AAA(slv) con garantía de Cartera Hipotecaria y AA+(slv) sin garantía específica.

La Hipotecaria, S.A. de C.V. es una sociedad anónima de capital variable, constituida de conformidad con las leyes de la República de El Salvador, mediante Escritura Pública N°.106, de fecha 3 de junio de 2002, inscrita al número 33 del Libro 1716 de Registro de Sociedades, del Registro de Comercio de la República de El Salvador, con Número de Identificación Tributaria (NIT) 0614-030602-104-2 expedido por la Dirección General de Impuestos Internos del Ministerio de Hacienda de El Salvador (en adelante, el "Emisor" o la "Sociedad").

Oferta pública de Certificados de Inversión, en Tramos (en adelante, cada uno un "CI" y conjuntamente los "CIs") por un monto total que en ningún momento excederá de Cincuenta Millones de Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (US $50,000,000.00), en adelante la "Emisión". Cada tramo de la Emisión de Certificados de Inversión representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta tendrá un plazo de año y medio hasta diez años, contados a partir de la fecha de su colocación.

Los CIs serán ofrecidos en tantos tramos como lo estime conveniente el Emisor y en denominaciones de mil Dólares (US $1,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y de El Salvador, o múltiplos enteros de dicha denominación, dependiendo de sus necesidades y la demanda del mercado. Los CIs de cada tramo tendrán un plazo de vencimiento, tasa de interés, términos de pago de intereses y Fecha de Emisión. La tasa de interés podrá ser fija o variable a opción del emisor y se determinará antes de cada negociación manteniéndose vigente durante el plazo de cada tramo y deberá publicarse por lo menos un día antes de su vigencia o de su reajuste. En caso que la tasa de interés sea variable, se utilizará como tasa base para el cálculo de la tasa de interés, la Tasa de Interés Básica Pasiva Promedio Ponderado para los depósitos a plazo del Sistema Financiero a 30, 90 ó 180 días plazo (TIBP) publicada por el Banco Central de Reserva de El Salvador la semana anterior a efectuarse la negociación. A esta tasa base se le sumará una sobretasa que no será menor a 0.25% anual y que se determinará previo a la negociación. Asimismo, se podrá utilizar como tasa base para el cálculo de la tasa de interés, la Tasa Libor 30, 90 y 180 días, publicada por la Intercontinental Exchange Benchmark Administration Ltd, el miércoles de la semana anterior a la negociación y a esta tasa se le sumará una sobre tasa que no será menor de 0.25% anual y se determinará previo a la negociación. El Emisor podrá fijar, previo al momento de la colocación una tasa de interés mínima a pagar y una tasa de interés máxima a pagar, aplicables durante la vigencia del tramo de la emisión. Dichos intereses serán pagados mensualmente a partir de la Fecha de Emisión. El Emisor, a su entera discreción, podrá redimir anticipadamente uno o más tramos de los CIs, de manera total o parcial, luego de transcurrido dos años desde la fecha de colocación de cada tramo, al 100% de su valor nominal.

En el momento de ser emitidos, cada uno de los tramos de los Certificados de Inversión representados por anotaciones electrónicas en cuenta, podrán: **1)** no tener garantía especial; ó **2)** estar respaldados con Fianza Solidaria (la "Fianza"), constituida por Banco La Hipotecaria, S.A. (el "Garante"), sociedades panameñas, con domicilio en la República de Panamá, y la cual se rigen bajo las leyes de la República de Panamá, hasta por el 100% del tramo emitido, más los intereses, gastos y costas de dicho tramo; ó **3)** estar garantizados con cartera de préstamos hipotecarios calificados como categoría "A" a favor del Emisor, con un plazo de vencimiento mayor o igual a la caducidad de la emisión. Estas opciones estarán a cargo del Emisor y se definirá al momento de realizar las colocaciones en Bolsa.

El Emisor, a su entera discreción, podrá redimir anticipadamente uno o más tramos de los Certificados de Inversión, de manera total o parcial, luego de transcurridos dos años desde la fecha de colocación de cada tramo, al 100% de su valor nominal, previo aviso a la Bolsa de Valores y a la Superintendencia del Sistema Financiero, en el que se deberán indicar las condiciones de la redención.

PRECIO: 100%

"LOS VALORES OBJETO DE ESTA OFERTA SE ENCUENTRAN ASENTADOS EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA". SU REGISTRO NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA CALIDAD DEL VALOR O LA SOLVENCIA DEL EMISOR.

"LA INSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN EN LA BOLSA NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA CALIDAD DEL VALOR O LA SOLVENCIA DEL EMISOR".

"ES RESPONSABILIDAD DEL INVERSIONISTA LEER LA INFORMACIÓN QUE CONTIENE ESTE PROSPECTO"

Agente Estructurador y Casa de Corredores de Bolsa: Valores Banagrícola, S.A. de C.V.

La Junta Directiva de La Hipotecaria, S.A. de C.V., mediante resoluciones aprobadas en sesión de Junta Directiva, celebrada el día veintiocho (28) de mayo de dos mil diecinueve (2019), autorizó la estructuración, inscripción y venta pública del Programa de Certificados de Inversión (CILHIPO4). La Junta Directiva de La Hipotecaria, S.A. de C.V., mediante resolución aprobada en sesión de Junta Directiva, celebrada el día 8 de junio de dos mil veinte, autorizó la modificación a las características de la emisión (CILHIPO4). La inscripción de estos valores ha sido autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N°.CD-26/2020 de fecha veintiuno (21) de julio de dos mil veinte (2020); y aprobada por la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. mediante Junta Directiva, sesión EM-30/2020 de fecha 25 de septiembre de 2020**. (**La Sociedad ha sido autorizada como emisor de valores por la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. mediante Junta Directiva, sesión JD-21/2007 del 11 de septiembre de 2007 y mediante Consejo Directivo de la Superintendencia de Valores, hoy Superintendencia del Sistema Financiero, CD-48/07 del 17 de diciembre de 2007.

LA SOCIEDAD EJECUTA OPERACIONES DE CRÉDITO, PERO NO ES SUPERVISADA POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.

Actualizado a agosto 2020

EMISOR

LA HIPOTECARIA, S.A. de C.V.
Edificio La Centroamericana. Mezanine, Alameda Roosevelt, #3107
San Salvador, El Salvador, C.A.
Teléfono: (503) 2505-5000; Fax: (503) 2505-5002
http://www.lahipotecaria.com/elsalvador/
Correos electrónicos:
john@lahipotecaria.com; epimentel@lahipotecaria.com

FIADOR (TRAMOS QUE APLIQUEN)

BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.
Plaza Regency, Edificio Tesera 177
Piso 13. Vía España
Apartado 0823-04422
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 300-8500, Fax: 300-8501
Página web: www.lahipotecaria.com
Correo electrónico: john@lahipotecaria.com

AGENTE DE PAGO

CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL)
Urbanización Jardines de La Hacienda, Boulevard Merliot Norte y Avenida Las Carretas,
Antiguo Cuscatlán, La Libertad, República de El Salvador, C.A.
Teléfono: (503) 2212-6400 Fax: (503) 2278-7380
https://www.cedeval.com/
Correo electrónico: cedeval@bves.com.sv

AGENTE ESTRUCTURADOR Y CASA DE CORREDORES DE BOLSA

VALORES BANAGRÍCOLA, S.A. DE C.V.
Boulevard Constitución, N°.100,
Edificio Centro Financiero San José de la Montaña
Nivel 3, San Salvador., Teléfono: (503) 2267-5695/86; Fax: (503) 2267-5696/93,
www.banagricola.com
Cesar Augusto Córdova Velasquezcacordova@bancoagricola.com;
Ana Verónica Carrillo de Avilés vcarillo@bancoagricola.com

ASESOR LEGAL DE LA EMISIÓN

Licenciado EMILIO PIMENTEL VEGA
Plaza Regency, Edificio Tesera 177, piso 13
Vía España Panamá, República de Panamá
Apartado 0823-04422
Teléfono: 300-8500 Fax: 300-8501
Correo: epimentel@lahipotecaria.com

AUDITORES

KPMG, S.A.
El Salvador, Calle Loma Linda No. 266. Colonia San Benito, San Salvador, El Salvador
Teléfono: **(**503) 2213-8400, Fax: **(**503) 2245-3070
Contactos: Samuel Rivera (samuelrivera@KPMG.com)
Adonais Flores (adonaisflores@KPMG.com)

ENTES REGULADORES

BOLSA DE VALORES DE EL SALVADOR
Edificio Bolsa de Valores,
Boulevard Merliot Norte y Avenida Las Carretas
Urbanización Jardines de La Hacienda
Antiguo Cuscatlán, La Libertad, Republica de El Salvador, C.A.
Teléfono: (503) 2212-6400, Fax: (503) 2278-4377
Página web: www.bolsadevalores.com.sv
info@bolsadevalores.com.sv

SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO
Calle El Mirador, entre 87 y 89 avenida norte
Edificio Torre Futura Nivel 16
El Salvador, C.A.
Teléfono: (503) 2281-2444
Página web: www.ssf.gob.sv; contacto@ssf.gob.sv

ÍNDICE

I. Resumen de Términos de la Emisión..... 5
II. Información de la Compañía..... 10
a. Historia y desarrollo de la solicitante..... 10
b. Capital accionario..... 11
c. Descripción del negocio..... 11
d. Estructura organizativa 12
e. Propiedades, plantas y equipo 15
f. Gobierno corporativo..... 15
III. Directores, administradores, asesores y colaboradores..... 16
a. Identidad, funciones y otra información relacionada..... 16
b. Prácticas de la Directiva..... 19
c. Colaboradores..... 20
d. Propiedad accionaría..... 20
IV. Descripción de la oferta..... 21
a. Denominación..... 21
b. Términos y condiciones de los CIs..... 21
c. Plan de distribución de la Emisión..... 26
d. Mercados..... 26
e. Uso de los fondos..... 26
f. Clasificación de riesgo..... 26
V. Análisis de resultados financieros de la Compañía..... 27
a. Liquidez..... 27
b. Recursos de Capital..... 28
c. Resultado de Operaciones..... 28
d. Perspectivas..... 29
VI. Factores de riesgo..... 29
a. La oferta..... 29
b. La Sociedad..... 30
c. El entorno..... 30
d. De la industria..... 31
VII. Prácticas y políticas del emisor en materia de gestión de riesgos.. 31
VIII. Partes relacionadas, vínculos y afiliaciones..... 32
IX. Tratamiento fiscal..... 32
X. Autorizaciones..... 33
Anexos..... 33

Estimado Inversionista:

Es un placer presentarles el siguiente Prospecto Informativo sobre la emisión de un Cuarto Programa de Certificados de Inversión (CILHIPO4), en Tramos, por un valor que en ningún momento excederá de Cincuenta Millones de Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (US$50,000,000.00), representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, a colocar por la sociedad La Hipotecaria, S.A. de C.V., a través de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., por medio de un programa de colocaciones sucesivas a diferentes plazos.

Este programa le ofrece al inversionista una alternativa de inversión rentable, con alto grado de liquidez y respaldo. Las captaciones van a permitir que la sociedad La Hipotecaria, S.A. de C.V. amplíe su capacidad de financiamiento a sus clientes y repago de deudas, contribuyendo al desarrollo económico del país al fortalecer el acceso financiero a un sector relevante de la economía.

Los CIs pagarán una tasa de interés que podrá ser fija o variable y que será determinada por la Sociedad en el momento de la emisión del Tramo correspondiente. Dichos intereses serán pagados mensualmente a partir de la Fecha de Emisión o al vencimiento del respectivo CI. Los CIs tendrán un plazo de año y medio hasta diez años, contados a partir de la fecha de su emisión. El Emisor, a su entera discreción, podrá redimir anticipadamente uno o más tramos de los CIs, de manera total o parcial, luego de transcurridos dos años desde la fecha de colocación de cada tramo, al 100% de su valor nominal.

La Hipotecaria, S.A. de C.V. es la primera institución no-bancaria en El Salvador especializada en la generación, administración y titularización de préstamos hipotecarios. Desde inicio de sus operaciones en octubre de 2003, la Hipotecaria, S.A. de C.V. ha llegado a ser un participante importante en el mercado de hipotecas para el segmento residencial a largo plazo a clientes calificados en El Salvador.

En el Prospecto se presenta la información histórica y financiera de la sociedad La Hipotecaria, S.A. de C.V., así como las características de nuestra Cuarta emisión de Certificados de Inversión (CILHIPO4).

El Agente Principal y Casa de Corredores de Bolsa es Valores Banagrícola, S.A. de C.V.

De tener cualquier consulta al respecto contactar al Licenciado César Córdoba de Valores Banagricola, S.A. de C.V. al (503)2267-5602/5695 o a su dirección e-mail: cacordova@bancoagricola.com.

Atentamente,

John D. Rauschkolb
Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal
La Hipotecaria, S.A. de C.V.

I. RESUMEN DE TÉRMINOS DE LA EMISIÓN

NATURALEZA DE LOS VALORES: Los valores a emitirse son títulos de deuda a cargo del Emisor, consistentes en obligaciones representadas por Certificados de Inversión negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo a cargo del Emisor.

EMISOR DE LOS VALORES: La Hipotecaria, S.A. de C.V.

DENOMINACIÓN: CILHIPO4

CLASE DE VALORES: Certificados de Inversión representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, a colocar por la sociedad La Hipotecaria, S.A. de C.V. (en adelante la "Sociedad"), a través de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. (en adelante "La Bolsa") por medio de un Programa de colocaciones sucesivas a diferentes plazos, en adelante el "Programa" o la "Emisión".

FORMA DE REPRESENTACIÓN DE LOS VALORES: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

DESTINO DE LOS RECURSOS: Los fondos que se obtengan por la negociación y venta de esta Emisión serán invertidos por la sociedad en la generación de nueva cartera hipotecaria residencial y para capital de trabajo a mediano y largo plazo.

NEGOCIABILIDAD: En la Bolsa por intermediación de las casas de corredores de bolsa, en las sesiones de negociación que se realicen en ella. La fecha de negociación de cada tramo será notificada a la Bolsa de Valores y a la Superintendencia del Sistema Financiero, mediante carta de notificación debidamente legalizada ante notario; firmada conjuntamente por cualesquiera dos de las siguientes personas: (i) cualquier director, o (ii) cualquier dignatario, o (iii) Giselle Maureen Pinel Rodríguez de Tejeira, o (iv) Boris Iván Oduber Burillo, o (v) Raúl Alberto Zarak Altamiranda, o (vi) Francisco Antonio Flores, o (vii) Claudia Verónica Sigarán Martínez, o (viii) Nuria Gallegos Rivas de Pineda, o (ix) quienes en el futuro la Junta Directiva designe, acompañada de la documentación respectiva que compruebe la publicación de la tasa base de interés utilizada.

MONEDA DE NEGOCIACIÓN: En dólares de los Estados Unidos de América, moneda de curso legal de la República de El Salvador.

MONTO DE LA EMISIÓN: El monto máximo de la Emisión para circular es de CINCUENTA MILLONES DE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, (US$50,000,000.00). La Sociedad podrá realizar múltiples colocaciones de diversos plazos siempre y cuando el monto en circulación en un momento dado no exceda de esta cantidad.

VALOR MÍNIMO Y MÚLTIPLOS DE CONTRATACIÓN DE ANOTACIONES ELECTRÓNICAS DE VALORES EN CUENTA: Mil dólares de los Estados Unidos de América (US$1,000.00) y múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América.

PLAZO: Cada tramo de la Emisión de Certificados de Inversión representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta tendrá un plazo de año y medio hasta diez años, contados a partir de la fecha de su colocación.

TASA DE INTERÉS: El Emisor pagará intereses sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular, durante todo el período de vigencia de la emisión, que se calcularán con base en el año calendario. La tasa de interés podrá ser fija o variable a opción del Emisor y se determinará antes de cada negociación manteniéndose vigente durante el plazo de cada tramo y deberá publicarse por lo menos un día antes de su vigencia o de su reajuste.

En caso que la tasa de interés sea variable, se utilizará como tasa base para el cálculo de la tasa de interés, la Tasa de Interés Básica Pasiva Promedio Ponderado para los depósitos a plazo del Sistema Financiero a 30, 90 ó 180 días plazo (TIBP) publicada por el Banco Central de Reserva de El Salvador la semana anterior a efectuarse la negociación. A esta tasa base se le sumará una sobretasa que no será menor a 0.25% anual y que se determinará previo a la negociación. Asimismo, se podrá utilizar como tasa base para el cálculo de la tasa de interés, la

Tasa Libor 30, 90 y 180 días, publicada por la Intercontinental Exchange Benchmark Administration Ltd, el miércoles de la semana anterior a la negociación y a esta tasa se le sumará una sobre tasa que no será menor de 0.25% anual y se determinará previo a la negociación.

El Emisor podrá fijar previo al momento de la colocación una tasa de interés mínima a pagar y una tasa de interés máxima a pagar, aplicables durante la vigencia del tramo de la emisión, bajo el entendido que si la tasa que resultare de la sumatoria de la tasa base más la sobretasa fija es igual o mayor a la tasa mínima, siempre y cuando el resultado no sea mayor que la tasa máxima a pagar, entonces el Emisor, pagará esa tasa resultante; pero si por el contrario, la tasa que resultare de la sumatoria de la tasa base más la sobretasa fija es menor a la tasa de interés mínima establecida por el Emisor, este pagará al inversionista la tasa mínima, y si la tasa que resultare de la sumatoria de la tasa base más la sobretasa fija es mayor a la tasa máxima establecida por el Emisor, este pagará al inversionista cualesquiera la tasa máxima establecida. En caso que sea variable, la tasa de interés será reajustada mensualmente, trimestralmente ó semestralmente bajo las mismas condiciones indicadas para la determinación inicial de la tasa de interés. Los reajustes de la tasa de interés deberán ser comunicados a la Bolsa de Valores y a la Superintendencia del Sistema Financiero, a más tardar el día del reajuste mediante carta de notificación debidamente legalizada ante notario firmada conjuntamente por cualesquiera dos de las siguientes personas: (i) cualquier director, o (ii) cualquier dignatario, o (iii) Giselle Maureen Pinel Rodríguez de Tejeira, o (iv) Boris Iván Oduber Burillo, o (v) Raúl Alberto Zarak Altamiranda, o (vi) Francisco Antonio Flores, o (vii) Claudia Verónica Sigarán Martínez, o (viii) Nuria Gallegos Rivas de Pineda, o (ix) quienes en el futuro la Junta Directiva designe, acompañada de la documentación respectiva que compruebe la publicación de la tasa base de interés utilizada.

INTERÉS MORATORIO: En caso de mora en el pago del capital, el Emisor reconocerá a los titulares de los valores además un interés moratorio del cinco por ciento (5.00%) anual sobre la cuota correspondiente a capital.

ESTRUCTURACIÓN DE LOS TRAMOS A NEGOCIAR DE LA EMISIÓN: Las características de los tramos a negociar serán determinadas de acuerdo a la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores y con posterioridad al otorgamiento del Asiento Registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero y previo a la negociación de los mismos.

En caso que el Emisor decida negociar Certificados de Inversión sin garantía específica, deberá presentar a la Bolsa de Valores y a la Superintendencia del Sistema Financiero, con tres días hábiles de anticipación a cualquier negociación de los Certificados de Inversión representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, carta de notificación debidamente legalizada ante notario firmada conjuntamente por cualesquiera dos de las siguientes personas: (i) cualquier director, o (ii) cualquier dignatario, o (iii) Giselle Maureen Pinel Rodríguez de Tejeira, o (iv) Boris Iván Oduber Burillo, o (v) Raúl Alberto Zarak Altamiranda, o (vi) Francisco Antonio Flores, o (vii) Claudia Verónica Sigarán Martínez, o (viii) Nuria Gallegos Rivas de Pineda, o (ix) quienes en el futuro la Junta Directiva designe, mediante la cual se autoriza la fecha de negociación del correspondiente tramo, la fecha de liquidación, la tasa de interés a pagar mencionando si será fija o variable, el valor mínimo y múltiplos de contratación de la anotación electrónica de valores en cuenta, la fecha de vencimiento, que los tramos no contarán con garantía específica, el precio base, la base de cálculo de la tasa de interés, y mención que el tramo podrá ser redimido a discreción del Emisor, total o parcialmente, al cien por ciento de su valor nominal, transcurridos dos años a partir de su colocación, previa notificación a la Bolsa de Valores y a la Superintendencia del Sistema Financiero, bajo las condiciones establecidas por el Emisor indicadas en el referido aviso.

En caso que el Emisor decida negociar certificados de inversión garantizados con cartera de préstamos hipotecarios, deberá notificarlo a la Bolsa de Valores con cinco días hábiles de anticipación a la fecha de colocación en la forma prescrita anteriormente y remitiendo además, la escritura de garantía que deberá llevar anexa la certificación expedida por el auditor externo del Emisor y el listado de préstamos hipotecarios suscrito por la persona que otorgue la escritura de garantía en representación del Emisor, por el notario autorizante y por el auditor externo y que la garantía cumpla con los requisitos legales de existencia y ejecución.

En caso que el Emisor decida negociar certificados de inversión garantizados con Fianza Solidaria otorgada por Banco La Hipotecaria, S.A., el Emisor deberá notificarlo a la Bolsa de Valores con cinco días hábiles de anticipación a la fecha de colocación en la forma prescrita anteriormente y remitiendo, además, la Fianza que garantiza el tramo debidamente apostillada.

FORMA Y LUGAR DE PAGO: El capital se pagará al vencimiento del plazo y los intereses se pagarán mensualmente a partir de la fecha de colocación a través del procedimiento establecido por la CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL, S.A. DE C.V.), consistente en:

a) CEDEVAL entregará al Emisor con anterioridad a la fecha de cada pago de intereses y amortizaciones de capital, un "Reporte" en el cual detallará información de la emisión a pagar;
b) El Emisor verificará con anterioridad a la fecha de pago, el monto a pagar y entregará a CEDEVAL los fondos de la siguiente forma:
   - Un día hábil antes del día de pago de los intereses o del capital, si los fondos son entregados a CEDEVAL mediante cheque con fondos en firme; y
   - El día establecido para el pago de capital o intereses, a más tardar a las nueve horas, si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria hacia la o las cuentas que CEDEVAL indique;
c) El Emisor queda exonerado de realizar los pagos luego de realizar el pago a CEDEVAL;
d) Una vez se tiene la verificación del pago por parte del Emisor, CEDEVAL procederá a cancelar a cada participante directo (Casa de Corredores de Bolsa) la cantidad que le corresponde, en la cuenta bancaria que se le ha instruido a CEDEVAL para dicho fin;
e) Es el Participante Directo quien realizará los pagos individuales a cada inversionista, titular de los valores;
f) El último pago de intereses de cada emisión, se efectuará al vencimiento del plazo del certificado;
g) Cuando los pagos venzan en día no hábil, el pago se realizará el día hábil inmediato siguiente;
h) El Capital e intereses se pagarán en dólares de los Estados Unidos de América;
i) Los pagos que realizará CEDEVAL, se harán de sus oficinas principales ubicadas en la Urbanización Jardines de la Hacienda Boulevard Merliot y Avenida Las Carretas, edificio Bolsa de Valores, Antiguo Cuscatlán, La Libertad; y
j) Los pagos que realizarán las Casas de Corredores de Bolsa, se harán en sus oficinas.

GARANTÍA DE LA EMISIÓN: En el momento de ser emitidos, cada uno de los tramos de los Certificados de Inversión representados por anotaciones electrónicas en cuenta, podrán 1) no tener garantía específica; o 2) estar respaldada con Fianza Solidaria constituida por la sociedad Banco La Hipotecaria, S.A. sociedad panameña, con domicilio en la República de Panamá, y la cual se rige bajo las leyes de la República de Panamá, hasta por el 100% del tramo emitido, más los intereses, gastos y costas de dicho tramo (la "Fianza"); o 3) estar garantizados con Cartera de Préstamos Hipotecarios calificados como categoría "A" a favor del Emisor con un plazo de vencimiento mayor o igual a la caducidad de la emisión. Esta opción estará a cargo del Emisor y se definirá al momento de realizar las colocaciones en Bolsa.

En el caso que los tramos que conforman los certificados de inversión sean garantizados con Fianza otorgada por Banco La Hipotecaria, S.A., se entenderá que la Fianza garantiza el pago de la totalidad de las sumas presentes y futuras que la Sociedad adeude de tiempo en tiempo a cada tenedor de CIs en concepto de capital, de intereses y de los gastos y costas que se ocasionen por el no pago a su vencimiento de dicho capital e intereses, en su caso, de conformidad con lo estipulado en el Prospecto Informativo, en la Escritura Pública de Emisión y en la Fianza que se otorgue. Cada Tenedor de CIs podrá reclamar a Banco La Hipotecaria, S.A. el pago de las sumas adeudadas a dicho Tenedor en concepto de capital, de intereses y de los gastos y costas que se ocasionen por el no pago a su vencimiento de dicho capital e intereses mediante notificación por escrito a Banco La Hipotecaria, S.A., con copia al Emisor y al Agente de Pago, en la cual se declara dicho CI de plazo vencido y se exige el pago inmediato del capital y los intereses acumulados del CI. El Tenedor acompañará esta notificación con una constancia extendida por el Agente de Pagos de que en efecto es titular del CI declarado de plazo vencido. Siguiendo el procedimiento antes descrito, Banco La Hipotecaria, S.A. ejecutará la Fianza sujeto a las leyes de la República de Panamá.

En el caso que los Tramos que conforman los certificados de inversión sean garantizados con Cartera de Préstamos Hipotecarios, los préstamos que conformen la cartera tendrán las características siguientes: a) Calificados con categoría "A"; b) por un plazo de vencimiento igual o mayor a la caducidad de la emisión; c) por un monto del ciento veinticinco por ciento del monto comprendido en el tramo a negociar; d) el monto total de cada negociación representará el ochenta por ciento del valor total de la Cartera de Préstamos Hipotecarios que los garantiza; e) Los préstamos hipotecarios que garantizan la emisión a un plazo de vencimiento igual o mayor a la caducidad de la emisión, se encuentran inscritos a favor del Emisor en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas correspondientes; f) La garantía permanecerá vigente por el plazo de la emisión o hasta su completa cancelación; g) El Emisor se obliga a mantener en todo momento una garantía de al menos el 125% de la cobertura del monto

vigente de la emisión y sustituir los préstamos que no cumplan con la clasificación de categoría "A", de tal forma que la cartera de préstamos hipotecarios se encuentre en todo momento en dicha categoría; h) en caso de cancelación o vencimiento de préstamos o de la hipoteca o deterioro en la clasificación de riesgo, el Emisor deberá sustituir el préstamo o préstamos, en su caso, por otro u otros de características análogas al resto de la garantía, en caso de que la garantía caiga por debajo del 125% de cobertura; i) Las sustituciones de préstamos antes mencionadas, deberán efectuarse en instrumento público conforme a las regulaciones para el manejo de las garantías de las emisiones de certificados de inversión aprobadas por la Superintendencia del Sistema Financiero; j) En caso de que el Emisor no pueda hacer la sustitución de préstamos antes mencionadas, se compromete a constituir a más tardar dentro de los cinco días hábiles siguientes, una garantía adicional de igual o mayor valor y calidad a la ofrecida, conforme a la normativa que esté vigente, la que se deberá mantener hasta que se proceda a la sustitución de la garantía en condiciones ordinarias; k) los préstamos con garantía hipotecaria serán detallados en listado anexo a la certificación expedida por el auditor externo del Emisor, el que contendrá: número único identificador del deudor dentro del Emisor, tipo de identificador, fuente de los recursos, nombre del deudor hipotecario, número de referencia, monto original del préstamo, saldo del capital al corriente, fecha de vencimiento, fecha de escrituración, tasa de interés vigente, forma de pago del capital e intereses; número, lugar y fecha de inscripción de la hipoteca en el Registro respectivo; l) la calificación de préstamos categoría "A", deberá ser establecida de conformidad a la normativa para calificar los activos de riesgo de las instituciones financieras, emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero; m) la certificación del auditor externo y el listado de préstamos, son parte integrante de la escritura pública de garantía que se otorgará.

El listado de préstamos será suscrito por la persona que comparezca en representación del Emisor a otorgar la escritura de garantía, por el notario autorizante y por el auditor externo del Emisor; n) La escritura de garantía se presentará conforme se hagan las negociaciones de los tramos que llevan garantía.

TRANSFERENCIA DE LOS VALORES: Los traspasos de los valores representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta se efectuarán por medio de transferencia contable en el registro de cuenta de valores que lleva CEDEVAL de forma electrónica.

MODIFICACIÓN A LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN: Cualesquiera dos de las siguientes personas, actuando conjuntamente: (i) cualquier director, o (ii) cualquier dignatario, o (iii) Giselle Maureen Pinel Rodríguez de Tejeira, o (iv) Boris Iván Oduber Burillo, o (v) Raúl Alberto Zarak Altamiranda, o (vi) Francisco Antonio Flores, o (vii) Claudia Verónica Sigarán Martínez, o (viii) Nuria Gallegos Rivas de Pineda, o (ix) quienes en el futuro la Junta Directiva designe, podrán modificar las características de la presente emisión, en cualquier momento y de acuerdo a las regulaciones emitidas por la Bolsa de Valores, y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero.

CUSTODIA Y DEPÓSITO: La Emisión de CIs representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, estará depositada en los registros electrónicos que lleva la CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL) para lo cual será necesario presentar la escritura pública de emisión correspondiente a favor de la depositaria y la certificación del Asiento Registral que emita la Superintendencia del Sistema Financiero, a la que se refiere el párrafo final del artículo treinta y cinco de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

REDENCIÓN ANTICIPADA: El Emisor, a su entera discreción, podrá redimir anticipadamente uno o más tramos de los Certificados de Inversión, de manera total o parcial, luego de transcurridos dos años desde la fecha de colocación de cada tramo, al 100% de su valor nominal, previo aviso a la Bolsa de Valores y a la Superintendencia del Sistema Financiero, en el que se deberán indicar las condiciones de la redención.

PRELACIÓN DE PAGOS: Esta emisión no tiene prelación de pagos. Los tenedores registrados tendrán igual tratamiento de pago "pari passu" con el resto de los acreedores del Emisor, según lo dispuesto en la legislación salvadoreña.

CLASIFICACIÓN DE RIESGO: La presente emisión contará con la opinión de la clasificadora de riesgo Fitch Centroamérica, S.A., o de cualquier otra Clasificadora de Riegos debidamente autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, y la Sociedad se obliga a mantener la emisión clasificada durante toda su vigencia.

AGENTE PRINCIPAL Y CASA DE CORREDORES DE BOLSA: Valores Banagrícola, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa.
NOTIFICACIONES: Toda Notificación o comunicación al Emisor deberá ser dada por escrito, firmada y entregada personalmente por el Tenedor Registrado del CI, como se detalla a continuación:

A LA SOCIEDAD
LA HIPOTECARIA, S.A. de C.V.
Edificio La Centroamericana
Mezanine, Alameda Roosevelt, #3107
San Salvador, El Salvador, C.A.
Teléfono: (503) 2505-5000
Fax: (503) 2505-5002
Correos electrónicos:
john@lahipotecaria.com
epimentel@lahipotecaria.com

Toda notificación o comunicación a la Sociedad se considerará debida y efectivamente dada en la fecha en que sea satisfactoriamente entregada a la Sociedad, de conformidad con lo establecido en esta Sección. La Sociedad podrá variar su dirección mediante notificación a la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. y la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador.

Toda notificación o comunicación de la Sociedad al Tenedor Registrado de un CI deberá ser hecha, a opción de la Sociedad, mediante envío por correo electrónico, porte pagado, a la última dirección del Tenedor Registrado que aparezca en el Registro o mediante publicación en dos diarios locales de amplia circulación, una vez en cada diario, en dos Días Hábiles distintos y consecutivos. La notificación o comunicación se considerará debida y efectivamente dada en el primer caso en la fecha en que sea franqueada, independientemente de que sea o no recibida por el Tenedor Registrado y en el segundo caso en la fecha de la segunda publicación del aviso.

TRATAMIENTO FISCAL: Esta Sección es un resumen de las disposiciones fiscales vigentes en El Salvador y se incluye en el Prospecto Informativo con carácter meramente informativo. Esta Sección no constituye una garantía por parte de la Sociedad sobre el tratamiento fiscal que las autoridades reguladoras darán a la inversión en los CIs. Cada Tenedor deberá independientemente cerciorarse de las consecuencias fiscales de su inversión en los CIs antes de invertir en los mismos.

a) Artículo 14-A de la Ley de Impuesto sobre la Renta: “Las utilidades, dividendos, premios, intereses, réditos, ganancias netas de capital o cualquier otro beneficio obtenido por una persona natural domiciliada, en inversiones de títulos valores y demás instrumentos financieros, estará gravada con el impuesto establecido en esta Ley a una tasa del diez por ciento, la cual se liquidará separadamente de las otras rentas; si a las referidas rentas se les efectuaron las retenciones respectivas, no deberán declararse, constituyendo la retención efectuada pago definitivo del impuesto.”
b) Pago y devengo de intereses - Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (“Ley del IVA”): De conformidad con el Artículo 46, literal g de la Ley del IVA, están exentos de dicho impuesto, la emisión y colocación de los CIs hecha por una entidad privada, como lo es La Sociedad, cuya oferta primaria haya sido pública a través de una bolsa de valores autorizada, en lo que respecta al pago o devengo de intereses.
c) Retención - Código Tributario (“CT”): De conformidad con Artículo 159 del CT todos los Emisores de Títulos Valores, incluso cuando éstos sean desmaterializados, al momento que paguen o acrediten intereses, rendimientos o utilidades producidos por dichos títulos, deberán retener por concepto de anticipo de impuesto sobre la renta el diez por ciento (10%) de dichas sumas. Los Procedimientos para la efectividad de esta disposición respetarán el secreto bancario dentro del marco de la Ley de Bancos y la Ley de Bancos Cooperativos y sociedades de ahorro y crédito.

   No se aplicará la retención establecida en el inciso anterior, cuando el sujeto sea una persona jurídica inscrita como casa de corredores de bolsa, fideicomiso de certificados fiduciarios de participación, fondo de titularización o inversión representado o administrado por medio de sociedad calificada por el organismo competente, y que se dedique a invertir recursos de terceros a su nombre. Tampoco se aplicará

dicha retención cuando la casa de corredores de bolsa, sociedad gestora o administradora de fondos de titularización o inversión realicen gestiones de cobro de intereses, rendimientos o utilidades a favor de terceros, inversionistas o de los fondos de titularización no inversión.

PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN CASO DE MORA O ACCIÓN JUDICIAL: Si en relación con un CI, uno o más eventos de incumplimiento ocurriesen, continuasen y no fuesen subsanados, el Tenedor Registrado de dicho CI podrá, mediante notificación por escrito al Agente de Pagos con copia al Emisor y presentación del respectivo CI al Agente de Pagos, declarar dicho CI de plazo vencido y exigir el pago inmediato del capital del CI y los intereses acumulados, según se describe dicho procedimiento en la Sección IV(b)(b.3) y (b.4) de este Prospecto Informativo.

LEY APLICABLE: Los términos y condiciones de los CIs están sujetos a las leyes de la República de El Salvador.

II. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

a. Historia y desarrollo de la solicitante

La Hipotecaria, S.A. de C.V. es una sociedad anónima de capital variable, constituida de conformidad con las leyes de la República de El Salvador, mediante Escritura Pública N°.106, de fecha 3 de junio de 2002, inscrita al número 33 del Libro 1716 de Registro de Sociedades, del Registro de Comercio de la República de El Salvador, con Número de Identificación Tributaria (NIT) 0614-030602-104-2 expedido por la Dirección General de Impuestos Internos del Ministerio de Hacienda de El Salvador.

La Hipotecaria, S.A. de C.V. es una sociedad controlada directamente por Banco La Hipotecaria, S.A. Banco La Hipotecaria, S.A. está organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá y originalmente constituida bajo la razón social de Wall Street Compañía Hipotecaria, S.A., mediante Escritura Pública N°.7950 de 7 de noviembre de 1996 otorgada ante la Notaría Primera del Circuito de Panamá, inscrita en el Registro Público, a Ficha 323244, Rollo 52052, Imagen 0044 desde el 20 de noviembre de 1996. En el año 2000 se reformó el pacto social, de manera integral, y su nombre se cambió por Banco La Hipotecaria, S.A., tal y como consta en la Escritura Pública N°.4664 de 12 de julio de 2000 otorgada ante la Notaria Primera del Circuito de Panamá, inscrita en el Registro Público, a Ficha 323244, Rollo Documento 130205 desde el 18 de julio de 2000. Banco La Hipotecaria, S.A. posee una Licencia Bancaria General otorgada por Superintendencia de Bancos de Panamá por medio de la Resolución N°.127-10 fechada 4 de junio de 2010 y en la que se autoriza a la empresa para operar como banco. De igual forma, cuenta con licencia para actuar como fiduciario otorgada mediante la Resolución FID N°.3-97 por la Comisión Bancaria Nacional (hoy Superintendencia de Bancos) el 6 de agosto de 1997.

El dueño del 100% de las acciones de Banco La Hipotecaria S.A. es La Hipotecaria (Holding) Inc., una sociedad constituida de conformidad con las leyes de las Islas Vírgenes Británicas. Actualmente, el accionista principal de La Hipotecaria (Holding) Inc. es Grupo ASSA, S.A. (con el 69.01% de las acciones). De esta forma, Banco La Hipotecaria S.A. y La Hipotecaria, S.A. de C.V. cuenta con el respaldo de Grupo ASSA, S.A., cuyo patrimonio, al 30 de septiembre de 2019, fue de US $1,159,913 millones.

Banco La Hipotecaria S.A. y La Hipotecaria, S.A. de C.V. son las primeras instituciones en Panamá y El Salvador respectivamente, especializadas en la generación, administración y titularización de préstamos hipotecarios. Desde el inicio de sus operaciones en mayo de 1997, Banco La Hipotecaria, S.A. ha llegado a ser uno de los participantes más activos en el mercado de hipotecas bajo el Régimen de Intereses Preferenciales en la República de Panamá. De igual forma, y desde el inicio de sus operaciones en octubre de 2003, La Hipotecaria, S.A. de C.V. ha llegado a ser un participante importante en el mercado de hipotecas para el segmento residenciales a largo plazo en dólares americanos (moneda de curso legal en Panamá y El Salvador) a clientes calificados con ingresos medios y medios bajos en El Salvador. Los mismos cumplen con estándares aceptados internacionalmente para la generación y administración de créditos hipotecarios y las viviendas financiadas cubren una variada gama de proyectos tanto en Panamá como en El Salvador. Entre los 205 colaboradores de Banco La Hipotecaria, S.A. y los 76 colaboradores de La Hipotecaria, S.A. de C.V., al 30 de septiembre de 2019, cuenta con personal de experiencia en la administración de créditos hipotecarios, en la opinión de la Sociedad un avanzado sistema de informática, y políticas de tramitación de cobros detalladas y rigurosas. Además, su personal cuenta con experiencia en los ramos de generación, análisis de crédito, y tramitación de créditos hipotecarios. El sistema de informática está diseñado con

especificaciones internacionalmente aceptadas para administrar carteras hipotecarias y efectuar titularizaciones de carteras hipotecarias en los Estados Unidos y otros países desarrollados.

Las oficinas principales de La Hipotecaria, S.A. de C.V. se encuentran ubicadas en el Mezanine del Edificio La Centroamericana, Alameda Roosevelt, #3107, San Salvador, El Salvador, C.A. Su teléfono es el (503) 2505-5000.

Para mayor información la dirección de página web de Banco La Hipotecaria, S.A. y La Hipotecaria, S.A. de C.V. es: www.lahipotecaria.com. Banco La Hipotecaria, S.A. es un banco con licencia general otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá y registrada en la Comisión Nacional de Valores (hoy Superintendencia del Mercado de Valores), y por tal motivo el público en general puede consultar sus estados financieros.

A la fecha de este prospecto, La Hipotecaria, S.A. de C.V. contaba con líneas de crédito bancarias con Banco General, La Corporación Financiera Internacional (IFC) del Banco Mundial, Towerbank Internacional, Inc. (Panamá), Corporación Interamericana de Inversiones (IIC), DEG - Deutsche Investitions- and Entwicklungsgesellschaft (Banco de Desarrollo Alemán), FMO - Nederlandse Financierings-Maatschappij voor Ontwikkelingslanden N.V. (Corporación Financiera Holandesa para el Desarrollo), y Banco Interamericano de Desarrollo (BID), donde en su totalidad existe una capacidad de financiamiento de $110 millones.

b. Capital accionario

Al 30 de junio de 2020, el capital en acciones emitido y capital social de la Sociedad asciende a **Cinco Millones Setecientos Noventa y Nueve Mil Dólares (US$5,824,874), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América**, desglosados en 1,000 acciones comunes corresponden a la parte fija o mínima del capital social.

c. Descripción del negocio

1. *Giro normal del negocio:* La actividad principal de La Hipotecaria, S.A. de C.V. es la generación de hipotecas residenciales, su posterior venta (o titularización) y la administración de las mismas durante su vida. Al 30 de junio de 2020, la Sociedad administraba 6,540 préstamos con un saldo insoluto de capital de $214,423 millones, por lo cual sus ingresos estaban ampliamente diversificados y ningún cliente representaba más del 10% de los ingresos de la Sociedad. Al 30 de junio de 2020, la Sociedad no mantenía ningún cliente que individualmente representaba más del 10% de los ingresos de la Sociedad. Las actividades de la Sociedad se pueden dividir en tres áreas principales de ingresos:

a. *Ingresos por Hipotecas mantenidas como Activos*: Al 30 de junio de 2020, este rubro de ingresos fue el más importante para la Sociedad. Los ingresos de este rubro provienen en su mayoría de la diferencia (*spread*) entre los ingresos generados por los intereses de los préstamos hipotecarios registrados en el balance de situación de la Sociedad y el costo de financiamiento de la Sociedad. Los préstamos hipotecarios que la Sociedad mantiene en su balance de situación pudiesen clasificarse como "activos transitorios" ya que el negocio de la Sociedad es el de aumentar el saldo de la cartera de préstamos hipotecarios que administra a terceros por medio de venta, o titularización de sus préstamos hipotecarios.

b. *Ingresos por Comisiones*: Este es el segundo rubro de ingresos de mayor importancia para la Sociedad. Los ingresos generados por este rubro provienen de las comisiones de cierre cobradas a los clientes al adquirir sus préstamos hipotecarios con la Sociedad.

c. *Ingresos por Administración de Hipotecas*: Los ingresos de este rubro provienen de las comisiones generadas por la gestión de administración y cobranzas de préstamos hipotecarios que pertenecen a terceros, quienes contrataron al Emisor bajo contratos de administración para llevar a cabo dicha función. Los ingresos provienen de una comisión que se genera con base en el saldo insoluto de la cartera de préstamos hipotecarios bajo administración. Los ingresos de este rubro son recurrentes en su naturaleza, dado que los contratos de administración de préstamos hipotecarios son a largo plazo y la cancelación anticipada de préstamos hipotecarios residenciales en El Salvador es mínima.

2. *Descripción de la industria:* El mercado de vivienda en San Salvador se puede segregar en cuatro categorías:

a. Vivienda Informal: viviendas construidas sobre terrenos que no pertenecen al morador o viviendas ocupadas contra la voluntad de los dueños de los terrenos y cuyos moradores no cuentan con un título de propiedad o derecho de alquiler;

b. Vivienda de Interés Social: viviendas construidas y/o financiadas en su gran parte por subsidios especiales del gobierno central y cuyos moradores cuentan con un título de tenencia o derecho de alquiler;

c. Vivienda de la Clase Media / Media-Baja: viviendas construidas y financiadas por la empresa privada cuyo precio de venta es de hasta $80,000; y

d. Vivienda de la Clase Media-Alta / Alta: viviendas construidas y financiadas por la empresa privada y cuyo precio de venta está por encima de los $80,001.

La Sociedad, en su gran mayoría, financia la adquisición de viviendas que pertenecen a la categoría "c" arriba señalada, o sea, Viviendas de la Clase Media / Media-Baja (en adelante el "Mercado") y están ubicadas en las principales ciudades de los Departamentos de Cuscatlán, La Libertad, La Unión, San Salvador, Santa Ana, San Miguel, Sonsonate y Usulután.

La construcción de viviendas para el Mercado se caracteriza por poca especulación debido en gran parte a la alta demanda que existe y los pasos rigurosos necesarios para lanzar un proyecto nuevo.

3. *Canales de distribución:* La estructura operacional de la Sociedad es parecida a una línea de producción que comienza con el departamento de ventas. Los Asesores de Hipotecas (vendedores de préstamos hipotecarios) son colaboradores permanentes de la Sociedad, y generan un salario fijo. Cada Asesor de Hipotecas está asignado a varios promotores / constructores de bienes raíces con el fin de captar las hipotecas de los clientes quienes compran en los proyectos de vivienda de dicho promotor. A diferencia de los oficiales de bancos que juegan un papel relativamente pasivo en el proceso hipotecario, los Asesores de Hipotecas de la Sociedad pasan la mayor parte de su tiempo buscando posibles clientes. Cada Asesor de Hipotecas porta un teléfono celular, computadora portátil y visita clientes en su trabajo o en las casas modelos de los proyectos con el fin de compilar la documentación necesaria para comenzar a tramitar una hipoteca. Una vez captado el cliente, el Asesor de Hipotecas entrega la solicitud y documentación correspondiente al departamento de crédito donde los oficiales de crédito empiezan su proceso de investigación, bajo la supervisión del Gerente de Crédito. Los oficiales de crédito investigan la Sociedad donde labora el cliente, su historia laboral, su historia crediticia, sus referencias personales, su actual nivel de endeudamiento y su capacidad para enfrentar las cuotas mensuales de la hipoteca solicitada, entre otros. Las políticas de crédito de La Hipotecaria, S.A. de C.V. están desglosadas claramente en un documento de más de 30 páginas (Políticas de Crédito) diseñado para eliminar subjetividad en el proceso de análisis.

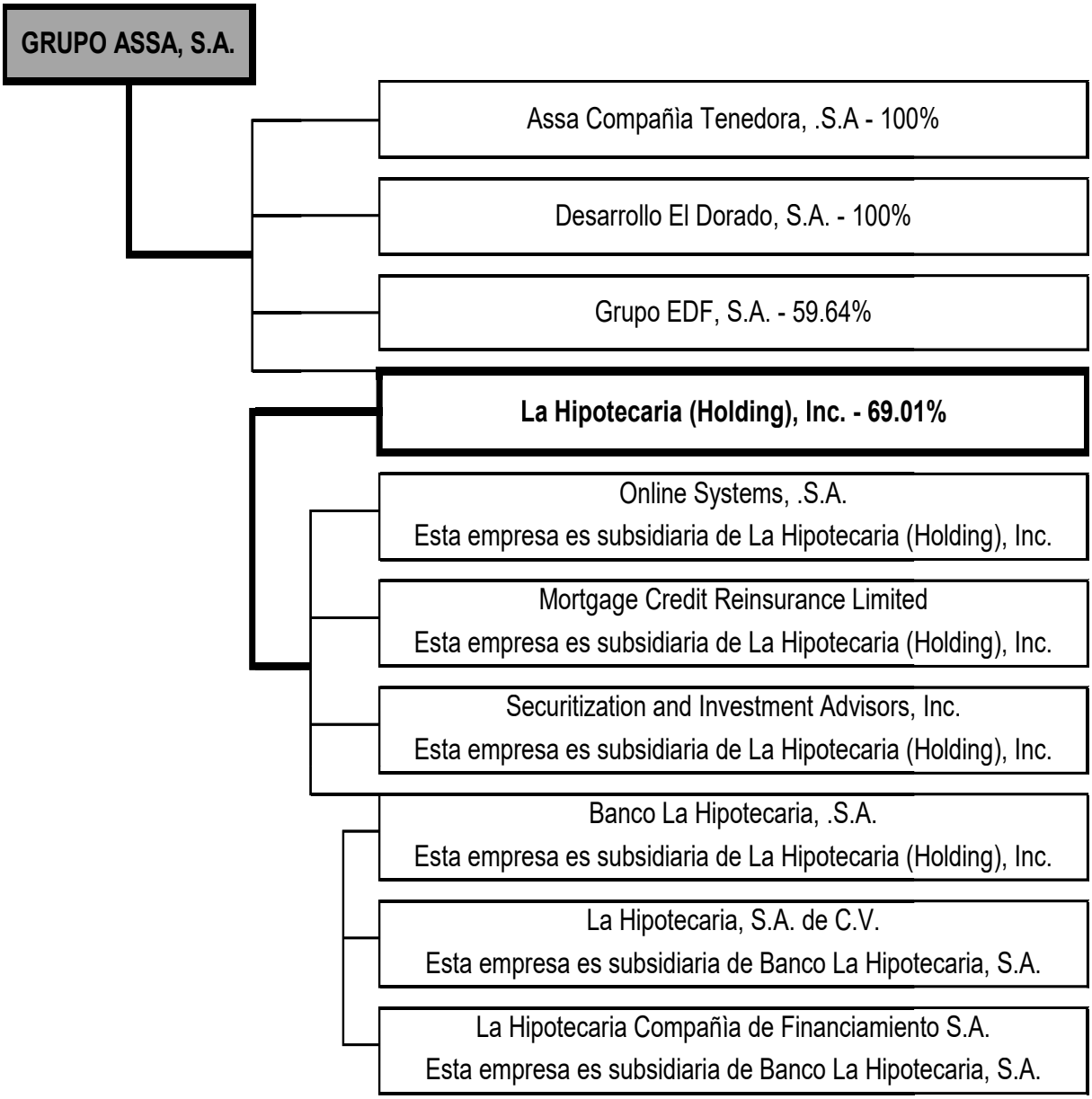
4. *Licencias:* La Sociedad es una sociedad anónima de capital variable, constituida de conformidad con las leyes de la República de El Salvador, mediante Escritura Pública N°.106, de fecha 3 de junio de 2002, inscrita al número 33 del Libro 1716 de Registro de Sociedades, del Registro de Comercio de la República de El Salvador, con Número de Identificación Tributaria (NIT) 0614-030602-104-2 expedido por la Dirección General de Impuestos Internos del Ministerio de Hacienda de El Salvador, el 23 de agosto de 2002. En base a que es una institución financiera que no capta fondos, la misma se rige por las directrices establecidas por la Superintendencia de Obligaciones Mercantiles de El Salvador.

5. *Litigios Legales:* La Hipotecaria, S.A. de C.V. no tiene litigios legales relevantes pendientes ni dentro del giro normal de sus actividades ni fuera de él que puedan incidir materialmente en sus operaciones.

d. Estructura organizativa

Actualmente, el dueño del 100% de las acciones de la Sociedad es Banco La Hipotecaria, S.A., quien, a su vez, su accionista principal es La Hipotecaria (Holding) Inc.; una sociedad constituida en las Islas Vírgenes Británicas. El accionista principal de La Hipotecaria (Holding) Inc. es Grupo ASSA, S.A., dueño de ASSA Compañía de Seguros, una de las más importantes aseguradoras en la República de Panamá (con 69.01% de las acciones). El

resto de las acciones pertenecen a la Internacional Finance Corporation (IFC) 13.50%, Inversiones Americasa, S. A. con un 16.98% y Fundación BIOMAT con un 0.51%. De esta forma, La Sociedad cuenta con el respaldo de Grupo ASSA, S.A., sociedad cuyo patrimonio consolidado exceden los US $1,052,403 millones al 30 de junio de 2020.



Denominación de las sociedades del Grupo de La Hipotecaria (Holding), Inc.

Banco La Hipotecaria, S.A., tenedora del 100% de las acciones de La Hipotecaria, S.A. de C.V., fue constituida el 7 de noviembre de 1996, bajo la ley de sociedades de la República de Panamá.

Las compañías sobre las cuales Banco La Hipotecaria, S.A. posee propiedad accionaria, son las siguientes:

A. *La Hipotecaria S. A. de C. V.:* constituida el 3 de junio de 2003 bajo las leyes de la República de El Salvador. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales en la República de El Salvador.
B. *La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.:* constituida mediante Escritura Pública N°.3697 del

cuatro 4 de junio de dos mil trece (2013) otorgada en la Notaría 9 de Bogotá D.C., con matrícula mercantil N°.02331897 de la Cámara de Comercio de Bogotá. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales en la República de Colombia.

Las compañías sobre las cuales La Hipotecaria (Holding), Inc. posee la totalidad de las acciones de capital son las siguientes:

A. *Banco La Hipotecaria, S. A.:* constituida el 7 de noviembre de 1996 bajo la ley de sociedades de la República de Panamá. Posteriormente, mediante Escritura Pública N°.4664 de 12 de julio de 2000 se realizó la reforma a su Pacto Social donde se cambia el nombre a La Hipotecaria, S.A. En el mes de mayo de 2010 según resolución S.B.P. N°.120-2010 de 26 de mayo 2010 la Superintendencia de Bancos otorgó Permiso Temporal a La Hipotecaria, S. A. para protocolizar e inscribir en el Registro Público los documentos relativos a la modificación de su Pacto Social, incluyendo el cambio de su razón social por la de Banco La Hipotecaria, S. A. y en el mes de junio según resolución S. B. P. N° 127-2010 de 4 de junio de 2010 otorga Licencia Bancaria General para iniciar operaciones oficialmente como Banco el 7 de junio de 2010. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales. Mediante Resolución FID Nº.3-97 del 6 de agosto de 1997, la Superintendencia de Bancos le otorgó a La Hipotecaria, S. A. una licencia fiduciaria que le permite realizar negocios de fideicomiso en o desde la República de Panamá. Esta empresa es Subsidiaria de La Hipotecaria (Holding), Inc. y Afiliada de La Hipotecaria S. A. de C. V. Todas las empresas Afiliadas mantienen en común a La Hipotecaria (Holding), Inc. como empresa controladora. Ninguna de las empresas Afiliadas mantiene acciones de otras empresas Afiliadas.

B. *Online Systems, S. A.:* constituida el 30 de mayo de 2000 bajo las leyes de la República de Panamá, está dedicada al desarrollo y mantenimiento de programas de computadoras. Esta empresa es Subsidiaria de La Hipotecaria (Holding), Inc. y Afiliada de La Hipotecaria S. A. de C. V. Todas las empresas Afiliadas mantienen en común a La Hipotecaria (Holding), Inc. como empresa controladora. Ninguna de las empresas Afiliadas mantiene acciones de otras empresas Afiliadas.

C. *Mortgage Credit Reinsurance Limited:* constituida el 5 de junio de 2002 bajo la ley de sociedades de las Islas Turks & Caicos, inició operaciones del giro de su actividad principal, reaseguros, a partir de la misma fecha. Esta empresa es Subsidiaria de La Hipotecaria (Holding), Inc. y Afiliada de La Hipotecaria S. A. de C. V. Todas las empresas Afiliadas mantienen en común a La Hipotecaria (Holding), Inc. como empresa controladora. Ninguna de las empresas Afiliadas mantiene acciones de otras empresas Afiliadas.

D. *Securitization and Investment Advisors, Inc.:* constituida el 16 de mayo de 2003 bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas. Su actividad principal es el servicio de asesoría financiera internacional. Esta empresa es Subsidiaria de La Hipotecaria (Holding), Inc. y Afiliada de La Hipotecaria S. A. de C. V.

Los accionistas de La Hipotecaria (Holding), Inc. son el Grupo ASSA, S. A. en un 69.01%, la Internacional Finance Corporation (IFC) 13.50%, Inversiones Americasa, S. A. con un 16.98% y Fundación BIOMAT con un 0.51%.

La oficina principal de La Hipotecaria (Holding), Inc. está ubicada en Vía España, Plaza Regency, Edificio Tesera 177, piso N°.13, ciudad de Panamá.

Denominación de las sociedades vinculadas y vinculantes de La Hipotecaria S. A. de C.V.

1. La Hipotecaria S. A. de C.V. es afiliada de las siguientes empresas:

A. *Banco La Hipotecaria, S. A.:* constituida el 7 de noviembre de 1996 bajo la ley de sociedades de la República de Panamá. Posteriormente, mediante Escritura Pública N°.4664 de 12 de julio de 2000 se realizó la reforma a su Pacto Social donde se cambia el nombre a La Hipotecaria, S.A. En el mes de mayo de 2010 según resolución S.B.P. N°.120-2010 de 26 de mayo 2010 la Superintendencia de Bancos otorgó Permiso Temporal a La Hipotecaria, S.A. para protocolizar e inscribir en el Registro Público los documentos relativos a la modificación de su Pacto Social, incluyendo el cambio de su razón social por la de Banco La Hipotecaria, S. A. y en el mes de junio según resolución S. B. P. N°.127-2010 de 4 de junio de 2010 otorga Licencia Bancaria General para iniciar operaciones oficialmente como Banco el 7 de junio de 2010. Su

actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales. Mediante Resolución FID Nº.3-97 del 6 de agosto de 1997 y Certificado de Acreditación Fiduciaria emitido mediante Resolución SBP-FID-A-0026-2017 de 22 de diciembre de 2017, la Superintendencia de Bancos le otorgó a La Hipotecaria, S. A. una licencia fiduciaria que le permite realizar negocios de fideicomiso en o desde la República de Panamá. Esta empresa es Subsidiaria de La Hipotecaria (Holding), Inc. y Afiliada de La Hipotecaria S. A. de C. V. Todas las empresas Afiliadas mantienen en común a La Hipotecaria (Holding), Inc. como empresa controladora.

B. *Online Systems, S. A.:* constituida el 30 de mayo de 2000 bajo las leyes de la República de Panamá, está dedicada al desarrollo y mantenimiento de programas de computadoras.

C. *Mortgage Credit Reinsurance Limited:* constituida el 5 de junio de 2002 bajo la ley de sociedades de las Islas Turks & Caicos, inició operaciones del giro de su actividad principal, reaseguros, a partir de la misma fecha.

D. *Securitization and Investment Advisors, Inc.:* constituida el 16 de mayo de 2003 bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas. Su actividad principal es el servicio de asesoría financiera internacional.

E. *La Hipotecaria de Colombia, S.A.:* fue constituida el 4 de enero de 2008 bajo las leyes de la República de Colombia. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales en la República de Colombia.

2. La Hipotecaria S. A. de C.V. es Subsidiaria de la siguiente empresa:

A. *Banco La Hipotecaria, S.A.:* constituida el 7 de noviembre de 1996 bajo la ley de sociedades de la República de Panamá. Posteriormente, mediante Escritura Pública N°.4664 de 12 de julio de 2000 se realizó la reforma a su Pacto Social donde se cambia el nombre a La Hipotecaria, S. A.

e. Propiedades, plantas y equipo

Las oficinas principales de La Hipotecaria, S.A. de C.V. se encuentran ubicadas en el Mezanine del Edificio La Centroamericana, Alameda Roosevelt, #3107, San Salvador, El Salvador, C.A., el cual suma aproximadamente 851.86 m^2. Dichos locales cuentan con sus respectivos contratos de alquiler y los mismos incorporan provisiones para la extensión del plazo de alquiler por periodos iguales. Los principales activos fijos de la Sociedad consisten en equipo de oficina, computadoras, y mejoras a la propiedad alquilada, entre otros.

f. Gobierno Corporativo

La Sociedad ha adoptado los principios y procedimientos de gobierno corporativo de acuerdo a las normas internacionales que rigen la materia.

En este contexto la Sociedad ha trabajado en establecer una estructura corporativa que permita a la Junta Directiva y al resto de la organización desarrollarse bajo una gestión de negocios eficiente dentro de estrictos controles administrativos y de negocios orientados hacia la creación de valor.

Entre algunos de los principios y procedimientos de gobierno corporativo adoptados por la Sociedad de acuerdo a las normas establecidas por las entidades reguladoras, están las siguientes:

El gobierno de la Sociedad está a cargo de las Juntas Generales y de una Junta Directiva compuesta por Cuatro (4) miembros e igual número de suplentes, quienes son nombrados para un período de 5 años a partir del 2 de marzo de 2016. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva:

La Junta Directiva de La Hipotecaria, S.A. de C.V. tiene la asignación directa y expresa de supervisión de todas las actividades de La Hipotecaria, S.A. de C.V. Se reúne cada dos meses en las oficinas de Banco La Hipotecaria, S.A. (Panamá), Salón de Conferencias, Piso 13, Plaza Regency, Vía España, Panamá, con el fin de:

1. Decidir la orientación estratégica de La Hipotecaria, S.A. de C.V.
2. Establecer políticas de información y comunicación de la Sociedad con sus accionistas, proveedores, clientes, autoridades.
3. Definir y hace cumplir un sistema de información interno, externo eficaz, seguro oportuno y transparente.
4. Definir y regular los conflictos de interés dentro de la Sociedad.
5. Establecer políticas y procedimientos para la selección, retribución y destitución de los ejecutivos claves.
6. Definir los sistemas de evaluación de los altos ejecutivos.
7. Administrar y controlar los niveles de riesgo.
8. Velar que los registros de contabilidad sean apropiados y reflejen razonablemente la posición financiera de la Sociedad de conformidad con las normas de contabilidad aplicables y las leyes de El Salvador.
9. Asegurar la protección de los activos, prevención, detección, fraudes y otras irregularidades.
10. Promover medidas para la mejor y mayor representación de todos los grupos de accionistas, incluyendo los minoritarios.
11. Establecer los mecanismos de control interno necesarios para el buen manejo de La Hipotecaria, S.A. de C.V.
12. Aprobar el reglamento interno de los comités de apoyo y supervisar el estricto cumplimiento del mismo.

Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de directores frente al control accionario:

Ningún miembro individual de la Junta Directiva de La Hipotecaria, S.A. de C.V. puede poseer control accionario de La Hipotecaria, S.A. de C.V.

Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de directores frente a la administración:

No se permite que una mayoría de los miembros de la Junta Directiva tenga posiciones en la alta gerencia de La Hipotecaria, S.A. de C.V. En la actualidad ningún ejecutivo es miembro de la Junta Directiva, sin embargo, varios de los ejecutivos participan como invitados especiales en las reuniones.

Formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de colaboradores o directivos:

Ningún grupo económico o partes relacionadas pueden poseer control en su conjunto, de la Junta Directiva de La Hipotecaria, S.A. de C.V.

Constitución de Comisiones de Apoyo:

La estructura corporativa encargada de la implementación de principios de buen gobierno corporativo se basa en la cooperación, la comunicación y la transparencia. Esta estructura corporativa está formada, entre otros, por los siguientes comités: (i) Comité de Auditoría, (ii) Comité de Crédito, (iii) Comité de Cobros y (iv) Comité de Riesgo.

III. DIRECTORES, ADMINISTRADORES, ASESORES Y COLABORADORES

a. Identidad, funciones y otra información relacionada

1. Directores y administradores

La Credencial de Elección de Junta Directiva vigente está debidamente inscrita en el Registro de Comercio de la República de El Salvador bajo el Número 31, Libro 3887 del Registro de Sociedades, del Folio 69 al Folio 71.

Periodo de Funciones de los Miembros de la Junta Directiva es por un periodo de 5 años a partir del 2 de marzo de 2016, hasta el 2 de marzo de 2021.

John David Rauschkolb
Presidente
Nacionalidad: estadounidense
Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas (summa cum laude) de Pepperdine University,

Los Angeles, California, Estados Unidos. Posteriormente obtuvo una Maestría en Finanzas (MBA) de Wharton School de University of Pennsylvania y una Maestría en Estudios Internacionales de Lauder Institute, University of Pennsylvania. Anteriormente laboró nueve años en George Elkins Company, Beverly Hills, California, Estados Unidos, Sociedad líder en la banca hipotecaria en la costa oeste de los Estados Unidos (cartera hipotecaria de US$1.2 mil millones) donde desempeñó varios cargos antes de asumir la Gerencia General de la Sociedad. También fue director de productos inmobiliarios de Inverméxico, Banco Mexicano y fue Director de Productos Inmobiliarios en el Grupo Wall Street Securities desde 1996 hasta mediados de 2000 donde liderizó la creación y puesto en operación de La Hipotecaria, S.A. de C.V. Actualmente, Presidente de La Hipotecaria, S.A. de C.V. y es responsable de su administración, y de la generación y venta o titularización de su cartera de préstamos hipotecarios. Nació el 23 de julio de 1961 y tiene sus oficinas en Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España, Apartado 823-3858, Zona 7, ciudad de Panamá, teléfono 300-8500, fax 300-8501, correo electrónico john@lahipotecaria.com. Desde el 20 de mayo 2003 es director de la Sociedad.

Alfredo De La Guardia Díaz
Vicepresidente
Nacionalidad: panameño
Obtuvo su título de Licenciado en Economía de Villanova University, Pennsylvania (1959). Adicionalmente, realizo cursos especializados en seguros en The Maryland Insurance School. Desde 1966 se desempeña como Presidente de Servicios de Seguros, S.A. Actualmente es director y Vicepresidente de Banco Continental de Panamá, S.A., Director de Sociedad General de Inversiones, S.A., director y Secretario de Grupo ASSA, S.A., director y secretario de ASSA Compañía de Seguros, S.A., director y Subsecretario de Harinas de Panamá, S.A., director y Tesorero de Promarina, S.A., director y secretario de Profuturo, S.A., y Director de Desarrollo El Dorado, S.A., y Bolos El Dorado, S.A. Nació el 19 de octubre de 1937 y tiene su oficina en Centro Comercial Plaza Pacifica, Primer Alto, Local No. 16, apartado 4495, Zona 5, teléfono 225-1870, fax 225-4854. Desde el 20 de mayo 2003 es director de la Sociedad.

Nicolás Pelyhe Varga
Secretario
Nacionalidad: panameño
Es Director de Desarrollo El Dorado, S.A. y Subsidiaria, La Hipotecaria, S.A. de C.V., Planeta Verde., S.A., Telecarrier, Inc., Esteban Durán-Amat, S.A. (Café Durán), Central Latinoamérica de Valores, S.A., Metropolitana Compañía de Seguros, S.A. (Nicaragua), Banco de Finanzas, S.A. (Nicaragua), Inversiones Vadel, S.A., la Bolsa de Valores de Panamá, S. A., Sociedad de Finanzas de Ahorro y Préstamos para la Vivienda, S.A. (Savisa) y Director Suplente de Profuturo-Administradora de Fondos de Pensiones y Cesantía, S.A. Ingresó a ASSA Compañía de Seguros, S.A. en mayo de 1977. Nació el 5 de octubre de 1951 y tiene sus oficinas en el Edificio ASSA, Calle 50, apartado 2371, Zona 5, teléfono 300-2772, fax 301-2729, ciudad de Panamá, correo electrónico npelyhe@assanet.com. Desde el 20 de mayo 2003 es director de la Sociedad.

Salomón Víctor Hanono Wiznitzer
Director
Nacionalidad: panameño
Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas y Finanzas de American University. Profesionalmente se desempeña como Gerente General de las diferentes Empresas que conforman el grupo Empresas Vicsons. Es miembro de la Junta Directiva de Grupo ASSA, S.A. y ASSA Compañía
de Seguros, S.A. Desde el 20 de mayo 2003 es director de la Sociedad.

La Junta Directiva es asistida por los siguientes ejecutivos.

John D. Rauschkolb
Presidente
Cédula N°. E-8-74251
Nacionalidad: estadounidense
Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas (summa cum laude) de Pepperdine University, Los Angeles, California, Estados Unidos. Posteriormente obtuvo una Maestría en Finanzas (MBA) de Wharton School de University of Pennsylvania y una Maestría en Estudios Internacionales de Lauder Institute, University of Pennsylvania. Anteriormente laboró nueve años en George Elkins Company, Beverly Hills, California,

Estados Unidos, Sociedad líder en la banca hipotecaria en la costa oeste de los Estados Unidos (cartera hipotecaria de US$1.2 mil millones) donde desempeñó varios cargos antes de asumir la Gerencia General de la Sociedad. También fue director de productos inmobiliarios de Inverméxico, Banco Mexicano y fue Director de Productos Inmobiliarios en el Grupo Wall Street Securities desde 1996 hasta mediados de 2000 donde liderizó la creación y puesto en operación de La Hipotecaria, S.A. de C.V. Actualmente, es el presidente de la Junta Directiva de La Hipotecaria, S.A. de C.V. y es responsable de su administración, y de la generación y venta o titularización de su cartera de préstamos hipotecarios. Nació el 23 de julio de 1961 y tiene sus oficinas en Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España, Apartado 823-3858, Zona 7, ciudad de Panamá, teléfono 300-8500, fax 300-8501, correo electrónico john@lahipotecaria.com.

Giselle de Tejeira
Vicepresidente Ejecutiva de Finanzas.
Nacionalidad: panameña
Cédula N°.3-87-1846
Egresada con el título de Licenciada en Finanzas de Florida State University, Tallahassee, Florida. Obtiene una Maestría en Administración de Empresas (M.B.A.) de Nova Southeastern University de Ft. Lauderdale, Florida a través de su sucursal en Panamá. Inicia su carrera profesional en bancos internacionales como Dresdner Bank Lateinamerika AG, Sucursal Panamá trabajado en las áreas de Plazo Fijo, Tesorería y Banca Privada. Posteriormente, trabajó por más de 5 años en Citibank, N.A. Sucursal Panamá como Gerente de Tesorería y responsable además de su puesto de bolsa, Citivalores, S.A. En 1997, se une al tercer banco privado de capital panameño, PRIBANCO, donde se desempeñó como Vicepresidente de Tesorería y Bolsa, siendo responsable del manejo de la liquidez del Banco, los puestos de bolsa de valores y commodities y su banco offshore. En el año 2000 se incorpora a Banco Continental de Panamá donde laboró por más de 7 años como Vicepresidente de Tesorería y Corresponsalía Bancaria, logrando desarrollar una vasta experiencia en el manejo de relaciones con entidades financieras y calificadoras de riesgo. A raíz de la fusión con Banco General, S.A fue nombrada Vicepresidente de Instituciones Financieras y a cargo del banco offshore, Banco General (Overseas), Ltd. Durante su carrera profesional fungió como directora de la Junta Directiva de Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y Central Latinoamericana de Valores-LATINCLEAR. Tiene sus oficinas en Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España, Apartado 0823-04422, ciudad de Panamá, teléfono 300-8500, fax 300-8501, correo electrónico gtejeira@lahipotecaria.com.

Boris Oduber Burillo
Vicepresidente Ejecutivo de Soporte de Negocios
Nacionalidad: panameño
Cédula N°.8-301-911
Egresado con el título de Licenciado en Administración de Empresas de George Mason University, Virginia, Estados Unidos. Inicio su carrera profesional trabajando en el Departamento de Crédito Corporativo del Chase Manhattan Bank, N.A. Posteriormente laboró para el Grupo Wall Street Securities por más de ocho años desempeñándose principalmente en las áreas de Finanzas Corporativas y Administración de Riesgos; su último cargo desempeñado dentro del Grupo Wall Street Securities fue el de Segundo Vicepresidente de Administración de Riesgos. También fungió como responsable de los aspectos financieros, operativos y administrativos de La Hipotecaria, S.A. de C.V., al igual que, de los Departamentos de Tramitación, Sistemas e Inspección y Avalúos. Actualmente funge como Gerente General de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento en Colombia. Nació el 15 de marzo de 1969 y tiene sus oficinas en Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España, Apartado 823-3858, Zona 7, ciudad de Panamá, teléfono 300-8500, fax 300-8501, correo electrónico boduber@lahipotecaria.com.

Raúl Antonio Zarak
Vicepresidente Ejecutivo de Negocios
Nacionalidad: panameño
Cédula N°.8-432-513
Obtuvo su título de Ingeniero Industrial en la Universidad de Portland, Oregón, Estados Unidos. Obtiene una Maestría en Administración de Empresas del INCAE (MAE XXXV). Inicio su carrera profesional como Oficial de Crédito en el Banco Comercial de Panamá (Bancomer). Más tarde, laboró en el Chase Manhattan Bank, N.A. por 2 años, donde fungió como Gerente de Prime Bank en las áreas de banca de consumo e inversiones. Finalmente, antes de incorporarse a La Hipotecaria, el Ing. Zarak laboró para el Grupo Wall Street Securities por 3 años,

desempeñándose principalmente en las áreas de Asesoría de Inversiones, Administración de Riesgos y como miembro del Comité de Crédito de La Hipotecaria por parte de Wall Street Securities; su último cargo desempeñado dentro de Wall Street Securities fue el de Gerente de Administración de Riesgos. Actualmente es responsable de los Departamentos de Ventas y Tramitación, al igual que, de las sucursales de venta de La Hipotecaria, S.A. de C.V. Nació el 24 de octubre de 1972 y tiene sus oficinas en Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España, Apartado 823-3858, Zona 7, ciudad de Panamá, teléfono 300-8500, fax 300-8501, correo electrónico rzarak@lahipotecaria.com.

2. Casa de Corredores de Bolsa

La Casa de Corredores de Bolsa de esta emisión es VALORES BANAGRÍCOLA, S.A. de C.V., ubicados en Boulevard Constitución, N°.100, Edificio Centro Financiero San José de la Montaña, nivel 3, San Salvador., Teléfono: (503) 2267-5695/86 y fax: (503) 2267-5696/93, correo electrónico www.bancoagricola.com. Personas de contacto: Cesar Augusto Córdova, correo Velasquezcacordova@bancoagricola.com y Ana Verónica Carrillo de Avilés, correo vcarillo@bancoagricola.com.

3. Asesor legal

El Asesor Legal del Emisor en la estructura y registro de los valores objeto de esta oferta pública, es el Licenciado EMILIO PIMENTEL VEGA, con oficinas ubicadas en Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España, Panamá, República de Panamá, Teléfono +507-300-8500 y fax +507-300-8501, Apartado 823-3858, Zona 7. Correo electrónico epimentel@lahipotecaria.com.

4. Auditores:

Los Auditores Externos de la Sociedad es KPMG, S.A., una corporación suiza. El Contador Interno de la Sociedad es el Licenciado MELVIN SAUL HOYOS quien tiene su oficina en el Edificio la Centroamericana, Quinto Nivel, Alameda Roosevelt, #3107, Teléfono 2505-5032, correo electrónico mhoyos@lahipotecaria.com. El Licenciado Melvin Hoyos confecciona los estados financieros interinos de la Sociedad los cuales son refrendados en El Salvador por el Lic. Luis Alfredo Cornejo, Contador Público Autorizado del El Salvador bajo Registro N°.2227.

b. Prácticas de la Directiva

Dentro de las principales responsabilidades de la Junta Directiva de La Hipotecaria, S.A. de C.V. se encuentra el guiar y monitorear la implementación de las directrices generales del negocio. Estas actividades son coordinadas en las reuniones bimensuales de Junta Directiva, en las cuales se analiza el informe del Gerente General sobre el desempeño del negocio y los estados financieros, entre otros.

De acuerdo al Pacto Social de la Sociedad, el número de los directores propietarios de La Hipotecaria, S.A. de C.V. es de cuatro y en caso de vacantes en la Junta Directiva, la mayoría de los directores propietarios ejerciendo sus funciones podrán elegir dentro de los directores suplentes para llenar tales vacantes. No es necesario que los directores sean accionistas y cualquier director puede ocupar cualquier cargo remunerado por la Sociedad. El Pacto Social igualmente establece que la administración de la Sociedad la puede ejercer un administrador único y que la duración del cargo de los directores o del administrador único, en su caso, será de cinco años, pudiendo ser reelectos. No existen contratos de prestación de servicios entre directores y la Sociedad. El testimonio de escritura de modificación a la sociedad, consta inscrito en el Registro de Comercio, Departamento de Documentos Mercantiles, San Salvador, con fecha veintinueve de marzo de dos mil doce, según Asiento número 2012251456.

La Junta Directiva puede reunirse en cualquier lugar, dentro o fuera de la República de El Salvador. El cargo de director es personal y no puede ser representado ni votar por medio de apoderado. La presencia de una mayoría de los directores constituirá quórum.

Ningún director está inhabilitado para celebrar contratos o tratos con la Sociedad siempre que sea autorizado por la Junta General de Accionistas o por la Junta Directiva. Actualmente la directiva se reúne una vez al mes.

La fecha de expiración del periodo de todos los miembros actuales de la Junta Directiva de la Sociedad es el 1 de marzo de 2021.

Los directores Alfredo De La Guardia D, actual vicepresidente, y Nicolás Pelyhe Varga, actual secretario, han sido directores de la Sociedad desde el 13 de junio del 2002. El resto de los directores han ejercido su cargo desde el 20 de mayo del 2003.

c. Colaboradores

Al 30 de junio de 2020 la Sociedad contaba con 69 colaboradores permanentes, los cuales trabajan principalmente en cinco departamentos internos a saber:

Ventas: Doce (12) colaboradores responsables por el contacto directo con los promotores de proyectos, dueños de viviendas y otras fuentes de negocio con el fin de generar solicitudes de crédito. Los colaboradores de ventas están ubicados principalmente en las oficinas principales de la Sociedad.

Crédito: Dos (2) colaboradores responsables por analizar y procesar las solicitudes de crédito generadas por el Departamento de Ventas. Adicionalmente, presentan dichas solicitudes al Comité de Crédito para su consideración.

Tramitación: Un (1) colaboradores responsables por procesar una solicitud de crédito aprobada, lo cual incluyen la emisión de una carta de aprobación al cliente, la contratación de los seguros y firma de documentación y el desembolso del préstamo hipotecario. Todos los colaboradores de tramitación están ubicados en las oficinas principales de la Sociedad

Legal: Dos (2) colaboradores dedicados a la confección y refrendo de minutas y escrituras, al igual que, la gestión de inscripción de las hipotecas en el Centro Nacional de Registros. Todos los colaboradores de legal están ubicados en las oficinas principales de la Sociedad

Cobros: Ocho (8) colaboradores responsables de la cobranza de la cartera de préstamos hipotecarios y los seguros. Todos los colaboradores de cobros están ubicados en las oficinas principales de la Sociedad

Los otros Cuarenta y Cuatro (44) colaboradores se dedican principalmente a actividades administrativas, operativas y de soporte a los departamentos anteriormente señalados y laboran en las oficinas principales de la Sociedad. La Sociedad considera mantiene excelentes relaciones con todos sus colaboradores, los cuales no están organizados en sindicato.

d. Propiedad accionaría

Banco La Hipotecaria, S.A. es dueño del 100% de La Hipotecaria S.A. de C.V. Grupo ASSA, S.A. es dueño del 69.01% de La Hipotecaria (Holding) Inc., compañía tenedora del 100% de las acciones de Banco La Hipotecaria, S.A. El resto de las acciones pertenecen a la Internacional Finance Corporation (IFC) 13.50%, Inversiones Americasa, S. A. con un 16.98% y Fundación BIOMAT con un 0.51%.

A continuación, se presenta un detalle de Accionistas de La Hipotecaria S.A. de C.V.

Accionista	Cantidad de Acciones	% sobre Cantidad de Acciones	Cantidad de Accionistas	% sobre Cantidad de Accionistas
La Hipotecaria (Holding), Inc.	2	0.0003%	1	50%
Banco La Hipotecaria, S.A.	579,898	99.9997%	1	50%
Totales	**579,900**	**100%**	**2**	**100%**

IV. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA

a. Denominación.

CILHIPO4: Los valores a emitirse son obligaciones negociables a cargo del emisor, consistentes en Certificados de Inversión negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo.

b. Términos y condiciones de los CIs.

La Junta Directiva de La Hipotecaria, S.A. de C.V. (la "Sociedad"), mediante resoluciones aprobadas en sesión celebrada el veintiocho (28) de mayo de dos mil diecinueve (2019), enmendada mediante resolución del día ocho (8) de junio de dos mil veinte (2020), autorizó la emisión y venta pública de los Certificados de Inversión, hasta por un valor total de Cincuenta Millones de Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (US$50,000,000.00). Los CIs serán ofrecidos en tantos tramos como lo estime conveniente la Sociedad según sus necesidades y la demanda del mercado.

Sujeto a lo establecido a continuación, la fecha de emisión (la "Fecha de Emisión"), la tasa de interés (la "Tasa de Interés"), los términos para el pago de intereses y la fecha de vencimiento, que no será más de 10 años contados a partir de la Fecha de Colocación (la "Fecha de Vencimiento") de los CIs de cada Tramo.

El aviso de colocación será comunicado a la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. con tres días hábiles antes de la emisión de cada tramo o tramos de CIs, si el tramo no contiene una garantía; o con cinco días hábiles antes de la emisión de cada tramo o Tramo de CIs, si el tramo contiene una garantía, mediante carta debidamente legalizada ante notario y firmada individualmente por (i) cualquier director, o (ii) cualquier dignatario, o (iii) Giselle Maureen Pinel Rodríguez de Tejeira, o (iv) Boris Ivan Oduber Burillo, o (v) Raúl Alberto Zarak Altamiranda, o (vi) Francisco Antonio Flores, o (vii) Claudia Verónica Sigarán Martínez, o (viii) Nuria Gallegos Rivas de Pineda, o (ix) quienes en el futuro la Junta Directiva designe, acompañada de la documentación respectiva que compruebe la publicación de la tasa base de interés utilizada.

A continuación, se describen los términos y condiciones del programa de los CIs que serán objeto de la oferta.

b.1. Pago de capital

La Sociedad, a través del Agente de Pago, pagará al Tenedor Registrado de cada CI el valor de dicho CI, en Dólares, en un sólo pago en la Fecha de Vencimiento, de conformidad con lo establecido en este Prospecto. El Emisor, a su entera discreción, podrá redimir anticipadamente uno o más tramos de los Certificados de Inversión, de manera total o parcial, luego de transcurridos dos años desde la fecha de colocación de cada tramo, al 100% de su valor nominal, previo aviso a la Bolsa de Valores y a la Superintendencia del Sistema Financiero en el que se deberán indicar las condiciones de la redención.

b.2. Cómputo y pago de intereses.

(a) Tasa de Interés: El Emisor pagará intereses sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular, durante todo el período de vigencia de la emisión, que se calcularán con base en el año calendario. La tasa de interés podrá ser fija o variable a opción del Emisor y se determinará antes de cada negociación manteniéndose vigente durante el plazo de cada tramo y deberá publicarse por lo menos un día antes de su vigencia o de su reajuste.

En caso que la tasa de interés sea variable, se utilizará como tasa base para el cálculo de la tasa de interés, la Tasa de Interés Básica Pasiva Promedio Ponderado para los depósitos a plazo del Sistema Financiero a 30, 90 ó 180 días plazo (TIBP) publicada por el Banco Central de Reserva de El Salvador la semana anterior a efectuarse la negociación. A esta tasa base se le sumará una sobretasa que no será menor a 0.25% anual y que se determinará previo a la negociación. Asimismo, se podrá utilizar como tasa base para el cálculo de la tasa de interés, la Tasa Libor 30, 90 y 180 días, publicada por la Intercontinental Exchange Benchmark Administration Ltd, el miércoles de la semana anterior a la negociación y a esta tasa se le sumará una sobre tasa que no será menor de 0.25% anual y se determinará previo a la negociación.

El Emisor podrá fijar previo al momento de la colocación una tasa de interés mínima a pagar y una tasa de interés máxima a pagar, aplicables durante la vigencia del tramo de la emisión, bajo el entendido que si la tasa que resultare de la sumatoria de la tasa base más la sobretasa fija es igual o mayor a la tasa mínima, siempre y cuando el resultado no sea mayor que la tasa máxima a pagar, entonces el Emisor, pagará esa tasa resultante; pero si por el contrario, la tasa que resultare de la sumatoria de la tasa base más la sobretasa fija es menor a la tasa de interés mínima establecida por el Emisor, este pagará al inversionista la tasa mínima, y si la tasa que resultare de la sumatoria de la tasa base más la sobretasa fija es mayor a la tasa máxima establecida por el Emisor, este pagará al inversionista cualesquiera la tasa máxima establecida. En caso que sea variable, la tasa de interés será reajustada mensualmente, trimestralmente ó semestralmente bajo las mismas condiciones indicadas para la determinación inicial de la tasa de interés. Los reajustes de la tasa de interés deberán ser comunicados a la Bolsa de Valores y a la Superintendencia del Sistema Financiero, a más tardar el día del reajuste mediante carta de notificación debidamente legalizada ante notario firmada conjuntamente por cualesquiera dos de las siguientes personas: (i) cualquier director, o (ii) cualquier dignatario, o (iii) Giselle Maureen Pinel Rodríguez de Tejeira, o (iv) Boris Iván Oduber Burillo, o (v) Raúl Alberto Zarak Altamiranda, o (vi) Francisco Antonio Flores, o (vii) Claudia Verónica Sigarán Martínez, o (viii) Nuria Gallegos Rivas de Pineda, o (ix) quienes en el futuro la Junta Directiva designe, acompañada de la documentación respectiva que compruebe la publicación de la tasa base de interés utilizada.

(b) Intereses devengados: Cada CI devengará intereses mensuales, en su caso, pagaderos respecto a su capital desde la Fecha de colocación de los CIs del respectivo Tramo, hasta que su capital sea pagado en su totalidad.

Los intereses devengados por los CIs serán pagados mensualmente y en la Fecha de Vencimiento de los CIs, según se determine para cada Tramo, en Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Los CIs de cada Tramo tendrán el mismo día de pago (cada uno, un "Día de Pago de Interés"), que podrá coincidir con el de cualquiera o todos los de los demás tramos. El período que comienza en la Fecha de Emisión y termina en el Día de Pago de Intereses inmediatamente siguiente y así sucesivamente hasta la Fecha de Vencimiento se identificará como "Período de Interés".

Si la Fecha de Vencimiento coincidiera con una fecha que no fuese un Día Hábil, la Fecha de Vencimiento y el pago de capital e intereses se extenderá hasta el siguiente Día Hábil inmediatamente, pero sin correrse los días para los efectos del cómputo del Período de Interés, efectuándose el pago correspondiente en dicho Día Hábil. El término "Día Hábil" se refiere a todo día que no sea sábado, domingo o feriado, y en que los bancos están autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero para abrir al público.

b.3. Garantías

En el momento de ser emitidos, cada uno de los tramos de los Certificados de Inversión representados por anotaciones electrónicas en cuenta, podrán **1)** no tener garantía específica; ó **2)** estar respaldada con Fianza Solidaria constituida por la sociedad Banco La Hipotecaria, S.A., sociedad panameña, con domicilio en la República de Panamá, y la cual se rige bajo las leyes de la República de Panamá, hasta por el 100% del tramo emitido, más los intereses, gastos y costas de dicho tramo (la "Fianza"); ó **3)** estar garantizados con Cartera de Préstamos Hipotecarios calificados como categoría "A" a favor del Emisor con un plazo de vencimiento mayor o igual a la caducidad de la emisión. Esta opción estará a cargo del Emisor y se definirá al momento de realizar las colocaciones en Bolsa.

En el caso que los tramos que conforman los certificados de inversión sean garantizados con Fianza, se entenderá que la Fianza garantiza el pago de la totalidad de las sumas presentes y futuras que la Sociedad adeude de tiempo en tiempo a cada tenedor de CIs en concepto de capital, de intereses y de los gastos y costas que se ocasionen por el no pago a su vencimiento de dicho capital e intereses, en su caso, de conformidad con lo estipulado en el presente Prospecto Informativo, en la Escritura Pública de Emisión y la Fianza. En virtud de esta Fianza, cada Tenedor de CIs podrá reclamar al Garante el pago de las sumas adeudadas a dicho Tenedor en concepto de capital, de intereses y de los gastos y costas que se ocasionen por la ocurrencia de un "Evento de Incumplimiento.

Se entenderá que existe un "Evento de Incumplimiento" en relación con un CI cuando ocurra cualquiera de las siguientes situaciones:

a) Si el Agente de Pago y/o el Emisor indebidamente retuviesen o no pagasen por más de diez (10) Días Hábiles cualquiera suma de interés que hubiese vencido o fuese exigible con relación a un CI;

b) En el caso que, a la debida presentación de un CI para su cobro, el Agente de Pago y/o el Emisor indebidamente retuviesen y no pagasen por más de diez (10) Días Hábiles cualquiera suma de capital que hubiese vencido y fuese exigible con relación a dicho CI y reclamada según lo dispuesto en el correspondiente Prospecto Informativo;

c) En el caso en que el Emisor o el Garante manifestasen, de forma escrita a cualquier persona natural o jurídica, su incapacidad para pagar cualquier deuda contraída por ellos, caigan en insolvencia o solicitaran ser declarados, o sean declarados, en quiebra o sujetos al concurso de sus acreedores;

d) En el caso en que el Emisor incumpliese cualesquiera obligaciones con terceras personas, siempre y cuando el monto total de dichas obligaciones en conjunto exceda la suma de cien mil dólares (US$100,000.00) y dicha situación no sea remediada dentro de los siguientes diez (10) Días Hábiles a partir de la fecha en que ocurrió dicha situación; o

e) En el caso en que el Emisor o el Garante fuesen disueltos o entrasen en estado de liquidación, comenzasen una renegociación y prórroga de sus obligaciones u otro proceso análogo.

Es entendido que la ocurrencia de cualquiera de los eventos de incumplimiento antes señalados, dará lugar a que el CI de que se trate, sea declarado como de "plazo vencido".

En el caso de presentarse cualquiera de los incumplimientos relacionados en los literales "a", "b" y "c", antes relacionados, cada Tenedor de CIs podrá notificar al Garante, con copia al Agente de Pago, o sea la Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V., la ocurrencia de los mismos, mediante notificación por escrito, en la cual se declara dicho CI de plazo vencido y exigir el pago inmediato del capital y los intereses acumulados del CI. El Tenedor acompañará esta notificación con una constancia extendida por el Agente de Pago, o sea la Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V., de que en efecto es titular del CI declarado de plazo vencido.

En el caso de presentarse cualquiera de los incumplimientos relacionados en los literales "d" y "e" antes relacionados, cada tenedor del CI, podrá hacer de conocimiento del Garante, con copia al Agente de Pago, o sea, la Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V., la ocurrencia de los mismos, mediante notificación por escrito, debiendo de adjuntar cualquier clase de documentación en virtud de la cual se comprueben los hechos expuestos. En todo caso, El Garante, procederá al pago de las sumas adeudadas de conformidad con la legislación de la República de Panamá, dentro del plazo de Diez (10) días hábiles contados a partir del recibo de la documentación antes señalada. Es entendido que toda clase de notificación o de documentación que no sea emitida dentro del territorio de la República de Panamá y que en razón de lo anterior deba de ser entregada al Garante, deberá encontrarse debidamente legalizada mediante el sello de la Apostilla conforme a lo previsto en la Convenio de La Haya de 5 de octubre de 1961. Siguiendo el procedimiento antes descrito, el Garante ejecutará la Fianza sujeto a las leyes de la República de Panamá.

En el caso que los tramos que conforman los CIs sean garantizados con cartera de préstamos hipotecarios, los préstamos que conformen la cartera hipotecaria, tendrán las características siguientes:

a) Calificados con categoría "A";
b) Por un plazo de vencimiento igual o mayor a la caducidad de la emisión;
c) Por un monto del ciento veinticinco por ciento (125%) del monto comprendido en el tramo a negociar;
d) El monto total de cada negociación representará el ochenta por ciento del valor total de la cartera de préstamos hipotecarios que los garantiza;
e) Los préstamos hipotecarios que garantizan la emisión se encuentran inscritos a favor del Emisor en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas y/o social de inmuebles correspondientes;
f) La garantía permanecerá vigente por el plazo de la emisión o hasta su completa cancelación;
g) El Emisor se obliga a mantener en todo momento una garantía de al menos el 125% de la cobertura del monto vigente de la emisión y sustituir los préstamos que no cumplan con la clasificación de categoría "A", de tal forma que la cartera de préstamos hipotecarios se encuentre en todo momento en dicha categoría;
h) En caso de cancelación o vencimiento de préstamos o de la hipoteca o deterioro en la clasificación de riesgo, el

Emisor deberá sustituir por otro u otros, de características análogas al resto de la garantía, en caso de que la garantía caiga por debajo del 125% de cobertura;

i) Las sustituciones deberán efectuarse en instrumento público conforme a las regulaciones para el manejo de las garantías de las emisiones de CIs aprobadas por la Superintendencia del Sistema Financiero;
j) En caso de que el Emisor no pueda hacer la sustitución de préstamos antes mencionadas, se compromete a constituir, a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, una garantía adicional de igual o mayor valor y calidad a la ofrecida, conforme a la normativa que esté vigente, la que se deberá mantener hasta que se proceda a la sustitución de la garantía en condiciones ordinarias;
k) Los préstamos con garantía hipotecaria serán detallados en listado anexo a la certificación expedida por el auditor externo del Emisor, el que contendrá: número único identificador del deudor dentro del Emisor, tipo de identificador, fuente de los recursos, nombre del deudor hipotecario, número de referencia, monto original del préstamo, saldo del capital existente, fecha de vencimiento, fecha de escrituración, tasa de interés vigente, forma de pago del capital e intereses; número, lugar y fecha de inscripción de la hipoteca en el Registro respectivo;
l) La calificación de préstamos categoría "A", deberá ser establecida de conformidad a la normativa para calificar los activos de riesgo de las instituciones financieras, emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero;
m) La certificación del auditor externo y el listado de préstamos, son parte integrante de la escritura pública de garantía que se otorgará. El listado de préstamos será suscrito por el representante legal, el notario y el auditor externo;
n) La escritura de garantía se presentará conforme se hagan las negociaciones de los tramos que llevan garantía.

b.4. Vencimiento por incumplimiento.

Se entenderá que existe un "Evento de Incumplimiento" en relación con un CI si:

a) El Agente de Pago y/o la Sociedad indebidamente retuviesen o no pagasen por más de diez (10) Días Hábiles cualquiera suma de interés que hubiese vencido o fuese exigible con relación a un CI;

b) A la debida presentación de un CI para su cobro, el Agente de Pago y/o la Sociedad indebidamente retuviesen y no pagasen por más de diez (10) Días Hábiles cualquiera suma de capital que hubiese vencido y fuese exigible con relación a dicho CI y reclamada según lo dispuesto en este Prospecto Informativo;

c) La Sociedad o el Garante manifestasen, de forma escrita, su incapacidad para pagar cualquier deuda contraída por ellos, caigan en insolvencia o solicitaran ser declarados, o sean declarados, en quiebra o sujetos al concurso de sus acreedores;

d) La Sociedad incumpliese cualesquiera obligaciones con terceras personas siempre y cuando el monto total de dichas obligaciones en conjunto exceda la suma de cien mil dólares (US $100,000.00) y dicha situación no sea remediada dentro de los próximos diez (10) Días Hábiles a partir de la fecha en que ocurrió dicha situación; o

e) La Sociedad o el Garante fuesen disueltos o entrasen en estado de liquidación, comenzasen una renegociación y prórroga de sus obligaciones u otro proceso análogo.

SI EN RELACIÓN CON UN CI, UNO O MÁS EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO OCURRIESEN, CONTINUASEN Y NO FUESEN SUBSANADOS, EL TENEDOR REGISTRADO DE DICHO CI PODRÁ, MEDIANTE NOTIFICACIÓN (LA "NOTIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTO") POR ESCRITO AL AGENTE DE PAGO CON COPIA A LA SOCIEDAD EMISORA Y PRESENTACIÓN DEL RESPECTIVO CI AL AGENTE DE PAGO, DECLARAR DICHO CI DE PLAZO VENCIDO Y EXIGIR EL PAGO INMEDIATO DEL CAPITAL DEL CI Y LOS INTERESES ACUMULADOS.

b.5. Agente de Pago, Registro y Transferencia

La Sociedad designará un Agente de Pago, Registro y Transferencia, el cual prestará el servicio de pago de los intereses cuando correspondan y del capital de los CIs al vencimiento; mantendrá un Registro de los Tenedores Registrados de cada CI y tramitará las transferencias, cambios de titularidad y canjes de los CIs que se requieran.

Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V. ha asumido las funciones de Agente de Pago, Registro y

Transferencia de los CIs. Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V. y la Sociedad han celebrado un Contrato de Depósito de Emisiones de Valores de Oferta Pública (el "Contrato de Agencia"). El Contrato de Agencia reglamenta el pago y transferencia de los CIs según lo dispuesto en este Prospecto.

La gestión del Agente de Pago, Registro y Transferencia será puramente administrativa a favor del Emisor. El Agente de Pago, Registro y Transferencia no asumirá ni incurrirá en ninguna obligación o responsabilidad, ya sea contractual o extracontractual, para con los Tenedores Registrados de los CIs, ni actuará como agente, representante, mandatario o fiduciario de los Tenedores Registrados de los CIs. El Agente de Pago, Registro y Transferencia, como tal, no garantiza los pagos de capital o intereses a los Tenedores Registrados de los CIs y sólo se comprometerá con el Garante a entregar a los Tenedores Registrados de dichos CIs las sumas que hubiese recibido del Emisor para tal fin de conformidad con los términos y condiciones de los CIs y del Contrato de Agencia. El Agente de Pago, Registro y Transferencia y cualquiera de sus accionistas, directores, o compañías subsidiarias o afiliadas podrán ser Tenedores Registrados de uno o más CIs y entrar en cualesquiera transacciones comerciales con el Emisor o cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas sin tener que rendir cuenta de ello a los Tenedores Registrados de los CIs.

b.6. Notificaciones

Toda notificación o comunicación al Emisor deberá ser dada por escrito, firmada y entregada personalmente por el Tenedor Registrado del CI, como se detalla a continuación:

AL EMISOR
LA HIPOTECARIA, S.A. de C.V.
Edificio La Centroamericana
Mezanine, Alameda Roosevelt, #3107
San Salvador, El Salvador, C.A.
Teléfono: (503) 2505-5000
Fax: (503) 2505-5002
Correos electrónicos:
john@lahipotecaria.com
epimentel@lahipotecaria.com

Toda notificación o comunicación al Emisor, o al Agente de Pago, Registro y Transferencia se considerará debida y efectivamente dada en la fecha en que sea satisfactoriamente entregada al Emisor o al Agente de Pago, Registro y Transferencia de conformidad con lo establecido en esta Sección. La Sociedad y el Agente de Pago, Registro y Transferencia podrán variar sus direcciones mediante notificación a la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. y la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador.

Toda notificación o comunicación de la Sociedad o del Agente de Pago, Registro y Transferencia al Tenedor Registrado de un CI deberá ser hecha, a opción de la Sociedad o del Agente de Pago, Registro y Transferencia, mediante envío por correo, porte pagado, a la última dirección del Tenedor Registrado que aparezca en el Registro o mediante publicación en dos diarios locales de amplia circulación, una vez en cada diario, en dos Días Hábiles distintos y consecutivos. La notificación o comunicación se considerará debida y efectivamente dada en el primer caso en la fecha en que sea franqueada, independientemente de que sea o no recibida por el Tenedor Registrado y en el segundo caso en la fecha de la segunda publicación del aviso.

b.7. Modificaciones

Cualesquiera dos de las siguientes personas, actuando conjuntamente: (i) cualquier director, o (ii) cualquier dignatario, o (iii) Giselle Maureen Pinel Rodríguez de Tejeira, o (iv) Boris Ivan Oduber Burillo, o (v) Raúl Alberto Zarak Altamiranda, o (vi) Francisco Antonio Flores, o (vii) Claudia Verónica Sigarán Martínez, o (viii) Nuria Gallegos Rivas de Pineda, o (ix) quienes en el futuro la Junta Directiva designe, podrán modificar las características de la presente emisión, en cualquier momento, y de acuerdo a las regulaciones emitidas por la Bolsa de Valores, y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero.

b.8. Ley aplicable

Los términos y condiciones de los CIs están sujetos a las leyes de la República de El Salvador.

c. Plan de distribución de la Emisión

La Sociedad y Valores Banagrícola, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, han celebrado un Contrato de Colocación de CIs, mediante el cual Valores Banagrícola, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa ha sido nombrado Agente Vendedor de los CIs y el mismo se compromete a realizar su mejor esfuerzo para colocar la totalidad de los CIs. Adicionalmente, Valores Banagrícola, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa actuará inicialmente como Casa Corredora de Bolsa para negociar los CIs a través de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.

Los CIs serán ofrecidos al público inversionista en general, que incluye tanto a personas naturales como a inversionistas institucionales.

Los accionistas, directores, o colaboradores de La Hipotecaria, S.A. de C.V., de sus compañías afiliadas, o las controladoras de la Sociedad (La Hipotecaria (Holding), Inc.) de manera directa y el Garante de manera indirecta no tendrán derecho de suscripción preferente de los CIs y no piensan suscribir parte de la oferta.

d. Mercados

Esta Emisión de CIs ha sido registrada en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., una bolsa de valores debidamente establecida y autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador para operar en la República de El Salvador. Copias de la documentación completa requerida para la autorización de esta Oferta Pública, al igual que otros documentos que amparan y complementan la información presentada en este Prospecto pueden ser libremente examinadas por cualquier interesado, en las oficinas de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. con dirección Edificio Bolsa de Valores, Boulevard Merliot Norte y Avenida Las Carretas, Urbanización Jardines de la Hacienda, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, República de El Salvador, C.A. Igualmente, cualquier interesado podrá solicitar información sobre esta emisión en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero.

Además de la República de El Salvador, no se contempla inscribir la emisión en otros mercados.

e. Uso de los fondos

A medida que se vayan colocando los CIs, la Sociedad utilizará la totalidad de los dineros netos recaudados en esta emisión para invertirlos en la generación de nueva cartera hipotecaria residencial y para capital de trabajo a mediano y largo plazo.

f. Clasificación de riesgo

La presente emisión contará con la opinión de la clasificadora de riesgo Fitch Centroamérica, S.A., o cualquier otra Clasificadoras de Riego debidamente autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, y la Sociedad se obliga a mantener la emisión clasificada durante toda su vigencia.

Fitch Ratings asignó clasificación nacional de 'AA+(slv)' para los tramos de CIs sin garantía y de 'AAA(slv)' para los tramos de CIs respaldados por fianzas solidarias o cartera hipotecaria. Las clasificaciones de los tramos del CI, sin garantía específica, concuerdan con las del Emisor de largo plazo AA+(slv)] debido a la ausencia de subordinación y garantías específicas. Las clasificaciones de los tramos de CIs, respaldados por cartera hipotecaria o por las fianzas solidarias están un nivel (*notch*) por encima de las de largo plazo del Emisor, al favorecerse de garantías ampliadas.

La clasificación nacional de "AAA(slv)" o "AAA", corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía. La clasificación nacional de "AA+(slv)" o "AA+", corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores

cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía. El signo "+" indica un nivel menor de riesgo.

V. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS DE LA COMPAÑÍA.

El siguiente análisis se basa en los estados financieros de La Hipotecaria, S.A. de C.V. al 30 de junio de 2020, y al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017.

Balance General	**30 de junio de 2020**	**31 de diciembre de 2019**	**31 de diciembre de 2018**	**31 de diciembre de 2017**
Efectivo	$4,933,460	$4,987,217	$3,918,818	$5,911,350
Inversiones en valores	$0	$0	$0	$0
Préstamos por cobrar bruto	$117,152,754	$114,803,871	$130,887,518	$111,726,941
Reservas	$491,748	$319,682	$217,779	$187,367
Préstamos por cobrar neto	$116,661,006	$114,484,189	$130,669,739	$111,539,574
Activos fijos neto	$266,219	$339,062	$334,887	$213,488
Cuentas por cobrar	$2,885,581	$1,133,823	$1,195,790	$813,141
Gastos anticipados por pagar	$99,164	$122,718	$65,334	$56,210
Otros activos	$442,758	$307,621	$229,379	$579,695
Total de activos	**$125,288,188**	**$121,374,630**	**$136,413,947**	**$119,113,458**

Balance General	**30 de junio de 2020**	**31 de diciembre de 2019**	**31 de diciembre de 2018**	**31 de diciembre de 2017**
Cuentas por pagar y otros pasivos	$1,674,571	$1,953,026	$2,463,588	$2,716,378
Cuentas por pagar - relacionadas	$4,923,364	$222,776	$1,410,064	$0
Certificados de Inversión	$34,158,374	$36,937,531	$15,860,189	$13,600,000
Papeles Bursátiles	$33,380,091	$28,798,706	$18,919,676	$13,840,047
Préstamos por pagar	$28,523,285	$31,314,075	$77,044,749	$69,991,044
Total de pasivos	**$102,659,685**	**$99,226,114**	**$115,698,266**	**$100,147,469**
Capital Social	$5,824,874	$5,799,000	$5,799,000	$5,799,000
Reserva legal	$1,159,800	$1,159,800	$1,159,800	$1,159,800
Reserva de capital	$1,800,000	$1,800,000	$1,800,000	$1,800,000
Utilidades retenidas	$13,843,829	$13,389,716	$11,956,881	$10,207,189
Total de patrimonio	**$22,628,503**	**$22,148,516**	**$20,715,681**	**$18,965,989**
Total de pasivos y patrimonio	**$125,288,188**	**$121,374,630**	**$136,413,947**	**$119,113,458**

Estado de Resultados	**30 de junio de 2020**	**31 de diciembre de 2019**	**31 de diciembre de 2018**	**31 de diciembre de 2017**
Ingresos por intereses y comisiones	$5,272,826	$10,464,755	$8,052,177	$7,427,440
Gastos de intereses y cargos financieros	-$2,804,162	-$5,351,218	-$4,080,954	-$3,351,454
Ingreso neto por intereses	$2,468,664	$5,113,537	$3,971,223	$4,075,986
Otros ingresos	$73,057	$112,462	$434,734	$136,055
Provisiones para posibles préstamos incobrables	$243,416	-$233,786	-$214,457	-$87,259
Gastos operativos y administrativos, incluye impuestos	-$1,844,192	-$3,559,378	-$2,951,661	-$2,801,909
Utilidad Neta	**$454,113**	**$1,432,835**	**$1,239,839**	**$1,322,873**

a. Liquidez

Al analizar la liquidez del Emisor, es importante mencionar que el principal objetivo de la Sociedad es fomentar el mercado secundario de hipotecas residenciales a través de la venta directa de hipotecas a instituciones financieras y/o la originación y titularización de préstamos hipotecarios residenciales.

A la fecha de este prospecto, La Hipotecaria, S.A. de C.V. contaba con líneas de crédito bancarias con Banco General, La Corporación Financiera Internacional (IFC) del Banco Mundial, Towerbank Internacional, Inc. (Panamá), Corporación Interamericana de Inversiones (IIC), DEG - Deutsche Investitions- and Entwicklungsgesellschaft (Banco de Desarrollo Alemán), FMO - Nederlandse Financierings-Maatschappij voor Ontwikkelingslanden N.V. (Corporación Financiera Holandesa para el Desarrollo), y Banco Interamericano de Desarrollo (BID), donde en su totalidad existe una capacidad de financiamiento de *$67 millones.*

Al 30 de junio de 2020 el capital común de La Hipotecaria, S.A. de C.V. ascendía a $5,824,874. Al 30 de junio de 2020 el total del patrimonio de los accionistas ascendía a $22,628,503.

b. Recursos de capital

Desde el último periodo fiscal no ha habido compromisos de importancia para gastos de capital. Adicionalmente, no hubo tendencias de importancia, ni favorable o desfavorable en los recursos de capital del Emisor. Cabe destacar que los activos del Emisor consisten principalmente en préstamos hipotecarios sobre residencias principales otorgados a la clase media, media-baja en las principales ciudades metropolitanas de El Salvador. Los préstamos pueden ser considerados el "inventario" de hipotecas que se utilizará para llevar a cabo futuras titularizaciones. Los préstamos en los libros de La Hipotecaria tienen las siguientes características: (Es importante recalcar que la siguiente información solamente aplica para los préstamos hipotecarios que son propiedad de La Hipotecaria al 30 de junio de 2020 y no incluye los préstamos administrados por La Hipotecaria en fideicomisos o para otras instituciones financieras).

Número de préstamos	2,383
Saldo insoluto total de los préstamos	116,338,916
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	0
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial.	0
Monto total original de los préstamos	114,453,303
Saldo mínimo de los préstamos	0
Saldo máximo de los préstamos	189,612
Saldo promedio de los préstamos	44,586
Tasa máxima de los préstamos	17.00%
Tasa mínima de los prestamos	6.75%
Tasa promedia ponderada de los préstamos	7.59%
Relación saldo / avalúo mínimo de los préstamos	0.00%
Relación saldo / avalúo máximo de los préstamos	113.59%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	79.45%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	81.90%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	27-ago-17
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	17-mar-50
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	48

c. Resultados de las operaciones

Los principales ingresos del Emisor provienen del margen financiero de los préstamos en sus libros. Actualmente, el margen financiero favorable de la Sociedad es el resultado de la estrategia financiera implementada por la Sociedad al fijar el financiamiento de sus principales pasivos financieros a tasas de interés internacionales ya que las tasas de interés de sus activos se mantienen relacionadas a las tasas de interés locales, las cuales se pueden considerar como estables. A estos se le adicionan los ingresos por la administración de las hipotecas, tanto en sus libros como en los libros de terceros (por ejemplo, carteras de hipotecas titularizadas o en libros de otras instituciones financieras). Al 30 de junio de 2020, La Hipotecaria administraba una cartera de hipotecas titularizadas de 6,066 préstamos con un saldo insoluto de $214,423 millones, lo que le brinda a La Hipotecaria una fuente de ingresos recurrentes.

No hubo transacciones ni eventos inusuales o no recurrentes, ni cambios económicos que afectaron de manera importante el monto de ingresos por operaciones reportado en el trimestre. Referente a tendencias de incertidumbre importantes que pueden tener un impacto favorable o desfavorable, el aumento en el desempleo a escala nacional puede tener un impacto negativo sobre el comportamiento de la cartera de préstamos hipotecarios. Sin embargo, y como se presenta en la siguiente sección, la morosidad de la cartera hipotecaria se mantiene en niveles razonables y no se prevé cambios significativos en las ganancias de la Sociedad.

d. Perspectivas

Es importante mencionar que las perspectivas de La Hipotecaria dependen en gran medida en el desempeño de los préstamos hipotecarios, el activo principal de la Sociedad. Aumentos en el nivel de morosidad por encima de los niveles programados y pérdidas en el remate de bienes reposeídos pudiesen disminuir el rendimiento en la ganancia de la Sociedad. En la actualidad, la morosidad de la cartera se encuentra en niveles satisfactorios y dentro de los rangos programados. A continuación, se encuentra un resumen de todos los préstamos hipotecarios en libros con morosidad a más de 91 días al 30 de junio de 2020:

Status de Morosidad de hipotecas en Libros	**Total de Préstamos**
Saldo de préstamos 91-120 días	$765,095
Saldo de préstamos 121 días o más	$3,804,389
Total 91 días o más:	**$2,699,348**
Total de hipotecas en libros	$4,569,484
% de morosidad de hipotecas en libros	**3.24%**

No se prevé cambios importantes en la morosidad de la cartera en el futuro cercano.

VI. FACTORES DE RIESGO

a. La oferta

El pago del capital e intereses de los CIs provendrán de los recursos financieros generales de la Sociedad, pero no se constituirá un fondo de redención.

Los términos y condiciones de los CIs de la presente emisión no imponen a La Hipotecaria, S.A. de C.V., o a sus respectivas afiliadas o subsidiarias, limitaciones para hipotecar, dar en prenda u otorgar garantías sobre sus activos en beneficio de otros acreedores, ni para disponer de sus activos o disminuir su capital. El pago de capital e intereses de los CIs no tienen preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra la Sociedad.

Los valores sujetos de la presente emisión se caracterizan por ser instrumentos de mediano y largo plazo, mientras que los fondos recaudados se invierten mayormente a largo plazo. Esta situación crea una asimetría entre los flujos de caja para la realización del pago de los préstamos otorgados y los flujos de caja necesarios para honrar los vencimientos de los CIs, introduciendo un riesgo de liquidez y de tasas de interés.

La Hipotecaria, S.A. de C.V. no puede garantizar que se mantendrá el tratamiento fiscal actual en cuanto a los intereses devengados por los CIs y las ganancias de capital provenientes de la enajenación de los CIs, ya que la eliminación o modificación de dichos beneficios compete a las autoridades nacionales de la República de El Salvador.

Se debe considerar que, aunque los valores están listados en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. y en el Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, no se cuenta con un mercado secundario líquido.

a.1. *Riesgos de Mercado:* Las fluctuaciones de la tasa de interés del mercado puede hacer menos atractiva la inversión en los CIs.
a.2. *Riesgo de fuente de ingresos*: La fuente principal de ingresos del Emisor consiste en los intereses y comisiones que provienen del otorgamiento de hipotecas residenciales. Su fuente de liquidez depende de los diferentes canales de fondeo que utiliza el Emisor, entre los cuales están las emisiones de Certificados de Inversión y Papeles Bursátiles. Por lo anterior, los resultados futuros del Emisor dependerán en parte de la administración eficiente de su cartera de créditos y de los canales de flujo de efectivo que financian sus operaciones.

a.3. *Valor de la garantía:* En caso de que una o varios tramos sean garantizadas con un Fideicomiso de Garantía,

el valor de la cartera hipotecaria que se traspase a dicho Fideicomiso puede disminuir su valor por cambios en el valor comercial de los bienes inmuebles y sus mejoras, ya sea por riesgos de zonificación o cambios adversos en el entorno inmobiliario.

a.4. *Riesgo de Incumplimiento:* La emisión de CIs contempla ciertos Eventos de Incumplimiento, que si en relación a un CI, uno o más de estos Eventos de Incumplimiento ocurriesen, continuasen y no fuesen subsanados, cada Tenedor Registrado de dicho CI podrá declarar de plazo vencido el CI, tal como se describe en la Sección IV(b)(b.3) de este Prospecto Informativo.

a.5. *Riesgo de Uso de Fondos:* El producto de la presente emisión, será utilizado para invertirlo en operaciones de activos y pasivos, de corto, mediano y largo plazo en El Salvador. Sin embargo, el Emisor podrá decidir sobre el uso de los fondos a través de la vigencia de dicho programa, en atención a las necesidades financieras de la institución, o los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales.

b. La Sociedad

La Sociedad se dedica principalmente al negocio de generación, titularización y administración de préstamos hipotecarios en la República de El Salvador. Por lo cual, factores como la inflación, cambios en las tasas de interés y contracciones en el desarrollo económico del país podrían tener incidencia, directa o indirecta, sobre los resultados del negocio de la Sociedad.

Al inicio de sus operaciones, en el año 2003, el crecimiento de la cartera de préstamos de la Sociedad en El Salvador era financiada principalmente por un número reducido de instituciones financieras. Actualmente, la Sociedad cuenta con facilidades de crédito con siete (7) instituciones financieras panameñas e internacionales que en su conjunto ascienden a $115 millones en financiamiento disponible. Estas líneas de financiamiento, están respaldadas por cesiones de préstamos hipotecarios residenciales de la Sociedad y en algunos casos por fianza de Grupo ASSA, S.A. Grupo Assa, S.A., es el accionista principal (controlador efectivo) del 69.01% de La Hipotecaria Holding, Inc., quien es dueña en un 100% de las acciones de la Banco La Hipotecaria, S.A., quien a su vez es dueña en un 100% de las acciones de la sociedad.

La intención de la Sociedad es la de colocar inicialmente CIs suficientes para financiar préstamos hipotecarios a medida que sus necesidades de generación de hipotecas residenciales en El Salvador así lo requieran.

b.1. *Riesgo de crédito.* La actividad principal del Emisor es la colocación de créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda y créditos de consumo para los hogares que se les apruebe créditos para la adquisición de vivienda. Por lo anterior, el Emisor está expuesto al riesgo de crédito como consecuencia de que sus deudores fallen en el cumplimiento oportuno o cumplan imperfectamente los términos y condiciones acordados en los contratos de créditos; la cual en su mayoría proviene producto de la pérdida del empleo, tanto en el sector público como privado.

b.2. *Dependencia de los canales de fondeo:* La estructura de fondeo estable del Emisor está balanceada entre emisiones de deuda y líneas bancarias. El fondeo ha sido suficiente para financiar su crecimiento y manejar su flujo de caja. Por lo tanto, condiciones adversas, ya sea por inestabilidad política o por condiciones propias del mercado financiero salvadoreño o por desmejoras en la situación financiera del Emisor, podrían afectar la obtención de nuevos financiamientos y desmejorar la capacidad de pago de las obligaciones del Emisor.

b.3. *Competencia:* El Emisor asume un riesgo de competencia dentro del sistema financiero nacional, entre los segmentos de financiamientos y emisiones de deuda. Este riesgo podría impactar las utilidades del Emisor, en el caso de que se reduzcan los márgenes del mercado y de que exista una competencia más agresiva dentro del sector, ya que sus productos y servicios también son ofrecidos por otras entidades.

c. El entorno

La Sociedad realiza la mayoría de sus operaciones dentro del territorio nacional de El Salvador, predominantemente en la ciudad capital, San Salvador, donde están ubicados la mayoría de los créditos hipotecarios otorgados por la Sociedad. Los clientes de la Sociedad son principalmente de clase media y media baja y garantizan sus créditos principalmente y en su gran mayoría con hipotecas sobre las viviendas financiadas, con precios de venta de hasta

US$150,000.00. Por lo tanto, el comportamiento de dichos créditos hipotecarios y por ende parte de la fuente de pago del capital e intereses de los CIs están supeditados al comportamiento de la economía salvadoreña en general.

Puesto que el negocio del Emisor está enfocado en el mercado doméstico salvadoreño, la calidad de la cartera de préstamos del Emisor (y por ende sus resultados de operaciones y su condición financiera) depende de la economía local y del efecto que la economía ejerce sobre los principales clientes del Emisor. Posibles acontecimientos adversos en El Salvador podrían tener un efecto más pronunciado de lo que sería el caso si los acontecimientos se dieran dentro del contexto de una economía más extensa y diversificada.

La condición financiera del Emisor también podría verse afectada por cambios en las políticas económicas, monetarias u otras políticas del gobierno salvadoreño, el cual ha ejercido y continúa ejerciendo influencia sobre muchos aspectos del sector privado. Otros acontecimientos políticos o económicos en El Salvador sobre los cuales el Emisor no tiene ningún control, incluyendo, pero no limitado a políticas que afectan las tasas de intereses locales, duración y disponibilidad de créditos y políticas de tributación, podrían afectar la economía nacional y en consecuencia potencialmente también al Emisor. Por lo tanto, el comportamiento de dichos créditos y por ende, parte de la fuente de pago del capital e intereses de los CIs, están supeditados al comportamiento de la economía salvadoreña en general.

d. De la industria

Las actividades realizadas por la Sociedad están sujetas a factores de riesgo propios del sector financiero, tales como el entorno económico interno como el internacional. A pesar de que La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), en su estudio económico de América Latina y el Caribe – 2020, estimó un crecimiento positivo en la economía salvadoreña de un 2.5% para el año 2019, ligeramente por encima del 2.3% para el año 2018, no pueden darse garantías de que este crecimiento continuará en lo que se refiere al crecimiento de la demanda por financiamiento hipotecario, ni que, de continuar, dicho crecimiento sería del orden del crecimiento experimentado en periodos anteriores recientes. Por otro lado, es posible que patrones adversos en la industria financiera salvadoreña, incluyendo disminución en los márgenes de intereses, entre otros, pudiesen crear presiones y ejercer un efecto adverso sobre la industria en general y, por ende, también en la Sociedad.

La oferta pública de CIs de que trata este Prospecto Informativo está sujeta a las leyes de la República de El Salvador y a los reglamentos y resoluciones de la Superintendencia del Sistema Financiero de la República de El Salvador y en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. La Hipotecaria, S.A. de C.V. no puede garantizar que estas leyes, reglamentos y resoluciones se mantendrán sin eliminaciones o modificaciones por parte de las autoridades pertinentes. En el caso de que los CIs sean asentados en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, su registro no implicará certificación sobre la calidad del valor o la solvencia de la Sociedad. La inscripción de los CIs en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. no implica igualmente certificación sobre la calidad del valor o la solvencia de la Sociedad. La Sociedad es responsable del pago de las obligaciones derivadas de los CIs. La Afianzadora será el responsable solidario del pago de capital e intereses sobre los tramos que apliquen en la presente emisión.

VII. PRÁCTICAS Y POLÍTICAS DEL EMISOR EN MATERIA DE GESTIÓN DE RIESGOS

El Emisor cuenta con más de 16 años operando en el mercado salvadoreño. Durante este tiempo, se ha especializado en el otorgamiento de créditos hipotecarios en su nicho de mercado, el cual consiste principalmente de personas asalariadas del sector público y privado que desean adquirir una vivienda nueva o usada que será su vivienda principal o desean refinanciar la vivienda en la que actualmente viven. A través de este enfoque de nicho de mercado, La Hipotecaria ha mantenido bajos niveles de morosidad en su cartera de préstamos producto de políticas conservadoras, riguroso análisis crediticio y repago de créditos, principalmente a través de órdenes de descuento en planilla. Adicionalmente, dado que los créditos cuentan con garantía real, el nivel de pérdida de los créditos hipotecarios ha sido históricamente bajo.

El Emisor tiene la responsabilidad de garantizar el fiel cumplimiento de las políticas de crédito a través de la aplicación de procedimientos establecidos en la revisión de solicitudes de créditos de los diferentes productos otorgados, del análisis del riesgo de cada prospecto y del sector productivo donde estos laboran, así como de la

calidad de las garantías presentadas con el objetivo de minimizar el riesgo en cada crédito otorgado.

Como parte de la estrategia de mitigación de los diferentes tipos de riesgo, el Emisor ha definido un Macro-Proceso de Gestión, del cual se desprenden los principales procesos para la Administración del Riesgo y lo ha integrado tanto a los Objetivos de Negocio como a las actividades que llevan a cabo las Líneas de Negocio; todo con el fin de instaurar un proceso dinámico que garantice el desarrollo y cumplimiento de los objetivos organizacionales por medio de una gestión adecuada de los riesgos inherentes.

El Macro-Proceso de Gestión está compuesto por 5 procesos: *Proceso de Identificación*, *Proceso de Medición, Proceso de Mitigación, Proceso de Monitoreo y Control* y, *Proceso de Comunicación*. Este conjunto de procesos definidos para la mitigación de los Riesgos se ejecutará de manera sistemática, mostrando un comportamiento cíclico, donde los riesgos según su propia naturaleza, se mitigan y a la vez, se reactiva ante la aparición de nuevos riesgos.

El desarrollo de la metodología que el Emisor ha establecido para la Administración del Riesgo Operativo y su enfoque se realizará bajo un esquema de análisis centrado en:

1. La organización funcional dividiendo los niveles de Dirección y Gerencia, las Áreas y los Departamentos en *Unidades Funcionales*, para luego analizar los riesgos en la ejecución de los *Procesos* de Negocios y Operacionales en la forma como se han diseñado.
2. El grado de compromiso y participación de la Junta Directiva, Gerencia, Ejecutivos y todos los Empleados.

De forma continua e integral, el Macro-Proceso de Gestión se aplicará a las actividades que ejecuten los empleados de las Unidades Funcionales, con un enfoque en *Riesgos por Procesos*, lo cual abarcará a las funciones de negocio, las funciones operacionales (incluye las actividades de soporte y apoyo) y las funciones gobernantes de la Organización. Para puntualizar las fallas, se partirá de las actividades intrínsecas a los procesos y subprocesos establecidos para la ejecución de las Líneas de Negocio de la sociedad.

VIII. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

Grupo Assa, S.A., es el accionista principal (controlador efectivo) del 69.01% de La Hipotecaria Holding, Inc., quien es dueña en un 100% de las acciones de la Banco La Hipotecaria, S.A., quien a su vez es dueña en un 100% de las acciones de la sociedad.

Ningún experto o asesor que haya prestado servicios al Emisor respecto a la solicitud de registro de los CIs es socio o accionista o director de la Sociedad.

IX. TRATAMIENTO FISCAL

Esta Sección es un resumen de disposiciones fiscales vigentes en El Salvador y se incluye en este Prospecto con carácter meramente informativo. Esta Sección no constituye una garantía por parte de la Sociedad sobre el tratamiento fiscal que las autoridades reguladoras darán a la inversión en los CIs. Cada Tenedor deberá independientemente cerciorarse de las consecuencias fiscales de su inversión en los CIs antes de invertir en los mismos.

i. Artículo 14-A de la Ley de Impuesto sobre la Renta: *"Las utilidades, dividendos, premios, intereses, réditos, ganancias netas de capital o cualquier otro beneficio obtenido por una persona natural domiciliada, en inversiones de títulos valores y demás instrumentos financieros, estará gravada con el impuesto establecido en esta Ley a una tasa del diez por ciento, la cual se liquidará separadamente de las otras rentas; si a las referidas rentas se les efectuaron las retenciones respectivas, no deberán declararse, constituyendo la retención efectuada pago definitivo del impuesto."*

b) Pago y devengo de intereses - Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios ("Ley del IVA"): De conformidad con el Artículo 46, literal g de la Ley del IVA, están exentos de dicho impuesto, la emisión y colocación de los CIs hecha por una entidad privada, como lo es La Sociedad, cuya oferta primaria haya sido pública a través de una bolsa de valores autorizada, en lo que respecta al

pago o devengo de intereses.

c) Retención - Código Tributario ("CT"): De conformidad con el inciso 2° del Artículo 159 CT los emisores de títulos valores que paguen o acrediten a una persona jurídica domiciliada intereses producidos por la emisión y colocación de dichos títulos, deberá retenerle por concepto de anticipo de Impuesto sobre la Renta el 10% de dichas sumas. No obstante, lo anterior, de conformidad con el inciso 3° del referido Artículo 159 CT, la referida retención no aplica cuando el sujeto sea una persona jurídica inscrita como Casas de Corredores de Bolsa, calificada por el organismo competente para administrar cartera, y que se dedique a invertir recursos de terceros a su nombre. Tampoco se aplicará dicha retención cuando la Casa de Corredores de Bolsa realice gestiones de cobro de intereses o utilidades a favor de terceros. En estos casos, la Casa de Corredores de Bolsa hará la retención en el momento que pague o acredite a sus clientes, los intereses o utilidades generados por las inversiones hechas o por sus gestiones de cobro. Esta disposición se mantiene.

X. AUTORIZACIONES Y REGISTRO DE LA EMISIÓN

La Sociedad ha sido autorizada como Emisor de valores por la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. mediante Junta Directiva, sesión JD-21/2007 del 11 de septiembre de 2007 y mediante Consejo Directivo de la Superintendencia de Valores, hoy Superintendencia del Sistema Financiero, CD-48/07 del 17 de diciembre de 2007.

La Emisión y venta pública de este Programa de CIs denominado CILHIPO4, fue autorizado por la Junta Directiva de La Hipotecaria, S.A. de C.V., mediante resolución aprobada en sesión de Junta Directiva, celebrada el día veintiocho (28) de mayo de dos mil diecinueve (2019). La Junta Directiva de La Hipotecaria, S.A. de C.V., mediante resolución aprobada en sesión de Junta Directiva, celebrada el día 8 de junio de dos mil veinte, autorizó la modificación a las características de la emisión.

La inscripción de estos valores ha sido autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N°.CD-26/2020 de fecha 21 de julio de 2020, y aprobada por la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. mediante Junta Directiva, sesión EM-30/2020 de fecha 25 de septiembre de 2020**.**

ANEXOS

Anexo 1	:	Declaración de veracidad de la información contenida en el Prospecto
Anexo 2	:	Estados financieros auditados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2018.
Anexo 3	:	Estados financieros auditados del Garante (Banco La Hipotecaria, S.A.), al 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2018
Anexo 4	:	Estados financieros auditados consolidados de La Hipotecaria (Holding), Inc. al 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2018.
Anexo 5	:	Estados financieros auditados de La Hipotecaria (Holding), Inc. al 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2017
Anexo 6	:	Estados financieros interinos de la Sociedad al 30 de junio de 2020, con cifras comparativas al 30 de septiembre de 2018.
Anexo 7	:	Reporte de Calificación de Fitch Centroamérica, S.A., abril de 2020
Anexo 8	:	Informe de Gobierno Corporativo
Anexo 9	:	Indicadores financieros

DECLARACIÓN JURADA

El suscrito, **JOHN DAVID RAUSCHKOLB,** varón, estadounidense, mayor de edad, ejecutivo, casado, vecino de esta ciudad, con Pasaporte estadounidense número cinco seis uno ocho nueve cero nueve ocho tres (561890983), quien manifiesta no necesitar intérprete debido a que comprende el idioma castellano, actuando en nombre y representación en su calidad de Presidente y por ende Representante Legal de la Sociedad **LA HIPOTECARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que podrá abreviarse **LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.**, sociedad anónima sujeta al régimen de capital variable, debidamente constituida y existente de conformidad con la leyes de la República de El Salvador, con domicilio en la ciudad de San Salvador, República de El Salvador, y con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - cero treinta mil seiscientos dos - ciento cuatro - dos, calidad que ostenta según consta en la Escritura Pública de Constitución de la referida sociedad, debidamente inscrita en el Registro de Comercio de El Salvador el día trece (13) de junio del año dos mil dos (2002), al número treinta y tres (33) del libro número un mil setecientos dieciséis (1716), del Registro de Sociedades, del folio doscientos dieciocho (218) al folio doscientos treinta y tres (233); y en Certificación de Credencial de Elección de la Junta Directiva, inscrita en el Registro de Comercio el día catorce (14) de mayo de dos mil dieciocho (2018), al número treinta y uno (31) del libro tres mil ochocientos ochenta y siete (3887) de otros contratos mercantiles, en la cual se establece que el señor John David Rauschkolb ha resultado electo Presidente, para un período de cinco (5) años, período que se encuentra vigente; y en la calidad en que comparece, **DECLARA BAJO JURAMENTO**: Que la información proporcionada de la emisión de Certificados de Inversión, denominada **CILHIPO4**, para fines de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. y en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero, la cual consta en el Prospecto de Emisión y sus anexos, y en general en todos los documentos presentados para inscripción y registro, es veraz, precisa, completa y refleja la situación financiera real de la sociedad emisora que representa. Igualmente nos comprometemos a mantener en todo momento actualizada la información ante la Superintendencia del Sistema Financiero y de facilitar la información requerida por la Ley.

En testimonio de lo cual, expido ésta certificación a los tres (3) días del mes de diciembre de 2019.

REPÚBLICA DE PANAMÁ
NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO

John Rauschkolb
Cédula N° E-8-74251
Presidente y Representante Legal.
La Hipotecaria, S.A. de C.V.

EMILIO PIMENTEL

La suscrita, NORMA MARLENIS VELASCO C., Notaria Pública Duodécima del Circuito de Panamá, con Cédula de Identidad No. 8-250-338.

CERTIFICO:

Que la (s) firma (s) anterior (es) ha (n) sido reconocida (s) como suya (s) por los firmantes, por consiguiente, dicha (s) firma (s) es (son) auténtica (s).

Panamá, 04 DIC 2019

Testigo Testigo

Licda. NORMA MARLENIS VELASCO C.
Notaria Pública Duodécima

REPÚBLICA DE PANAMÁ
NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO

2019-227225-453458

REPÚBLICA DE PANAMÁ
DEPARTAMENTO DE AUTENTICACIÓN Y LEGALIZACIÓN
MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES

REPÚBLICA DE PANAMÁ

APOSTILLE

(Convention de la Haye du 5 octobre 1961)

1. En Panamá el presente documento público
2. ha sido firmado por **Norma Marlenis Velasco Cedeño**
3. quien actúa en calidad de **Notaria**
4. lleva el sello/timbre de **Ministerio de Gobierno - Notaria Pública Duodécima del Circuito de Panamá**

Certificado

5. en **Ministerio de Relaciones Exteriores**
6. el día **4 de diciembre de 2019**
7. por **Departamento de Autenticación y Legalización**
8. Número **2019-227225-453458**
9. Sello / Timbre
10. Firma del funcionario

Marilyn L. González F.

REPÚBLICA DE PANAMÁ
DEPARTAMENTO DE AUTENTICACIÓN Y LEGALIZACIÓN
MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES

Marilyn Gonzalez
CERTIFICADOR

No. 429843

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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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
31 de diciembre de 2019

	Nº página
Informe de los Auditores Independientes	1-4
Estados Financieros:	
Estado de Situación Financiera	5
Estado del Resultado Integral	6
Estado de Cambios en el Patrimonio	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9-55

KPMG, S.A.
Calle Loma Linda N° 266,
Colonia San Benito
San Salvador, El Salvador

Teléfono: (503) 2213-8400
Fax:(503) 2245-3070
Kca.kpmg.com

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
La Hipotecaria, S.A. de C.V.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de La Hipotecaria, S.A. de C.V. ("la Compañía"), que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de La Hipotecaria, S.A. de C.V. al 31 de diciembre de 2019, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas Normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos Clave de la Auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y por el año terminado en esa fecha. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos asuntos. El asunto es el siguiente:

KPMG, S.A., una sociedad anónima salvadoreña y firma miembro de la red de firmas miembro independientes de KPMG afiliadas a KPMG Internacional Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza.

Reserva para pérdidas en préstamos. (Véanse notas 2 (f), 3 y 7 a los estados financieros)

Resumen del asunto clave	Cómo el asunto fue abordado en la auditoría
Al 31 de diciembre de 2019, la reserva para pérdidas en préstamos requiere la aplicación de juicios y el uso de supuestos por parte de la gerencia. La cartera de préstamos es de US$114,803,871 del total de activos de la Compañía. La reserva para pérdidas en préstamos es de US$319,682 para préstamos individualmente evaluados y préstamos colectivamente evaluados. La reserva para deterioro de préstamos evaluados individualmente es determinada por una evaluación de las exposiciones caso por caso basada en juicios y estimados de la gerencia cuando un evento de deterioro ha ocurrido y el valor presente de los flujos de efectivo esperados son inciertos. La reserva colectiva de deterioro es determinada de acuerdo a la agrupación de los préstamos con características similares de riesgo de crédito.	Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron: • Pruebas sobre los controles internos relativos a la cartera de crédito utilizada como base para el cálculo de la provisión. • Pruebas sobre una muestra de la cartera de préstamos, incluyendo la inspección de los expedientes de crédito de dichos clientes. • Evaluación de los juicios y supuestos de la gerencia relativos a las condiciones del crédito que pueden cambiar el nivel de pérdidas, basados en nuestra experiencia y conocimiento de la industria. • Evaluación con nuestros especialistas de los modelos de reserva colectiva y recálculo de esa reserva.

Responsabilidades de la Dirección y los Encargados del Gobierno de la Entidad en Relación con los Estados Financieros

La dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o equivocación.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando según corresponda los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si se tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno de la entidad tienen la responsabilidad de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, debido a fraude o equivocación, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte errores significativos cuando existen. Los errores pueden deberse a fraude o equivocación y se consideran significativos si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros debido a fraude o equivocación, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores significativos debido a fraude es más elevado que en el caso de errores significativos debido a equivocación, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de negocio en marcha, y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluyéramos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación en conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del gobierno de La Hipotecaria, S.A. de C.V. en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado a ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación a los encargados del gobierno de La Hipotecaria, S.A. de C.V., determinamos los que han sido más significativos en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente dichos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.







KPMG, S.A.
Registro N° 422
Ciro Rómulo Mejía González
Representante Legal y
Socio Encargado de la Auditoría
Registro N° 2234

San Salvador, El Salvador
3 de abril de 2020

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

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2019
(Con cifras correspondientes de 2018)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2019	2018
Activos:			
Efectivo		950	950
Depósitos a la vista		4,875,274	3,807,075
Depósitos de ahorro		110,993	110,793
Total efectivo y equivalentes de efectivo	6	4,987,217	3,918,818
Préstamos	3, 7	114,803,871	130,887,518
Menos: reserva para pérdidas en préstamos	7	(319,682)	(217,779)
Préstamos neto		114,484,189	130,669,739
Mobiliario, equipo y mejoras, neto	8	339,062	334,887
Inversión en afiliadas al costo	4	362,260	362,260
Cuentas e intereses por cobrar	5	771,563	833,530
Impuesto sobre la renta diferido	16	122,718	65,334
Activos por derecho de uso, neto	15	215,703	0
Otros activos		91,918	229,379
Total del activo		121,374,630	136,413,947
Pasivo y Patrimonio de los Accionistas			
Pasivos:			
Certificado de inversión	3,9	36,937,531	15,860,189
Papel bursátil	3,10	28,798,706	18,919,676
Préstamos por pagar	3,11	31,314,075	77,044,749
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	4	0	1,410,064
Pasivos por arrendamiento	15	222,776	0
Otros pasivos		1,953,026	2,463,588
Total del pasivo		99,226,114	115,698,266
Patrimonio:	17		
Capital social		5,799,000	5,799,000
Reserva legal		1,159,800	1,159,800
Reserva de capital		1,800,000	1,800,000
Resultados acumulados		13,389,716	11,956,881
Total del patrimonio de los accionistas		22,148,516	20,715,681
Total del pasivo y patrimonio de los accionistas		121,374,630	136,413,947

Las notas que se acompañan en las páginas 9 a 55 son parte integral de estos estados financieros.

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

Estado del Resultado Integral

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019
(Con cifras correspondientes de 2018)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2019	2018
Ingresos de operaciones:			
Intereses:			
Sobre préstamos por cobrar		8,497,740	9,401,908
Sobre depósitos en bancos		2,297	3,362
Comisión por administración y manejo, netos		1,414,963	1,038,603
Comisiones de préstamos por cobrar		549,755	522,796
Total de ingresos por intereses y comisiones		10,464,755	10,966,669
Gastos de intereses y comisiones:			
Intereses de préstamos por pagar		5,079,419	5,420,537
Comisiones		271,799	245,384
Total de gastos por intereses y comisiones		5,351,218	5,665,921
Ingreso neto por intereses y comisiones		5,113,537	5,300,748
Provisión para pérdidas en préstamos		233,786	257,790
Ingreso neto por intereses y comisiones, después de provisión para pérdidas en préstamos		4,879,751	5,042,958
Otros ingresos:			
Otros ingresos		112,462	541,070
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos de personal	13	1,303,946	1,220,024
Depreciación y amortización	8	133,819	123,271
Honorarios profesionales y legales		273,795	200,636
Impuestos		526,432	556,622
Otros gastos	13	522,447	650,233
Total de gastos de operaciones		2,760,439	2,750,786
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		2,231,774	2,833,242
Impuesto sobre la renta, estimado	16	(701,429)	(958,091)
Contribución especial grandes contribuyentes	16	(97,510)	(116,441)
Utilidad neta		1,432,835	1,758,710

Las notas que se acompañan en las páginas 9 a 55 son parte integral de estos estados financieros.

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

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019
(Con cifras correspondientes de 2018)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	Capital social	Reserva legal	Reserva de capital	Resultados acumulados	Total de patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre de 2017		5,799,000	1,159,800	1,800,000	10,207,189	18,965,989
Impacto - adopción NIIF 9		0	0	0	(9,018)	(9,018)
Saldo al 1 de enero de 2018		5,799,000	1,159,800	1,800,000	10,198,171	18,956,971
Resultados integrales de año:						
Utilidad neta - 2018		0	0	0	1,758,710	1,758,710
Saldos al 31 de diciembre de 2018	16	5,799,000	1,159,800	1,800,000	11,956,881	20,715,681
Resultados integrales de año:						
Utilidad neta - 2019		0	0	0	1,432,835	1,432,835
Saldos al 31 de diciembre de 2019	16	5,799,000	1,159,800	1,800,000	13,389,716	22,148,516

Las notas que se acompañan en las páginas 9 a 55 son parte integral de estos estados financieros.

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

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019
(Con cifras correspondientes de 2018)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	2019	2018
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Utilidad neta	1,432,835	1,758,710
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo neto provisto por (usado en) actividades de operación:		
Depreciación y amortización	133,819	123,271
Amortización de activos por derecho de uso	91,938	0
Utilidad en venta de mobiliario y equipo	(38,114)	0
Provisión para pérdidas en préstamos	233,786	257,790
Provisión por beneficio a empleados	78,170	0
Ingresos de intereses	(8,500,037)	(9,405,270)
Gasto de intereses	5,079,419	5,420,537
Gasto de impuesto sobre la renta	701,429	958,091
Sub total	(786,755)	(886,871)
Cambios en activos y pasivos operativos:		
(Aumento) disminución en activos:		
Préstamos otorgados	15,951,764	(19,396,973)
Cuentas e intereses por cobrar	33,578	31,299
Otros activos	147,203	(21,068)
Aumento (disminución) en pasivos:		
Cuentas por pagar - relacionadas	(1,410,064)	1,410,064
Otros pasivos	42,356	(231,201)
Efectivo neto generado por (utilizado en) operaciones antes de intereses e impuestos	13,978,082	(19,094,750)
Impuesto sobre la renta pagado	(980,493)	(947,876)
Intereses recibidos	8,528,426	9,353,582
Intereses pagados	(5,488,827)	(5,452,341)
Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de operación	16,037,188	(16,141,385)
Flujos de efectivo por actividades de inversión:		
Adquisición neta de mobiliario, equipo y mejoras	(137,994)	(244,670)
Efectivo recibido en venta de mobiliario y equipo	38,114	0
Efectivo neto usado en actividades de inversión	(99,880)	(244,670)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos por pagar	(59,792,883)	(14,446,295)
Producto de préstamos por pagar	14,000,000	21,500,000
Redención de certificado de inversión	(7,600,000)	(10,969,811)
Producto de certificado de inversión	28,693,000	13,230,000
Redención de papel bursátil	(20,553,000)	(19,438,371)
Producto de papel bursátil	30,462,000	24,518,000
Pago de arrendamientos	(78,026)	0
Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de financiamiento	(14,868,909)	14,393,523
Aumento (disminución) neto en el efectivo	1,068,399	(1,992,532)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	3,918,818	5,911,350
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4,987,217	3,918,818

Las notas que se acompañan en las páginas 9 a 55 son parte integral de estos estados financieros.

(1) Constitución y Operaciones

La Hipotecaria, S.A. de C.V. fue constituida el 3 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 Americasa, 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 Nº 3107 y 59ª Avenida Sur, Colonia Escalón, Edificio La Centroamericana, San Salvador.

La Administración de La Hipotecaria, S.A. de C.V. autorizó la emisión de estos estados financieros el 26 de marzo de 2020. 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 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Compañía tuvo un total de 75 y 72 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 31 de diciembre de 2019 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 (véase nota 19).

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

(c) 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 sólo 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.

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

Evaluación del modelo de negocio
La Compañía realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el cual se mantienen 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 las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen lo siguiente:

- 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 obtenidos); 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.

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.

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

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

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

(d) 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 otras utilidades integrales se reconoce en resultados.

La 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 obligada 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.

(d.1) 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.

(d.2) Compensación de activos y pasivos financieros
Los activos y pasivos financieros solamente se compensan para efectos de presentación en el estado 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 sí las ganancias o pérdidas proceden de un grupo de transacciones similares, tales como las derivadas de instrumentos financieros mantenidos para negociar.

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

(e) 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.

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.

(f) Deterioro

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

- Préstamos

No se reconoce pérdida por deterioro en inversiones de patrimonio.

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.

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

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.

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; y
- 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.

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

- Activos financieros medidos CA: como una deducción del valor en libros bruto de los activos;

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

Pérdidas por deterioro
Los préstamos 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.

(g) Efectivo y equivalentes de efectivo
Para propósitos del estado 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.

(h) 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 de situación financiera, con los costos de transacción reconocidos en resultados. Todos los cambios en el valor razonable se reconocen como parte de los ingresos negociables netos en resultados.

(i) Préstamos
Los préstamos por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en el mercado activo y se originan generalmente al proveer fondos a un deudor en calidad de préstamo y la Compañía no tiene la intención de venderlos inmediatamente o en un corto plazo.

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.

(j) 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. 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.

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

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, es cuando el activo financiero se convierte en deteriorado.

La provisión para PCE incluye un componente activo específico y un componente basado en una fórmula. El componente activo específico, o de la asignación específica, se refiere a la provisión para pérdidas en activos financieros considerados deteriorados y evaluados individualmente, caso por caso. Una provisión específica es establecida cuando los flujos de caja descontados (o valor razonable observable de garantía) del activo financiero es menor que el valor en libros de ese activo. El componente basado en la fórmula (base imponible del colectivo), cubre la cartera crediticia normal de la Compañía y se establece con base en un proceso que estima la pérdida probable inherente en la cartera, con base en el análisis estadístico y juicio cualitativo de la administración. Este análisis tiene en cuenta la información completa que incorpora no sólo datos de mora, sino otra información crediticia relevante, como información macroeconómica prospectiva.

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.

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

Como límite, 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.

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 Probabilidad de Incumplimiento (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:

$$\text{PCE} = \sum(\text{EI x PI x PDI})\text{; en donde:}$$

- 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 de situación financiera.

  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.
- Pérdida de incumplimiento (PDI): se utiliza un factor basado en información histórica.

(k) Inversiones en valores

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

- Inversión en valores en instrumentos de deuda y patrimonio obligatoriamente designados y medidos a VRCR; éstos son medidos a valor razonable con cambios reconocidos inmediatamente en resultados.

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

(l) 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 mantenimiento son cargados al estado de resultados 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 estimada 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.

El mobiliario, equipo y mejoras 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, equipo y mejoras 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.

(m) Beneficios a empleados

(m.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.

(m.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.

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

(m.3) Provisión por retiro voluntario

La "Ley Reguladora de la Prestación Económica por Renuncia Voluntaria", establece que las instituciones del sector privado e instituciones autónomas cuyas relaciones laborales se rigen por el Código de Trabajo, estarán obligadas a cancelar una prestación económica por la renuncia voluntaria de sus trabajadores. Para tener derecho a la prestación económica, el trabajador deberá tener acreditado como mínimo dos años de servicio continuo y efectivo en la empresa y deberá dar un preaviso por escrito al patrono. Los trabajadores recibirán una prestación económica equivalente a 15 días de salario básico vigente por cada año de servicio, dicho salario no podrá ser mayor a dos veces el salario mínimo diario legal vigente correspondiente al sector de la actividad económica del empleador.

La Compañía establece una provisión para esta obligación en base a cálculos efectuados por un actuario independiente utilizando el método actuarial de la Unidad de Crédito Proyectada, que consiste en adjudicar una unidad de crédito por año de servicio del trabajador. Las nuevas mediciones de la provisión por obligación laboral, que comprenden ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen inmediatamente en las otras utilidades integrales.

(n) 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.

(o) 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.

(p) Ingreso y gasto por intereses

Tasa de interés efectiva

Los ingresos y gastos por intereses se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo. La "tasa de interés efectiva" es la tasa que descuenta exactamente los pagos o cobros en efectivo futuros estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero para:

- El importe en libros bruto del activo financiero; o
- El costo amortizado del pasivo financiero.

Al calcular la tasa de interés efectiva para los instrumentos financieros distintos de los activos con deterioro crediticio, la Compañía estima los flujos de efectivo futuros considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero, pero no las PCE. En el caso de los activos financieros con deterioro crediticio, la tasa de interés efectiva ajustada por el crédito se calcula utilizando los flujos de efectivo futuros estimados incluyendo las PCE.

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

El cálculo de la tasa de interés efectiva incluye los costos de transacción y los honorarios. Los costos de transacción incluyen costos incrementales que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo financiero o un pasivo financiero.

Costo amortizado y saldo bruto en libros
El costo amortizado de un activo financiero o pasivo financiero es el importe al que se mide el activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial menos los pagos a principal, más o menos la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el monto inicial y el monto al vencimiento y, para los activos financieros, ajustado por cualquier pérdida de crédito esperada.

El importe bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar por cualquier reserva para PCE.

Cálculo de los ingresos y gastos por intereses
Al calcular los ingresos y gastos por intereses, la tasa de interés efectiva se aplica al importe en libros bruto del activo (cuando el activo no tiene deterioro crediticio) o al costo amortizado del pasivo.

Para los activos financieros que presentan deterioro crediticio posterior a su reconocimiento inicial, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva sobre el costo amortizado del activo financiero.

Presentación
Los ingresos y gastos por intereses presentados en el estado del resultado integral incluyen:

- Intereses sobre activos financieros y pasivos financieros medidos al costo amortizado calculados sobre una base de interés efectivo;

Los ingresos y gastos por intereses sobre todos los activos y pasivos negociables se consideran incidentales a las operaciones de negociación de la Compañía y se presentan junto con todos los demás cambios en el valor razonable de los activos y pasivos negociables en los ingresos comerciales netos.

(q) 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 estado de situación financiera. 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.

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

(r) 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, excepto por lo mencionado en el literal (s) de esta nota.

(s) Activos y pasivos por arrendamiento

La Compañía ha adoptado inicialmente la NIIF 16 – *Arrendamientos* desde el 1 de enero de 2019.

La Compañía ha aplicado la NIIF 16 utilizando el enfoque retrospectivo modificado y por lo tanto la información comparativa no ha sido reexpresada y el año anterior continúa siendo reportado bajo los requerimientos de la NIC 17 y CINIIF 4. Los detalles de las políticas contables bajo la NIC 17 y CINIIF 4 han sido revelados separadamente en caso tal de que estos sean diferentes a esas bajo la NIIF 16 y el impacto del cambio ha sido revelado en la nota 15 y 22.

Política aplicable a partir del 1 de enero de 2019

Al inicio de un contrato, la Compañía evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, la Compañía evalúa si:

- El contrato implica el uso de un activo identificado - esto puede especificarse explícita o implícitamente y debe ser físicamente distinto o representar sustancialmente toda la capacidad de un activo distinto físicamente. Si el proveedor tiene un derecho de sustitución sustancial, entonces el activo no se identifica;
- La Compañía tiene derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo durante todo el período de uso; y
- La Compañía tiene derecho a dirigir el uso del activo. La Compañía tiene este derecho cuando tiene los derechos de toma de decisiones más relevantes para cambiar cómo y para qué propósito se utiliza el activo. En casos excepcionales en los que la decisión sobre cómo y para qué propósito se usa el activo está predeterminada, la Compañía tiene el derecho de dirigir el uso del activo si:

    - La Compañía tiene el derecho de operar el activo; o
    - La Compañía designó el activo de una manera que predetermina cómo y para qué propósito será utilizado.

Esta política se aplica a los contratos celebrados o modificados a partir del 1 de enero de 2019.

Al inicio o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios relativos independientes. Sin embargo, para los arrendamientos de terrenos y edificios en los que es arrendatario, la Compañía ha elegido no separar los componentes de no-arrendamiento del contrato y contabilizarlos en un único componente de arrendamiento junto con los componentes que si califican.

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

Como arrendatario
La Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para desmantelar y eliminar el activo subyacente o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final de la vida útil del activo por derecho de uso o al final del plazo del arrendamiento. La vida útil estimada de los activos por derecho de uso se determina sobre la misma base que la de los muebles, equipos y mejoras. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si corresponde, y se ajusta para ciertas nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no se hayan pagado en la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no puede determinarse fácilmente, la tasa de endeudamiento incremental de la Compañía. La Compañía utiliza su tasa de interés incremental como tasa de descuento y un plazo de tres años.

Los pagos de arrendamiento incluidos en la medición del pasivo de arrendamiento comprenden lo siguiente:

- Pagos fijos, incluidos los pagos fijos en sustancia;
- Pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, medidos inicialmente utilizando el índice o la tasa en la fecha de inicio;
- Montos que se espera pagar bajo una garantía de valor residual; y
- El precio de ejercicio bajo una opción de compra que la Compañía está razonablemente segura de ejercer, los pagos de arrendamiento en un período de renovación opcional si la Compañía está razonablemente segura de ejercer una opción de extensión y las multas por la terminación anticipada de un arrendamiento a menos que la Compañía esté razonablemente segura de no terminar antes de tiempo.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se vuelve a medir cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que surgen de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de la Compañía del monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, o si la Compañía cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación.

Cuando el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir de esta manera, se realiza un ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor.
La Compañía ha optado por no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos de equipos informáticos que tienen un plazo de 12 meses o menos y por los arrendamientos de activos de bajo valor. La Compañía reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento, en el estado del resultado integral.

Política aplicable antes del 1 de enero de 2019
Para los contratos celebrados antes del 1 de enero de 2019, la Compañía determinó si el acuerdo era o contenía un arrendamiento basado en la evaluación de si:

- El cumplimiento del acuerdo dependía del uso de un activo o activos específicos; y
- El acuerdo había transmitido el derecho a usar el activo. Un acuerdo transmitía el derecho a usar el activo si se cumplía uno de los siguientes requisitos:
  - El arrendador tenía la capacidad o el derecho de operar el activo mientras obtenía o controlaba más de una cantidad insignificante de los beneficios provenientes del activo;
  - El arrendador tenía la capacidad o el derecho de controlar el acceso físico al activo mientras obtenía o controlaba más de una cantidad insignificante de los beneficios provenientes del activo; o
  - Los hechos y circunstancias indicaban que era remoto que otras partes tomaran más de una cantidad insignificante de los beneficios provenientes del activo, y el precio por unidad no era fijo por unidad de producción ni igual al precio de mercado actual por unidad de producción.

En el período comparativo, como arrendatario, la Compañía clasificó los arrendamientos que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad como arrendamientos financieros. Cuando este fue el caso, los activos arrendados se midieron inicialmente a un monto igual al menor de su valor razonable y el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento. Los pagos mínimos de arrendamiento eran los pagos durante el plazo de arrendamiento que el arrendatario debía hacer, excluyendo cualquier alquiler contingente.

Posteriormente, los activos se contabilizaron de acuerdo con la política contable aplicable a ese activo.

Los activos mantenidos bajo otros arrendamientos se clasificaron como arrendamientos operativos y no se reconocieron en el estado de situación financiera de la Compañía. Los pagos realizados bajo arrendamientos operativos se reconocieron en el estado del resultado integral en forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los incentivos de arrendamiento recibidos fueron reconocidos como parte integral del gasto total de arrendamiento, durante el plazo del arrendamiento.

(t) Operaciones de Fideicomisos
Los activos mantenidos en fideicomisos o en función de fiduciario no se consideran parte de la Compañía y, por consiguiente, tales activos y su correspondiente ingreso no se incluyen en los presentes estados financieros. Es obligación de la Compañía administrar los recursos de los fideicomisos de conformidad con los contratos y en forma independiente de su patrimonio.

La Compañía cobra una comisión por la administración fiduciaria de los fondos en fideicomisos, la cual es pagada por los fideicomitentes sobre la base del monto que mantengan los fideicomisos o según acuerdos entre las partes. Estas comisiones son reconocidas a ingresos de acuerdo a los términos de los contratos de fideicomisos ya sea de forma mensual, trimestral o anual sobre la base de devengado.

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

(u) 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 17 *Contratos de Seguros*, requiere que los pasivos por seguros se midan a un valor de cumplimiento actual y proporcionen un enfoque de medición y presentación más uniforme para todos los contratos de seguro. Estos requerimientos están diseñados para lograr el objetivo de una contabilidad consistente y basada en principios para los contratos de seguro. La NIIF 17 reemplaza a la NIIF 4 *Contratos de Seguros* y entrará en vigencia en los períodos anuales de presentación de información financiera que comiencen a partir del 1 de enero de 2021.

La Compañía está evaluando el posible impacto de la aplicación de la NIIF 17 sobre sus 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.

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

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.

- *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.

Análisis de la Calidad Crediticia

La siguiente tabla presenta información sobre la calidad crediticia de los activos financieros medidos al CA. A menos que se indique específicamente, para los activos financieros, los montos en la tabla representan los valores en libros brutos.

	2019				2018
Préstamos	**PCE durante los próximos 12 meses** *US$*	**PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados)** *US$*	**PCE durante el tiempo de vida (deteriorados)** *US$*	**Total** *US$*	**Total** *US$*
Normal o riesgo bajo	108,996,261	0	0	108,996,261	124,056,278
Mención especial	3,086,838	0	0	3,086,838	3,983,982
Subnormal	0	542,094	48,761	590,855	803,060
Dudoso	0	321,092	132,270	453,362	446,983
Irrecuperable	0	0	1,676,555	1,676,555	1,597,215
Monto bruto	112,083,099	863,186	1,857,586	114,803,871	130,887,518
Reserva por deterioro	(116,852)	(69,347)	(133,483)	(319,682)	(217,779)
Valor en libros, neto	111,966,247	793,839	1,724,103	114,484,189	130,669,739

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

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía mantiene en clasificación "no moroso sin deterioro", los depósitos en bancos por la suma de US$4,986,267 (2018: US$3,917,868).

Garantías y Otras Mejoras para Reducir el Riesgo de Crédito y su Efecto Financiero
La Compañía mantiene garantías y otras mejoras crediticias, para asegurar el cobro de sus activos financieros expuestos al riesgo de crédito. La tabla a continuación presenta los principales tipos de garantías mantenidas con respecto a distintos tipos de activos financieros.

	% de cobertura que está sujeto a requerimientos de garantías		
	2019	**2018**	**Tipo de garantía**
Préstamos	91%	94%	Propiedades

Préstamos Hipotecarios Residenciales
La siguiente tabla presenta el rango de relación de préstamos de la cartera hipotecaria con relación al valor de las garantías ("Loan To Value"- LTV). El LTV es calculado como un porcentaje del saldo del préstamo en relación al valor de la garantía al momento del desembolso. El valor de la garantía, para hipotecas, está basado en el valor original de la garantía a la fecha de desembolso y generalmente no se actualiza.

	2019 *US$*	**2018** *US$*
Relación de los créditos al valor de la garantía (LTV)		
Préstamos sin deterioro		
0-20%	98,704	109,393
20-40%	947,156	871,633
40-60%	4,528,351	5,149,454
60-80%	23,154,407	26,637,680
80-100%	75,336,327	90,329,672
Total	104,064,945	123,097,832

La Compañía no actualiza de forma rutinaria la valoración de las garantías mantenidas. Los avalúos de las garantías se actualizan para los préstamos hipotecarios cuando el riesgo de crédito de un préstamo se deteriora de manera significativa y el préstamo es supervisado más de cerca. Para los préstamos de dudosa recuperación, la Compañía obtiene el avalúo de garantías porque el valor actual de la garantía es un insumo para la medición de deterioro.

Activos Recibidos mediante la Adjudicación de Garantía
A continuación, se presentan los activos no financieros que la Compañía se ha adjudicado como garantías colaterales para asegurar el cobro, incluyendo la ejecución de otras mejoras crediticias durante el período:

	2019 *US$*	**2018** *US$*
Propiedades	113,342	227,863

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

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 las diferentes etapas 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 puntajes (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 económicos 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 etapas (stages) de deterioro (buckets):

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).

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

El objetivo de la asignación a diferentes etapas 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 determinarán 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 NIIF 9 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 (normal)
A2 - Rango de Atraso 31 a 60 días (riesgo bajo)
B1 - Rango de Atraso 61 a 90 días (mención especial)
B2 - Rango de Atraso 91 a 120 días (sub-normal)
C1 - Rango de Atraso 121 a 150 días (dudoso)
C2 - Rango de Atraso 151 a 180 días (dudoso)
D - Rango de Atraso mayor a 180 días (irrecuperable)

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.

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

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

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

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 Pérdida 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.

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 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 años para cada instrumento. Con esta base de datos 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 o 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 un año 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.

(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 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 Compañía.

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, 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.

Bajo este enfoque estadístico, se han elaborado 66 matrices intermedias, correspondientes a cada mes para cada segmento 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, de forma que reflejasen una probabilidad de ocurrencia de los atrasos según rangos de morosidad.

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 económicos.

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).

(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 de 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 encentra 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 a la Compañía 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.

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

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

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 esas pérdidas, ocasionadas por cambios esperados en el corto y mediano plazo del comportamiento de variables macroeconómicas que podrían afectar el flujo de pagos de los instrumentos.

En la región centroamericana y especialmente en el país 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; c) 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) Índice de Volumen de la Actividad Económica (IVAE)
d) Producto Interno Bruto
e) Cartera vencida de la Compañía
f) 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 perdidas 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:

i. 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 (tomada como variable dependiente), y la serie histórica de los valores de las variaciones interanuales de PIB, IVAE, Inflación y Desempleo (consideradas variables independientes). Este cálculo permite determinar si ésas últimas podrían explicar y/o inferir razonablemente los eventuales impactos sobre el comportamiento de pago de los instrumentos en el futuro.

ii. Una vez determinada la existencia de un grado de asociación aceptable entre tales variables, se calcula 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.

iii. 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 forma de confirmar el sentido de las asociaciones.

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

Como resultado de la aplicación de la metodología expuesta en series históricas correspondientes a períodos anuales entre 2012 y 2016, se identificaron las siguientes variables:

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

Estos parámetros generalmente se derivan de modelos estadísticos desarrollados internamente y otros datos históricos. Se ajustan para reflejar la información prospectiva como se mencionó 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 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 loan to value (LTV) son un parámetro clave para determinar PDI.

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

Estimación de la PDI

El cálculo de la PDI se implementa para cada segmento identificado, 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 acarrearon las recuperaciones de dichos bienes. 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 alcanzado 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 Expousure at Default (EAD)
La 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. La 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, La 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.

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

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.

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:

	Préstamos		Depósitos	
	2019	**2018**	**2019**	**2018**
	US$	*US$*	*US$*	*US$*
Concentración por sector:				
Préstamos hipotecarios	104,064,945	123,097,832	0	0
Préstamos personales	10,738,926	7,789,686	0	0
Otros sectores	0	0	4,986,267	3,917,868
	114,803,871	130,887,518	4,986,267	3,917,868

	Préstamos		Depósitos	
	2019	**2018**	**2019**	**2018**
	US$	*US$*	*US$*	*US$*
Concentración geográfica:				
El Salvador	114,803,871	130,887,518	4,859,460	3,684,294
Panamá	0	0	126,807	233,574
Valor en libros	114,803,871	130,887,518	4,986,267	3,917,868

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.

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

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

2019	Hasta 1 año *US$*	De 1 a 5 años *US$*	Más de 5 años *US$*	Total *US$*
Activos:				
Efectivo	950	0	0	950
Depósitos en bancos	4,986,267	0	0	4,986,267
Préstamos	51,956	926,137	113,825,778	114,803,871
Cuentas e intereses por cobrar	771,563	0	0	771,563
Total de activos	5,810,736	926,137	113,825,778	120,562,651
Pasivos:				
Papel bursátil	28,798,706	0	0	28,798,706
Certificados de inversión	10,666,000	26,271,531	0	36,937,531
Préstamos por pagar	13,750,000	17,564,075	0	31,314,075
Otros pasivos	2,175,802	0	0	2,175,802
Total de pasivos	55,390,508	43,835,606	0	99,226,114
Margen de liquidez neto	(49,579,772)	(42,909,469)	113,506,096	21,016,855

2018	Hasta 1 año *US$*	De 1 a 5 años *US$*	Más de 5 años *US$*	Total *US$*
Activos:				
Efectivo	950	0	0	950
Depósitos en bancos	3,917,868	0	0	3,917,868
Préstamos	20,470	1,249,590	129,617,458	130,887,518
Cuentas e intereses por cobrar	833,530	0	0	833,530
Total de activos	4,772,818	1,249,590	129,617,458	135,639,866
Pasivos:				
Papel bursátil	18,919,676	0	0	18,919,676
Certificados de inversión	7,600,000	8,260,189	0	15,860,189
Préstamos por pagar	43,961,538	33,083,211	0	77,044,749
Otros pasivos	3,873,652	0	0	3,873,652
Total de pasivos	74,354,866	41,343,400	0	115,698,266
Margen de liquidez neto	(69,582,048)	(40,093,810)	129,617,458	19,941,600

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

La tabla a continuación muestra los activos de la Compañía comprometidos y disponibles como colateral o garantía en relación con algún pasivo financiero u otro compromiso, y los disponibles representan aquellos activos que en un futuro pueden ser utilizados como garantía de futuros compromisos o financiamientos:

2019	Restringidos como colateral *US$*	No restringidos disponible para colateral *US$*	Total *US$*
Efectivo y equivalente de efectivo	0	4,987,217	4,987,217
Préstamos, neto	26,400,618	88,083,571	114,484,189
Intereses por cobrar sobre préstamos	0	402,496	402,496
Activos no financieros	0	1,500,728	1,500,728
	26,400,618	94,974,012	121,374,630

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

2018	Restringidos como colateral *US$*	No restringidos disponible para colateral *US$*	Total *US$*
Efectivo y equivalente de efectivo	0	3,918,818	3,918,818
Préstamos, neto	72,264,325	58,405,413	130,669,739
Intereses por cobrar sobre préstamos	0	430,885	430,885
Activos no financieros	0	1,394,506	1,394,505
	72,264,325	64,149,622	136,413,947

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 de la Compañía. 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 es la exposición de la situación financiera de la Compañía (margen financiero y valor de mercado del patrimonio), por posibles pérdidas derivadas de movimientos adversos en las tasas de interés.

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.

El análisis base que efectúa la administración mensualmente consiste en determinar el impacto por aumentos o disminuciones de 25 y 50 puntos básicos en las tasas de interés.

Sensibilidad en el ingreso neto de interés proyectado	25pb de incremento *US$*	25pb de disminución *US$*	50pb de incremento *US$*	50pb de disminución *US$*
2019				
31 de diciembre	208,633	(208,633)	417,266	(417,266)
2018				
31 de diciembre	134,360	(134,360)	268,719	(268,719)
Sensibilidad en el patrimonio neto de interés proyectado				
2019				
31 de diciembre	208,633	(208,633)	417,266	(417,266)
2018				
31 de diciembre	134,360	(134,360)	268,719	(268,719)

(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.

2019	**Hasta 1 año** *US$*	**Más de 1 año** *US$*	**No generan interés** *US$*	**Total** *US$*
Activos:				
Depósitos en bancos	4,986,267	0	0	4,986,267
Préstamos	114,484,189	0	0	114,484,189
Total de activos	119,470,456	0	0	119,470,456
Pasivos:				
Certificados de inversión	10,666,000	26,307,000	0	36,973,000
Papel bursátil	28,850,000	0	0	28,850,000
Préstamos por pagar	31,350,788	0	0	31,350,788
Total de pasivos	70,866,788	26,307,000	0	97,173,788
Sensibilidad neta de tasa de interés	48,603,668	(26,307,000)	0	22,296,668

2018	**Hasta 1 año** *US$*	**Más de 1 año** *US$*	**No generan interés** *US$*	**Total** *US$*
Activos:				
Depósitos en bancos	3,917,868	0	0	3,917,868
Préstamos	130,669,739	0	0	130,669,739
Total de activos	134,587,607	0	0	134,587,607
Pasivos:				
Certificados de inversión	7,600,000	8,280,000	0	15,880,000
Papel bursátil	18,941,000	0	0	18,941,000
Préstamos por pagar	77,143,671	0	0	77,143,671
Total de pasivos	103,684,671	8,280,000	0	111,964,671
Sensibilidad neta de tasa de interés	30,902,936	(8,280,000)	0	22,622,936

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 año. 2) Tasas variables según fluctuaciones en la tasa LIBOR ajustadas, trimestralmente o semestralmente. 3) Tasas fijas por períodos mayores de un 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.

(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.

	2019	2018
Categoría de Pasivo	*US$*	*US$*
Tasas variables según fluctuaciones en la tasa LIBOR ajustadas trimestralmente o semestralmente	31,350,788	77,143,671
Tasas fijas por períodos no mayores de un año obligaciones negociables	39,516,000	26,541,000
Tasas fijas por períodos mayores de un año obligaciones negociables	26,307,000	8,280,000
Categoría de Activo		
Tasas ajustadas según determine la Compañía, de tiempo en tiempo en base al costo de los pasivos de la Compañía	114,803,871	130,887,518
Tasas variables por períodos menos de un año (cuenta corriente, de ahorro y depósitos a plazo)	4,986,267	3,917,868

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.

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.

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

- Cumplimento 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 31 de diciembre:

	2019	**2018**
	US$	*US$*
Activos:		
Depósitos en cuentas de ahorro	1,902	1,902
Cuentas por pagar	0	1,410,064
Inversión en afiliada	362,260	362,260

Las principales transacciones con compañías relacionadas por los años terminados el 31 de diciembre son:

	2019	**2018**
	US$	*US$*
Ingresos por comisión de intermediación de seguros	158,692	154,088

Gastos de personal

Los gastos de personal ejecutivo incluyendo salarios y beneficios por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 ascienden a US$76,650 y US$86,865, respectivamente. Estos gastos incluyen las contribuciones patronales a las Administradoras de Fondos de Pensiones de acuerdo a las leyes de El Salvador.

(5) Cuentas e Intereses por Cobrar

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

	2019 *US$*	2018 *US$*
Cuentas por cobrar:		
Clientes	201,600	172,035
Empleados	4,113	6,180
Varios	163,354	224,430
	369,067	402,645
Intereses por cobrar:		
Clientes	402,496	430,885
	771,563	833,530

(6) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación:

	2019 *US$*	2018 *US$*
Efectivo	950	950
Depósitos a la vista	4,875,274	3,807,075
Depósitos de ahorro	110,993	110,793
	4,987,217	3,918,818

(7) Préstamos - Netos

La composición de la cartera de préstamos se resume así:

	2019 *US$*	2018 *US$*
Préstamos:		
Personales y otros	10,738,926	7,789,686
Hipotecarios residenciales	104,064,945	123,097,832
	114,803,871	130,887,518
Menos provisión para pérdida en préstamos	(319,682)	(217,779)
	114,484,189	130,669,739

(7) Préstamos – Netos, continuación

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía mantenía préstamos hipotecarios por US$26,400,618 (2018: US$72,264,325) en garantía de obligaciones contraídas con varias instituciones financieras (véase nota 11).

Las tasas de interés anual que devengan los préstamos hipotecarios oscilaban entre 6.75% a 10.25% (2018: 6.65% a 12.00%) y los préstamos personales devengan intereses que van del 6.5% a 17.00% (2018: 6.50% a 17.00%).

El movimiento de la reserva para pérdidas crediticias esperadas en préstamos se detalla a continuación.

	2019				
	Pérdidas crediticias esperadas durante los próximos 12 meses	Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida (no deteriorados - evaluados colectivamente)	Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida (deteriorados - evaluados individualmente)	Total	2018
	US$	*US$*	*US$*	*US$*	*US$*
Al 1 de enero	49,519	33,789	134,471	217,779	187,367
- Transferencia a pérdidas crediticias esperadas durante los próximos 12 meses	153,976	(116,380)	(37,596)	0	0
- Transferencia a pérdida esperada durante el tiempo de vida – no deteriorados	(68,975)	121,255	(52,280)	0	0
- Transferencia a pérdida esperada durante el tiempo de vida – deteriorados	(2,461)	(230,432)	232,893	0	0
- Remedición neta de la reserva para pérdidas crediticias	(72,473)	270,768	15,690	213,985	270,672
- Originación de nuevos activos financieros	79,587	298	692	80,577	0
- Instrumentos financieros que han sido dados de baja	(21,760)	(6,897)	(32,119)	(60,776)	0
Castigos	0	0	(131,883)	(131,883)	(240,260)
Al 31 de diciembre de 2019	117,413	72,401	129,868	319,682	217,779

(8) Mobiliario, Equipo y Mejoras

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

	31 de diciembre de 2019				
	Mobiliario	Equipo de oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
	US$	*US$*	*US$*	*US$*	*US$*
Costo:					
Saldos al inicio del año	38,010	427,038	134,205	390,254	989,507
Compras	4,377	103,021	23,787	6,809	137,994
Ventas, descartes y ajustes	(3,441)	(179)	(69,088)	0	(72,708)
Saldos al final del año	38,946	529,880	88,904	397,063	1,054,793
Depreciación acumulada:					
Saldos al inicio del año	26,720	313,813	80,121	233,966	654,620
Gasto del año	6,612	67,007	19,095	41,105	133,819
Ventas y descartes	(3,441)	(179)	(69,088)	0	(72,708)
Saldos al final del año	29,891	380,641	30,128	275,071	715,731
Saldos netos	9,055	149,239	58,776	121,992	339,062

(8) Mobiliario, Equipo y Mejoras, continuación

	31 de diciembre de 2018				
	Mobiliario	**Equipo de oficina**	**Equipo rodante**	**Mejoras a la propiedad**	**Total**
	US$	*US$*	*US$*	*US$*	*US$*
Costo:					
Saldos al inicio del año	41,952	411,192	85,809	297,538	836,491
Compras	7,283	96,275	48,396	92,716	244,670
Ventas, descartes y ajustes	(11,225)	(80,429)	0	0	(91,654)
Saldos al final del año	38,010	427,038	134,205	390,254	989,507
Depreciación acumulada:					
Saldos al inicio del año	31,023	334,937	62,521	194,522	623,003
Gasto del año	6,922	59,305	17,600	39,444	123,271
Ventas y descartes	(11,225)	(80,429)	0	0	(91,654)
Saldos al final del año	26,720	313,813	80,121	233,966	654,620
Saldos netos	11,290	113,225	54,084	156,288	334,887

(9) Certificados de Inversión

La Compañía tiene autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador dos emisiones por US$30,000,000 y US$50,000,000 en Certificados de Inversión (CI). Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo neto se compone así:

Tipo	**Tasa de interés**	**Vencimiento**	**2019**	**2018**
			US$	*US$*
Tramo 9	6.25%	junio-19	0	3,000,000
Tramo 11	6.25%	agosto-19	0	3,000,000
Tramo 12	6.25%	agosto-19	0	1,600,000
Tramo 2	5.25%	febrero-20	3,000,000	3,000,000
Tramo 5	5.25%	abril-20	550,000	0
Tramo 6	5.38%	mayo-20	1,416,000	0
Tramo 1	5.50%	junio-20	2,200,000	2,200,000
Tramo 3	5.50%	agosto-20	2,000,000	1,980,000
Tramo 7	5.75%	noviembre-20	1,500,000	100,000
Tramo 8	5.75%	marzo-21	1,407,000	0
Tramo 4	6.00%	septiembre-21	1,000,000	1,000,000
Tramo 16	5.75%	noviembre-21	700,000	0
Tramo 17	5.75%	diciembre-21	1,500,000	0
Tramo 15	6.00%	septiembre-22	700,000	0
Tramo 12	6.30%	mayo-23	2,000,000	0
Tramo 9	6.50%	febrero-24	4,500,000	0
Tramo 10	6.50%	abril-24	4,500,000	0
Tramo 11	6.50%	mayo-24	5,000,000	0
Tramo 13	6.50%	mayo-24	2,500,000	0
Tramo 14	6.50%	junio-24	2,500,000	0
			36,973,000	15,880,000
		Menos costos de emisión	(35,469)	(19,811)
			36,937,531	15,860,189

(10) 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 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo se compone así:

	2019		
Tipo Programa: 1	Tasa de interés	Vencimiento	Valor *US$*
Tramo 48	5.5000%	marzo-20	3,000,000
Tramo 49	5.5000%	abril-20	500,000
Tramo 50	5.5000%	mayo-20	1,000,000
Tramo 51	5.5000%	mayo-20	1,050,000
Tramo 63	4.7500%	mayo-20	200,000
Tramo 52	5.5000%	junio-20	1,000,000
Tramo 53	5.5000%	julio-20	3,000,000
Tramo 54	5.5000%	agosto-20	5,000,000
Tramo 55	5.5000%	septiembre-20	3,000,000
Tramo 56	5.5000%	septiembre-20	1,500,000
Tramo 57	5.5000%	septiembre-20	1,000,000
Tramo 58	5.5000%	octubre-20	1,000,000
Tramo 59	5.5000%	octubre-20	500,000
Tramo 60	5.5000%	octubre-20	2,300,000
Tramo 61	5.5000%	noviembre-20	2,000,000
Tramo 62	5.5000%	noviembre-20	500,000
Tramo 64	5.5000%	noviembre-20	300,000
Tramo 65	5.5000%	diciembre-20	2,000,000
	Total		28,850,000
	Menos: costo de emisión		(51,294)
			28,798,706

Tipo Programa: 1	Tasa de interés	Vencimiento	31 de diciembre de 2018 *US$*
Tramo 29	5.00%	febrero-19	1,000,000
Tramo 30	5.00%	febrero-19	1,000,000
Tramo 31	5.00%	marzo-19	2,000,000
Tramo 32	5.00%	marzo-19	1,000,000
Tramo 33	5.00%	marzo-19	1,000,000
Tramo 34	5.00%	marzo-19	3,000,000
Tramo 36	5.00%	mayo-19	1,000,000
Tramo 45	4.75%	mayo-19	700,000
Tramo 37	5.00%	mayo-19	1,000,000
Tramo 47	4.75%	mayo-19	800,000
Tramo 38	5.00%	mayo-19	1,000,000
Tramo 41	5.00%	junio-19	1,000,000
Tramo 39	5.00%	junio-19	1,653,000
Tramo 42	5.00%	agosto-19	955,000
Tramo 43	5.00%	septiembre-19	485,000
Tramo 44	5.00%	octubre-19	1,000,000
Tramo 46	5.25%	noviembre-19	348,000
	Total		18,941,000
	Menos: costo de emisión		(21,324)
			18,919,676

(11) Préstamos por Pagar

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	2019 *US$*	2018 *US$*
Línea de crédito para capital de trabajo por US$17,000,000, 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.	9,000,000	13,500,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US$13,000,000, con vencimiento en el año 2019 y tasa de interés trimestral LIBOR más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	0	2,461,538
Línea de crédito para capital de trabajo por US$5,000,000, 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.	4,750,000	5,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US$5,000,000, con vencimiento cada 12 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual LIBOR más un margen.	0	3,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US$25,000,000, con vencimiento en el año 2019 y tasa de interés anual LIBOR más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	0	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.	0	3,566,667
Línea de crédito para capital de trabajo por US$25,000,000, con vencimiento en el año 2022 y tasa de interés anual LIBOR más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	10,714,288	14,285,716
Línea de crédito para capital de trabajo por US$25,000,000, con vencimiento en el año 2021 y tasa de interés anual LIBOR más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	6,886,500	10,329,750
Total de financiamientos recibidos	31,350,788	77,143,671
Menos gastos iníciales	(36,713)	(98,922)
Total de financiamientos recibidos	31,314,075	77,044,749

La Compañía mantenía créditos hipotecarios por cobrar por US$26,400,618 (2018: US$72,264,325) en garantía de las obligaciones contraídas con instituciones financieras (véase nota 7).

(12) 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.

(12) Información de Segmentos, continuación

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.

2019	**Hipotecas en fideicomiso** *US$*	**Hipotecas como activos** *US$*	**Préstamos personales como activos** *US$*	**Otras inversiones** *US$*	**Total** *US$*
Ingresos de intereses	0	7,506,351	991,389	2,297	8,500,037
Gastos de intereses y comisiones	0	(4,852,722)	(498,496)	0	(5,351,218)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	0	459,156	90,599	0	549,755
Ingreso de comisión por administración y manejo	1,414,963	0	0	0	1,414,963
Otros ingresos varios	0	103,996	8,466	0	112,462
Provisión para pérdida en préstamos	0	(20,916)	(212,870)	0	(233,786)
Gastos de operaciones	(146,509)	(2,260,347)	(219,764)	0	(2,626,620)
Depreciación y amortización	(6,848)	(116,698)	(10,273)	0	(133,819)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	1,261,606	818,820	149,051	2,297	2,231,774
Activos del segmento	0	110,021,065	11,353,565	0	121,374,630
Pasivos del segmento	0	89,944,355	9,281,759	0	99,226,114

2018	**Hipotecas en fideicomiso** *US$*	**Hipotecas como activos** *US$*	**Préstamos personales como activos** *US$*	**Otras inversiones** *US$*	**Total** *US$*
Ingresos de intereses	0	8,723,127	678,781	3,362	9,405,270
Gastos de intereses y comisiones	0	(5,328,717)	(337,204)	0	(5,665,921)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	0	421,606	101,190	0	522,796
Ingreso de comisión por administración de fideicomisos	963,590	0	0	0	963,590
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	0	75,013	0	0	75,013
Otros ingresos varios	0	508,869	32,201	0	541,070
Provisión para pérdida en préstamos	0	(235,007)	(22,783)	0	(257,790)
Gastos de operaciones	(152,442)	(2,246,410)	(228,663)	0	(2,627,515)
Depreciación y amortización	(6,848)	(106,150)	(10,273)	0	(123,271)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	804,300	1,812,331	213,249	3,362	2,833,242
Activos del segmento	0	128,295,359	8,118,588	0	136,413,947
Pasivos del segmento	0	108,812,558	6,885,708	0	115,698,266

(13) 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:

	2019	2018
	US$	*US$*
Salarios y otros gastos de personal:		
Sueldos, aguinaldo y vacaciones	919,962	875,939
Bonificaciones	43,119	89,972
Cuotas patronales	117,430	109,959
Prestaciones laborales	102,364	27,181
Viajes, viáticos y combustible	36,168	31,672
Otros	84,903	85,301
	1,303,946	1,220,024
Otros gastos de operación:		
Alquiler	4,468	100,139
Depreciación por derecho de uso	91,938	0
Publicidad	103,112	90,654
Mantenimiento de equipo	53,956	96,974
Útiles de oficina	7,037	8,438
Luz, agua y teléfono	51,561	56,040
Cargos bancarios	30,077	26,747
Otros gastos	180,298	271,241
	522,477	650,233

(14) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2019, 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 que el resultado de este proceso no tenga un efecto material adverso sobre la posición financiera de la Compañía.

En fecha 10 de marzo de 2020 se notificó la sentencia favorable para la Compañía, emitida por la Sala de lo Contencioso Administrativo en fecha 26 de febrero de 2020.

(15) Arrendamientos

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía mantiene arrendamientos de bienes inmuebles principalmente donde operan sus oficinas, los cuales no cumplen con la definición de propiedades de inversión de la NIC 40.

Los contratos de arrendamiento tienen un período vigencia no mayor entre 1 y 3 años y algunos incluyen una opción para renovar el contrato de arrendamiento por un período adicional de la misma duración después de la finalización del plazo del contrato.

(15) Arrendamientos, continuación

Activos por derecho de uso
Al 31 de diciembre de 2019, el valor en libros de los activos por derecho de uso de contratos de arrendamientos de bienes inmuebles es como sigue:

	US$
Saldo al 1 de enero de 2019	307,641
Adiciones	0
Amortización del período	(91,938)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	215,703

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía ha reconocido gastos de depreciación para los activos por derecho de uso por US$91,938, como parte de los otros gastos en el estado del resultado integral (véase nota 13).

Pasivos por arrendamientos
Al 31 de diciembre de 2019, los pasivos por arrendamientos de la Compañía ascienden a US$222,776 y su análisis de vencimiento es como sigue:

	US$
De 1 a 3 años	222,776

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía ha reconocido gastos de interés sobre sus pasivos por arrendamientos por US$22,463, como parte de sus costos financieros (intereses sobre financiamientos) en el estado del resultado integral. El importe pagado por arrendamiento es de US$100,489.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2019, la Compañía ha reconocido gastos relacionados a los arrendamientos evaluados como de "corto plazo" y de "activos de bajo valor" por US$4,468 como parte de los gastos de arrendamiento en el estado del resultado integral (véase nota 13).

(16) Impuesto sobre la Renta

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

	2019 *US$*	**2018** *US$*
Impuesto sobre la renta corriente, estimado - gasto	758,813	963,350
Impuesto sobre la renta diferido por diferencias temporales - ingreso	(57,384)	(5,259)
Total de gasto de impuesto sobre la renta	701,429	958,091
Tasa efectiva	31.4%	33.8%

(16) Impuesto sobre la Renta, continuación

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:

	2019 *US$*	**2018** *US$*
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	2,231,774	2,833,242
Deducciones no contabilizadas como gastos	(275,311)	(81,004)
Gastos no deducibles	572,915	458,928
Utilidad neta imponible	2,529,378	3,211,166
Impuesto sobre la renta corriente	758,813	963,350
Pago a cuenta	(171,682)	(184,342)
Impuesto sobre la renta por pagar	587,131	779,008

La Administración Tributaria tiene la facultad de fiscalizar los últimos tres períodos fiscales.

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 sobre la renta diferido de US$122,718 (2018: US$65,334), y un ingreso del año de US$57,384 (2018: gasto de US$5,259).

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. Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Compañía registró US$97,510 y US$116,441 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 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 diciembre de 2019 y 2018 la reserva legal es de US$1,159,800 para ambos años.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Administración ha designado una reserva de capital para respaldar cualquier pérdida en la cartera de préstamos por US$1,800,000, 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.

(17) Capital y Reservas, continuación

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 31 de diciembre de 2019 las utilidades retenidas totalizan US$13,389,716 (2018: US$11,956,881).

(18) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

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

(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.

(18) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros, continuación

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

	2019		2018	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
	US$	*US$*	*US$*	*US$*
Préstamos por cobrar	114,803,871	113,370,961	130,887,518	127,859,285
Certificados de inversión	(36,973,000)	(36,964,337)	(15,880,000)	(15,880,104)
Papel bursátil	(28,850,000)	(28,850,000)	(18,941,000)	(18,909,131)
Préstamos por pagar	(31,350,788)	(31,288,828)	(77,143,671)	(77,570,080)

(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. 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.

a) *Clasificación de los activos financieros*
Al momento de determinar la clasificación de los activos financieros la Compañía utiliza su juicio para evaluar el modelo de negocio dentro del cual se mantienen los activos y de si los términos contractuales del activo financiero son únicamente pagos del principal, e intereses sobre el monto del principal pendiente.

b) *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, 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 pérdidas esperadas 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) Provisión por Obligación Laboral

La Compañía ha registrado una provisión para los beneficios pagaderos a los empleados que renuncian voluntariamente; dicha obligación no está fondeada. Los supuestos principales utilizados en el cálculo al 31 de diciembre de 2019, son tasa de aumento de salario mínimo 4.06%, tasa de rotación del personal de 19.17%, y la tasa de descuento 2.22%.

(20) Provisión por Obligación Laboral, continuación

Un resumen del movimiento del saldo de la estimación es el siguiente:

	2019	**2018**
	US$	*US$*
Saldo inicial	16,187	17,246
Costo del servicio presente	78,170	0
Beneficios pagados	(4,980)	1,060
Saldo final	89,377	16,187

Análisis de sensibilidad

Cambios razonablemente posibles en los supuestos actuariales relevantes a la fecha de presentación, siempre que los otros supuestos se mantuvieron constantes, habría afectado la obligación en los importes como se detalla a continuación:

	2019	
	Aumento	Disminución
Variable		
Salario mínimo (1% variación)	19,529	(15,512)
Tasa de descuento (1% variación)	(15,624)	20,145
Tasa de rotación de personal (1% variación)	(1,269)	1,269

(21) 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.

(22) 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.

NIIF 16 *Arrendamientos*

La Compañía aplicó la NIIF 16 con una fecha de aplicación inicial del 1 de enero de 2019. Como resultado, la Compañía ha cambiado su política contable de contratos de arrendamientos como se detalla seguidamente.

La Compañía aplicó la NIIF 16 utilizando un enfoque retrospectivo modificado, según el cual el efecto acumulativo de la aplicación inicial se reconoce en los resultados acumulados el 1 de enero de 2019. Los detalles de los cambios en las políticas contables se describen a continuación.

Definición de arrendamiento
Anteriormente, la Compañía determinaba al inicio del contrato si era o contenía un arrendamiento de acuerdo a la CINIIF 4. Bajo la NIIF 16, la Compañía evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento basado en la definición de un arrendamiento, como se explica en la nota 2 (s).

En la transición a la NIIF 16, la Compañía eligió aplicar la solución práctica de heredar la evaluación de cuales contratos son arrendamientos. La Compañía aplicó la NIIF 16 solamente a los contratos que fueron previamente identificados como arrendamientos. Los contratos que no fueron identificados como arrendamientos bajo la NIC 17 y la CINIIF 4 no fueron revaluados en cuanto a si estos son o contienen arrendamientos. Por lo tanto, la definición de un arrendamiento bajo la NIIF 16 fue aplicada solamente para contratos celebrados o modificados en o después del 1 de enero de 2019.

Como arrendatario
Como arrendatario, la Compañía mantiene arrendamientos de bienes inmuebles principalmente donde operan sus oficinas. La Compañía previamente clasificaba los arrendamientos como operativos o financieros, en función de su evaluación de si se le habían transferido sustancialmente o no, todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. Bajo la NIIF 16, la Compañía reconoce los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento en el estado de situación financiera para la mayoría de los arrendamientos.

La Compañía decidió aplicar la solución práctica de excepciones para el reconocimiento de los arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor. Ver nota 2 (s). Para el resto de los arrendamientos que eran clasificados como arrendamientos operativos bajo la NIC 17, la Compañía reconoció activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento.

- Arrendamientos clasificados como arrendamiento operativo bajo NIC 17
  A la fecha de transición, los pasivos por arrendamiento fueron medidos al valor presente de los pagos de arrendamiento restantes, descontados utilizando la tasa de endeudamiento incremental de la Compañía al 1 de enero de 2019. Los activos por derecho de uso fueron medidos como un importe igual al pasivo por arrendamiento, ajustado por el importe de cualquier pago por arrendamientos anticipado o acumulado.

(22) Cambios en Políticas Contables, continuación

La Compañía utilizó las siguientes soluciones prácticas al momento de aplicar la NIIF 16 de forma retroactiva para los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la NIC 17:

- Aplicar una tasa de descuento única a una cartera de arrendamientos con características razonablemente similares.
- Excluir los costos directos iniciales en la medición del activo por derecho de uso en la fecha de aplicación inicial.
- Elección de la no aplicación de los requerimientos de reconocimiento de activos por derecho de uso y de pasivos por arrendamientos para arrendamiento a corto plazo (menores de 12 meses).
- Elección de la no aplicación de los requerimientos de reconocimiento de activos por derecho de uso y de pasivos por arrendamientos para arrendamiento de bajo valor.
- Usar el razonamiento en retrospectiva al momento de determinar el plazo del arrendamiento si los contratos contenían opciones de extender o terminar el arrendamiento

Impacto en los estados financieros
En la fecha de transición a la NIIF 16, la Compañía reconoció activos por derecho de uso por US$307,641 y pasivos por arrendamiento de US$307,641, sin reconocer ninguna diferencia en los resultados acumulados.

Al medir los pasivos por arrendamientos, la Compañía descontó los pagos de arrendamientos utilizando su tasa de endeudamiento incremental. La tasa promedio ponderada aplicada es del 8.438%.

	1 de enero de 2019 *US$*
Compromisos de arrendamientos operativos al 31 de diciembre de 2018	353,489
Descontados a la tasa de endeudamiento incremental al 1 de enero de 2019	312,109
- Excepción de reconocimiento por:	
- Arrendamientos de activos de bajo valor	(4,468)
Activos por arrendamientos reconocidos al 1 de enero de	**307,641**

CINIIF 23 *La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias*

La CINIIF 23 aclara cómo se aplican los requisitos de reconocimiento y medición de la NIC 12 *Impuestos a las Ganancias* cuando existe incertidumbre sobre los impuestos a las ganancias. Según la CINIIF 23, los pasivos o activos por impuestos inciertos se reconocen aplicando la definición de pasivos o activos por impuestos corrientes o diferidos de acuerdo con la NIC 12. Por lo tanto, esos saldos fiscales se presentan como activos o pasivos por impuestos corrientes o diferidos. Dichos saldos no se presentan como provisiones ni en otras líneas como otras cuentas por cobrar u otras cuentas por pagar.

(22) Cambios en Políticas Contables, continuación

Si existe incertidumbre acerca de un tratamiento del impuesto a las ganancias, la Compañía considera si es probable que una autoridad fiscal acepte el tratamiento fiscal de la Compañía incluido o planeado para ser incluido en su presentación de impuestos. El supuesto subyacente en la evaluación es que una autoridad fiscal examinará todos los montos reportados y tendrá pleno conocimiento de toda la información relevante.

La contabilización de intereses y multas no se específica en la NIC 12 o la CINIIF 23 y no es una elección de política si se contabilizan los intereses y las multas en la NIC 12 o la CINIIF 23. La Compañía determina si los intereses o una multa cumplen con la definición de ingresos impuesto para aplicar la NIC 12, si no se contabiliza según la NIC 37.

Como resultado de la evaluación, la Compañía concluye que no tiene impacto en sus estados financieros, por no tener ningún tratamiento fiscal incierto

(23) Evento Subsecuente – Efectos de la Pandemia Mundial de la Propagación del Coronavirus o COVID-19

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2019, y como respuesta a la pandemia mundial de la propagación del coronavirus o COVID-19, el Gobierno de El Salvador ordenó ciertas medidas que incluyen la restricción de la movilidad de las personas y la suspensión de actividades laborales, entre otras, que tendrán consecuencias en la actividad económica de la Compañía, y por lo tanto, puede afectar la situación financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo en el futuro. A la fecha de este informe, no es posible determinar ni cuantificar el efecto que tal evento subsecuente puede producir en la Compañía, ya que dependerá de desarrollos futuros a nivel nacional e internacional, los cuales son inciertos y no se pueden predecir.

BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.
Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Consolidados
e Información de Consolidación

31 de diciembre de 2019

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado Consolidado de Situación Financiera
Estado Consolidado de Resultados
Estado Consolidado de Utilidades Integrales
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros Consolidados

	Anexo
Anexo de Consolidación – Información sobre el Estado de Situación Financiera…….....	1
Anexo de Consolidación – Información sobre el Estado de Resultados.....	2

KPMG
Torre PDC, Ave. Samuel Lewis y
Calle 56 Este, Obarrio
Panamá, República de Panamá

Teléfono: (507) 208-0700
Website: kpmg.com.pa

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y Accionistas
Banco La Hipotecaria, S. A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Banco La Hipotecaria, S. A. y subsidiarias ("el Banco"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, los estados consolidados de resultados, utilidades integrales, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Banco al 31 de diciembre de 2019, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Banco de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asuntos Claves de la Auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo corriente. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

© 2020 KPMG, una sociedad civil panameña y firma de la red de firmas miembro independiente de KPMG, afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza. Derechos reservados.

Reserva para pérdidas en préstamos
Véanse las Notas 4 (c.7) y 5 (a) a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría

La reserva para pérdidas en préstamos a costo amortizado requiere la aplicación de juicios y el uso de supuestos por parte de la gerencia para la construcción del modelo de pérdida crediticia esperada ("PCE"). La cartera de préstamos a costo amortizado representa el 81% del total de activos del Banco. La reserva para pérdidas en préstamos a costo amortizado comprende la PCE como el resultado del modelo de calificación de préstamos y el mecanismo para determinar la probabilidad de incumplimiento del préstamo según la etapa de deterioro en la que se le asigne.

El modelo para estimar la PCE está compuesto por estimaciones de la probabilidad de incumplimiento de pago, pérdida dada el incumplimiento de pago, análisis prospectivo y exposición ante el incumplimiento.

La evaluación de si se ha presentado o no un incremento significativo en el riesgo de crédito de los préstamos conlleva la aplicación de juicios importantes en esta metodología. Esto constituye un reto desde la perspectiva de auditoría debido a la complejidad en la estimación de los componentes utilizados para realizar estos cálculos y la aplicación del juicio de la gerencia.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría, considerando el uso de especialistas, incluyeron:

- Pruebas de control sobre los cálculos de morosidad, calificaciones internas de riesgo de clientes, revisión de exactitud de información de clientes y de los modelos y metodologías utilizadas.

- Para el modelo de reserva individual, examen de los cálculos de los flujos de efectivo considerando los valores de las garantías con referencia de valuaciones desarrolladas por especialistas.

- Pruebas de los insumos claves usados en el cálculo de la reserva de deterioro para los modelos colectivos.

- Se evaluó el juicio aplicado por la gerencia sobre los supuestos relativos a las condiciones actuales de la economía y las consideraciones sobre el análisis prospectivo que pueden cambiar el nivel de PCE, basadas en nuestra experiencia y conocimiento de la industria.

- Evaluación de los perfiles de morosidad para los préstamos hipotecarios y personales.

- Se efectuó una evaluación independiente de los insumos utilizados en la metodología y se realizó el recálculo según el modelo de estimación de la PCE.

- Se evaluó la metodología aplicada por el Banco en el modelo de estimación de la PCE de conformidad con la NIIF 9 Instrumentos Financieros, por medio de la inspección de políticas, manuales y metodología documentada y aprobada por el gobierno corporativo del Banco.

Valuación de inversiones en valores
Véanse las Notas 4 (c.6) y (f), 9 y 32 a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría	Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría
Las inversiones en valores representan el 11% del total de activos al 31 de diciembre de 2019. El Banco utiliza proveedores externos para la obtención de los precios de estas inversiones y también utiliza metodologías internas de valorización de las inversiones. La valuación de estas inversiones usando modelos de valuación involucra juicios por parte de la gerencia y la utilización de algunos insumos que no están disponibles en mercados activos. Por otra parte, la valuación de las inversiones cuyos precios son provistos por entidades externas que también utilizan modelos de valuación, requiere esfuerzos adicionales por parte de los auditores para su validación. El juicio involucrado en la estimación del valor razonable de una inversión cuando algunos insumos de valuación no son observables es significativo. Al 31 de diciembre de 2019, las inversiones clasificadas en nivel 3 representaban el 63% del total de inversiones medidas a valor razonable y 7% del total de activos.	Nuestros procedimientos de auditoría, considerando el uso de especialistas, incluyeron: • Evaluación de los controles claves en el proceso de identificación, medición y manejo del riesgo de valuación, y la evaluación de las metodologías, insumos y supuestos usados por el Banco en la determinación de los valores razonables. • Evaluación con nuestros especialistas de los modelos de valor razonable y de los insumos utilizados en la valuación de instrumentos de nivel 2; para ello comparamos insumos observables del mercado contra fuentes independientes y datos de mercado externos disponibles. • Para una muestra de inversiones con insumos de valuación significativos no observables (nivel 3), evaluación con nuestros especialistas de los modelos usados aprobados por el gobierno corporativo y cálculo independiente de los precios de tales inversiones. • Obtención de los informes de revisión de diseño y eficacia operativa de los controles internos de organizaciones de servicios proveedoras de precios y evaluación de los controles complementarios indicados en dichos informes sobre su relevancia para su aplicación por parte del Banco.

No consolidación de los fideicomisos
Véanse las Notas 4 (a.6), 4 (p), 27, 28 y 29 a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría	Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría
Los fideicomisos bajo administración ascienden a B/.272,131,015, al 31 de diciembre de 2019. Estos fideicomisos son vehículos no consolidados diseñados por el Banco para la titularización de préstamos originados por ella.	Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron: • Evaluación de los contratos de venta de préstamos realizados y de las características con relación a lo requerido por la NIIF 9 para la baja en cuentas de un activo financiero.

No consolidación de los fideicomisos
Véanse las Notas 4 (a.6), 4 (p), 27, 28 y 29 a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría	Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría
Los préstamos son vendidos a los fideicomisos quienes estructuran emisiones de bonos colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá. Estos préstamos son custodiados por un tercero y son administrados por el Banco. El Banco debe evaluar si puede dar de baja los préstamos al momento de la venta y si debe consolidar estos fideicomisos. La evaluación incluye determinar quién retiene los principales riesgos y beneficios de los préstamos titularizados. Estas evaluaciones requieren juicio significativo de la gerencia y por lo significativo de estas titularizaciones, un error en esta evaluación puede impactar significativamente los estados financieros consolidados del Banco.	• Evaluación de los prospectos de emisión de deuda de los fideicomisos y de las cláusulas contractuales que incluyó la autoridad del Banco para tomar decisiones, los derechos de los tenedores de los bonos, y la remuneración obtenida por el Banco al prestar sus servicios de administración. • Evaluación de cualquier modificación a los prospectos de emisión de deuda de los fideicomisos para determinar si las características del alcance de la autoridad para tomar decisiones, los derechos mantenidos por los tenedores de los bonos, y la remuneración obtenida. • Evaluación y conclusión sobre el análisis anual realizado por la gerencia, donde evalúa y define la no consolidación de los fideicomisos según las guías que las NIIF requieren para consolidar los fideicomisos.

Otro Asunto – Información Suplementaria

Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados considerados en su conjunto. La información suplementaria incluida en los Anexos 1 al 2 se presenta para propósito de análisis adicional y no es requerida como parte de los estados financieros consolidados. Esta información ha sido sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados a la auditoría de los estados financieros consolidados y, en nuestra opinión, está presentada razonablemente en todos sus aspectos importantes, relacionados con los estados financieros consolidados tomados en su conjunto.

Otra Información

La administración es responsable de la Otra Información que abarca la información que se publica junto con los estados financieros consolidados, pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro correspondiente informe de auditoría, la cual fue obtenida antes de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no abarca la Otra Información y no expresamos ninguna otra forma de seguridad concluyente sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la Otra Información identificada anteriormente y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia de importancia relativa entre esa información y los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría, o si, de algún modo, parece contener un error de importancia relativa.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con los Estados Financieros Consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de evaluar la capacidad del Banco para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar el Banco o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista, más que ésta.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Banco.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.

- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Banco.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Banco para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Banco deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera de entidades o actividades de negocio dentro del Banco para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de grupo. Somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relevantes en relación con la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que consideremos razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos aquellos que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo corriente y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Juan Carlos Castillo S.

KPMG

Panamá, República de Panamá
7 de abril de 2020

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

Activos	**Nota**	**2019**	**2018**
Efectivo y efectos de caja	8	319,319	350,656
Depósitos en bancos:			
A la vista en bancos locales		28,898,311	30,673,537
A la vista en bancos extranjeros		8,040,340	6,039,906
Ahorro en bancos locales		1,105,001	1,098,281
Ahorro en bancos del extranjeros		2,528,732	958,288
Total de depósitos en bancos		40,572,384	38,770,012
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos	8	40,891,703	39,120,668
Inversiones en valores, neto	9	98,816,095	68,068,781
Préstamos		702,621,991	688,536,501
Intereses por cobrar sobre préstamos		1,644,195	1,635,088
Préstamos, brutos		704,266,186	690,171,589
Menos: reserva para pérdidas en préstamos	5	(678,753)	(603,038)
Préstamos a costo amortizado (CA)	10, 32	703,587,433	689,568,551
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	11	2,790,568	2,933,309
Cuentas e intereses por cobrar sobre inversiones en valores a valor razonable	12	2,863,466	2,292,536
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	7	0	30,000
Crédito fiscal por realizar	34	10,037,951	8,097,687
Impuesto sobre la renta diferido	26	1,080,497	1,032,623
Activos por derecho de uso, neto	29	3,178,540	0
Otros activos	13	3,897,979	2,921,412
Total de activos		867,144,232	814,065,567

El estado consolidado de situación financiera debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

Pasivos y Patrimonio	Nota	2019	2018
Pasivos:			
Depósitos de clientes:			
De ahorros locales		1,222,872	1,038,387
De ahorros extranjeros		1,675,825	557,914
A plazo locales		205,779,165	180,882,818
A plazo extranjeros		80,655,803	57,264,547
Intereses por pagar sobre depósitos de clientes		1,721,277	1,533,175
Total de depósitos de clientes		291,054,942	241,276,841
Valores comerciales negociables	14, 32	107,589,534	90,688,165
Notas comerciales negociables	15, 32	116,529,662	113,118,210
Bonos cubiertos	16, 32	51,010,903	10,431,427
Bonos ordinarios	17, 32	4,374,117	8,832,345
Certificados de inversión	18, 32	37,032,086	15,893,531
Obligaciones negociables	19, 32	28,973,747	18,997,888
Financiamientos recibidos	20, 32	145,861,823	237,023,005
Pasivos por arrendamientos	29	3,331,610	0
Impuesto sobre la renta por pagar	26	654,615	982,678
Otros pasivos	21	5,104,306	5,901,582
Total de pasivos		791,517,345	743,145,672
Patrimonio:			
Acciones comunes		15,000,000	15,000,000
Capital adicional pagado		25,025,329	25,025,329
Acciones en tesorería		(727,000)	(727,000)
Reserva de capital		1,800,000	1,800,000
Reserva de valor razonable		2,303,755	1,569,569
Reserva por conversión de moneda extranjera		(6,624,056)	(6,455,494)
Reservas regulatorias		8,252,509	7,883,553
Utilidades no distribuidas		29,704,882	25,977,166
Total del patrimonio, excluyendo la participación no controladora		74,735,419	70,073,123
Participación no controladora		891,468	846,772
Total de patrimonio		75,626,887	70,919,895
Compromisos y contingencias	30		
Total de pasivos y patrimonio		867,144,232	814,065,567

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Resultados

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	Nota	2019	2018
Ingresos por intereses calculados utilizando la tasa de interés efectiva sobre:			
Préstamos		48,843,353	46,282,084
Inversiones en valores		3,667,278	2,300,127
Depósitos en bancos		182,941	138,300
Total de ingresos por intereses		52,693,572	48,720,511
Gastos de intereses sobre:			
Depósitos de clientes	7	12,260,744	10,551,769
Financiamientos, títulos de deuda emitidos y arrendamientos		24,252,118	21,823,609
Total de gastos de intereses		36,512,862	32,375,378
Ingresos por intereses, neto		16,180,710	16,345,133
Provisiones por deterioro de activos financieros:			
Provisión para pérdidas en préstamos a CA	5	789,965	888,341
Reversión de provisión para pérdidas en inversiones en valores a CA	5	(523)	(7)
(Reversión de) provisión para pérdidas en inversiones en valores a VRCOUI	5	(127,109)	144,529
Ingreso neto por intereses, después de provisiones por deterioro de activos financieros		15,518,377	15,312,270
Ingresos por servicios bancarios, comisiones y otros, neto:			
Ganancia neta en inversiones a VRCR		1,143,242	1,406,689
Ganancia neta realizada en venta de inversiones a VRCOUI	9	27,659	98,270
Comisiones por administración y manejo	24	6,577,177	5,687,708
Otras comisiones pagadas		(781,478)	(657,475)
Otros ingresos	24	1,784,055	2,156,525
Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto		8,750,655	8,691,717
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos del personal	7, 25	9,326,681	9,295,612
Depreciación y amortización de mobiliario, equipo y mejoras	11	917,506	863,943
Depreciación de activos por derecho de uso	31	621,724	0
Honorarios profesionales y legales		1,360,126	1,136,801
Impuestos		2,291,975	2,164,075
Otros gastos	6, 25	4,148,486	4,191,081
Total de gastos generales y administrativos		18,666,498	17,651,512
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		5,602,534	6,352,475
Impuesto sobre la renta	26	1,367,221	1,760,216
Utilidad neta		4,235,313	4,592,259
Utilidad neta atribuible a:			
Participación controladora		4,184,038	4,566,527
Participación no controladora		51,275	25,731
		4,235,313	4,592,258
Utilidad básica por acción	23	296.74	321.74
Utilidad por acción diluida	23	296.74	321.74

El estado consolidado de resultados debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Utilidades Integrales

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	2019	2018
Utilidad neta	4,235,313	4,592,259
Otras utilidades integrales:		
Partidas que son o pueden ser reclasificadas posteriormente al estado de resultados:		
Movimiento en la reserva de valor razonable de instrumentos de deuda a VRCOUI:		
Cambio neto en el valor razonable	1,794,291	(141,941)
Monto neto transferido a resultados	(27,659)	(98,270)
Movimiento en la reserva para pérdidas crediticas esperadas (PCE) de instrumentos de deuda a VRCOUI:		
Cambio neto en la reserva para PCE	(127,109)	144,529
Movimiento en la reserva de valor razonable de cartera adquirida:		
Amortización del valor razonable	(905,337)	(79,341)
Movimiento en la reserva de conversión de moneda extranjera:		
Diferencias de conversión de moneda extranjera de operaciones en el extranjero	(175,141)	(1,886,320)
Total de otras utilidades (pérdidas) integrales	559,045	(2,061,343)
Total de utilidades integrales	4,794,358	2,530,916
Utilidades integrales atribuibles a:		
Participación controladora	4,749,662	2,576,035
Participación no controladora	44,696	(41,119)
Total de utilidades integrales	4,794,358	2,534,916

El estado consolidado de utilidades integrales debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

		Atribuible a la Participación controladora												
						Reservas de valor razonable				Reservas regulatorias				
	Nota	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Acciones en tesorería	Reserva de capital	Reserva de valor razonable de instrumentos de deuda a VRCOUI	Reserva para PCE de instrumentos de deuda a VRCOUI	Reserva de valor razonable de cartera adquirida	Reserva por conversión de moneda extranjera	Provision dinámica	Exceso de provisión específica	Utilidades no distribuidas	Participación no controladora	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2017		15,000,000	26,300,000	0	1,800,000	571,833	0	1,167,013	(4,640,024)	6,863,256	701,268	21,932,674	891,891	70,587,911
Impacto de adopción de NIIF 9 al 1 de enero de 2018		0	0	0	0	(113,401)	119,147	0	0	0	0	(108,650)	0	(102,904)
Saldo reexpresado al 1 de enero de 2018		15,000,000	26,300,000	0	1,800,000	458,432	119,147	1,167,013	(4,640,024)	6,863,256	701,268	21,824,024	891,891	70,485,007
Utilidad neta		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,566,528	25,731	4,592,259
Otras utilidades (pérdidas) integrales:														
Reserva de valor razonable - instrumentos de deuda a VRCOUI:														
Cambio neto en el valor razonable		0	0	0	0	(141,941)	0	0	0	0	0	0	0	(141,941)
Monto neto transferido a resultados		0	0	0	0	(98,270)	0	0	0	0	0	0	0	(98,270)
Reserva para pérdidas crediticias esperada (PCE) - instrumentos de deuda a VRCOUI:														
Cambio neto en la reserva para PCE		0	0	0	0	0	144,529	0	0	0	0	0	0	144,529
Reserva de valor razonable de cartera adquirida:														
Amortización del valor razonable		0	0	0	0	0	0	(79,341)	0	0	0	0	0	(79,341)
Reserva por conversión de moneda extranjera:														
Diferencias de conversión de moneda extranjera de operaciones en el extranjero		0	0	0	0	0	0	0	(1,815,470)	0	0	0	(70,850)	(1,886,320)
Total de otras utilidades (pérdidas) integrales		0	0	0	0	(240,211)	144,529	(79,341)	(1,815,470)	0	0	0	(70,850)	(2,061,343)
Total de utilidades (pérdidas) integrales		0	0	0	0	(240,211)	144,529	(79,341)	(1,815,470)	0	0	4,566,528	(45,119)	2,530,916
Otras transacciones de patrimonio:														
Asignación de reservas regulatorias - dinámica y específica		0	0	0	0	0	0	0	0	51,514	267,515	(319,029)	0	0
Transacciones con los propietarios del Banco:														
Contribuciones y distribuciones:														
Disminución de capital adicional pagado		0	(1,274,671)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(1,274,671)
Acciones en tesorería		0	0	(727,000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(727,000)
Impuesto complementario		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(94,357)	0	(94,357)
Total de contribuciones y distribuciones		0	(1,274,671)	(727,000)	0	0	0	0	0	0	0	(94,357)	0	(2,096,028)
Saldo al 31 de diciembre de 2018		15,000,000	25,025,329	(727,000)	1,800,000	218,221	263,676	1,087,672	(6,455,494)	6,914,770	968,783	25,977,166	846,772	70,919,895
Utilidad neta		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,184,038	51,275	4,235,313
Otras utilidades (pérdidas) integrales:														
Reserva de valor razonable - instrumentos de deuda a VRCOUI:														
Cambio neto en el valor razonable		0	0	0	0	1,794,291	0	0	0	0	0	0	0	1,794,291
Monto neto transferido a resultados		0	0	0	0	(27,659)	0	0	0	0	0	0	0	(27,659)
Reserva para pérdidas crediticias esperada (PCE) - instrumentos de deuda a VRCOUI:														
Cambio neto en la reserva para PCE		0	0	0	0	0	(127,109)	0	0	0	0	0	0	(127,109)
Reserva de valor razonable de cartera adquirida:														
Amortización del valor razonable		0	0	0	0	0	0	(905,337)	0	0	0	0	0	(905,337)
Reserva por conversión de moneda extranjera:														
Diferencias de conversión de moneda extranjera de operaciones en el extranjero		0	0	0	0	0	0	0	(168,562)	0	0	0	(6,579)	(175,141)
Total de otras utilidades (pérdidas) integrales		0	0	0	0	1,766,632	(127,109)	(905,337)	(168,562)	0	0	0	(6,579)	559,045
Total de utilidades integrales		0	0	0	0	1,766,632	(127,109)	(905,337)	(168,562)	0	0	4,184,038	44,696	4,794,358
Otras transacciones de patrimonio:														
Asignación de reservas regulatorias - dinámica y específica		0	0	0	0	0	0	0	0	119,683	249,273	(368,956)	0	0
Transacciones con los propietarios del Banco:														
Contribuciones y distribuciones:														
Impuesto complementario		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(87,366)	0	(87,366)
Total de contribuciones y distribuciones		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(87,366)	0	(87,366)
Saldo al 31 de diciembre de 2019		15,000,000	25,025,329	(727,000)	1,800,000	1,984,853	136,567	182,335	(6,624,056)	7,034,453	1,218,056	29,704,882	891,468	75,626,887

El estado consolidado de cambios en el patrimonio debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	Nota	2019	2018
Actividades de operación:			
Utilidad neta		4,235,313	4,592,259
Ajustes para concilliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Depreciación y amortización de mobiliario, equipo y mejoras	11	917,506	863,943
Depreciación de activos por derecho de uso	31	621,724	0
Provisión para pérdidas por deterioro en préstamos	5	789,965	888,341
Reversión de provisión para pérdidas en inversiones en valores a CA	5	(523)	(7)
(Reversión) de provisión para pérdidas en inversiones en valores a VRCOUI	5	(127,109)	144,529
Ingresos por intereses, neto		(16,180,710)	(16,345,133)
Ganancia neta en inversiones a VRCR		(1,143,242)	(1,406,689)
Ganancia neta realizada en venta de inversiones a VRCOUI	9	(27,659)	(98,270)
Ganancia en venta de bienes adjudicados		(101,989)	(84,305)
Gasto de impuesto sobre la renta	26	1,367,221	1,760,216
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Inversiones en valores a VRCR		(3,692,182)	788,046
Préstamos		(15,705,077)	(94,258,705)
Cuentas por cobrar		(93,760)	(81,564)
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		30,000	(30,000)
Venta de créditos fiscales	34	2,610,601	11,256,701
Crédito fiscal devengado		(4,550,865)	(10,875,292)
Otros activos		(874,578)	(218,184)
Depósitos de ahorro de clientes		1,302,396	605,817
Depósitos a plazo de clientes		48,287,603	30,591,872
Otros pasivos		(797,276)	(1,973,565)
Efectivo generado de operaciones			
Intereses recibidos		52,320,008	48,541,137
Intereses pagados		(36,740,095)	(32,362,125)
Impuesto sobre la renta pagado		(1,743,158)	(1,925,750)
Flujos de efectivo de las actividades de operación		30,704,114	(59,626,728)
Actividades de inversión:			
Adquisición de inversiones en valores a VRCOUI		(36,812,544)	(17,691,889)
Producto de la venta y redención de inversiones en valores a CA y a VRCOUI		12,582,755	9,461,629
Adquisición de mobiliario, equipos y mejoras		(783,094)	(1,564,241)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(25,012,883)	(9,794,501)
Actividades de financiamiento:			
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		119,066,000	103,685,000
Redención de valores comerciales negociables		(102,322,000)	(96,278,000)
Producto de la emisión de notas comerciales negociables		59,968,000	45,039,000
Redención de notas comerciales negociables		(56,495,000)	(28,473,000)
Producto de la emisión de bonos cubiertos		41,000,000	11,000,000
Redención de bonos ordinarios		(4,432,268)	(5,526,205)
Producto de la emisión de certificado de inversion		28,693,000	11,030,000
Redención de certificado de inversion		(7,600,000)	(8,750,000)
Producto de la emisión de obligaciones negociables		30,462,000	24,243,000
Redención de obligaciones negociables		(20,553,000)	(19,167,000)
Producto de financiamientos recibidos		66,000,000	134,432,043
Repagos de financiamientos recibidos		(156,984,096)	(86,401,256)
Pagos de pasivos por arrendamientos		(447,970)	0
Recompra de acciones comunes en circulación		0	(727,000)
Repago de capital adicional pagado		0	(1,274,671)
Impuesto complementario		(87,366)	(94,357)
Participación no controladora		(6,579)	(70,850)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		(3,739,279)	82,666,704
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		1,951,952	13,245,475
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		39,120,668	27,534,184
Efecto por movimientos en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo mantenido		(180,917)	(1,658,991)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	8	40,891,703	39,120,668

El estado consolidado de flujos de efectivo debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

(1) Información General

Banco La Hipotecaria, S. A., antes La Hipotecaria, S. A., fue constituido el 7 de noviembre de 1996 bajo la ley de sociedades de la República de Panamá. Según resolución S. B. P. No.127-2010 del 4 de junio de 2010, la Superintendencia de Bancos de Panamá le otorgó Licencia Bancaria General para iniciar operaciones como Banco el 7 de junio de 2010, la cual le permite efectuar transacciones bancarias en Panamá y en el extranjero, además de cualquiera otra actividad autorizada por esta Superintendencia.

Banco La Hipotecaria, S. A. es un banco privado cuyo accionista es La Hipotecaria (Holding), Inc., compañía constituida bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas y cuyo principal accionista es Grupo ASSA., S. A., quien posee el 69.01% (2016: 69.01%) de las acciones emitidas y circulación.

Mediante Resolución FID No.3-97 del 6 de agosto de 1997, la Superintendencia de Bancos de Bancos le otorgó al Banco una licencia fiduciaria que le permite realizar negocios de fideicomiso en o desde la República de Panamá. Adicionalmente, el Banco se encuentra registrado en la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución No.487-01 de 14 de diciembre de 2001.

La tabla a continuación proporciona el detalle de las subsidiarias del Banco:

	Actividad	País de Incorporación	Participación Controladora	
			2019	2018
La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S. A.	Otorgar préstamos hipotecarios residenciales, administrar créditos hipotecarios residenciales y personales en la República de Colombia	Colombia	94.99%	94.99%
La Hipotecaria, S. A. de C. V.	Otorgar préstamos hipotecarios residenciales y personales, administrar créditos hipotecarios residenciales y personales en la República de El Salvador.	El Salvador	99.99%	99.99%

Por su parte La Hipotecaria, S. A. de C. V. mantiene una participación del 1.25% en La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S. A.

La oficina principal está ubicada en Vía España, Plaza Regency, piso No.13, Ciudad de Panamá.

En adelante, el Banco La Hipotecaria, S. A. y sus subsidiarias se denominarán como “el Banco”.

(2) Base de Preparación

(a) Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros consolidados del Banco han sido preparados de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

El Comité de Auditoría del Banco autorizó la emisión de estos estados financieros consolidados el 7 de abril de 2020.

(b) Base de medición

Estos estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por los siguientes rubros:

Rubro	Base de Medición
Inversiones en valores medidas a valor razonable con cambios en resultados (VRCR)	Valor razonable
Inversiones en valores medidas a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCOUI)	Valor razonable

(c) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros consolidados están presentados en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal. La moneda funcional de la subsidiaria del Banco en Colombia es el peso colombiano (COP), y la moneda funcional de la subsidiaria en El Salvador es el dólar (US$) de los Estados Unidos de América.

(3) Cambios en las Políticas de Contabilidad Significativas

El Banco ha aplicado consistentemente las políticas contables como se establece en la Nota 4 a todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados, excepto por los cambios que se detallan a continuación:

NIIF 16 – Arrendamientos

El Banco adoptó la NIIF 16 en su fecha de adopción inicial el 1 de enero de 2019, utilizando el enfoque retrospectivo modificado, según el cual el efecto acumulativo de la aplicación inicial, en caso de aplicar, se debía reconocer en las utilidades retenidas al 1 de enero de 2019. En consecuencia, la información comparativa presenta para el 2018 no ha sido re-expresada, siendo esta presentada, tal como había sido previamente reportada, bajo los requerimientos de la NIC 17 y sus interpretaciones relacionadas. El Banco no tuvo un impacto en las utilidades retenidas al 1 de enero de 2019 por la adopción inicial de la NIIF 16. Los detalles de los cambios en la política contable se presentan a continuación.

(3) Cambios en las Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Definición de arrendamiento

Anteriormente, el Banco determinaba al inicio del contrato si era o contenía un arrendamiento de acuerdo a la CINIIF 4. Bajo la NIIF 16, el Banco evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento basado en la definición de un arrendamiento, como se explica en la Nota 4 (r).

En la transición a la NIIF 16, el Banco eligió aplicar la solución práctica para la evaluación de cuales contratos son arrendamientos. El Banco aplicó la NIIF 16 solamente a los contratos que fueron previamente identificados como arrendamientos. Los contratos que no fueron identificados como arrendamientos bajo la NIC 17 y la CINIIF 4 no fueron revaluados en cuanto a si estos son o contienen arrendamientos bajo la NIIF 16. Por lo tanto, la definición de un arrendamiento bajo la NIIF 16 fue aplicada solamente para contratos celebrados o modificados en o después del 1 de enero de 2019.

Como arrendatario

Como arrendatario el Banco previamente clasificaba los arrendamientos como operativos o financieros, en función de su evaluación de si se le habían transferido sustancialmente o no, todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. Bajo la NIIF 16, el Banco reconoce los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos en el estado consolidado de situación financiera para la mayoría de los arrendamientos.

El Banco decidió aplicar la solución práctica de excepciones para el reconocimiento de los arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor. Véase Nota 4 (r). Para el resto de los arrendamientos que eran clasificados como arrendamientos operativos bajo la NIC 17, el Banco reconoció activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos.

Arrendamientos clasificados como arrendamiento operativo bajo NIC 17

A la fecha de transición, los pasivos por arrendamiento fueron medidos al valor presente de los pagos de arrendamiento restantes, descontados utilizando la tasa de endeudamiento incremental del Banco al 1 de enero de 2019. Los activos por derecho de uso fueron medidos como un importe igual al pasivo por arrendamiento, ajustado por el importe de cualquier pago por arrendamientos anticipado o acumulado.

El Banco utilizó algunas soluciones prácticas al momento de aplicar la NIIF 16 de forma retroactiva para los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la NIC 17. En particular, el Banco:

- Aplicó una tasa de descuento única a una cartera de arrendamientos con características razonablemente similares.
- Excluyó los costos directos iniciales en la medición del activo por derecho de uso en la fecha de aplicación inicial.
- Eligió no aplicar los requerimientos de reconocimiento de activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos, para arrendamientos a corto plazo (menores de 12 meses).
- Eligió no aplicar los requerimientos de reconocimiento de activos por derecho de uso y de pasivos por arrendamientos, para arrendamientos de bajo valor o aquellos que impliquen el uso de activos cuyo monto de compra, como si fuese nuevo, sea igual o menor a B/.5,000.

(3) Cambios en las Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

- Utilizó el razonamiento en retrospectiva al momento de determinar el plazo del arrendamiento si los contratos contenían opciones de extender o terminar el arrendamiento.

Impacto en los estados financieros consolidados

En la fecha de transición a la NIIF 16, el Banco reconoció activos por derecho de uso por B/.4,047,788 y pasivos por arrendamientos de B/.4,047,788, sin reconocer ninguna diferencia en las utilidades retenidas.

Al medir los pasivos por arrendamientos para aquellos contratos de arrendamientos que eran clasificados como arrendamientos operativos, el Banco descontó los pagos de arrendamientos utilizando su tasa de endeudamiento incremental al 1 de enero de 2019. La tasa promedio ponderada aplicada fue de 6.01%.

	1 de enero 2019
Compromisos de arrendamientos operativos al 31 de diciembre de 2018 (NIC 17)	5,098,984
Descontados a la tasa de endeudamiento incremental al 1 de enero de 2019	(1,005,462)
Excepción de reconocimiento por arrendamientos de activos de bajo valor y corto plazo	(45,734)
Pasivos por arrendamientos reconocidos al 1 de enero de 2019 (NIIF 16)	4,047,788

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por el Banco a todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados, excepto por lo indicado en la política 4 (r) (véase también la Nota 3):

(a) Base de consolidación

(a.1) Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades participadas controladas por el Banco. El Banco controla una subsidiaria cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su involucramiento en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre esta. El Banco evalúa nuevamente si controla una participada cuando los hechos y circunstancias indiquen la existencia de cambios en uno o más de los tres elementos de control. Los estados financieros de las subsidiarias, descritas en la Nota 1, están incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que comienza el control hasta la fecha en que cesa el mismo.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(a.2) Entidades estructuradas

Una entidad estructurada, es una entidad que ha sido diseñada de forma que los derechos de voto o similares no sean el factor determinante para decidir quién controla la entidad, tal como cuando los derechos de voto se relacionan solo con las tareas administrativas y las actividades relevantes se dirigen por medio de acuerdos contractuales. En la evaluación para determinar si el Banco tiene derechos suficientes para darle poder sobre estas participadas, el Banco considera factores de la participada; tales como, su propósito y diseño; su capacidad presente de dirigir las actividades relevantes; la naturaleza de su relación con otras partes; y la exposición a los rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada.

(a.3) Participación no controladora

Los cambios en la participación en la propiedad de una controladora en una subsidiaria que no den lugar a una pérdida de control son reconocidos como transacciones de patrimonio.

(a.4) Pérdida de control

Cuando el Banco pierde control sobre una subsidiaria, da de baja las cuentas de los activos y pasivos de la subsidiaria, y el importe en libros de todas las participaciones no controladoras y otros componentes del patrimonio. Se reconoce en resultados del período cualquier ganancia o pérdida que resulte de la pérdida de control. Si el Banco retiene alguna participación en la subsidiaria anterior, esta será reconocida a su valor razonable en la fecha en la que se pierde el control.

(a.5) Transacciones eliminadas en la consolidación

La totalidad de los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con transacciones entre las entidades del Banco se eliminan al preparar los estados financieros consolidados.

(a.6) Administración de fondos

El Banco actúa como administrador y fiduciario de contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de clientes. Los estados financieros de estas entidades no son parte de estos estados financieros consolidados, excepto cuando el Banco tiene control sobre la entidad.

(b) Moneda extranjera

(b.1) Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a y registradas en la moneda funcional, utilizando la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional utilizando la tasa de cambio a la fecha de reporte. Generalmente, las diferencias en cambio de moneda son reconocidas en el rubro de otros ingresos en el estado consolidado de resultados. Sin embargo, las diferencias en cambios de moneda extranjera que surjan al convertir los instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales, son reconocidas en los otros resultados integrales.

(b.2) Operaciones en el extranjero

Los resultados y la situación financiera de una subsidiaria, cuya moneda sea distinta a la moneda funcional, son convertidos a la moneda de presentación, como sigue:

- Activos y pasivos, a la tasa de cambio vigente al cierre del año.
- Ingresos y gastos, a la tasa de cambio promedio mensual del año.
- Las cuentas de capital son medidas al costo histórico, a la tasa de cambio vigente al momento de cada transacción.
- El ajuste por conversión resultante es llevado directamente a una cuenta separada en el estado consolidado de cambios en el patrimonio, bajo el rubro de reserva por conversión de moneda extranjera.

(c) Activos y pasivos financieros

(c.1) Reconocimiento y medición inicial

Inicialmente el Banco reconoce los préstamos y las partidas por cobrar, inversiones, depósitos, instrumentos de deuda emitidos y financiamientos en la fecha en que se originan. Todos los demás instrumentos financieros son reconocidos en la fecha de liquidación, la cual es la fecha en que el Banco se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo o pasivo financiero es medido inicialmente al valor razonable más, para un instrumento que no sea medido a VRCR, los costos de transacción que son directamente atribuibles a su adquisición o emisión. El valor razonable de un instrumento financiero en su reconocimiento inicial es, generalmente, su precio de transacción.

(c.2) Clasificación

En su reconocimiento inicial, los activos financieros son clasificados como medidos a: costo amortizado (CA), a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCOUI), o a valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de los activos financieros se realiza sobre la base del modelo de negocio del Banco para su gestión y sus características contractuales de flujos de efectivo.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Un activo financiero se mide al CA si cumple con las dos siguientes condiciones y no ha sido designado como a VRCR:

- 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 siguientes condiciones y no ha sido designado como a VRCR:

- 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 en un instrumento de patrimonio que no será mantenida para negociación, el Banco puede elegir irrevocablemente registrar los cambios subsecuentes en el valor razonable en otras utilidades integrales. Esta elección se realiza sobre una base de instrumento por instrumento.

Todos los demás activos financieros no clasificados como medidos a CA o a VRCOUI, tal como se describe anteriormente, se clasifican como medidos a VRCR.

Además, en el reconocimiento inicial, el Banco puede designar de manera irrevocable un activo financiero que de otra manera cumple con los requerimientos para medirse a CA o en VRCOUI, a ser medido a VRCR, si al hacerlo elimina o reduce, significativamente, una asimetría contable que de otro modo surgiría. El Banco hasta el momento no ha hecho uso de esta opción

Evaluación del modelo de negocio

El Banco realiza una evaluación de los objetivos de los modelos de negocio en los cuales se mantienen los activos financieros a nivel de portafolio para reflejar, de la mejor manera, la forma en que se gestiona el negocio y cómo se proporciona la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- Las políticas y los objetivos señalados para cada portafolio de activos financieros y la operación de esas políticas en la práctica. Éstas 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 los están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

- Cómo se evalúa e informa al respecto al personal clave de la gerencia del Banco sobre el rendimiento de los portafolios;
- Los riesgos que afectan el rendimiento de los portafolios (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y la forma en que se administran dichos riesgos;
- 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. Sin embargo, la información sobre la actividad de ventas no es considerada de forma aislada, sino como parte de una evaluación de cómo los objetivos del Banco establecidos para manejar los activos financieros son logrados y cómo los flujos de efectivo son realizados.

Los activos financieros que son mantenidos para negociar o son gestionados y cuyos rendimientos son evaluados sobre una base de valor razonable, son medidos a VRCR debido a que estos no son mantenidos para cobrar flujos de efectivo contractuales y para venderlos.

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 préstamo y otros costos asociados (por ejemplo, riesgo de liquidez y costos administrativos), al igual que el margen de rentabilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solamente pagos de principal e intereses, el Banco considera 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 de tal modo que no cumpla con esta condición. Al hacer esta evaluación, el Banco considera:

- Eventos contingentes que cambiarán el monto y periodicidad de los flujos de efectivo;
- Condiciones de apalancamiento;
- Términos de pago anticipado y extensión;
- Términos que limitan al Banco para obtener flujos de efectivo de activos específicos (por ejemplo, acuerdos de activos sin recursos); y
- Características que modifican las consideraciones para el valor del dinero en el tiempo (por ejemplo, revisión periódica de tasas de interés).

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Las tasas de interés sobre ciertos préstamos de consumo se basan en tasas de interés variables que son establecidas a discreción del Banco. Las tasas de interés variable son generalmente determinadas de acuerdo con las políticas establecidas por el Banco. En estos casos, el Banco evalúa si la característica discrecional es consistente con el criterio de solamente pagos de principal e intereses considerando un factor que incluye si los deudores están en condiciones de prepagar los préstamos sin penalidades importantes.

Todos los préstamos de consumo a tasa fija contienen condiciones de prepago. Una característica de prepago es consistente con el criterio de solamente pagos de principal e intereses, si los montos prepagados sustancialmente representan montos no pagados de principal e intereses sobre el monto principal pendiente, la cual puede incluir una compensación razonable por la terminación anticipada del contrato.

En adición, una característica de prepago es tratada como consistente con este criterio si un activo financiero es adquirido u originado con una prima o descuento de su monto contractual nominal, y el monto prepagado sustancialmente representa el monto contractual a la par más los intereses acumulados contractualmente pero no pagados (lo cual puede incluir una compensación razonable por la terminación anticipada), y el valor razonable de la característica de prepago es insignificante en su reconocimiento inicial.

Las inversiones en instrumentos de patrimonio tienen flujos de efectivo contractuales que no cumplen con el criterio de solamente pagos de capital e intereses. Debido a esto, estos activos financieros son medidos a VRCR a menos que elija la opción de medición a VRCOUI.

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.

(c.3) Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros

El Banco 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 el Banco 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.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

La 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 el Banco podría ser obligado a pagar.

El Banco, esporádicamente y de acuerdo con sus necesidades de liquidez, efectúa transacciones en las que transfiere activos reconocidos en el estado consolidado de situación financiera, tal como lo son las titularizaciones de préstamos hipotecarios residenciales, lo que resulta en la venta de estos activos a entidades estructuradas no consolidadas y en la transferencia sustancial de todos los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad por parte del Banco. Los vehículos de titularización en su lugar emiten títulos de deuda a inversiones. El Banco por lo general obtiene participaciones o intereses en los activos financieros titularizados, a través de bonos 'senior' o 'subordinados', u otro tipo de interés residual. Las participaciones o intereses retenidos se reconocen como una inversión en un instrumento de deuda en el estado consolidado de situación financiera, y se miden como se revela en la Nota 4 (f).

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

Si se modifican los términos de un activo financiero, el Banco 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 el Banco 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 sí las ganancias o pérdidas proceden de un grupo de transacciones similares, tales como las derivadas de instrumentos financieros mantenidos para negociar.

(c.6) Medición de valor razonable

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

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Cuando es aplicable, el Banco 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 continua.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, el Banco 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.

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.

El Banco establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable. El Banco reconoce las transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período durante el cual ocurrió el cambio.

(c.7) Deterioro de activos financieros

El Banco reconoce reservas para 'pérdidas crediticias esperadas' (PCE) para los siguientes activos financieros que no son medidos a VRCR:

- Inversiones en instrumentos de deuda;
- Préstamos por cobrar

No se reconocen pérdidas por deterioro sobre inversiones de patrimonio.

El Banco mide las reservas para pérdidas en un monto igual a las PCE 'durante el tiempo de vida' del activo financiero, a excepción de los siguientes, para los cuales se miden como PCE 'durante los próximos 12 meses':

- Inversiones en instrumentos de deuda para las cuales se determina que reflejan un riesgo de crédito bajo a la fecha de reporte; y
- Otros instrumentos financieros sobre los cuales el riesgo de crédito no ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial.

El Banco considera que una inversión en un instrumento de deuda refleja un riesgo de crédito bajo, cuando su 'calificación de riesgo de crédito' es equivalente a la definición globalmente entendida como 'grado de inversión'. El Banco no aplica la excepción de bajo riesgo de crédito para ningún otro instrumento financiero.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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. Los instrumentos financieros para los cuales se reconocen PCE 'a 12 meses', son denominados como instrumentos financieros en 'Etapa 1'. Los instrumentos financieros que han sido asignados a la 'Etapa 1' no han experimentado un incremento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial y no presentan un deterioro crediticio.

La PCE 'durante el tiempo de vida' del activo financiero, son las PCE resultantes de todos los posibles eventos de incumplimiento sobre la vida esperada del instrumento financiero o su máximo período contractual de exposición. Los instrumentos financieros para los cuales se reconocen PCE 'durante el tiempo de vida' pero que no presentan un deterioro crediticio, son denominados instrumentos financieros en 'Etapa 2'. Los instrumentos financieros que han sido asignados a la 'Etapa 2' son aquellos que han experimentado un incremento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial, pero que no presentan un deterioro crediticio.

Los instrumentos financieros para los cuales se reconocen PCE 'durante el tiempo de vida' y que presentan un deterioro crediticio son denominados instrumentos financieros en 'Etapa 3'.

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

- Activos financieros que no presentan deterioro crediticio a la fecha de reporte: el valor presente de todos los atrasos de pagos contractuales de efectivo (ej. la diferencia entre los flujos de efectivo adeudados al Banco de acuerdo al contrato y los flujos de efectivo que el Banco espera recibir);
- Activos financieros que están deteriorados a la fecha de reporte: la diferencia entre al valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados.

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 diera 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.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

- Si la reestructuración esperada diera 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, el Banco evalúa si los activos financieros medidos a CA y a VRCOUI, presentan un deterioro crediticio (denominados como activos financieros en 'Etapa 3'). Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando ocurren uno o más eventos que tienen un impacto negativo en los flujos de efectivo futuros esperados 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 del Banco en términos que el Banco no consideraría de otro modo;
- Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o una reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para una inversión en valores debido a dificultades financieras.

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 que presente morosidad mayor a 90 días para los personales y mayor a 180 días para los hipotecarios se considera deteriorado.

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

- La evaluación del mercado sobre la insolvencia reflejada en los rendimientos de los bonos.
- Las evaluaciones de solvencia realizadas por 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.

(4) 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 a CA: como una deducción del valor en libros bruto de los activos.
- Instrumentos de deuda 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 en patrimonio.

Castigos

Los préstamos y las inversiones en instrumentos de deuda se dan de baja (ya sea en forma parcial o total) cuando no existen expectativas razonables de recuperación. Éste es generalmente el caso cuando el Banco 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 del Banco para adjudicar los colaterales (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 del Banco para la recuperación de los montos adeudados.

(d) 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, en caso de haber, excluyendo los depósitos pignorados.

(e) Préstamos

Los préstamos por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en el mercado activo, los cuales se originan generalmente al proveer fondos a un deudor en calidad de préstamo y el Banco no tiene la intención de venderlos inmediatamente o en un corto plazo.

Los préstamos se presentan a su costo amortizado considerando el valor principal e intereses pendiente de cobro, menos 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 tasa de interés efectiva.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(f) Inversiones en valores

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

- Inversiones en instrumentos de deuda medidos a CA: éstas 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.
- Inversiones en instrumentos de deuda y patrimonio obligatoriamente designados y medidos a VRCR: éstas son medidas a valor razonable con cambios reconocidos inmediatamente en resultados.
- Inversiones en instrumentos de deuda medidas a VRCOUI.

Para los instrumentos 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 reconoce en resultados de la misma manera que para los activos financieros medidos a CA:

- Ingresos por intereses utilizando el método de interés efectivo;
- Reservas y reversiones de pérdidas crediticias esperadas.

Cuando las inversiones en valores medidas a 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 resultados.

(g) Mobiliario, equipos y mejoras

Mobiliario, equipos y mejoras comprenden mobiliario y equipos utilizados por sucursales y oficinas del Banco. Los mobiliarios, equipos y mejoras son medidos al costo histórico menos la depreciación y amortización acumulada. El costo histórico incluye el gasto que es directamente atribuible a la adquisición de los bienes.

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que el Banco obtenga los beneficios económicos futuros asociados al bien y el costo del bien se pueda medir confiablemente. Los costos considerados como reparaciones y mantenimiento se cargan al estado consolidado de resultados durante el período financiero en el cual se incurren.

Los gastos por depreciación de mobiliario y equipos, y por amortización de mejoras a la propiedad arrendada, se cargan a los resultados del período corriente utilizando el método de línea recta considerando la vida útil de los activos. La vida útil de los activos se resume como sigue:

Mobiliario y equipo	3 - 10 años
Equipo rodante	5 años
Mejoras	3 - 10 años

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

La vida útil de los activos se revisa y se ajusta si es apropiado, en cada fecha del estado consolidado de situación financiera. Las propiedades, mobiliario y equipos se revisan para deterioro siempre que los acontecimientos o los cambios en circunstancias indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. El valor en libros de un activo se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo 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 su valor en uso.

(h) Activos clasificados como mantenidos para la venta

Los activos no corrientes, o grupo para disposición que comprende activos y pasivos, incluyendo bienes adjudicados mantenidos para la venta, que se espera sean recuperados principalmente a través de ventas en lugar de ser recuperados mediante su uso continuo son clasificados como disponibles para la venta Inmediatamente antes de ser clasificados como mantenidos para la venta, los activos o los componentes de un grupo de activos para su disposición, se volverán a medir de acuerdo a las políticas contables del Banco. A partir de esta clasificación, se reconocen por el menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costos de venta. Se reconocerá una pérdida por deterioro debido a las reducciones del valor inicial de tales activos. Las pérdidas por deterioro en la clasificación inicial y posterior como mantenidos para la venta se reconocen en el estado consolidado de resultados.

(i) Depósitos, financiamientos y títulos de deuda emitidos

Estos pasivos financieros, corresponden a las fuentes principales de financiamiento del Banco. Son inicialmente medidos a valor razonable menos los costos directos incrementales de la transacción, y posteriormente, son medidos a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

(j) Pagos basados en acciones

El valor razonable a la fecha de concesión de opciones del plan de compra de acciones de los empleados del Banco a la Holding es reconocido como un gasto de personal, con el correspondiente aumento en la cuenta por pagar a la Holding, dentro del período en que los empleados adquieren derecho incondicional sobre las acciones. El monto reconocido como gasto es ajustado para reflejar la cantidad de concesiones, que efectivamente cumplirán las condiciones del servicio.

(k) Beneficios a empleados

(k.1) Beneficios por terminación

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

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(k.2) Beneficios a corto plazo

Los beneficios a corto plazo se reconocen como gastos cuanto el servicio haya sido recibido por parte del Banco. El pasivo es reconocido por el monto no descontado que ha de pagarse por el Banco 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.

(l) Utilidad por acción

El Banco presenta la utilidad por acción básica y por acción diluida para sus accionistas comunes u ordinarios. La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la ganancia o pérdida atribuible a los accionistas comunes entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el período. La utilidad por acción diluida se calcula ajustando la ganancia o pérdida atribuible para los accionistas comunes y el promedio ponderado de acciones en circulación durante el período, con los efectos de todas las potenciales acciones comunes diluyentes, las cuales comprenden las opciones otorgadas a empleados.

(m) Información de segmentos

Un segmento de negocio es un componente del Banco, cuyos resultados operativos son revisados regularmente por la Gerencia para la toma de decisiones acerca de los recursos que serán asignados al segmento y evaluar así su desempeño, y para el cual se tiene disponible información financiera para este propósito.

Los segmentos de negocios presentados en los estados financieros consolidados corresponden a un componente distinguible del Banco que se encarga de proporcionar un producto o servicio individual o un grupo de productos o servicios relacionados dentro de un entorno económico en particular, y que está sujeto a riesgos y beneficios que son diferentes de los otros segmentos del negocio.

(n) Ingresos y gastos por intereses

Tasa de interés efectiva

Los ingresos y gastos por intereses se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo. La 'tasa de interés efectiva' es la tasa que descuenta exactamente los pagos o cobros en efectivo futuros estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero:

- al importe en libros bruto del activo financiero; o
- al costo amortizado del pasivo financiero.

Al calcular la tasa de interés efectiva para los instrumentos financieros distintos de los activos con deterioro crediticio, el Banco estima los flujos de efectivo futuros considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero, pero no las PCE. En el caso de los activos financieros con deterioro crediticio, la tasa de interés efectiva ajustada por el crédito se calcula utilizando los flujos de efectivo futuros estimados incluyendo las PCE.

El cálculo de la tasa de interés efectiva incluye los costos de transacción y los honorarios. Los costos de transacción incluyen costos incrementales que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo financiero o un pasivo financiero.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Costo amortizado y saldo bruto en libros
El costo amortizado de un activo financiero o pasivo financiero es el importe al que se mide el activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial menos los pagos a principal, más o menos la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el monto inicial y el monto al vencimiento y, para los activos financieros, ajustado por cualquier PCE.

El importe bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar por cualquier reserva para PCE.

Cálculo de los ingresos y gastos por intereses
Al calcular los ingresos y gastos por intereses, la tasa de interés efectiva se aplica al importe en libros bruto del activo (cuando el activo no tiene deterioro crediticio) o al costo amortizado del pasivo.

Para los activos financieros que presentan deterioro crediticio posterior a su reconocimiento inicial, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva sobre el costo amortizado del activo financiero.

Presentación
Los ingresos y gastos por intereses presentados en el estado consolidado de resultados y en el estado consolidado de utilidades integrales incluyen:

- Intereses sobre activos financieros y pasivos financieros medidos a CA calculados sobre una base de interés efectivo;
- Intereses sobre los instrumentos de deuda medidos a VRCOUI calculados sobre una base de interés efectivo.

Los ingresos y gastos por intereses sobre otros activos financieros y pasivos financieros a VRCR se presentan en los ingresos netos de otros instrumentos financieros medidos a VRCR.

(o) Honorarios y comisiones
Los ingresos y gastos por honorarios y comisiones tanto pagadas como recibidas, distintas de los incluidos al determinar la tasa de interés efectiva, incluyen servicios bancarios, primas y otras comisiones por servicios, administración y manejo de cuentas, los cuales son reconocidos cuando el servicio es prestado o recibido.

El Banco percibe ingresos recurrentes por sus servicios de administración de fideicomisos. Estos ingresos son registrados bajo el método de acumulación. Es obligación del Banco administrar los recursos de los fideicomisos de conformidad con los contratos y en forma independiente de su patrimonio.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Obligaciones de desempeño y política de reconocimiento de ingresos por honorarios y comisiones

Los ingresos por honorarios y comisiones de los contratos con clientes se miden con base a la contraprestación especificada en el contrato con el cliente. El Banco reconoce los ingresos cuando transfiere el control sobre un servicio a un cliente.

La siguiente tabla presenta información sobre la naturaleza y la oportunidad de la satisfacción de las obligaciones de desempeño en contratos con los clientes, incluyendo términos de pago significativos, y las políticas de reconocimiento de ingresos relacionadas.

Tipo de servicio	Naturaleza y oportunidad en que se cumplen las obligaciones de desempeño, incluyendo los términos de pago significativos	Reconocimiento de ingresos bajo NIIF 15
Comisiones de banca privada	El Banco presta servicios bancarios a personas naturales y a clientes jurídicos que mantienen una cuenta de ahorros o un depósito a plazo fijo, por la venta de cheques, y la realización de transferencias y confirmaciones bancarias.	Los ingresos relacionados con transacciones o servicios bancarios a los clientes, son reconocidos en el momento en que se lleva a cabo la transacción o se brinda el servicio.
Administración de cartera de fideicomisos	El Banco presta servicios de administración de cartera. Las comisiones por servicios de administración de cartera se calculan en base a un porcentaje fijo del valor de la cartera administrada y se cobra mensualmente.	Los ingresos por administración de cartera se reconocen a lo largo del tiempo a medida que se prestan los servicios.
Administración y cobranza de seguros	El Banco presta servicios de administración y cobranza de seguros. Las comisiones por servicios de administración de seguros se calculan en base a un porcentaje fijo, y se reciben mensualmente.	Los ingresos por administración y cobranza de seguros se reconocen a lo largo del tiempo, a medida que se prestan los servicios.

(p) Operaciones de fideicomisos

Los activos mantenidos en fideicomisos o en función de fiduciario no se consideran parte del Banco y por consiguiente, tales activos y su correspondiente ingreso no se incluyen en los presentes estados financieros consolidados. Es obligación del Banco administrar los recursos de los fideicomisos de conformidad con los contratos y en forma independiente de su patrimonio.

El Banco cobra una comisión por la administración fiduciaria de los fondos en fideicomisos, la cual es pagada por los fideicomitentes sobre la base del monto que mantengan los fideicomisos o según acuerdos entre las partes. Estas comisiones son reconocidas a ingresos de acuerdo con los términos de los contratos de fideicomisos ya sea de forma mensual, trimestral o anual sobre la base de devengado. Véase Nota 4 (o).

(q) Ganancia neta por instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados

La ganancia neta por instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados se relaciona con las inversiones valores medidas a VRCR. En este rubro se incluyen las ganancias y pérdidas realizadas y no realizadas por cambios en el valor razonable, intereses y diferencias por fluctuación en cambio de moneda.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(r) Arrendamientos

El Banco ha aplicado la NIIF 16 utilizando el enfoque retrospectivo modificado y, por lo tanto, la información comparativa no ha sido reexpresada y continúa siendo reportada bajo los requerimientos de la NIC 17 y CINIIF 4. Los detalles de las políticas contables bajo la NIC 17 y CINIIF 4 han sido revelados separadamente. Por su parte, el impacto del cambio en la política contable ha sido revelado en la Nota 3.

Política aplicable desde el 1 de enero de 2019

Al inicio de un contrato, el Banco evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una consideración. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, el Banco evalúa si:

- el contrato implica el uso de un activo identificado. Esto puede especificarse explícita o implícitamente y debe ser físicamente distinto o representar sustancialmente toda la capacidad de un activo distinto físicamente. Si el proveedor tiene un derecho de sustitución sustancial, entonces el activo no se identifica;
- el Banco tiene derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo durante todo el período de uso;
- el Banco tiene derecho a dirigir el uso del activo. El Banco tiene este derecho cuando tiene los derechos de toma de decisiones más relevantes para cambiar cómo y para qué propósito se utiliza el activo. En casos excepcionales en los que la decisión sobre cómo y para qué propósito se usa el activo está predeterminada, el Banco tiene el derecho de dirigir el uso del activo si:
  - el Banco tiene el derecho de operar el activo; o
  - el Banco designó el activo de una manera que predetermina cómo y para qué propósito será utilizado.

Esta política se aplica a los contratos celebrados o modificados a partir del 1 de enero de 2019.

Al inicio o en la reevaluación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Banco asigna la consideración en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios independientes relativos. Sin embargo, para los arrendamientos de terrenos y edificios en los que es arrendatario, el Banco ha elegido no separar los componentes de no-arrendamiento del contrato y contabilizarlos en un único componente de arrendamiento junto con los componentes que si califican.

Como arrendatario – Bajo NIIF 16

El Banco reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para desmantelar y eliminar el activo subyacente o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos recibidos de arrendamientos.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final de la vida útil del activo por derecho de uso o al final del plazo del arrendamiento. La vida útil estimada de los activos por derecho de uso se determina sobre la misma base que la de las propiedades, muebles, equipos y mejoras. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, en caso de haber, y se ajusta para ciertas nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no se hayan pagado en la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no puede determinarse fácilmente, la tasa de endeudamiento incremental del Banco. El Banco utiliza su tasa de interés incremental como tasa de descuento.

Los pagos de arrendamiento incluidos en la medición del pasivo de arrendamiento comprenden lo siguiente:

- pagos fijos, incluidos los pagos fijos en sustancia;
- pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, medidos inicialmente utilizando el índice o la tasa en la fecha de inicio;
- montos que se espera pagar bajo una garantía de valor residual; y
- el precio de ejercicio bajo una opción de compra que el Banco está razonablemente seguro de ejercer, los pagos de arrendamiento en un período de renovación opcional si el Banco está razonablemente seguro de ejercer una opción de extensión y las multas por la terminación anticipada de un arrendamiento a menos que el Banco esté razonablemente seguro de no terminar antes de tiempo.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se vuelve a medir cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que surgen de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación del Banco del monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, o si el Banco cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación.

Cuando el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir de esta manera, se realiza un ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

El Banco presenta los activos de derecho de uso y los pasivos por arrendamientos en rubros separados en el estado consolidado de situación financiera.

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor
El Banco ha optado por no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos para arrendamientos a corto plazo de equipos informáticos que tienen un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos y arrendamientos de activos de bajo valor, o aquellos que impliquen el uso de activos cuyo monto de compra, como si fuese nuevo, sea igual o menor a B/.5,000.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

El Banco reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento, en el estado consolidado de resultados.

Política aplicable antes del 1 de enero de 2019

Para los contratos celebrados antes del 1 de enero de 2019, el Banco determinó si el acuerdo era o contenía un arrendamiento basado en la evaluación de si:

- el cumplimiento del acuerdo dependía del uso de un activo o activos específicos; y
- el acuerdo había transmitido el derecho a usar el activo. Un acuerdo transmitía el derecho a usar el activo si se cumplía uno de los siguientes requisitos:
  - el comprador tenía la capacidad o el derecho de operar el activo mientras obtenía o controlaba más de una cantidad insignificante de la producción;
  - el comprador tenía la capacidad o el derecho de controlar el acceso físico al activo mientras obtenía o controlaba más de una cantidad insignificante de la producción; o
  - los hechos y circunstancias indicaban que era remoto que otras partes tomaran más de una cantidad insignificante de la producción, y el precio por unidad no era fijo por unidad de producción ni igual al precio de mercado actual por unidad de producción.

Como arrendatario – Bajo NIC 17

En el período comparativo, como arrendatario, el Banco clasificó los arrendamientos que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad como arrendamientos financieros. Cuando este fue el caso, los activos arrendados se midieron inicialmente a un monto igual al menor de su valor razonable y el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento. Los pagos mínimos de arrendamiento eran los pagos durante el plazo de arrendamiento que el arrendatario debía hacer, excluyendo cualquier alquiler contingente.

Posteriormente, los activos se contabilizaron de acuerdo con la política contable aplicable a ese activo.

Los activos mantenidos bajo otros arrendamientos se clasificaron como arrendamientos operativos y no se reconocieron en el estado consolidado de situación financiera del Banco. Los pagos realizados bajo arrendamientos operativos se reconocieron en el estado consolidado de resultados en forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los incentivos de arrendamiento recibidos fueron reconocidos como parte integral del gasto total de arrendamiento, durante el plazo del arrendamiento.

(s) Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta estimado es el impuesto a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas de impuestos vigentes a la fecha del estado consolidado de situación financiera y cualquier otro ajuste del impuesto sobre la renta de años anteriores.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

El impuesto sobre la renta diferido representa el monto de impuestos por pagar y/o por cobrar en años futuros, que resulta de diferencias temporales entre los saldos en libros de activos y pasivos para reportes financieros y los saldos para propósitos fiscales, utilizando las tasas impositivas a la fecha del estado consolidado de situación financiera. Estas diferencias temporales se esperan reversar en fechas futuras. Si se determina que el impuesto diferido no se podrá realizar en años futuros, éste sería disminuido total o parcialmente.

(t) Información comparativa

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

Algunas cifras del año 2018 incluidas en los estados financieros consolidados fueron reclasificadas para uniformar y aclarar su presentación con la de los estados financieros consolidados del 2019.

(u) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones aún no adoptadas.

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a las NIIF han sido publicadas, pero no son mandatorias al 31 de diciembre de 2019, y no han sido adoptadas anticipadamente por el Banco.

El Banco no espera que las siguientes enmiendas a las NIIF tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados:

- Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual en las NIIF;
- Enmiendas a la NIC 1 y a la NIC 8: Definición de “Material”.

(5) Administración de Riesgos 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 del Banco se relacionan, principalmente, con el uso de instrumentos financieros y como tal, el estado consolidado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros. Estos instrumentos financieros exponen al Banco a varios tipos de riesgos. La Junta Directiva del Banco ha aprobado una Política de Administración de Riesgos, la cual identifica cada uno de los principales riesgos a los cuales está expuesto el Banco.

Para administrar y monitorear estos riesgos, la Junta Directiva ha establecido los siguientes comités, los cuales están los siguientes:

- Comité de Crédito
- Comité de Cobros
- Comité de Auditoría
- Comité de Cumplimiento
- Comité de Riesgo
- Comité de Activos y Pasivos (ALCO)

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

El Comité de Auditoría del Banco supervisa la manera en que la Gerencia monitorea el cumplimiento de las políticas y procedimientos de administración de riesgo y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos que afronta el Banco.

Este Comité es asistido por Auditoría Interna en su rol de supervisión. Auditoría Interna realiza revisiones periódicas de los controles y procedimientos de administración de riesgos, cuyos resultados son reportados al Comité de Auditoría.

El Comité de Riesgo del Banco tiene su origen bajo el Acuerdo No.008-2010 de la Superintendencia de Bancos de Panamá y tiene como objetivo que el Banco cuente con un ente del más alto nivel para analizar, consensuar, decidir, establecer los objetivos y las políticas para la Gestión Integral de Riesgos; así como los límites de exposición al riesgo aprobados por la Junta Directiva.

Las principales responsabilidades del Comité de Riesgo del Banco son:

1. Velar por el buen desempeño e independencia del Departamento de Riesgo del Banco, según su rol.
2. Dar seguimiento a las exposiciones a riesgos y comparar dichas exposiciones a los límites de riesgo aprobados por la Junta Directiva; al igual que reportar a la Junta Directiva los resultados presentados.
3. Desarrollar y proponer metodologías, procedimientos, límites y estrategias para la administración de los riesgos; así como proponer mejoras a las políticas de administración de riesgos.
4. Emitir recomendaciones para apoyar el mantenimiento y/o mejoramiento de la calificación de riesgo del Banco.
5. Periódicamente, así como previo a la realización de operaciones activas y pasivas de gran significancia institucional, ayudar a la gerencia a cuantificar las pérdidas posibles en que podría incurrir el Banco, en caso de efectuarse una operación.
6. Proponer planes de contingencia en materia de riesgos, los cuales serán sometidos a la aprobación de la Junta Directiva y recomendar cursos de acción o mecanismos mediante los cuales se puede normalizar cualquier situación en la cual el Banco se haya salido de los límites establecidos.
7. Velar que la Gerencia del Banco promueva la cultura de administración de riesgo.
8. Desarrollar y mantener las clasificaciones de riesgo del Banco para categorizar las exposiciones de acuerdo con el grado de riesgo de incumplimiento.

   El actual marco de calificación de riesgos consta de 8 calificaciones basadas en la mora que reflejan distintos grados de riesgo de incumplimiento para el caso de los segmentos de cartera de préstamos. Estas calificaciones están asociadas o relacionadas a los diferentes niveles de mora que presenta el instrumento de préstamo. Mientras el Banco adopta la inclusión de un ‘scoring’ de comportamiento las calificaciones serán basadas en los niveles de mora.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

9. Desarrollar y mantener los procesos del Banco para medir las PCE, esto incluye procesos para la aprobación inicial, validación regular y pruebas retrospectivas de los modelos utilizados; e incorporación de información prospectiva.

Los principales riesgos identificados por el Banco son los riesgos de crédito, liquidez, mercado y operativo, los cuales se describen a continuación:

(a) Riesgo de crédito:

Es el riesgo de que el deudor, emisor o contraparte de un activo financiero propiedad del Banco no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer al Banco de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que el Banco adquirió u originó el activo financiero respectivo. También se concibe este riesgo como un deterioro en la calidad crediticia de la contraparte, del colateral y/o de la garantía pactada inicialmente.

Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgo establecen procesos y controles a seguir para aprobación de préstamos o facilidades crediticias. El Banco estructura los niveles de riesgo crediticio aceptables a través del establecimiento de límites sobre la cantidad de riesgo aceptado en relación a un solo prestatario, o grupo de prestatarios, y segmento geográfico. Estos créditos son controlados constantemente y sujetos a una revisión periódica.

La exposición al riesgo crediticio es administrada a través de un análisis periódico de la habilidad de los prestatarios o prestatarios potenciales, para determinar su capacidad de pago de capital e intereses. La exposición al riesgo crediticio es también mitigada, en parte, a través de la obtención de garantías colaterales, corporativas y personales.

La gestión crediticia se realiza bajo políticas claramente definidas por la Junta Directiva y revisadas y modificadas periódicamente en función de cambios y expectativas de los mercados en que se actúa, regulaciones y otros factores a considerar en la formulación de estas políticas.

El Banco tiene en funcionamiento una serie de informes crediticios para evaluar el desempeño de su cartera, los requerimientos de provisiones y especialmente para anticiparse a eventos que puedan afectar en el futuro la condición de sus deudores.

La Junta Directiva ha delegado la responsabilidad para el manejo del riesgo de crédito en el Comité de Crédito, Comité de Administración de Crédito, Comité de Riesgo y Comité de Cobros los cuales vigilan periódicamente la condición financiera de los deudores y emisores respectivos, que involucren un riesgo de crédito para el Banco.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Análisis de la Calidad Crediticia

La siguiente tabla presenta información sobre la calidad crediticia de los activos financieros medidos a CA y las inversiones en valores medidas a VRCOUI, sin considerar las garantías y otras mejoras para reducir el riesgo de crédito. A menos que se indique específicamente, para los activos financieros, los montos en la tabla representan los valores en libros brutos. Para las cartas promesas de pago, los montos en la tabla representan los importes comprometidos.

Las definiciones de los términos 'Etapa 1', 'Etapa 2' y 'Etapa 3' se presentan en la Nota 4 (c.7).

	2019			
	PCE durante los próximos 12 meses ('Etapa 1')	**PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados) ('Etapa 2')**	**PCE durante el tiempo de vida (deteriorados) ('Etapa 3')**	**Total**
Préstamos a CA:				
Normal o riesgo bajo	673,325,331	0	0	673,325,331
Mención especial	18,884,491	0	0	18,884,491
Subnormal	0	2,204,470	515,767	2,720,237
Dudoso	0	1,834,865	526,225	2,361,090
Irrecuperable	0	0	5,330,842	5,330,842
Más: intereses por cobrar	1,567,996	41,208	34,991	1,644,195
Monto bruto	693,777,818	4,080,543	6,407,825	704,266,186
Reserva por deterioro (PCE)	(239,631)	(119,208)	(319,914)	(678,753)
Total de préstamos a CA	693,538,187	3,961,335	6,087,911	703,587,433
Inversiones en valores a CA:				
Normal o riesgo bajo	219,971	0	0	219,971
Monto bruto	219,971	0	0	219,971
Reserva por deterioro (PCE)	(354)	0	0	(354)
Total en inversiones a CA	219,617	0	0	219,617
Inversiones en valores a VRCOUI:				
Normal o riesgo bajo	74,442,164	0	0	74,442,164
Reserva por deterioro (PCE)	136,576	0	0	136,567
Cartas promesas de pago:				
Normal o riesgo bajo	68,043,250	0	0	68,043,250

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

	2018			
	PCE durante los próximos 12 meses ('Etapa 1')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados) ('Etapa 2')	PCE durante el tiempo de vida (deteriorados) ('Etapa 3')	Total
Préstamos a CA:				
Normal o riesgo bajo	660,946,313	0	0	660,946,313
Mención especial	18,306,095	0	0	18,306,095
Subnormal	0	1,858,442	977,563	2,836,005
Dudoso	0	1,422,157	561,627	1,983,784
Irrecuperable	0	0	4,464,304	4,464,304
Más: intereses por cobrar	1,557,749	40,877	36,462	1,635,088
Monto bruto	680,810,157	3,321,476	6,039,956	690,171,589
Reserva por deterioro (PCE)	(146,786)	(77,617)	(378,635)	(603,038)
Total de préstamos a CA	680,663,371	3,243,859	5,661,321	689,568,551
Inversiones en valores a CA:				
Normal o riesgo bajo	219,321	0	0	219,321
Monto bruto	219,971	0	0	219,971
Reserva por deterioro (PCE)	(877)	0	0	(877)
Total en inversiones a CA	218,444	0	0	218,444
Inversiones en valores a VRCOUI:				
Normal o riesgo bajo	48,531,447	0	0	48,531,447
Reserva por deterioro (PCE)	263,676	0	0	263,676
Cartas promesas de pago:				
Normal o riesgo bajo	59,484,283	0	0	59,484,283

Al 31 de diciembre de 2019, el Banco realizó el análisis de las operaciones fuera de balance. Del total de las operaciones fuera de balance, el 100% corresponden a cartas promesas de pago revocables. El total de las cartas promesas de pago se mantiene en clasificación 'normal o riesgo bajo'.

La siguiente tabla presenta información sobre el estatus de morosidad de los préstamos por cobrar de acuerdo con su clasificación en las 'Etapas 1, 2 y 3', y según su saldo bruto en libros.

	2019			
	('Etapa 1')	('Etapa 2')	('Etapa 3')	Total
Préstamos personales				
Corrientes	67,829,251	0	0	67,829,251
Morosos < 30	3,810,941	0	0	3,810,941
Morosos > 30 y < 60 días	1,417,360	0		1,417,360
Morosos > 60 y < 90 días	0	759,622	0	759,622
Morosos > 90 días	0	0	1,171,130	1,171,130
Préstamos hipotecarios residenciales				
Corrientes	567,346,774	0	0	567,346,774
Morosos < 30 días	34,338,365	0	0	34,338,365
Morosos > 30 y < 90 días	16,707,509	0	0	16,707,509
Morosos > 90 y < 180 días	0	4,039,335	0	4,039,335
Morosos > 180 días	0	0	5,201,704	5,201,704

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

	2018			
	('Etapa 1')	('Etapa 2')	('Etapa 3')	Total
Préstamos personales				
Corrientes	53,988,351	0	0	53,988,351
Morosos < 30	3,201,196	0	0	3,201,196
Morosos > 30 y < 60 días	1,271,568	0	0	1,271,568
Morosos > 60 y < 90 días	0	616,337	0	616,337
Morosos > 90 días	0	0	922,853	922,853
Préstamos hipotecarios residenciales				
Corrientes	563,164,441	0	0	563,164,441
Morosos < 30 días	40,592,324	0	0	40,592,324
Morosos > 30 y < 90 días	17,034,527	0	0	17,034,527
Morosos > 90 y < 180 días	0	3,280,599	0	3,280,599
Morosos > 180 días	0	0	4,464,304	4,464,304

La siguiente tabla presenta el análisis de la calidad crediticia de las inversiones en valores medidas a VRCR, la cual es monitoreada según la calificación de riesgo internacional del emisor proporcionada por las agencias Standard & Poor's, Moody's, y/o Fitch Ratings Inc., y en su ausencia por calificaciones internas del Banco.

Inversiones en valores a VRCR:	2019	2018
Bonos de gobiernos:		
BBB+ hasta BBB-	1,551,262	893,454
	1,551,262	893,454
Títulos respaldos con hipotecas ('mortagage-backed securities'):		
Normal o riesgo bajo	5,704,788	3,560,914
	5,704,788	3,560,914
Intereses residuales:		
Normal o riesgo bajo	16,797,063	14,831,385
	16,797,063	14,831,385
Total de inversiones en valores a VRCR	24,053,113	19,323,890

Depósitos colocados en bancos
Al 31 de diciembre de 2019, el Banco mantiene depósitos colocados en bancos por B/.40,572,384 (2018: B/.38,770,012). Los depósitos colocados son mantenidos en bancos y otras instituciones financieras con grado de inversión al menos entre BBB- y BBB+, basado en las agencias Fitch Ratings Inc., Moody's y/o Standard & Poor's.

Al 31 de diciembre de 2019, el Banco no ha reconocido reserva por PCE sobre los depósitos en bancos, debido a que el riesgo de crédito ha sido evaluado como bajo y la administración considera que los montos resultantes no serían de importancia relativa para los estados financieros consolidados.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Garantías y otras mejoras para reducir el riesgo de crédito y su efecto financiero

El Banco mantiene garantías y otras mejoras crediticias, para asegurar el cobro de sus activos financieros expuestos al riesgo de crédito. La tabla a continuación presenta los principales tipos de garantías mantenidas con respecto a distintos tipos de activos financieros.

	% de cobertura que está sujeto a requerimientos de garantías		
Tipo de exposición crediticia:	**2019**	**2018**	**Tipo de garantía**
Préstamos	89%	91%	Propiedades residenciales
Inversiones en valores	83%	78%	Cartera hipotecaria de préstamos

Préstamos hipotecarios residenciales

La siguiente tabla presenta el rango de relación de préstamos de la cartera hipotecaria con relación al valor de las garantías (‘*Loan To Value’* – ‘LTV’). El LTV es calculado como un porcentaje del saldo del préstamo en relación al valor de la garantía al momento del desembolso. El valor de la garantía para los préstamos hipotecarios residenciales está basado en el valor original de la garantía a la fecha de desembolso, con excepción de los préstamos con deterioro crediticio, para los cuales el valor de sus garantías se basa en avalúos recientes.

Relación de ‘LTV’	**2019**	**2018**
0-20%	1,786,883	3,385,889
20-40%	12,073,070	20,285,283
40-60%	39,832,508	52,251,992
60-80%	239,066,673	210,280,677
80-100%	334,874,553	342,332,354
Total	627,633,687	628,536,195
Préstamos con deterioro		
0-20%	15,207	0
20-40%	204,759	93,035
40-60%	438,409	172,989
60-80%	2,250,823	1,296,064
80-100%	2,292,507	2,902,217
Total	5,201,704	4,464,305

Activos recibidos mediante la adjudicación de garantía

A continuación, se presentan los activos no financieros que el Banco se ha adjudicado como garantías para asegurar el cobro, incluyendo la ejecución de otras mejoras crediticias durante el período:

	2019	**2018**
Propiedades residenciales	506,534	994,033
Total	506,534	994,033

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

La política del Banco es gestionar oportunamente y de forma ordenada la realización o ejecución de la venta de las garantías adjudicadas para cubrir los saldos adeudados. No es política del Banco utilizar las garantías adjudicadas para el uso propio de sus operaciones.

Montos originados por las pérdidas crediticias esperadas (PCE)

Las políticas contables establecidas por el Banco para la medición de la reserva de PCE de los activos financieros se revelan en la Nota 4 (c.7)

Incrementado significativamente en el riesgo de crédito

Cuando se determina si el riesgo de crédito de un activo financiero ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, el Banco considera información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado, incluyendo tanto información y análisis cuantitativo y cualitativo, con base en la experiencia histórica y evaluación de expertos en riesgo de crédito del Banco incluyendo información prospectiva.

El objetivo de ésta evaluación es identificar si ha ocurrido un incremento significativo en el riesgo de crédito para cada exposición comparando:

- la PI 'durante el tiempo de vida remanente' del instrumento financiero estimada a la fecha de reporte; con
- la porción remanente a este punto en el tiempo de la PI 'durante el tiempo de la vida' del instrumento financiero, que fue estimada en el momento de reconocimiento inicial de la exposición.

El Banco utiliza tres criterios para determinar si se ha dado un incremento significativo en el riesgo de crédito:

- un análisis cuantitativo basado en movimientos en la PI;
- indicadores cualitativos; y
- que el instrumento financiero refleje una condición de morosidad mayor a 60 días en la morosidad para los préstamos personales y mayor a 90 días para los préstamos hipotecarios.

Grado de riesgo crediticio para la cartera de crédito

El Banco asigna a cada exposición en una calificación de riesgo de crédito basada en las transiciones de morosidad que la operación va generando. A estas migraciones se les asigna una PI basada en los resultados de matrices de transición que se revisaron a 1, 2 y 3 años, lo que da una tasa real de incumplimiento en función del nivel de mora en que se encuentra la operación. Adicionalmente, el Banco está en el proceso de adaptación otras variables, además de la tasa real de incumplimiento, como pueden ser: un 'scoring' de comportamiento, puntaje del bureau y/o factores colectivos en función de los eventos económicos que pueden registrar los sectores de la economía.

Las calificaciones de riesgo crediticio se definen y calibran de manera que la PI se incrementa exponencialmente a medida que el riesgo de crédito se deterior. 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.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Cada exposición se asigna a una calificación de riesgo de crédito en su 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, el Banco determinará, periódicamente, los cambios en el riesgo de crédito de los activos financieros a lo largo de su vida remanente, respecto al evaluado en la fecha de su reconocimiento inicial. En función de esta evaluación, el Banco asigna a cada activo financiero en una de las siguientes tres 'etapas' ('buckets') de deterioro de riesgo crediticio:

- Etapa 1: Instrumentos con bajo riesgo de crédito;
- Etapa 2: Instrumentos con deterioro significativo de riesgo crediticio;
- Etapa 3: Instrumentos deteriorados (alto riesgo crediticio).

El objetivo de la asignación a diferentes etapas de riesgo crediticio es ajustar el algoritmo de cálculo de las PCE, de forma tal que, las pérdidas de los instrumentos que hubiesen sido asignados a la 'Etapa 2', se determinarán para un horizonte de 12 meses. Las pérdidas para instrumentos asignados a la 'Etapa 2 o 3', se calcularán para la vida remanente de los instrumentos, es decir, hasta su maduración o vencimiento ('lifetime').

El Banco ha implementado una calificación interna para la evaluación del deterioro, basada principalmente en la información sobre la morosidad de los activos financieros. Por lo cual, el Banco utiliza para la asignación de calificaciones de deterioro crediticio, el esquema de rangos de atraso o morosidad de los activos financiero, siendo estas como se detalla a continuación:

A1 - Corriente (al día o sin atraso) o con rango de atraso de 1 a 30 días ('Normal')
A2 - Rango de atraso de 31 a 60 días ('Riesgo Bajo')
B1 - Rango de atraso de 61 a 90 días ('Mención Especial')
B2 - Rango de atraso de 91 a 120 días ('Subnormal')
C1 - Rango de atraso de 121 a 150 días ('Dudoso')
C2 - Rango de atraso de 151 a 180 días ('Dudoso')
D - Rango de atraso mayor a 180 días ('Irrecuperable').

Grado de riesgo crediticio para el portafolio de inversiones en valores

Para el portafolio de inversiones en bonos de gobiernos, el grado de riesgo de crédito se determina a través de matrices de transición basadas en las calificaciones de riesgo internacional del emisor obtenidas de agencias calificadores. En el caso de los títulos respaldados con hipotecas, las matrices de transición están basadas en las calificaciones de riesgo obtenidas de las agencias en función a sus activos subyacentes.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Generación de la estructura de término de la PI

- *Enfoque de tratamiento de instrumentos*

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

  El Banco ha identificado que los instrumentos que componen la cartera de préstamos presentan perfiles similares de riesgo en relación con el 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 de valores promedios. A la fecha, el Banco no ha identificado instrumentos de su cartera de préstamos que requieran ser evaluados de forma individual.

  En consecuencia, se determinó la conveniencia de agrupar los instrumentos financieros que componen las carteras de crédito del Banco por país y por segmento, según su garantía. Por lo tanto, se definieron dos segmentos por país:

  1) Préstamos a la Vivienda con Garantía Hipotecaria y Préstamos Personales con Garantía Hipotecaria (‘PCGH’);
  2) 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 PDI 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 PDI 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 el Banco, en general son del tipo residencial para uso de los deudores de relativamente bajos y medios ingresos y sus familias. La PDI del segmento PSGH se determinará a través de las recuperaciones cuyo proceso se describe más abajo en el apartado correspondiente en este documento.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Para la determinación de la PI de los segmentos identificados, y en el contexto del tratamiento colectivo de las carteras de crédito, el Banco enfoca 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, emigre 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 el Banco, se determinará la probabilidad de que un instrumento que a la fecha de reporte presenta una determinada calificación, incumpla para un horizonte de tiempo.

Para el cálculo de la PI, 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 años para cada instrumento.

Con esta base de datos 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 o 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 Banco 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.

Para las inversiones en valores en deuda soberana, el Banco obtiene las PI, principalmente, de la plataforma financiera de Bloomberg, generadas a través de las metodologías Merton y CDS, por instrumento o emisor.

Para el cálculo de las PI a través de la plataforma de Bloomberg, el Banco utiliza la opción de 'PI cliente de exponenciación básica', la cual corresponde a la foto de la PI en la fecha de reporte. En la metodología de la exposición, el Banco utiliza 'constante', lo cual a su vez permite ser más conservador, debido a que los valores amortizados están amarrados a la frecuencia de amortización que tenga el Banco y el efecto que pueda causar comprar a prima o a descuento. En cuanto a la metodología de amortizaciones, el Banco utiliza 'duración', lo que permite una interpolación correcta de los instrumentos con una vida remanente menor a 1 año.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

En el caso de las inversiones en valores en títulos de deuda respaldados con hipotecas (‘mortgage-backed securities’), las PI son determinadas utilizando un criterio de mora sobre los subyacentes.

- *Enfoque general para determinación del 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 el Banco sea muy baja en comparación con el comportamiento de otro tipo de créditos. Incluso los préstamos personales sin garantía que otorga el Banco se mantienen por debajo de las curvas de mora del mercado. Se estima que ese comportamiento obedece a que el Banco 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 el Banco.

  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, el Banco realizó el conteo por altura de mora (por rangos de días de atraso) de cada una las operaciones en cada segmento de su cartera de préstamos (Crédito Hipotecario y Crédito Personal), tomando como base la serie histórica de las mismas, tanto en Panamá, en El Salvador como en Colombia.

  Bajo este enfoque estadístico, inicialmente se elaboraron matrices intermedias mensuales para cada segmento y país para los períodos del 2012 al 2017, contentivas de los valores mensuales de desplazamiento (‘roll-rates’) de morosidad de los créditos otorgados por el Banco según sus rangos de atraso. Subsecuentemente, el Banco ha elaborado periódicamente matrices actualizadas, 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 matrices 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 período en un horizonte de un año. También se muestran los porcentajes acumulados de atrasos en que caen los instrumentos del segmento en un horizonte de doce meses posteriores al mes del inicio del conteo.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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, el Banco 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.

Determinar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente

El Banco evalúa a cada fecha de reporte si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente.

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. El Banco considera los siguientes factores, aunque no de forma exhaustiva, en la evaluación de si el riesgo de crédito ha aumento significativamente:

- Cambios significativos en los indicadores de riesgo de crédito como consecuencia de un cambio en el riesgo crediticio desde su reconocimiento inicial;
- 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;
- Un cambio significativo real o esperado en la calificación crediticia externa del instrumento financiero;
- Cambios significativos en el valor de la garantía colateral que apoya a la obligación.

Como tope, el Banco considera que un aumento significativo en el riesgo crediticio ocurre a más tardar cuando un activo presenta una morosidad mayor a 60 días para préstamos personales o, para préstamos hipotecarios, mayor a 90 días. Los días de morosidad se determinan contando el número de días transcurridos desde la fecha de morosidad más antigua con respecto a la cual no se ha recibido el pago total. Los días de morosidad se determinan sin considerar ningún período de gracia que pueda estar disponible para el deudor.

Si hay evidencia de que ya no hay un aumento significativo en el riesgo de crédito en relación con el inicial reconocimiento, entonces la reserva de PCE del instrumento vuelve a medirse ‘a 12 meses’. Algunos indicadores cualitativos de un aumento en el riesgo de crédito, como la morosidad, o la necesidad de renegociación de términos, pueden ser indicativo de un mayor riesgo de incumplimiento que persiste después de que el indicador mismo ha cesado existir. En estos casos, el Banco determina un período de prueba durante el cual el activo financiero se requiere que demuestre un buen comportamiento crediticio para proporcionar evidencia de que su riesgo de crédito ha disminuido sustancialmente. Cuando los términos contractuales de un préstamo han sido modificados, la evidencia de que los criterios para reconocer una PCE ‘durante el tiempo de vida’ del activo financiero ya no se cumplen, incluye un historial de pagos puntuales de acuerdo a los términos contractuales modificados.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

El Banco monitorea la efectividad del criterio usado para identificar incrementos significativos en el riesgo de crédito con base en revisiones periódicas para confirmar que:

- Los criterios son capaces de identificar incrementos significativos en el riesgo de crédito antes de que una exposición esté en deterioro;
- El criterio no se alinea con el punto del tiempo cuando un activo llega a más de 60 días de vencido para los préstamos personales y más de 90 días para los préstamos hipotecarios;
- El promedio de tiempo en la identificación de un incremento significativo en el riesgo de crédito y el incumplimiento parecen razonables;
- Las exposiciones no son transferidas, generalmente, de forma directa de las PCE 'medidas para los próximos 12 meses' a 'deterioro crediticio';
- No haya una volatilidad injustificada en la provisión por deterioro por transferencias entre la PI a 12 meses ('Etapa 1') y la PI durante el tiempo de vida del activo financiero ('Etapa 2').

Definición de deterioro
El Banco 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 el Banco recurra a acciones tales como la realización de las garantías (en caso de que mantenga); o
- el deudor presenta una morosidad de más de 90 días para los préstamos personales, y mayor a 180 días en los préstamos hipotecarios;
- Para los instrumentos financieros de renta fija se incluyen los siguientes conceptos, entre otros:
  - Baja de calificación externa del emisor;
  - Los pagos contractuales no se realizan en la fecha que vencen o en el plazo o período de gracia estipulado
  - Existe una alta probabilidad de suspensión de pagos;
  - Es probable que el emisor entre en bancarrota o se efectúe una petición de bancarrota o acción similar;
  - El activo financiero deja de negociarse en un mercado activo dadas sus dificultades financieras.

Al evaluar si un deudor está en incumplimiento, el Banco considera indicadores que son:

- Cualitativos (por ejemplo, incumplimiento de cláusulas contractuales);
- Cuantitativos (por ejemplo, estatus de morosidad y no pago sobre otra obligación del mismo emisor o prestatario); y
- Basado en datos desarrollados internamente y obtenido de fuentes externas.

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 para la cartera de préstamos se alinea en gran medida con la aplicada por el Banco para propósitos de capital regulatorio.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Incorporación de información prospectiva

La incorporación de aspectos prospectivos en el proceso de cálculo de las PCE del Banco tiene el propósito de evaluar el posible impacto que podría presentarse en el valor de las pérdidas esperadas, ocasionadas por cambios esperados en el comportamiento de variables macroeconómicas en el corto y mediano plazo, y que podrían afectar el flujo de pagos de los activos financieros.

En la región centroamericana y especialmente en los países en donde opera el Banco, 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 estos indicadores e insumos externos.

Ante tales limitaciones, a los efectos de identificar aquellos insumos externos que pudiesen impactar en el comportamiento de pago de sus activos financieros, el Banco determinó como apropiado utilizar aquellos que cumplen con al menos una serie de perfiles que los hicieran aptos para este tipo de mediciones, a saber: a) que están disponibles regularmente; b) que son accesibles al público de una forma relativamente sencilla; c) que son razonablemente confiables.

A los efectos de disponer de datos aceptables para la medición de la PCE de los activos financieros, y mientras no existan fuentes alternativas que permitan confirmar o validar otros posibles insumos macroeconómicos que pudiesen tener una incidencia en el comportamiento de los pagos de estos instrumentos financieros, el Banco ha seleccionado de entre las variables disponibles, aquellas que presentan los perfiles señalados de regularidad, accesibilidad y confiabilidad, tal como se indica a continuación:

a) Inflación (Índices de Precios al Consumidor o 'IPC')
b) Desempleo
c) Cotizantes del seguro social
d) Producto Interno Bruto ('PIB')
e) Índice Mensual de Actividad Económica ('IMAE' o 'IVAE')
f) Tasa de Cambio de Moneda Extranjera
g) Cartera vencida del Banco
h) Cartera vencida del sistema financiero.

La metodología empleada en el Banco para identificar las variables de información prospectiva ('forward-looking') que participan del proceso de determinación de las PCE, se basó en el cálculo del 'Coeficiente de Correlación Múltiple'. A través de este proceso se definieron las variables más significativas del universo con que se disponía, a través de los siguientes tres pasos:

i. 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 del Banco (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 ésas últimas podrían explicar y/o inferir razonablemente los eventuales impactos sobre el comportamiento de pago de los instrumentos en el futuro.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

ii. 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.

iii. Finalmente, se contrastaron los resultados con los correspondientes a la correlación existente entre los valores de Cartera Vencida del Banco con la del Sistema Financiero de cada país, a razón de confirmar el sentido de las asociaciones.

Como resultado de la aplicación de la metodología expuesta anteriormente, y en base a series históricas correspondientes a períodos anuales entre 2013 y 2018, el Banco determinó como apropiado utilizar las siguientes variables de 'forward-looking' como parte del modelo de PCE por país y segmento, para el período 2019:

a) Panamá Operaciones con Garantías (Desempleo)
b) Panamá Operaciones sin Garantía (Desempleo)
c) El Salvador Operaciones con Garantías (Inflación)
d) El Salvador Operaciones sin Garantía (Inflación)
e) Colombia Operaciones con Garantía (Desempleo)
f) Colombia Operaciones sin Garantía (Desempleo)

La siguiente tabla refleja un resumen de la información prospectiva incorporada por el Banco en el proceso de estimación de las PCE al 31 de diciembre de 2019:

Segmento	Variable de Información Prospectiva correlacionada con la cartera vencida	Variables históricas		Incorporación de Información Prospectiva ('IP') en las PCE al 31-Dic-19				
		2017	2018	Escenario	Tendencia esperada	Variable de IP proyectada	Factor de 'IP'	Impacto en las PCE
Panamá con Garantía	Desempleo en Panamá	6.10%	6.00%	Único	Positiva	6.61%	0.6626%	B/.8,895
Panamá sin Garantía	Desempleo de Panamá	6.10%	6.00%	Único	Positiva	11.76%	3.9207%	B/.113,223
El Salvador con Garantía	Inflación – IPC en El Salvador	1.01%	1.21%	Único	Positiva	2.08%	0.0066%	B/.643
El Salvador sin Garantía	Inflación – IPC en El Salvador	1.01%	1.21%	Único	Positiva	2.08%	0.0242%	B/.4,081
Colombia con Garantía	Desempleo de Colombia	9.92%	10.43%	Único	Positiva	11.11%	0.2205%	B/.1,409
Colombia sin Garantía	Desempleo de Colombia	9.92%	10.43%	Único	Positiva	11.11%	0.1570%	B/.13,054

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Activos financieros modificados

Los términos contractuales de los créditos pueden ser modificados por un número de razones, incluyendo cambios en las condiciones de mercado, retención de clientes y otros factores no relacionados a un actual o potencial deterioro del crédito 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 4 (c.4).

Cuando los términos de un activo financiero son modificados, y la modificación no resulta en una baja de cuenta del activo en el estado consolidado de situación financiera, la determinación de si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente refleja comparaciones de:

- La PI por la vida remanente a la fecha del reporte basado en los términos modificados; con
- La PI por la vida remanente estimada basada en datos a la fecha de reconocimiento inicial y los términos originales contractuales.

Cuando la modificación resulta en una baja en cuenta del activo, se reconoce un nuevo préstamo y se asigna a la 'Etapa 1' (asumiendo que este no se encuentra deteriorado en este momento en el tiempo).

El Comité de Crédito monitorea periódicamente los reportes sobre las actividades de renegociación de términos de los préstamos por cobrar.

La renegociación de los términos de un préstamo puede representar un indicador cualitativo de que existe un incremento significativo en el riesgo de crédito de un activo financiero, lo cual puede constituir una evidencia de que la exposición presente un deterioro crediticio. Un cliente requiere demostrar un comportamiento de pagos oportunos en función a los términos revisados, de forma consistente durante un período de tiempo definido, antes de que su exposición deje de ser considerada como con deterioro crediticio o en incumplimiento, o para que se considere que su PI ha disminuido hasta los rangos de una PI 'para los próximos 12 meses', y por ende se considere apropiada su asignación a la 'Etapa 1'.

Medición de la PCE

Los insumos clave en la medición de la PCE son usualmente las estructuras de términos de las siguientes variables:

- Probabilidad de incumplimiento (PI);
- Pérdida dado el incumplimiento (PDI);
- Exposición ante el incumplimiento (EAI).

Las PCE para las exposiciones en 'Etapa 1' son calculadas mediante la multiplicación de la PI 'durante los próximos 12 meses' por la PDI y la EAI. Las PCE 'durante el tiempo de vida' son calculadas multiplicación de la PI 'durante el tiempo de vida' por la PDI y la EAI.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

La metodología para la estimación de las PDI de los segmentos identificados, tal como se describe anteriormente bajo el encabezado 'Generación de la estructura de término de la PI', y en el contexto del tratamiento colectivo de las carteras de crédito, se enfoca en su 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.

El Banco 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 índices de 'LTV' son un parámetro clave para determinar su PDI.

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 las PDI estimadas por el Banco:

- *PDI de operaciones hipotecarias que han pasado por proceso judicial y/o dación de pago*

  Para su cálculo se utiliza una base de datos en donde se han registrado todas las operaciones que el Banco ha recibido el bien ya sea por medio de dación o por adjudicación vía proceso judicial. Esta contiene información histórica desde que 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 contiene información histórica de los gastos legales y reparaciones que acarreó la recuperación de dicho bien. Esto permite calcular la PDI de operaciones recibidas como dación en pago o vía proceso judicial.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

- *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 indicado y que terminaron cancelados o en la cartera en pérdida, y se promedian, es decir, se obtienen las recuperaciones de préstamos que se enviaron a pérdida y también de los que habiendo alcanzado el punto de incumplimiento fueron posteriormente recuperados. Luego se obtiene el promedio de ambas PDI y se promedian para obtener la PDI del segmento de préstamos personales. En el caso de los préstamos personales, por su naturaleza no se incurren en gastos legales de recuperación.

- *PDI de cartera de hipotecas en Colombia*
  Para la cartera hipotecaria de Colombia el Banco no posee datos históricos de recuperaciones de préstamos hipotecarios residenciales que permitan estimar la PDI. Por lo tanto, para la estimación su PDI, se tomaron en cuenta índices de crecimiento del valor de las propiedades en Colombia, el déficit actual de viviendas, los índices de 'LTV' de desembolso y promedios de la cartera.

Exposición ante el Incumplimiento (EAI)
La EAI representa la exposición esperada en caso de incumplimiento. El Banco determina la EAI de la exposición actual de la contraparte y los posibles cambios en el monto actual permitidos según el contrato, incluida la amortización. La EAI de un activo financiero es su saldo bruto en libros al momento del incumplimiento. Para los compromisos de préstamos y las garantías financieras, la EAI 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, la EAI se determina modelando el rango de posibles resultados de exposición en varios puntos en el tiempo usando escenarios y técnicas estadísticas.

El Banco determina la EAI anual a lo largo de la vida restante de los instrumentos para su posterior ponderación por la PDI anual marginal respectiva.

El Banco estima el valor de la EAI nominal anual a partir de la proyección de los saldos a costo amortizado de los instrumentos. Para realizar el cálculo de la EAI, el Banco 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 proyectado de los saldos de capital residuales, valor que es utilizado como exposición anual EAD proyectada para la vida de los instrumentos. Finalmente, dichos saldos se descuentan a la tasa efectiva anual.

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

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Reserva de PCE

Las siguientes tablas muestran una conciliación de los saldos iniciales y finales de la reserva para pérdidas por deterioro de los activos financieros. La base para determinar las transferencias entre 'Etapas' debido a cambios en el riesgo de crédito ha sido presentada en la política contable. Véase Nota 4 (c.7).

	2019 PCE durante los próximos 12 meses ('Etapas 1')	2018 PCE durante los próximos 12 meses ('Etapas 1')
Inversiones en valores a CA:		
Saldo al 1 de enero	877	884
Remedición neta de la reserva para pérdidas	(523)	475
Adquisición de nuevos activos financieros	0	547
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el año	0	(1,029)
Saldo al 31 de diciembre	354	877

	2019		
	PCE durante los próximos 12 meses ('Etapa 1')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorado) ('Etapa 2')	Total
Inversiones a VRCOUI:			
Saldo al 1 de enero	68,613	195,063	263,676
Remedición neta de la reserva para pérdidas	(40,843)	(98,054)	(138,897)
Adquisición de nuevos activos financieros	11,788	0	11,788
Saldo al 31 de diciembre	39,558	97,009	136,567

	2018		
	PCE durante los próximos 12 meses ('Etapa 1')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorado) ('Etapa 2')	Total
Inversiones a VRCOUI:			
Saldo al 1 de enero	23,191	95,956	119,147
Remedición neta de la reserva para pérdidas	26,822	99,107	125,929
Adquisición de nuevos activos financieros	38,816	0	38,816
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el año	(20,216)	0	(20,216)
Saldo al 31 de diciembre	68,613	195,063	263,676

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

	2019			
Préstamos por cobrar a CA:	**PCE durante los próximos 12 meses ('Etapa 1')**	**PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados colectivamente) ('Etapa 2')**	**PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados individualmente) ('Etapa 3')**	**Total**
Saldo al 1 de enero	146,786	77,617	378,635	603,038
Transferencia a Etapa 1	534,813	(317,335)	(217,478)	0
Transferencia a Etapa 2	(155,932)	455,210	(299,278)	0
Transferencia a Etapa 3	(4,590)	(438,722)	443,312	0
Remedición neta de la reserva para pérdidas	(369,763)	372,992	849,371	852,600
Originación de nuevos activos financieros	141,720	756	692	143,168
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el período	(53,403)	(31,310)	(121,090)	(205,803)
Castigos	0	0	(714,250)	(714,250)
Saldo al 31 de diciembre	239,631	119,208	319,914	678,753

	2018			
Préstamos por cobrar a CA:	**PCE durante los próximos 12 meses ('Etapa 1')**	**PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados colectivamente) ('Etapa 2')**	**PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados individualmente) ('Etapa 3')**	**Total**
Saldo al 1 de enero	134,341	81,847	239,478	455,666
Transferencia a Etapa 1	522,621	(245,338)	(277,283)	0
Transferencia a Etapa 2	(130,864)	305,352	(174,488)	0
Transferencia a Etapa 3	(5,835)	(299,400)	305,235	0
Remedición neta de la reserva para pérdidas	(358,322)	269,721	1,205,832	1,117,231
Originación de nuevos activos financieros	41,146	899	0	42,045
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el período	(56,301)	(35,464)	(179,170)	(270,935)
Castigos	0	0	(740,969)	(740,969)
Saldo al 31 de diciembre	146,786	77,617	378,635	603,038

La siguiente tabla proporciona una conciliación entre:

- el monto presentado en las tablas anteriores conciliando los saldos iniciales y finales de la reserva para pérdidas por deterioro por cada clase de activo financiero; y
- el rubro de 'provisión de deterioro' en el estado consolidado de resultados.

	2019			
	Inversiones en valores a CA	**Inversiones en valores A VRCOUI**	**Préstamos por cobrar a CA**	**Total**
Remedición neta de la reserva para pérdida	(523)	(138,897)	852,600	713,180
Nuevos activos financieros originados o adquiridos	0	11,788	143,168	154,956
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el período	0	0	(205,803)	(205,803)
Total	(523)	127,109	789,965	662,333

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

	2018			
	Inversiones en valores a CA	Inversiones en valores A VRCOUI	Préstamos por cobrar a CA	Total
Remedición neta de la reserva para pérdida	475	125,929	1,117,231	1,243,635
Nuevos activos financieros originados o adquiridos	547	38,816	42,045	81,408
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el período	(1,029)	(20,216)	(270,935)	(292,180)
Total	(7)	144,529	888,341	1,032,863

Activos financieros con deterioro crediticio
Las políticas contables establecidas por el Banco relacionadas a los activos financieros con deterioro crediticio se revelan en la Nota 4 (c.7)

Los activos financieros con deterioro crediticio se encuentran clasificados por el Banco en las categorías de 'B2' a 'D' para los préstamos personales y de 'D' para los préstamos de la cartera hipotecaria, siendo estos asignados a la 'Etapa 3'.

El saldo neto en libros de los préstamos por cobrar que fueron castigados durante el año terminado el 31 de diciembre de 2019 fue de B/.714,250 (2018: B/.740,969) y estos aún están sujetos a actividades de gestión de cobro.

Concentración del riesgo de crédito
El Banco 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 consolidados es la siguiente:

	Préstamos a CA		Inversiones en valores	
	2019	2018	2019	2018
Saldo bruto en libros	704,266,186	690,171,589	98,816,449	68,069,658
Concentración por sector:				
Banca hipotecaria	628,830,845	629,794,667	61,751,918	43,761,562
Banca personas	75,435,341	60,376,922	0	0
Otros sectores	0	0	37,064,531	24,307,219
	704,266,186	690,171,589	98,816,449	68,069,658
Concentración geográfica:				
Panamá	512,364,798	502,139,383	61,971,888	43,980,883
El Salvador	115,206,367	131,318,403	0	0
Colombia	76,695,021	56,713,803	4,938,011	4,122,175
Estados Unidos de América	0	0	31,906,550	19,966,600
	704,266,186	690,171,589	98,816,449	68,069,658

Las concentraciones geográficas de los préstamos a CA, están basadas en la ubicación del destino de los fondos desembolsados o domicilio del cliente, y en cuanto a las inversiones en valores se basa en el país de domicilio del emisor del instrumento.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

(b) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez comprende dos definiciones dependiendo de la fuente que lo origine:

Riesgo de liquidez de fondeo

Representa la dificultad de una institución de obtener los recursos necesarios para cumplir con sus obligaciones, a través de los ingresos generados por sus activos o mediante la captación de nuevos pasivos. Este tipo de riesgo generalmente es ocasionado por un deterioro drástico y repentino de la calidad de los activos que origina una extrema dificultad para convertirlos en recursos líquidos.

Riesgo de liquidez de mercado

Es la probabilidad de pérdida económica debido a la dificultad de enajenar o cubrir activos sin una reducción significativa de su precio. Se incurre en esta clase de riesgo como resultado de movimientos del mercado (precios, tasas, etc.), o cuando se realizan inversiones en mercados o instrumentos para los cuales no existe una amplia oferta y demanda.

Administración del riesgo de liquidez

El Banco controla este riesgo con reservas apropiadas de liquidez y de activos fácilmente realizables, usualmente en niveles superiores a los requeridos por el regulador, y mantiene un adecuado calce de plazos entre los vencimientos de activos y pasivos que es revisado periódicamente.

La gestión del riesgo de liquidez es una función del Comité de Activos y Pasivos, el cual debe asegurar la capacidad del Banco para responder ante retiros no previstos de depósitos o necesidades no programadas en la colocación de créditos.

La Gerencia y el Comité de Activos y Pasivos realizan un seguimiento periódico de la posición de liquidez mediante el análisis de la estructura de vencimientos de activos y pasivos, la estabilidad de depósitos por tipo de cliente y el cumplimiento de estándares mínimos establecidos en las regulaciones y políticas corporativas.

Exposición del riesgo de liquidez

La medida clave utilizada por el Banco para la administración del riesgo de liquidez es el índice de activos líquidos netos sobre depósitos recibidos de clientes. Los activos líquidos netos son el efectivo y equivalentes de efectivo y títulos de deuda, para los cuales exista un mercado activo y líquido, menos cualquier otro depósito recibido de bancos, instrumentos de deuda emitida u otros financiamientos.

A continuación se detallan los índices de liquidez de Banco La Hipotecaria, S. A., informados a la Superintendencia de Bancos de Panamá, este índice no debe ser inferior al 30%:

	2019	2018
Al 31 de diciembre	104.14%	82.60%
Promedio del año	94.98%	57.17%
Máximo del año	119.35%	82.60%
Mínimo del año	69.55%	40.13%

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

El cuadro a continuación muestra los flujos de efectivo no descontados de los activos y pasivos financieros del Banco y los compromisos de préstamos no reconocidos, por agrupaciones de vencimiento contractual.

2019	Valor en libros	Monto bruto nominal (salidas)/entradas	Hasta 1 año	Más de 1 a 5 años	Más 5 a 10 años	Más de 10 años
Pasivos financieros:						
Depósitos de ahorros	2,898,697	(2,898,697)	(2,898,697)	0	0	0
Depósitos de plazo fijo	288,156,245	(304,505,778)	(164,344,205)	(140,161,573)	0	0
Valores comerciales negociables	107,589,534	(109,295,102)	(109,295,102)	0	0	0
Notas comerciales negociables	116,529,662	(122,911,860)	(47,602,067)	(75,309,793)	0	0
Bonos cubiertos	51,010,903	(60,715,597)	(2,525,146)	(58,190,451)	0	0
Bonos ordinarios	4,374,117	(4,560,278)	(4,560,278)	0	0	0
Certificados de inversión	37,032,086	(43,661,584)	(10,973,210)	(32,688,374)	0	0
Obligaciones negociables	28,973,747	(28,834,378)	(28,834,378)	0	0	0
Financiamientos recibidos	145,861,823	(156,912,236)	(84,517,107)	(72,395,129)	0	0
Pasivos por arrendamientos	3,331,610	(4,051,873)	(640,403)	(2,215,793)	(1,195,678)	0
Total de pasivos financieros	785,758,424	(838,347,383)	(456,190,593)	(380,961,113)	(1,195,678)	0
Activos financieros:						
Efectivo	319,319	319,319	319,319	0	0	0
Depósitos en bancos	40,572,384	40,572,384	40,572,384	0	0	0
Inversiones en valores	98,816,449	147,142,422	4,424,053	17,758,837	29,219,209	95,740,323
Préstamos	704,266,186	1,181,324,791	60,060,609	235,062,754	266,034,106	620,167,322
Total de activos financieros	843,974,338	1,369,358,916	105,376,365	252,821,591	295,253,315	715,907,645
Compromisos y contingencias:						
Cartas promesas de pago	(68,043,250)	(68,043,250)	(68,043,250)	0	0	0

2018	Valor en libros	Monto bruto nominal (salidas)/entradas	Hasta 1 año	Más de 1 a 5 años	Más de 5 a 10 años	Más de 10 años
Pasivos financieros:						
Depósitos de ahorros	1,596,301	(1,596,301)	(1,596,301)	0	0	0
Depósitos de plazo fijo	239,680,540	(252,174,283)	(135,706,743)	(116,467,540)	0	0
Valores comerciales negociables	90,688,165	(91,990,262)	(91,990,262)	0	0	0
Notas comerciales negociables	113,118,210	(118,733,930)	(55,790,211)	(62,943,719)	0	0
Bonos cubiertos	10,431,427	(13,888,875)	(613,403)	(13,275,472)	0	0
Bonos ordinarios	8,832,345	(9,734,407)	(333,061)	(9,401,346)	0	0
Certificados de inversión	15,893,531	(17,113,835)	(8,000,312)	(9,113,523)	0	0
Obligaciones negociables	18,997,888	(19,261,392)	(19,261,392)	0	0	0
Financiamientos recibidos	237,023,005	(262,980,567)	(86,792,878)	(136,067,866)	(40,119,823)	0
Total de pasivos financieros	736,261,412	(787,473,852)	(400,084,563)	(347,269,466)	(40,119,823)	0
Activos financieros:						
Efectivo	350,656	350,656	350,656	0	0	0
Depósitos en bancos	38,770,012	38,770,012	38,770,012	0	0	0
Inversiones en valores	68,069,658	135,778,483	2,585,637	10,982,639	43,627,156	78,583,051
Préstamos	690,171,589	1,343,873,298	66,491,611	259,856,931	301,961,979	715,562,777
Total de activos financieros	797,361,915	1,518,772,449	107,935,687	271,559,872	345,589,135	791,397,604
Compromisos y contingencias:						
Cartas promesas de pago	(59,484,283)	(59,484,283)	(59,484,283)	0	0	0

Para los activos y pasivos financieros el monto bruto es medido en base a los flujos de efectivo no descontados e incluyen los intereses estimados a pagar y por cobrar, razón por la cual difieren de los importes presentados en el estado consolidado de situación financiera.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

La siguiente tabla muestra los importes de los activos y pasivos financieros que se esperan recuperar o liquidar posterior a doce meses después de la fecha de reporte:

	2019	2018
Activos financieros:		
Préstamos	702,222,021	687,441,500
Inversiones en valores	97,163,986	63,947,484
Pasivos financieros:		
Depósitos a plazo	126,328,522	105,423,014
Financiamientos recibidos	51,156,623	152,649,925
Notas comerciales negociables	69,889,000	8,337,000
Bonos cubiertos	52,000,000	11,000,000
Bonos ordinarios	0	8,784,024
Certificados de inversión	26,307,000	8,280,000

El Banco se dedica a generar préstamos hipotecarios y personales y es capaz de titularizar parte de sus créditos de acuerdo con sus necesidades de liquidez. Los préstamos hipotecarios reflejan un flujo mensual en abonos a capital y pago de intereses los cuales no son contemplados en el cuadro anterior.

La tabla a continuación muestra los activos del Banco comprometidos y disponibles como colateral o garantía en relación con algún pasivo financiero u otro compromiso, y los disponibles representan aquellos activos que en un futuro pueden ser utilizados como garantía de futuros compromisos o financiamientos:

2019	Restringidos como Colateral	No Restringidos Disponible para Colateral	Total
Efectivo y equivalente de efectivo	0	40,891,703	40,891,703
Inversiones en valores, neto	0	98,816,095	98,816,095
Préstamos a CA	190,438,206	513,149,227	703,587,433
Activos no financieros	0	23,849,001	23,849,001
	190,438,206	676,706,026	867,144,232

2018	Restringidos como Colateral	No Restringidos Disponible para Colateral	Total
Efectivo y equivalente de efectivo	0	39,120,668	39,120,668
Inversiones en valores, neto	0	68,068,781	68,068,781
Préstamos a CA	214,797,652	474,770,899	689,568,551
Activos no financieros	0	17,307,567	17,307,567
	214,797,652	599,267,915	814,065,567

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

(c) Riesgo de mercado

Es el riesgo, de que el valor de un activo financiero del Banco 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 a eventos políticos y económicos. Estos elementos causan que el Banco esté sujeto a pérdidas latentes como a ganancias potenciales. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es el de administrar y vigilar las exposiciones de riesgo y que las mismas se mantengan dentro de los parámetros aceptables optimizando el retorno del riesgo.

Administración del riesgo de mercado

La administración de este riesgo es supervisada constantemente por la Gerencia General. Para mitigar este riesgo, el Banco 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.

A continuación, presentamos la composición de los tipos de riesgo de mercado:

Riesgo de tasa de cambio

Es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de las monedas extranjeras y otras variables financieras. Para efectos de la NIIF 7, este riesgo no surge de instrumentos financieros que son partidas no monetarias ni de instrumentos financieros denominados en la moneda funcional.

El Banco mantiene y realiza préstamos en Pesos Colombianos, la moneda de la República de Colombia. El valor de las posiciones en moneda extranjera fluctúa como consecuencia de las variaciones en las cotizaciones de la tasa de cambio.

El análisis de sensibilidad para el riesgo de tasa de cambio está considerado principalmente en la medición de la posición dentro de una moneda específica. El análisis consiste en verificar cuánto representaría la posición en la moneda funcional sobre la moneda a la cual se estaría convirtiendo y por ende la mezcla del riesgo de tasa de cambio.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

La posición de monedas se presenta en su equivalente en dólares, como sigue:

Pesos Colombianos	2019	2018
Activos:		
Efectivo y equivalentes	4,875,918	3,112,829
Inversiones	4,938,011	4,122,175
Préstamos	76,260,227	56,370,232
Otros activos	2,702,102	2,111,138
Total de activos	88,776,258	65,716,374
Pasivos:		
Depósitos a plazo	59,177,059	32,135,960
Bonos ordinarios	4,374,117	8,784,024
Financiamientos recibidos	765,102	2,154,012
Otros pasivos	1,152,146	604,500
Total de pasivos	65,468,424	43,678,496
Posición neta	23,307,834	22,037,878

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés es la exposición de la situación financiera del Banco (margen financiero y valor de mercado del patrimonio), por posibles pérdidas derivadas de movimientos adversos en las tasas de interés.

El Banco dispone de un Comité de Activos y Pasivos, que, bajo parámetros definidos por la Junta Directiva, analiza la sensibilidad de variaciones en las tasas de interés, y determina la estructura de balance, el plazo de las diferentes partidas y las estrategias de inversiones.

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

2019	Hasta 1 año	Más de 1 a 5 Años	Más de 5 a 10 años	Más de 10 años	Total
Activos:					
Depósitos en bancos (1)	27,969,447	0	0	0	27,969,447
Inversiones en valores a VRCR	2,474,314	204,406	0	21,475,594	24,154,314
Inversiones en valores a CA	0	0	219,971	0	219,971
Inversiones en valores a VRCOUI	16,541,289	3,285,548	31,906,550	22,708,777	74,442,164
Préstamos a, brutos	704,266,186	0	0	0	704,266,186
Total de activos	751,251,236	3,489,954	32,126,521	44,184,371	831,052,082
Pasivos:					
Depósitos de ahorros	2,898,697	0	0	0	2,898,697
Depósitos a plazo	161,827,723	126,328,522	0	0	288,156,245
Financiamientos recibidos	145,861,823	0	0	0	145,861,823
Títulos de deuda emitidos	198,274,398	147,235,651	0	0	345,510,049
Total de pasivos	508,862,641	273,564,173	0	0	782,426,814
Sensibilidad neta de tasa de interés	242,388,595	(270,074,219)	32,126,521	44,184,371	48,625,268

(1) Incluye únicamente los depósitos en bancos que devengan intereses.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

2018	Hasta 1 año	Más de 1 a 5 años	Más de 5 a 10 años	Más de 10 años	Total
Activos:					
Depósitos en bancos (1)	23,436,129	0	0	0	23,436,129
Inversiones en valores a VRCR	1,678,346	0	0	17,607,407	19,285,753
Inversiones en valores a CA	0	0	0	219,321	219,321
Inversiones en valores a VRCOUI	16,533,088	0	23,162,184	8,836,175	48,531,447
Préstamos, brutos	690,171,589	0	0	0	690,171,589
Total de activos	731,819,152	0	23,162,184	26,662,903	781,644,239
Pasivos:					
Depósitos de ahorros	1,596,301	0	0	0	1,596,301
Depósitos a plazo	133,490,939	106,189,601	0	0	239,680,540
Financiamientos recibidos	237,023,005	0	0	0	237,023,005
Títulos de deuda emitidos	164,036,053	93,925,513	0	0	257,961,566
Total de pasivos	536,146,298	200,115,114	0	0	736,261,412
Sensibilidad neta de tasa de interés	195,672,854	(200,115,114)	23,162,184	26,662,903	45,382,827

(1) Incluye únicamente los depósitos en bancos que devengan intereses.

El análisis base que efectúa la administración mensualmente consiste en determinar el impacto por aumentos o disminuciones de 25 y 50 puntos básicos (pb) en las tasas de interés. A continuación se resume el impacto en el ingreso neto de interés y el patrimonio neto:

	25 pb de incremento	25 pb de disminución	25 pb de incremento	25 pb de disminución
Sensibilidad en el ingreso neto de interés proyectado:				
2019				
Al 31 de diciembre	1,200,467	(1,200,467)	2,400,934	(2,400,934)
Promedio del año	1,114,146	(1,114,146)	2,228,293	(2,228,293)
Máximo del año	1,200,467	(1,200,467)	2,400,934	(2,400,934)
Mínimo del año	1,035,116	(1,035,116)	2,070,233	(2,070,233)
2018				
Al 31 de diciembre	1,028,784	(1,028,784)	2,057,568	(2,057,568)
Promedio del año	324,780	(324,780)	629,677	(629,677)
Máximo del año	1,028,784	(1,028,784)	2,057,568	(2,057,568)
Mínimo del año	69,381	(69,381)	138,763	(138,763)
Sensibilidad en el patrimonio neto con relación al movimiento de las tasas de interés:				
2019				
Al 31 de diciembre	(1,819,815)	1,819,815	(3,639,630)	3,639,630
Promedio del año	(1,790,760)	1,790,760	(3,581,520)	3,581,520
Máximo del año	(1,843,449)	1,843,449	(3,686,898)	3,686,898
Mínimo del año	(1,724,204)	1,724,204	(3,448,408)	3,448,408
2018				
Al de 31 de diciembre	(1,212,648)	1,212,648	(2,425,297)	2,425,297
Promedio del año	(1,158,636)	1,158,636	(2,317,272)	2,317,272
Máximo del año	(1,212,636)	1,212,636	(2,425,297)	2,425,297
Mínimo del año	(1,131,470)	1,131,470	(2,262,941)	2,262,941

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

La administración del Banco para evaluar los riesgos de tasa de interés y su impacto en el valor razonable de los activos y pasivos financieros, realiza simulaciones para determinar la sensibilidad en los activos y pasivos financieros.

Riesgo de precio

Es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de cambios en los precios de mercado, independientemente de que estén causados por factores específicos relativos al instrumento en particular o a su emisor, o por factores que afecten a todos los títulos negociados en el mercado.

El Banco está expuesto al riesgo de precio de los instrumentos financieros clasificados al VRCOUI o como valores a VRCR. Para gestionar el riesgo de precio derivado de las inversiones en instrumentos financieros de patrimonio o deuda, el Banco diversifica su cartera en función de los límites establecidos.

(d) Riesgo operacional

El riesgo operacional es el riesgo que ocasiona pérdidas por la falta o insuficiencia de controles en los procesos, personas y sistemas internos o por eventos externos que no estén relacionados a riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares corporativos generalmente aceptados.

El modelo de administración de Riesgo Operativo abarca como puntos principales:

- Identificación y evaluación de los riesgos.
- Reporte de eventos de perdidas e incidentes.
- Definición de acciones mitigantes.
- Seguimiento oportuno a la ejecución de planes de acciones definidos por las áreas.
- Evaluar el nivel de riesgo operativo en las nuevas iniciativas del Banco, productos y/o servicios y mejoras significativas a los procesos.
- Desarrollo de capacitaciones.
- Participación en el diseño de políticas y procedimientos.

Las diferentes áreas que participan en forma conjunta para la administración óptima del riesgo operativo son:

- Unidad de Administración de Riesgo.
- Tecnología de Información.
- Unidad de Seguridad Informática.
- Monitoreo y Prevención de Fraudes.
- Unidad de Control Interno.

Como parte del modelo de Gobierno Corporativo, la estrategia, metodología de trabajo y el seguimiento a los planes de acciones definidos para los eventos y riesgos valorizados como críticos y altos son reportados a la Gerencia Superior y a su vez al Comité de Riesgo de la Junta Directiva trimestralmente.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

El Departamento de Auditoría Interna revisa y valida el cumplimiento de las políticas y metodologías definidas y que estas vayan acordes con la regulación existente, los resultados de esta revisión son presentados al Comité de Auditoría.

(e) Administración de capital:

Una de las políticas del Banco es mantener un nivel de capital que acompañe los negocios de crédito y de inversión para su crecimiento dentro del mercado, manteniendo un balance entre el retorno de inversiones efectuadas y la adecuación de capital requerida por los reguladores.

El Banco está sujeto a lo establecido en la Ley Bancaria, la cual establece que el índice total de adecuación de capital no podrá ser inferior al 8% del total de sus activos ponderados y operaciones fuera de balance que representen una contingencia irrevocable, ponderados en función a sus riesgos.

Basados en los Acuerdos No.1-2015 y sus modificaciones y No.3-2016, emitidos por la Superintendencia de Bancos de Panamá, al 31 de diciembre de 2019, el Banco mantiene una posición de capital regulatorio que se compone de la siguiente manera:

	2019	2018
Capital Primario Ordinario		
Acciones comunes	15,000,000	15,000,000
Capital adicional pagado	25,025,329	25,025,329
Reserva de capital	1,800,000	1,800,000
Participación no controladora	891,468	846,772
Utilidades no distribuidas	29,704,882	25,977,166
Otras partidas de utilidades integrales (1)		
Ganancias en valores y reserva de PCE para inversiones a VRCOUI	2,121,420	481,897
Ajuste por conversión de moneda extranjera	(6,624,056)	(6,455,494)
Acciones en tesorería	(727,000)	(727,000)
Menos: impuesto diferido	(1,080,496)	(1,032,623)
Total de Capital Primario Ordinario	66,111,547	60,916,047
Provisión Dinámica	7,034,453	6,914,741
Total Fondos de Capital Regulatorio	73,146,000	67,830,788
Total de activos ponderados por riesgo	539,912,899	473,630,658

Indicadores:	**Mínimo requerido**		
Índice de Adecuación de Capital	8.00%	13.54%	14.32%
Índice de Capital Primario Ordinario	4.50%	12.25%	12.86%
Índice de Capital Primario	6.00%	12.25%	12.86%
Coeficientes de Apalancamiento	3.00%	7.70%	7.54%

(1) Excluye el valor razonable de la cartera adquirida

(6) Uso de Estimaciones y Juicios en la Aplicación de Políticas Contables

La administración del Banco en la preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ha efectuado juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y las cifras reportadas de los activos, pasivos, ingresos y gastos durante el período. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Los estimados y decisiones son continuamente evaluados y están basadas en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias. Las revisiones de las estimaciones son reconocidas prospectivamente.

La administración del Banco evalúa la selección, revelación y aplicación de las políticas contables críticas en las estimaciones de mayor incertidumbre. La información sobre los juicios realizados al aplicar las políticas contables que tienen un mayor efecto en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados del Banco se encuentra incluida en las siguientes notas:

(a) Clasificación de los activos financieros

Al momento de determinar la clasificación de los activos financieros el Banco utiliza su juicio para evaluar el modelo de negocio dentro del cual se mantienen los activos y de si los términos contractuales del activo financiero son únicamente pagos del principal, e intereses sobre el monto del principal pendiente. Véase Nota 4 (c.2).

(b) Deterioro de activos financieros – Incremento significativo en el riesgo de crédito

El Banco utiliza su juicio para determinar el criterio de cuándo un activo financiero ha aumentado significativamente su riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial, y en la selección y aprobación de los modelos utilizados para medir la PCE.

De acuerdo al criterio definido, el Banco evalúa a cada fecha de reporte si el riesgo de crédito de los activos financieros ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial. Véase Nota 4 (c.7) y Nota 5 (a).

(c) Impuestos sobre la renta

El Banco está sujeto a impuestos sobre la renta bajo las jurisdicciones de la República de Panamá, Colombia y El Salvador. Estimados significativos se requieren al determinar la provisión para impuestos sobre la renta. Se realizan estimaciones a través de una proyección fiscal para determinar la provisión para impuestos sobre la renta y se reconocen los pasivos resultantes de dicha estimación. Cuando el resultado fiscal final es diferente de las sumas que fueron registradas, las diferencias impactarán las provisiones por impuestos sobre la renta e impuestos diferidos en el período en el cual se hizo dicha determinación. Véase Nota 4 (s) y Nota 26.

(d) Entidades estructuradas no consolidadas

La administración del Banco evalúa de forma periódica si los fideicomisos en los que actúa como administrador, y los cuales son considerados como entidades estructuradas, requieren ser consolidados con el Banco. Este análisis incluye la evaluación de las premisas de agente y principal de la NIIF 10 y los criterios para dar de baja en cuentas a los activos financieros de la NIIF 9, principalmente. Véase Nota 4 (a.2), Nota 28 y Nota 29.

(6) Uso de Estimaciones y Juicios en la Aplicación de Políticas Contables, continuación
La información acerca de los supuestos e incertidumbre en las estimaciones contables significativas del Banco se encuentra incluida en las siguientes notas:

(a) Deterioro de los activos financieros – Insumos y supuestos claves utilizados en la medición de las PCE
La evaluación realizada por la administración del Banco para la determinación de los insumos utilizados en el modelo de estimación de la reserva para PCE de los activos financieros, incluyendo los supuestos claves utilizados en la estimación de los flujos de efectivo recuperables y la incorporación de información prospectiva, se revela de forma detalla en la Nota 4 (c.7) y Nota 5 (a).

(b) Medición del valor razonable de los instrumentos financieros con insumos no observables significativos
La información acerca de los insumos no observables significativos utilizados por la administración del Banco en la medición de los instrumentos financieros clasificados en el 'Nivel 3' de jerarquía de valor razonable de la NIIF 13, se revela en la Nota 31.

(7) Partes Relacionadas
El estado consolidado de situación financiera y el estado consolidado de resultados incluyen saldos y transacciones con partes relacionadas, los cuales se resumen así:

	Directores y personal gerencial clave		Compañías relacionadas	
	2019	2018	2019	2018
Activos:				
Depósitos a la vista	0	0	1,902	170,753
Cuentas por cobrar	0	0	0	30,000
Pasivos:				
Depósitos de ahorro	67,317	83,630	818,393	693,898
Depósitos a plazo	585,649	539,136	5,954,595	5,412,007
Intereses acumulados a pagar	3,141	1,117	21,848	9,304
Otros ingresos (gastos):				
Gastos de intereses sobre depósitos	28,828	22,963	269,536	242,063
Salarios y otros gastos del personal	1,762,774	1,202,364	0	0

Transacciones con Directores y Personal Ejecutivo Clave
El Banco ha pagado dietas por B/.37,392 (2018: B/.40,984) a los directores que asisten a las sesiones de Junta Directiva y comités.

Los salarios y otros beneficios del personal general clave ascienden a B/.1,762,774 (2018: B/.1,202,364), e incluyen beneficios a corto plazo como lo son salarios, bonificaciones y seguro de vida, principalmente.

(8) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación para propósitos de conciliación con el estado consolidado de flujos de efectivo:

	2019	2018
Efectivo y efectos de caja	319,319	350,656
Depósitos a la vista	36,938,651	36,713,443
Depósitos de ahorro	3,633,733	2,056,569
Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de flujos de efectivo	40,891,703	39,120,668

(9) Inversiones en Valores

Las inversiones en valores se detallan a continuación:

	2019	2018
Inversiones en valores medidas a VRCR	24,154,314	19,318,890
Inversiones en valores medidas a CA	219,617	218,444
Inversiones en valores medidas a VRCOUI	74,442,164	48,531,447
Total de inversiones en valores, neto	98,816,095	68,068,781

Inversiones en valores medidas a VRCR

El portafolio de inversiones en valores medidas a VRCR, se compone de la siguiente manera:

	Vencimiento	2019	2018
Participaciones retenidas en titularizaciones:			
Títulos respaldados con hipotecas ('mortgage-backed securities'):			
Bono del XI Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Oct-41	1,845,227	1,848,129
Bono del XII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Nov-42	821,852	784,892
Bono del XIII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-45	926,991	927,893
Bono del XIV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Sep-46	1,284,630	0
Bono del XV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Jul-47	826,088	0
		5,704,788	3,560,914
Intereses residuales:			
Interés residual en VIII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-36	2,336,768	2,448,374
Interés residual en IX Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-22	402,775	402,445
Interés residual en X Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Sep-39	6,050,194	5,802,118
Interés residual en XI Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Oct-41	3,333,620	3,035,701
Interés residual en XII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Nov-42	1,815,363	1,682,934
Interés residual en XIII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-45	1,625,888	1,459,813
Interés residual en XIV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Sep-46	565,514	0
Interés residual en XV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Jul-47	666,941	0
		16,797,063	14,831,385
Total de participaciones retenidas en titularizaciones		22,501,851	18,392,299
Bonos de gobiernos:			
Títulos de desarrollo agropecuario de la República de Colombia	Jul-20	1,551,262	893,454
Total bonos de gobiernos		1,551,262	893,454
Otros instrumentos de patrimonio:			
Participaciones en fondos mutuos	N/A	101,201	33,137
Total de otros instrumentos de patrimonio		101,201	33,137
Total inversiones medidas a VRCR		24,154,314	19,318,890

(9) Inversiones en Valores, continuación

Los intereses residuales en los fideicomisos de titularización, fueron determinados mediante el descuento de flujos futuros de las comisiones como fiduciario y de incentivo que recibirá el Banco de estos fideicomisos. A la fecha de creación de estos fideicomisos, se estimó que la realización de estos valores será de 30 años para el Octavo, Noveno, Décimo, Décimo Primero, Décimo Segundo, Décimo Tercer, Décimo Cuarto y Décimo Quinto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (vencimientos 2022, 2036, 2039, 2041, 2042, 2045 y 2047, respectivamente). Véase Nota 29.

Inversiones en valores medidas a CA

El portafolio de inversiones en valores medidas a CA, se compone de la siguiente manera:

	Tasa de interés	Vencimiento	2019	2018
Bonos de gobiernos:				
Bonos de la República de Panamá	8.875%	31-Dic-27	219,971	219,321
			219,971	219,321
Menos: reserva de deterioro (PCE)			(354)	(877)
Total de inversiones en valores medidas a CA			219,617	218,444

Los bonos de la República de Panamá que forman parte del portafolio de inversiones en valores medidas a CA del Banco, se mantienen bajo custodia del Banco Nacional de Panamá a disposición de la Superintendencia de Bancos de Panamá, para garantizar el adecuado cumplimiento de las obligaciones fiduciarias del Banco.

Inversiones en valores medidas a VRCOUI

El portafolio de inversiones en valores medidas a VRCOUI, se compone de la siguiente manera:

	Vencimiento	2019	2018
Participaciones retenidas en titularizaciones:			
Títulos respaldados con hipotecarias ('mortgage-backed securities'):			
Bono del VIII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-36	1,475,723	1,457,612
Bono del IX Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-22	204,406	248,211
Bono del X Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Sep-39	7,110,653	7,148,765
Bono del XI Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Oct-41	2,960,001	3,350,474
Bono del XII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Nov-42	7,750,507	7,678,499
Bono del XIII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-45	4,919,818	5,485,702
Bono del XIV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Feb-49	6,216,695	0
Bono del XV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Feb-49	8,612,263	0
Total de participaciones retenidas en titularizaciones		39,250,066	25,369,263
Bonos de gobiernos:			
Bonos del Tesoro de Colombia	Ago-26	3,285,548	3,195,584
Bonos del Tesoro de los Estados Unidos de América	Ago-27	31,906,550	19,966,600
Total de bonos de gobiernos		35,192,098	23,162,184
Total inversiones medidas a VRCOUI		74,442,164	48,531,447

Al 31 de diciembre de 2019, la reserva para PCE de los instrumentos de deuda clasificados como medidos a VRCOUI, presenta un saldo de B/.136,567 (2018: B/.263,676). Esta reserva no se reconoce en el estado consolidado de situación financiera porque el valor en libros de los instrumentos de deuda medidos a VRCOUI, es su valor razonable. Sin embargo, la misma se presenta en el estado consolidado de cambios en el patrimonio como parte de la reserva de valor razonable.

(9) Inversiones en Valores, continuación

Durante el período 2019, el Banco realizó ventas de inversiones medidas a VRCOUI por B/.10,591,553 (2018: B/.12,334,438), realizando una ganancia neta de B/.27,659 (2018: ganancia neta de B/.98,270).

Concentración de riesgo e información sobre la reserva para PCE

La concentración de riesgo de crédito por sector económico y ubicación geográfica del portafolio de inversiones en valores, y otra información detallada sobre su reserva para pérdidas crediticias esperadas (PCE), se presentan en la Nota 5 (a).

(10) Préstamos a costo amortizado (CA)

El detalle de la cartera de préstamos por cobrar medidos a CA por producto se presenta a continuación:

	2019	2018
Sector local:		
Personales	46,064,682	39,766,830
Hipotecarios residenciales	465,375,051	461,413,970
Total sector local	511,439,733	501,180,800
Sector extranjero:		
Personales	28,923,621	20,233,476
Hipotecarios residenciales	162,258,637	167,122,225
Total sector externo	191,182,258	187,355,701
Más: intereses por cobrar	1,644,195	1,635,088
Menos: reserva por deterioro (PCE)	(678,753)	(603,038)
Total préstamos a CA	703,587,433	689,568,551

La concentración de riesgo de crédito por sector económico y ubicación geográfica de la cartera de préstamos por cobrar medidos a CA, y otra información detallada sobre su reserva para pérdidas crediticias esperadas (PCE), se presentan en la Nota 5 (a).

En el período 2015, el Banco realizó compra de cartera hipotecaria residencial al Sexto y Séptimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios con un valor razonable de B/.4,517,878 y B/.4,773,715, respectivamente. La diferencia entre el precio pagado y el valor razonable de estas compras fue de B/.905,337 y fue registrado en la cuenta de reserva de valor razonable en el estado consolidado de cambios en el patrimonio. El valor pendiente de amortizar a la fecha es de B/.182,335 (2018: B/.1,087,672).

Durante el período 2019, el Banco realizó venta de cartera hipotecaria residencial con un saldo en libros de B/.100,000,000, al Décimo Cuarto y Décimo Quinto Fideicomisos de Bonos de Préstamos Hipotecarios (vehículos de titularización no consolidados), sin generar ganancia o pérdida en la transacción (2018: el Banco no se realizó venta de cartera de préstamos). De acuerdo a la evaluación realizada por la administración, la cartera vendida a la entidad estructurada fue dada de baja en las cuentas del Banco, al cumplir con los criterios de la NIIF 9. Véase Nota 29.

(11) Mobiliario, Equipos y Mejoras, Neto

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

2019	Mobiliario	Equipo de Oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
Costo:					
Al inicio del año	873,886	3,451,310	681,410	2,604,467	7,611,073
Compras	66,113	553,036	41,965	121,980	783,094
Descartes	(41,960)	(94,793)	(176,073)	(10,218)	(323,044)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	(3,217)	(14,058)	0	0	(17,275)
Al final del año	894,822	3,895,495	547,302	2,716,229	8,053,848
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	632,720	2,631,259	405,010	1,008,875	4,677,764
Gasto del año	108,066	425,064	81,448	302,928	917,506
Descartes	(41,960)	(94,793)	(176,073)	(10,218)	(323,044)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	(3,382)	(5,564)	0	0	(8,946)
Al final del año	695,444	2,955,966	310,385	1,301,585	5,263,280
Saldos netos	199,378	939,629	236,917	1,414,644	2,790,568

2018	Mobiliario	Equipo de oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
Costo:					
Al inicio del año	759,110	3,021,057	399,691	1,974,438	6,154,296
Compras	116,794	535,699	281,719	630,029	1,564,241
Descartes	(19,198)	(80,429)	0	0	(99,627)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	17,180	(25,017)	0	0	(7,837)
Al final del año	873,886	3,451,310	681,410	2,604,467	7,611,073
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	553,078	2,270,510	324,870	767,337	3,915,795
Gasto del año	110,149	432,116	80,140	241,538	863,943
Descartes	(19,198)	(80,429)	0	0	(99,627)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	(11,309)	8,962	0	0	(3,040)
Al final del año	632,720	2,631,159	405,010	1,008,875	4,677,764
Saldos netos	241,166	820,151	276,400	1,595,592	2,933,309

(12) Cuentas e Intereses por Cobrar sobre Inversiones en Valores a Valor Razonable

A continuación, se presenta un detalle de las cuentas e intereses por cobrar sobre inversiones en valores a valor razonable:

	2019	2018
Cuentas por cobrar:		
Clientes	1,429,307	1,337,818
Empleados	14,411	31,206
Seguros	95,605	47,093
Varios	563,085	592,531
	2,102,408	2,008,648
Intereses por cobrar sobre:		
Inversiones en valores medidas a VRCR y a VRCOUI	761,058	283,888
Total	2,863,466	2,292,536

(13) Otros Activos

Los otros activos se presentan a continuación:

	2019	2018
Depósitos en garantía	33,070	56,326
Fianza de licencia de fiduciaria	25,000	25,000
Fondo de cesantía	774,970	694,160
Gastos pagados por anticipado	1,299,560	1,001,114
Adelanto en compra de activos	52,696	94,635
Activos en proceso de adjudicación	985,535	731,787
Bienes adjudicados	253,554	271,138
Otros	473,594	47,252
Total	3,897,979	2,921,412

(14) Valores Comerciales Negociables (VCN's)

El Banco tiene autorizada, por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, seis (2018: seis) programas rotativos de hasta B/.200,000,000 (2018: B/.200,000,000) en VCN's los cuales se encuentran respaldados con el crédito general del Banco. De estos programas rotativos, un programa por el monto total de B/.10,000,000, se encuentran respaldado en adición por una fianza solidaria de Grupo ASSA, S. A. Actualmente este programa no tiene emisiones en circulación.

		2019	
Tipo	**Tasa de interés**	**Vencimiento**	**Valor**
Serie CDR	4.1250%	Enero-20	1,000,000
Serie CDS	4.1250%	Enero-20	2,014,000
Serie CDT	4.1250%	Febrero-20	1,000,000
Serie V	4.1250%	Enero-20	2,301,000
Serie CDU	4.1250%	Febrero-20	4,897,000
Serie W	4.1250%	Febrero-20	2,167,000
Serie X	4.1250%	Febrero-20	2,183,000
Serie Y	4.1250%	Febrero-20	2,500,000
Serie Z	4.1250%	Marzo-20	1,179,000
Serie DDG	3.8750%	Marzo-20	700,000
Serie AA	4.1250%	Marzo-20	900,000
Serie DCX	4.1250%	Marzo-20	3,997,000
Serie DCY	4.1250%	Abril-20	1,891,000
Serie CEE	3.6250%	Abril-20	3,000,000
Serie DCZ	4.1250%	Abril-20	2,000,000
Serie DDA	4.1250%	Abril-20	1,169,000
Serie DDB	4.1250%	Abril-20	1,300,000
Serie DDC	4.1250%	Mayo-20	1,936,000
Serie DDD	4.1250%	Mayo-20	1,000,000
Serie CEF	3.6250%	Mayo-20	2,000,000
Serie DDE	4.1250%	Mayo-20	2,064,000
Serie DDF	4.1250%	Mayo-20	1,980,000
Serie CDY	4.1250%	Junio-20	3,999,000
Serie CDZ	4.1250%	Junio-20	3,000,000
Serie CEB	4.1250%	Junio-20	3,500,000
Serie DDH	4.1250%	Junio-20	1,865,000
Serie DDI	4.1250%	Julio-20	2,135,000
Serie DDJ	4.1250%	Julio-20	1,000,000
Serie DDK	4.1250%	Julio-20	5,000,000
Serie DDL	4.1250%	Julio-20	1,000,000
Serie BDG	4.1250%	Agosto-20	1,000,000
Serie BDH	4.1250%	Agosto-20	1,629,000
Serie BDI	4.1250%	Agosto-20	5,410,000
Serie BDJ	4.1250%	Agosto-20	1,590,000
Serie BDK	4.1250%	Agosto-20	1,606,000
Serie DDM	4.1250%	Septiembre-20	1,100,000
Serie BDL	4.1250%	Septiembre-20	2,770,000
Serie CED	4.1250%	Septiembre-20	2,150,000
Serie AB	4.1250%	Septiembre-20	2,000,000
Serie DDN	4.1250%	Septiembre-20	1,505,000
Serie DDO	4.1250%	Septiembre-20	650,000
Serie AC	4.1250%	Septiembre-20	3,334,000
Serie BDM	4.1250%	Octubre-20	2,123,000
Serie BDN	4.1250%	Octubre-20	2,000,000
Serie AD	4.1250%	Octubre-20	4,140,000
Serie BDO	4.1250%	Noviembre-20	2,000,000
Serie BDP	4.1250%	Noviembre-20	2,000,000
Serie AE	4.1250%	Noviembre-20	2,450,000
Serie AF	4.1250%	Diciembre-20	3,000,000
Total nominal de VCN's			107,134,000
Más: Intereses por pagar			604,793
Menos costos de emisión por diferir			(149,259)
Total NCN's a CA			107,589,534

(14) Valores Comerciales Negociables (VCN's), continuación

		2018	
Tipo	**Tasa de interés**	**Vencimiento**	**Valor**
Serie G	3.8750%	Enero-19	2,000,000
Serie H	3.8750%	Enero-19	1,000,000
Serie I	3.8750%	Enero-19	2,014,000
Serie J	3.8750%	Enero-19	2,306,000
Serie K	3.8750%	Febrero-19	5,283,000
Serie L	3.8750%	Febrero-19	2,854,000
Serie M	3.8750%	Febrero-19	2,584,000
Serie N	3.8750%	Febrero-19	2,500,000
Serie P	3.8750%	Marzo-19	1,185,000
Serie Q	3.8750%	Marzo-19	858,000
Serie DCU	3.2500%	Marzo-19	1,208,000
Serie CDP	3.2500%	Marzo-19	500,000
Serie DCI	4.0000%	Marzo-19	3,890,000
Serie DCJ	4.0000%	Abril-19	1,864,000
Serie DCK	4.0000%	Abril-19	2,000,000
Serie DCL	4.0000%	Abril-19	959,000
Serie DCM	4.0000%	Abril-19	1,210,000
Serie DCN	4.0000%	Abril-19	1,300,000
Serie DCO	4.0000%	Mayo-19	1,936,000
Serie DCP	4.0000%	Mayo-19	1,000,000
Serie BDD	3.6520%	Mayo-19	2,000,000
Serie DCQ	4.0000%	Mayo-19	2,064,000
Serie CDK	4.0000%	Mayo-19	1,980,000
Serie CDL	4.0000%	Junio-19	4,000,000
Serie CDM	4.0000%	Junio-19	2,000,000
Serie CDN	4.0000%	Junio-19	1,000,000
Serie BDF	3.6250%	Junio-19	5,000,000
Serie DCR	4.0000%	Julio-19	1,865,000
Serie DCS	4.0000%	Julio-19	2,135,000
Serie DCT	4.0000%	Julio-19	979,000
Serie BCU	4.0000%	Agosto-19	1,000,000
Serie BCV	4.0000%	Agosto-19	1,629,000
Serie BCW	4.0000%	Agosto-19	5,410,000
Serie BCX	4.0000%	Agosto-19	1,590,000
Serie BCY	4.0000%	Septiembre-19	1,606,000
Serie BCZ	4.0000%	Septiembre-19	2,770,000
Serie BDA	4.0000%	Septiembre-19	583,000
Serie BDB	4.0000%	Septiembre-19	3,449,000
Serie BDC	4.0000%	Octubre-19	2,123,000
Serie R	4.1250%	Noviembre-19	3,866,000
Serie S	4.1250%	Diciembre-19	2,420,000
Serie CDQ	4.1250%	Diciembre-19	1,100,000
Serie T	4.1250%	Diciembre-19	1,370,000
Total nominal de VCN's			90,390,000
Más: Intereses por pagar			436,419
Menos: costos de emisión por diferir			(138,254)
Total de VCN's a CA			90,688,165

Al 31 de diciembre de 2019, el Banco no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los valores comerciales negociables.

(15) Notas Comerciales Negociables (NCN's)

El Banco tiene autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores cuatro programas de NCN's (2018: tres) por la suma total de B/.240,000,000. Las colocaciones de la primera emisión por B/.40,000,000 se encuentran respaldadas con el crédito general del Banco, un fideicomiso de garantía compuesto de créditos hipotecarios y una fianza solidaria de Grupo ASSA que cubriría cualquier diferencia no cubierta con el producto de la venta de los créditos hipotecarios.

(15) Notas Comerciales Negociables (NCN's), continuación

Las colocaciones de los otros tres programas de NCN's por la suma de B/.50,000,000, 50,000,000 y B/.100,000,000 respectivamente, están respaldadas solo por el crédito general del Banco.

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	2019	2018
Serie AB	4.50%	Enero-19	0	3,451,000
Serie A	4.50%	Enero-19	0	2,500,000
Serie C	4.50%	Enero-19	0	2,000,000
Serie Z	4.25%	Febrero-19	0	2,000,000
Serie V	4.38%	Febrero-19	0	4,239,000
Serie AB	4.25%	Marzo-19	0	3,090,000
Serie AD	4.25%	Marzo-19	0	2,250,000
Serie M	4.25%	Marzo-19	0	2,150,000
Serie N	4.25%	Marzo-19	0	500,000
Serie AE	4.25%	Abril-19	0	1,000,000
Serie AF	4.25%	Mayo-19	0	2,469,000
Serie AG	4.25%	Junio-19	0	2,000,000
Serie AH	4.25%	Julio-19	0	1,500,000
Serie AO	4.00%	Julio-19	0	4,000,000
Serie AI	4.75%	Julio-19	0	1,200,000
Serie AJ	4.25%	Julio-19	0	3,000,000
Serie AS	4.00%	Agosto-19	0	355,000
Serie U	4.50%	Agosto-19	0	1,250,000
Serie AT	4.00%	Agosto-19	0	622,000
Serie AK	4.25%	Septiembre-19	0	3,000,000
Serie AV	4.00%	Septiembre-19	0	1,464,000
Serie AA	4.50%	Septiembre-19	0	720,000
Serie W	4.50%	Octubre-19	0	1,990,000
Serie AM	4.50%	Noviembre-19	0	5,000,000
Serie AN	4.50%	Diciembre-19	0	2,000,000
Serie AQ	4.25%	Enero-20	2,000,000	2,000,000
Serie AU	4.25%	Marzo-20	1,378,000	1,378,000
Serie AC	4.50%	marzo-20	1,500,000	1,500,000
Serie AW	4.25%	Marzo-20	1,710,000	1,710,000
Serie BK	4.13%	Marzo-20	800,000	435,000
Serie AY	4.25%	Abril-20	1,155,000	1,155,000
Serie AZ	4.25%	Abril-20	2,300,000	2,300,000
Serie BA	4.25%	Mayo-20	2,250,000	2,250,000
Serie BB	4.25%	Mayo-20	780,000	780,000
Serie BQ	4.38%	Marzo-20	2,466,000	0
Serie BC	4.25%	Mayo-20	3,900,000	3,900,000
Serie BE	4.25%	Junio-20	849,000	849,000
Serie BF	4.25%	Junio-20	2,870,000	2,870,000
Serie X	4.38%	Junio-20	4,000,000	4,000,000
Serie Z	4.50%	Junio-20	2,500,000	0
Serie BG	4.25%	Junio-20	870,000	530,000
Serie BH	4.25%	Julio-20	2,000,000	2,000,000
Serie AP	4.38%	Julio-20	960,000	960,000
Serie T	4.50%	Julio-20	1,800,000	1,800,000
Serie BI	4.25%	Agosto-20	4,000,000	4,000,000
Serie BJ	4.25%	Septiembre-20	1,047,000	547,000
Serie BP	4.25%	Septiembre-20	1,837,000	0
Serie AL	4.50%	Octubre-20	0	1,000,000
Serie W	4.38%	Noviembre-20	2,000,000	2,000,000
Serie BL	4.38%	Noviembre-20	1,699,000	989,000
Serie AE	4.25%	Enero-21	3,940,000	0
Serie AR	4.50%	Febrero-21	2,000,000	2,000,000
Serie BT	4.25%	Febrero-21	355,000	0
Serie AA	4.75%	Febrero-21	1,761,000	1,761,000
Serie E	5.00%	Febrero-21	7,017,000	7,017,000
Serie BU	4.25%	Febrero-21	622,000	0
	Sub - total que pasa		62,366,000	103,483,018

(15) Notas Comerciales Negociables (NCNs), continuación

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	2019	2018
	Sub-Total que viene		62,366,000	103,483,018
Serie AA	4.38%	Febrero-21	39,000	0
Serie BV	4.25%	Marzo-21	1,404,000	0
Serie BO	4.38%	Marzo-21	1,290,000	0
Serie AC	4.38%	Junio-21	2,000,000	0
Serie K	5.00%	Abril-21	4,991,000	4,991,000
Serie BD	4.50%	Mayo-21	1,100,000	1,100,000
Serie AD	4.38%	Julio-21	1,500,000	0
Serie AI	4.75%	Julio-21	1,200,000	0
Serie BS	4.38%	Julio-21	3,000,000	0
Serie U	5.00%	Septiembre-21	1,858,000	1,858,000
Serie BW	4.38%	Septiembre-21	2,363,000	0
Serie BY	4.38%	Octubre-21	1,000,000	0
Serie AI	4.38%	Octubre-21	2,000,000	0
Serie AJ	4.38%	Noviembre-21	2,000,000	0
Serie AC	4.38%	Noviembre-21	5,000,000	0
Serie X	5.00%	Noviembre-21	1,657,000	0
Serie CB	4.38%	Diciembre-21	5,000,000	0
Serie Y	4.68%	Enero-22	3,145,000	1,657,000
Serie BM	4.68%	Enero-22	2,397,000	0
Serie BN	4.68%	Enero-22	500,000	0
Serie BR	4.68%	Junio-22	2,000,000	0
Serie AF	4.68%	Agosto-22	2,540,000	0
Serie AG	4.68%	Agosto-22	500,000	0
Serie AH	4.68%	Septiembre-22	720,000	0
Serie BX	4.68%	Septiembre-22	1,990,000	0
Serie BZ	4.68%	Octubre-22	1,000,000	0
Serie AB	4.75%	Marzo-23	2,000,000	0
Total nominal de NCN's			116,560,000	113,087,000
Más: intereses por pagar			247,847	243,974
Menos: costos de emisión por diferir			(278,185)	(212,764)
Total NCN's a CA			116,529,662	113,118,210

Al 31 de diciembre de 2019, el Banco no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a las notas comerciales negociables.

(16) Bonos Cubiertos

La Junta Directiva de la Compañía, mediante Acta de Junta Directiva del 24 de mayo de 2018 autorizó la emisión de un programa de bonos cubiertos ('covered bonds') por B/.200,000,000.

El Banco ha emitido tres tramos de bonos cubiertos a mediano plazo neto de comisiones por un monto de B/.51,010,903 (2018: B/.10,431,427) a una tasa de 5.50%, 4.75% y 4.125%, respectivamente con un plazo de 3.5 y 5 años.

Los bonos cubiertos están garantizados con cartera hipotecaria por un monto de B/.65,000,000 (2018: B/.13,750,000).

Al 31 de diciembre de 2019, el Banco no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los bonos cubiertos.

(17) Bonos Ordinarios

La Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución 015094871-006-000 del 8 de octubre de 2015 autorizó la inscripción de Bonos Ordinarios en el Registro Nacional de Valores y Emisores y su respectiva oferta pública.

La subsidiaria de Colombia ha emitido bonos ordinarios a mediano plazo por B/.4,374,117 (2018: B/.8,832,345) a una tasa de 10.05% (2018: 10.05%) a un plazo de 5 años, la fecha de vencimiento es el 10 de diciembre de 2020.

Los bonos ordinarios están garantizados con cartera hipotecaria panameña por un monto de B/.5,467,646 (2018: B/.11,029,181).

Al 31 de diciembre de 2019, el Banco no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación con los bonos ordinarios.

(18) Certificados de Inversión

El Banco tiene autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de El Salvador dos emisiones de B/.80,000,000 en Certificados de Inversión (CI). Actualmente ambos programas no tienen garantía especial.

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	2019	2018
Tramo 9	6.25%	Junio-19	0	3,000,000
Tramo 11	6.25%	Agosto-19	0	3,000,000
Tramo 12	6.25%	Agosto-19	0	1,600,000
Tramo 2	5.25%	Febrero-20	3,000,000	3,000,000
Tramo 5	5.25%	Abril-20	550,000	0
Tramo 6	5.38%	Mayo-20	1,416,000	0
Tramo 1	5.50%	Junio-20	2,200,000	2,200,000
Tramo 3	5.50%	Agosto-20	2,000,000	1,980,000
Tramo 7	5.75%	Noviembre-20	1,500,000	100,000
Tramo 8	5.75%	Marzo-21	1,407,000	0
Tramo 4	6.00%	Septiembre-21	1,000,000	1,000,000
Tramo 16	6.50%	Noviembre-21	700,000	0
Tramo 17	6.50%	Diciembre-21	1,500,000	0
Tramo 15	6.50%	Septiembre-22	700,000	0
Tramo 12	6.30%	Mayo-24	2,000,000	0
Tramo 9	6.50%	Febrero-24	4,500,000	0
Tramo 10	6.50%	Abril-24	4,500,000	0
Tramo 11	6.50%	Mayo-24	5,000,000	0
Tramo 13	6.50%	Mayo-24	2,500,000	0
Tramo 14	6.50%	Junio-24	2,500,000	0
Total nominal de certificados de inversión			36,973,000	15,880,000
Más: intereses por pagar			89,055	33,342
Menos: costos de emisión			(29,969)	(19,811)
Total certificados de inversión a CA			37,032,086	15,893,531

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los certificados de inversión.

(19) Obligaciones Negociables

El Banco tiene autorizado por la Superintendencia de Valores de El Salvador un plan rotativo de hasta B/.35,000,000 en Obligaciones Negociables (papel bursátil). Este programa no cuenta con una garantía específica.

		2019	
Tipo	**Tasa de interés**	**Vencimiento**	**Valor**
Tramo 48	5.5000%	Marzo-20	3,000,000
Tramo 49	5.5000%	Abril-20	500,000
Tramo 50	5.5000%	Mayo-20	1,000,000
Tramo 51	5.5000%	Mayo-20	1,050,000
Tramo 63	4.7500%	Mayo-20	200,000
Tramo 53	5.5000%	Junio-20	3,000,000
Tramo 52	5.5000%	Junio-20	1,000,000
Tramo 54	5.5000%	Agosto-20	5,000,000
Tramo 55	5.5000%	Septiembre-20	3,000,000
Tramo 56	5.5000%	Septiembre-20	1,500,000
Tramo 57	5.5000%	Septiembre-20	1,000,000
Tramo 58	5.5000%	Octubre-20	1,000,000
Tramo 59	5.5000%	Octubre-20	500,000
Tramo 60	5.5000%	Octubre-20	2,300,000
Tramo 61	5.5000%	Noviembre-20	2,000,000
Tramo 62	5.5000%	Noviembre-20	500,000
Tramo 64	5.5000%	Noviembre-20	300,000
Tramo 65	5.5000%	Diciembre-20	2,000,000
Total nominal de obligaciones negociables			28,850,000
Más: intereses por cobrar			180,541
Menos: costos de emisión			(56,794)
Total obligaciones negociables a CA			28,973,747

		2018	
Tipo	**Tasa de interés**	**Vencimiento**	**Valor**
Tramo 29	5.00%	Febrero-19	1,000,000
Tramo 30	5.00%	Febrero-19	1,000,000
Tramo 31	5.00%	Marzo-19	2,000,000
Tramo 32	5.00%	Marzo-19	1,000,000
Tramo 33	5.00%	Marzo-19	1,000,000
Tramo 34	5.00%	Marzo-19	3,000,000
Tramo 36	5.00%	Mayo-19	1,000,000
Tramo 45	4.75%	Mayo-19	700,000
Tramo 37	5.00%	Mayo-19	1,000,000
Tramo 47	4.75%	Mayo-19	800,000
Tramo 38	5.00%	Mayo-19	1,000,000
Tramo 41	5.00%	Mayo-19	1,000,000
Tramo 39	5.00%	Junio-19	1,653,000
Tramo 42	5.00%	Agosto-19	955,000
Tramo 43	5.00%	Agosto-19	485,000
Tramo 44	5.00%	Octubre-19	1,000,000
Tramo 46	5.25%	Noviembre-19	348,000
Total nominal de obligaciones negociables			18,941,000
Más: intereses por pagar			78,212
Menos: costos de emisión			(21,324)
Total obligaciones negociables a CA			18,997,888

Al 31 de diciembre de 2019, el Banco no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a las obligaciones negociables.

(20) Financiamientos Recibidos

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	2019	2018
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.5,000,000, con vencimiento el año 2021 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	0	4,900,825
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.30,000,000, con vencimiento el año 2021 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	6,886,500	10,329,750
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.6,000,000, con vencimiento el año 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	5,000,000	1,700,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.5,000,000, 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	4,750,000	5,000,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por B/.10,000,000, con vencimiento el año 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen	5,800,000	7,800,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.5,000,000, con vencimiento cada 12 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen	0	3,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.20,000,000, con vencimiento el año 2021, renovable a opción de las partes y tasa de interés anual fija garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	14,000,000	19,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.12,000,000, con vencimiento el año 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	9,000,000	13,500,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.10,000,000, con vencimiento el año 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	0	7,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.13,000,000, con vencimiento el año 2021 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	2,692,307	6,692,307
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.25,000,000, con vencimiento el año 2019 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	0	25,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.25,000,000, con vencimiento el año 2019 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	0	14,066,667
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.30,000,000, con vencimiento el año 2020 y tasa de interés fija	30,000,000	40,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.15,000,000, con vencimiento el año 2021 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	7,750,000	14,900,000
Sub - total que pasa	85,878,807	172,889,549

(20) Financiamientos Recibidos, continuación

	2019	2018
Sub - total que viene	85,878,807	172,889,549
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.25,000,000, con vencimiento el año 2022 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	10,714,288	14,285,716
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.32,000,000, con vencimiento el año 2024 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	30,714,286	29,714,285
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.17,000,000, con vencimiento el año 2020 y tasa de interés anual Libor más un margen	17,000,000	17,000,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo hasta aproximadamente B/.6,100,000 (COP 20 mil millones), renovable a opción de las partes y tasa de interés anual DTF más un margen	457,715	1,538,580
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo hasta aproximadamente B/.3,100,000 (COP 10 mil millones), renovable a opción de las partes y tasa de interés anual DTF más un margen	305,145	615,432
Total nominal de financiamientos recibidos	145,070,241	236,043,562
Más: intereses por pagar	1,163,160	1,676,018
Menos: costos de emisión	(371,578)	(696,575)
Total de financiamientos recibidos a CA	145,861,823	237,023,005

Al 31 de diciembre de 2019, el Banco no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los financiamientos por pagar.

(21) Otros Pasivos

El detalle de los otros pasivos se presenta a continuación:

	2019	2018
Acreedores varios	937,250	951,522
Cuentas por pagar fideicomisos	253,033	136,808
Cheques de gerencia	377,013	1,504,008
Reserva para prestaciones laborales y otras remuneraciones	1,007,706	925,015
Pagos recibidos por adelanto de clientes	1,991,459	1,816,280
Otros	537,845	567,949
Total	5,104,306	5,901,582

(22) Capital y Reservas

La composición de las acciones comunes de capital se resume así:

	2019	2018
Acciones autorizadas con valor nominal de B/.1,000	15,000	15,000
Acciones emitidas	15,000	15,000
Acciones en tesorería	(727)	(727)
Acciones en circulación	14,273	14,273
Valor en libros de las acciones al final del año	14,273,000	14,273,000

Durante el período 2018, el Banco recompró setecientas veintisiete (727) acciones comunes a su matriz, registrando las mismas como acciones en tesorería, quedando acciones comunes en circulación por 14,273. Durante el período 2019, no se han dado cambios en cuanto a las acciones comunes emitidas y en circulación del Banco.

Reservas

Naturaleza y propósitos de las reservas:

Reserva de capital

Se constituye una reserva en una de las subsidiarias para respaldar cualquier pérdida por deterioro en su cartera de préstamos considerando los riesgos del país donde se ubican los deudores de dicha cartera. Dicha reserva se establece, tomándola de las utilidades no distribuidas.

Reserva de valor razonable

Comprende los cambios netos acumulativos en el valor razonable de las inversiones en valores medidas a VRCOUI, hasta que el activo financiero sea dado de baja a través venta, redención o se haya deteriorado. Adicionalmente, incluye el valor neto del valor razonable de la cartera de crédito adquirida, el cual será amortizado por la vida de los préstamos o hasta que sean cancelados.

Reserva por conversión de moneda extranjera

Comprende todas las diferencias cambiarias que surgen en la conversión de moneda extranjera a la moneda de presentación en los estados financieros de las subsidiarias en el extranjero con una moneda funcional distinta a la moneda de presentación, para propósitos de presentación en los estados financieros consolidados.

Reservas regulatorias

Provisión dinámica

Se constituyen según criterios prudenciales sobre todas las facilidades crediticias que carecen de provisión específica asignada, es decir, sobre las facilidades crediticias clasificadas en la categoría 'Normal', según lo establecido en el Acuerdo No.004-2013 emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá. La misma corresponde a una partida patrimonial que se presenta en el rubro de reserva regulatorias en el estado consolidado de cambios en el patrimonio y se apropia de las utilidades no distribuidas.

(22) Capital y Reservas, continuación

Exceso de provisión específica

Son las provisiones que deben constituirse en razón de la clasificación de facilidades crediticias en las categorías de riesgo 'Mención Especial', 'Subnormal', 'Dudoso' o 'Irrecuperable', según lo establecido en el Acuerdo No.004-2013 emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá. Se constituyen tanto para facilidades crediticias individuales como para un grupo de estas. El caso de un grupo corresponde a circunstancias que señalan la existencia de deterioro de la calidad crediticia, aunque todavía no es posible la identificación individual. La misma corresponde a una partida patrimonial que se presenta en el rubro de reserva regulatorias en el estado consolidado de cambios en el patrimonio y se apropia de las utilidades no distribuidas.

(23) Utilidad por Acción

La política contable establecida por el Banco para el cálculo de la utilidad básica por acción y por acción diluida se detalla en la Nota 4 (l).

Utilidad básica por acción

El cálculo de la utilidad básica por acción presentado en el estado consolidado de resultados se ha basado en la siguiente utilidad atribuible a los accionistas comunes y promedio ponderado de acciones comunes.

Utilidad atribuible a los accionistas comunes (básica):

	2019	2018
Utilidad neta del año	4,235,313	4,592,259
Utilidad neta atribuible a los accionistas comunes	4,235,313	4,592,259

Promedio ponderado de acciones comunes (básica):

	2019	2018
Acciones emitidas al 1 de enero	14,273	14,273
Efecto de opciones de compra de acciones ejercidas	0	0
Promedio ponderado de acciones comunes al 31 de diciembre	14,273	14,273

Utilidad por acción diluida

El cálculo de la utilidad por acción diluida presentado en el estado consolidado de resultados se ha basado en la siguiente utilidad atribuible a los accionistas comunes y promedio ponderado de acciones comunes después de incluir los ajustes por los efectos de todas las potenciales acciones comunes diluyentes, las cuales comprenden las opciones otorgadas a empleados.

(23) Utilidad por Acción, continuación

Utilidad atribuible a los accionistas comunes (diluidas):

	2019	2018
Utilidad neta atribuible a los accionistas comunes	4,235,313	4,592,259

Promedio ponderado de acciones comunes (diluidas):

	2019	2018
Acciones emitidas al 1 de enero	14,273	14,273
Opciones de compra de acciones emitidas	0	0
Promedio ponderado de acciones comunes (diluidas) al 31 de diciembre	14,273	14,273

Al 31 de diciembre de 2019, el Banco no ha otorgado opciones de compra de acciones a empleados, por lo que no se presenta un efecto diluyente en sus acciones comunes.

(24) Comisiones por Administración y Manejo, y Otros Ingresos

El desglose de comisiones por servicios y otros ingresos se presenta a continuación:

	2019	2018
Comisiones por administración y manejo:		
Administración de fideicomisos	1,969,930	1,507,633
Cobranza por manejo	2,309,261	2,508,400
Administración de seguros	468,559	277,611
Otros	1,829,427	1,394,064
	6,577,177	5,687,708
Otros ingresos:		
Ganancia en venta de crédito fiscal	39,159	575,594
Seguros	158,692	154,088
Venta de bienes adjudicados	101,989	84,305
Otros ingresos	1,484,215	1,342,538
	1,784,055	2,156,525

(25) Salarios, Otros Gastos del Personal y Otros Gastos Generales y Administrativos

Los salarios, otros gastos de personal y otros gastos generales y administrativos se detallan a continuación:

	2019	2018
Salarios y otros gastos del personal:		
Sueldos, décimo tercer mes y vacaciones	5,615,720	5,566,604
Gastos de representación	1,035,874	993,328
Bonificaciones	227,097	371,338
Cuotas patronales	829,401	799,664
Prestaciones laborales	381,957	311,460
Viajes, viáticos y combustible	166,906	163,728
Seguros del personal	198,071	271,588
Capacitaciones y desarrollo de personal	216,118	171,386
Otros	655,537	646,516
Total	9,326,681	9,295,612
Otros gastos generales y administrativos:		
Alquiler	90,124	693,668
Publicidad y propaganda	837,790	687,341
Mantenimiento de equipo	915,082	842,389
Útiles de oficina	106,012	118,282
Luz, agua y teléfonos	311,799	292,585
Cargos bancarios	148,851	168,269
Servicios varios	558,498	472,214
Seguros	358,489	65,575
Bienes adjudicados	236,725	267,033
Otros	585,116	583,725
Total	4,148,486	4,191,081

Plan de Opción de Compra de Acciones

En el 2019, 2014 y 2012, la Junta Directiva de La Hipotecaria (Holding), Inc. aprobó planes de de opciones de compra de acciones para los ejecutivos del Banco por 1,805 opciones con un valor razonable unitario de B/.11.501, 15,200 opciones con valor razonable unitario de B/.8.591 y 14,290 opciones con valor razonable unitario de B/.3.694, respectivamente y con un plazo de ejercicio de 10 años de cada plan.

Al 31 de diciembre de 2019, están vigentes un total de 31,296 opciones (2018: 29,491), no se han cancelado opciones (2018: 0) y a la fecha no se han ejercido opciones. Estas opciones tienen un precio promedio ponderado de ejecución de B/.38.94 (2018: B/.27.13). Los planes conceden a los ejecutivos el derecho de ejercer las opciones sobre las acciones de La Hipotecaria (Holding), Inc. a partir del primer aniversario de la asignación en ambos planes. En el 2019 se han registrado gastos por la emisión de opciones de B/.21,642 (2018: B/.0).

(26) Impuesto sobre la Renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta del Banco, constituido en la República de Panamá, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años. De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las compañías incorporadas en Panamá están exentas del pago del impuesto sobre la renta de las ganancias provenientes de operaciones extranjeras, de los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, de títulos de deuda del gobierno de Panamá y de las inversiones en valores listados con la Superintendencia del Mercado de Valores y negociados en la Bolsa de Valores de Panamá, S. A.

De acuerdo como lo establece el Artículo 699 del Código Fiscal, modificado por el Artículo 9 de la Ley 8 del 15 de marzo de 2010 con vigencia a partir del 1 de enero de 2010, el impuesto sobre la renta para las personas jurídicas dedicadas al negocio de la banca en la República de Panamá, deberán calcular el impuesto de acuerdo a la tarifa del 25%.

Adicionalmente, las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil Balboas (B/.1,500,000) anuales, pagarán el impuesto sobre la tasa de impuesto sobre la renta aplicable a la renta neta gravable según la legislación vigente en la República de Panamá o el cálculo alternativo el que resulte mayor.

La Ley 52 del 28 de agosto de 2012, restituyó el pago de las estimadas del Impuesto sobre la Renta a partir de septiembre de 2012. De acuerdo a la mencionada Ley, las estimadas del Impuesto sobre la Renta deberán pagarse en tres partidas iguales durante los meses de junio, septiembre y diciembre de cada año.

Las subsidiarias del Banco deberán calcular el impuesto sobre la renta de acuerdo a la siguiente tarifa:

	Colombia	El Salvador
Vigente	33%	30%

El 28 de diciembre de 2018, el Congreso de la Republica de Colombia expidió la Ley 1943 (Ley de Financiamiento), mediante la cual se introdujeron nuevas reglas en material tributaria, cuyos aspectos más relevantes se presentan a continuación:

- Reducción gradual en la tarifa del impuesto sobre la renta y complementarios corporativa así: año gravable 2019, tarifa del 33%; año gravable 2020, tarifa del 32%; año gravable 2021, tarifa del 31%; y a partir del año gravable 2022, tarifa del 30%.
- Para las entidades financieras se crea una sobretasa del 4% para el año gravable 2019 y del 3% para los años gravables 2020 y 2021, cuando la renta líquida gravable supere 120.000 UVT.
- Reducción gradual y finalmente eliminación de la renta presunta en los siguientes términos: año gravable 2018, tarifa del 3,5%; año gravable 2019, tarifa del 1,5%; año gravable 2020, tarifa del 1,5%; y a partir del año gravable 2020, tarifa del 0%.

(26) Impuesto sobre la Renta, continuación

- Regla general que determina que será deducible el 100% de los impuestos, tasas y contribuciones efectivamente pagado en el año gravable, que guarden relación de causalidad con la generación de renta (salvo el impuesto de renta). Como reglas especiales se señala que será deducible el 50% del gravamen a los movimientos financieros (GMF), independientemente de que tenga o no relación de causalidad con la actividad generadora de renta.

- El 50% del impuesto de industria y comercio, podrá ser tomado como descuento tributario del impuesto sobre la renta en el año gravable en que sea efectivamente pagado y en la medida que tenga relación de causalidad con su actividad económica. A partir del año 2022 podrá ser descontado al 100%.

- Para los periodos gravables 2019 y 2020, se crea el beneficio de auditoría para los contribuyentes que incrementen su impuesto neto de renta del año gravable en relación con el impuesto neto de renta del año inmediatamente anterior por lo menos en un 30% o 20%, con lo cual la declaración de renta quedará en firme dentro los 6 o 12 meses siguientes a la fecha de su presentación, respectivamente.

- A partir del año 2017 las pérdidas fiscales podrán ser compensadas con rentas líquidas ordinarias que obtuvieren en los 12 periodos gravables siguientes.

- Los excesos de renta presuntiva pueden ser compensados en los 5 periodos gravables siguientes.

El gasto total de impuesto sobre la renta reconocido en el estado consolidado de resultados se compone como sigue:

	2019	2018
Impuesto sobre la renta, estimado	1,415,095	1,765,929
Impuesto diferido por diferencias temporales	(47,874)	(4,713)
Total de gasto de impuesto sobre la renta	1,367,221	1,760,216

La tasa efectiva de impuesto sobre la renta es la siguiente:

	2019	2018
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	5,602,534	6,352,475
Gasto del impuesto sobre la renta	1,367,221	1,760,216
Tasa efectiva del impuesto sobre la renta	24.40%	27.71%

(26) Impuesto sobre la Renta, continuación

La reconciliación entre el impuesto sobre la renta calculado utilizando la tasa fiscal actual y el gasto de impuesto sobre la renta registrado en el estado consolidado de resultados se detalla a continuación:

	2019	2018
Utilidad financiera antes de impuesto	5,602,534	6,352,475
Impuesto estimado utilizando la tasa doméstica	1,400,634	1,588,369
Efecto de las tasas de impuesto en jurisdicciones extranjeras	13,593	9,194
Efecto en el impuesto por:		
Ingresos extranjeros, exentos y no gravables	(1,132,263)	(762,911)
Costos y gastos no deducibles	1,133,131	930,277
Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles	(47,874)	(4,713)
Total gasto de impuesto sobre la renta	1,367,221	1,760,216

El impuesto diferido activo del Banco se origina de diferencias temporarias relacionadas a la reserva para pérdidas en préstamos, a la provisión para el plan de incentivo por retiro voluntario y a pérdidas fiscales, y se presenta en el estado consolidado de situación financiera

El impuesto sobre la renta diferido activo está compuesto por los siguientes componentes:

	2019		2018	
	Diferencias temporarias	Impuesto diferido	Diferencias temporarias	Impuesto diferido
Impuesto diferido activo				
Reserva para pérdidas en préstamos	678,753	195,125	603,038	170,464
Provisión para plan de incentivo por retiro voluntario	89,377	26,813	0	0
Arrastres de pérdidas operativas(1)	2,601,694	858,559	2,535,762	862,159
	3,369,824	1,080,497	3,138,800	1,032,623

(1) Corresponde a pérdidas trasladables en Colombia, sin fecha de expiración.

El movimiento del impuesto diferido es como sigue:

2019	Saldo al 1 de enero	Reconocido en resultados	Saldo al 31 de diciembre Impuesto diferido activo
Provisión para pérdidas en préstamos	170,464	24,661	195,125
Provisión de plan de incentivo por retiro voluntario	0	26,813	26,813
Arrastres de pérdidas operativas	862,159	(3,600)	858,559
Impuesto diferido activo	1,032,623	47,874	1,080,497

(26) Impuesto sobre la Renta, continuación

2018	Saldo al 1 de enero	Reconocido en resultados	Saldo al 31 de diciembre Impuesto diferido activo
Provisión para pérdidas en préstamos	129,094	41,370	170,464
Arrastres de pérdidas operativas	898,816	(36,657)	862,159
Impuesto diferido activo	1,027,910	4,713	1,032,623

Con base en los resultados actuales y proyectados, la administración del Banco considera que habrá ingresos gravables suficientes para absorber los impuestos diferidos activos.

Al 31 de diciembre de 2019, el Banco no ha reconocido un pasivo por impuesto sobre la renta diferido de aproximadamente B/.654,054 (2018: B/.584,988) por las utilidades no distribuidas de sus operaciones en el exterior, debido a que el Banco considera que aproximadamente B/.13,081,075 (2018: B/.11,699,756) de esas utilidades serán reinvertidas por un plazo indefinido.

(27) Fideicomisos bajo Administración

El Banco mantiene en administración contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de clientes por B/.272,131,015 (2018: B/.198,053,932). Considerando la naturaleza de estos servicios, la administración considera que no existen riesgos significativos para el Banco. Para las participaciones en entidades no consolidadas, véase la Nota 28.

(28) Participaciones en Entidades Estructuradas No Consolidadas

La siguiente tabla describe los tipos de entidades estructuradas que el Banco no consolida, pero en la cuales retiene una participación y actúa como agente de las mismas.

Tipo de entidad estructurada	Naturaleza y propósito	Participación retenida por el Banco	Total de activos 2019	Total de activos 2018
Fideicomisos de titularización de préstamos hipotecarios residenciales	Generar: • Fondos para las actividades de préstamos del Banco • Comisión por administración y manejo de cartera de préstamos Estos fideicomisos están financiados a través de la venta de instrumentos de deuda.	• Inversiones en los bonos hipotecarios residenciales emitidos por los fideicomisos • Intereses residuales	272,131,015	198,053,932

(28) Participaciones en Entidades Estructuradas No Consolidadas, continuación

La siguiente tabla presenta el valor en libros de las participaciones retenidas por el Banco en entidades estructuradas no consolidadas. La máxima exposición a pérdidas del Banco en las entidades estructuras no consolidadas, corresponde al valor en libros de los activos que mantiene en estas.

Valor en libros del Banco	2019 Inversiones en valores	2018 Inversiones en valores
Fideicomisos de titularización de préstamos hipotecarios residenciales	61,751,917	43,761,562
Total	61,751,917	43,761,562

Durante el período 2019, el Banco no ha otorgado apoyo financiero a las entidades estructuradas no consolidadas.

(29) Transferencias de Activos Financieros

En el curso ordinario de sus operaciones, el Banco efectúa transacciones que resultan en la transferencia de activos financieros, principalmente, préstamos hipotecarios residenciales, por titularizaciones a través de entidades estructuradas no consolidadas. De acuerdo con la política presentada en la Nota 4 (c.3), los activos transferidos se mantienen registrados en el estado consolidado de situación financiero del Banco en la medida de la extensión de su participación o interés en el vehículo de titularización, o son dados de bajo en cuentas del Banco en su totalidad.

Titularizaciones de préstamos hipotecarios

Los préstamos hipotecarios residenciales del Banco son vendidos a vehículos de titularización (fideicomisos), quienes en su lugar emiten títulos de deuda a los inversionistas, los cuales están garantizados con los activos comprados.

Considerando que el Banco vende los activos a un vehículo de titularización no consolidado, la transferencia de los activos es del Banco (que no incluye al vehículo de titularización) al vehículo de titularización de forma directa. La transferencia de activos se perfecciona en la forma de venta de los activos subyacentes al vehículo de titularización.

Ventas a entidades estructuras no consolidadas

A largo de sus años de operación y de acuerdo con sus necesidades de liquidez, el Banco ha realizado esporádicamente transacciones de titularización que han resultado en una baja en cuentas en su totalidad de los activos transferidos. Este es el caso cuando el Banco ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos financieros a un vehículo de titularización no consolidado (fideicomiso) y mantiene una participación o derechos de administración relativamente pequeña en el vehículo con respecto a los activos financieros transferidos. En el caso de que los activos financieros sean dados de baja en cuentas en su totalidad, entonces la participación en el vehículo de titularización no consolidado que recibe el Banco como parte de transferencia y los intereses residuales, representan un involucramiento continuo sobre dichos activos.

(29) Transferencias de Activos Financieros, continuación

En febrero de 2019, el Banco vendió ciertos préstamos hipotecarios residenciales a vehículos de titularización no consolidados (fideicomisos) y, como parte de la consideración, recibió bonos emitidos por estos vehículos de titularización. Los bonos recibidos representan el 17.5% del total emitido. El Banco clasifica estos títulos de deuda como medidos a VRCOUI y VRCR, a considerando los criterios definidos en la política contable de clasificación de instrumentos financieros. De acuerdo con los contratos de venta pactados con los vehículos de titularización, el Banco no generó ganancias o pérdidas en esta transacción.

Durante el período 2019, el Banco ha reconocido como parte de los ingresos por intereses de inversiones en valores cálculos bajo la tasa de interés efectiva, B/.2,755,030 (2018: B/.1,867,796) de interés ganados sobre bonos de préstamos hipotecarios recibidos por transacciones de titularización y que forman parte del portafolio de inversiones en valores medidas a VRCOUI del Banco.

Adicionalmente, ha reconocido como parte de la ganancia neta en inversiones a VRCR, B/.880,392 (2018: B/.1,054,798) relacionados a los ingresos por intereses y la ganancia no realiza por valor razonable, de los bonos de préstamos hipotecarios e intereses residuales recibidos por transacciones de titularización y que forman parte del portafolio de inversiones en valores medidas a VRCR del Banco.

Como parte de las transacciones de titularización de préstamos hipotecarios residenciales que resultaron en la baja en cuentas del Banco de los activos financieros transferidos, el Banco ha retenido derechos de administración con respecto a los activos transferidos. En virtud del acuerdo del servicio de administración, el Banco recauda los flujos de efectivo de las hipotecas transferidas en nombre de los vehículos de titularización no consolidados. A cambio, el Banco recibe una tarifa que se espera que compense adecuadamente al Banco por administrar los activos relacionados. Las tarifas de los servicios de administración de los activos financieros transferidos a los vehículos de titularización se basan en un porcentaje fijo de los flujos de efectivo que el Banco recauda como agente en las hipotecas residenciales transferidas. Potencialmente, una pérdida de actividades de servicio puede ocurrir si los costos en que incurre el Banco al realizar la actividad de administración exceden los honorarios por cobrar o si el Banco no funciona de acuerdo con los acuerdos de servicio.

Durante el período 2019, el Banco ha reconocido en el estado consolidado de resultados ingresos de comisiones por servicios de administración prestados a vehículos de titularización por B/.1,969,930 (2018: B/.1,507,633).

(29) Transferencias de Activos Financieros, continuación

La siguiente tabla presenta detalle de los activos que representan la participación continua del Banco sobre los activos transferidos y que fueron dados de bajas en cuentas en su totalidad.

	Valor en libros	Valor razonable	
Tipo de involucramiento continuo	Inversiones en valores	Activos	Pasivos
Bonos emitidos por los fideicomisos de titularización no consolidados:			
31 de diciembre de 2019	44,954,854	44,954,854	0
31 de diciembre de 2018	28,930,177	28,930,177	0
Intereses residuales:			
31 de diciembre de 2019	16,797,063	16,797,063	0
31 de diciembre de 2018	14,831,385	14,831,385	0

El monto que mejor representa la exposición de pérdida máxima por la participación continua del Banco en la forma de bonos hipotecarios residenciales emitidos por los fideicomisos de titularización no consolidados y derechos de administración, es su valor en libros.

(30) Compromisos y Contingencias

Al 31 de diciembre de 2019, existe un reclamo en curso interpuesto en contra de la subsidiaria de El Salvador por la Defensoría del Consumidor. De acuerdo a la evaluación realizada por administración del Banco y su asesor legal, no se espera que el resultado de este proceso tenga un efecto material adverso sobre la posición financiera del Banco.

En el curso normal de sus operaciones, el Banco mantiene instrumentos financieros con riesgos fuera del estado consolidado de situación financiera para suplir las necesidades financieras de sus clientes. Al 31 de diciembre de 2019, el Banco ha emitido cartas promesas de pago por B/.68,043,250 (2018: B/.59,484,283).

(31) Arrendamientos

Al 31 de diciembre de 2019, el Banco mantiene arrendamientos de bienes inmuebles principalmente para su sucursal bancaria y centros de préstamos, los cuales no cumplen con la definición de propiedades de inversión de la NIC 40. Los contratos de arrendamiento tienen periodos vigencia entre 1, 5 y 10 años, y algunos incluyen una opción para renovar el contrato de arrendamiento por un período adicional de la misma duración después de la finalización del plazo del contrato.

(31) Arrendamientos, continuación

Activos por derecho de uso

El valor en libros de los activos por derecho de uso de contratos de arrendamientos es como sigue:

	2019
Bienes inmuebles:	
Saldo al 1 de enero	4,047,788
Cancelaciones	(268,208)
Depreciación del período	(621,724)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	20,684
Saldo al 31 de diciembre	3,178,540

Pasivos por arrendamientos

Al 31 de diciembre de 2019, los pasivos por arrendamientos del Banco ascienden a B/.3,331,610. El análisis de vencimiento de los pasivos por arrendamientos se presenta en la Nota 5 (b).

Al 31 de diciembre de 2018, los pagos futuros mínimos bajo contratos de arrendamiento operativo no cancelables que mantenía el Banco eran pagaderos como sigue:

	2018
Análisis de vencimiento – Flujos de efectivo contractuales no descontados	
De 1 a 5 años	1,092,665
Más de 5 años	2,955,123
	4,047,788

Montos reconocidos en el estado consolidado de resultados

Al 31 de diciembre de 2019, el Banco ha reconocido gastos de interés sobre sus pasivos por arrendamientos por B/.621,724 como parte de sus costos financieros (intereses sobre financiamientos) en el estado consolidado de resultados.

Adicionalmente, el Banco ha reconocido gastos relacionados a los arrendamientos evaluados como de ‘activos de bajo valor’ y de ‘activos de bajo valor’ por B/.90,124, como parte de los gastos de alquiler en el estado consolidado de resultado. Véase Nota 25.

Montos reconocidos en el estado consolidado de flujos de efectivo

Al 31 de diciembre de 2019, el total de efectivo por arrendamientos reconocidos en el estado consolidado de flujos de efectivo asciende a B/.1,159,908, monto que comprende la porción del pago a principal como actividad de financiamiento por B/.447,970, la porción de intereses por B/.621,724 y la porción de los arrendamientos a corto plazo y de bajo valor por B/.90,124 como actividad de operación.

(32) Valor Razonable de Instrumentos Financieros

El valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros que se negocian en mercados activos se basa en precios cotizados en los mercados o cotizaciones de precios de negociantes. Para todos los demás instrumentos financieros, el Banco determina los valores razonables usando otras técnicas de valoración.

Para los instrumentos financieros que no se negocian frecuentemente y que tienen poca disponibilidad de información de precios, el valor razonable es menos objetivo, y su determinación requiere el uso de diversos grados de juicio que dependen de la liquidez, la concentración, la incertidumbre de factores del mercado, los supuestos en la determinación de precios y otros riesgos que afectan el instrumento específico.

Modelos de valuación
El Banco mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que el Banco puede acceder en la fecha de medición.

- Nivel 2: datos de entrada distintos de precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, determinados con base en precios). Esta categoría incluye instrumentos valorizados utilizando precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares, precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos u otras técnicas de valoración donde los datos de entrada significativos son directamente o indirectamente observables en un mercado.

- Nivel 3: esta categoría contempla todos los instrumentos en los que las técnicas de valoración incluyen datos de entrada no observables y tienen un efecto significativo en la medición del valor razonable. Esta categoría incluye instrumentos que son valuados, basados en precios cotizados para instrumentos similares donde los supuestos o ajustes significativos no observables reflejan la diferencia entre los instrumentos.

Otras técnicas de valoración incluyen valor presente neto y modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas para estimar las tasas de descuento.

El objetivo de utilizar una técnica de valoración es estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada de venta del activo o de transferencia del pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en las condiciones de mercado presentes.

El Banco utiliza modelos de valuación ampliamente reconocidos en la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros comunes y simples, los cuales utilizan solamente información observable del mercado y requiere poco juicio por parte de la administración. Los precios observables e insumos de los modelos se encuentran usualmente disponibles en el mercado para instrumentos de deuda y de patrimonio que están listados en bolsa.

(32) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

La disponibilidad de precios de mercado observables y de insumos o datos de entrada de los modelos reduce la necesidad de juicios y estimaciones por parte de la administración, reduciendo le incertidumbre asociada a la determinación de valores razonables. La disponibilidad de precios de mercado observables y de datos de entrada de los modelos varía dependiendo de los productos y mercados, y es susceptible a cambios basados en eventos específicos y las condiciones generales de los mercados financieros.

Para instrumentos financieros con naturaleza más compleja, el Banco utiliza modelos de valuación diseñados internamente, los cuales usualmente son desarrollados de modelos de valuación reconocidos. Algunos o todos de los datos de entrada o insumos significativos que se utilizan en estos modelos pueden que no sean observables en el mercado, y puede que se deriven de precios o tasas de mercado, o estén basados en supuestos. Algunos ejemplos de este tipo de instrumentos que envuelven datos de entrada o insumos no observables, incluyen títulos de inversión para los cuales no existe un mercado activo o participaciones retenidas en titularizaciones. Los modelos de valuación que utilizan datos de entrada o insumos no observables significativos requieren en un mayor grado de juicios y estimaciones de la administración en la determinación de valores razonables. Juicios y estimaciones de parte de la administración son usualmente requeridos para la selección del modelo de valuación que será utilizado, la determinación de flujos de efectivo futuros en el instrumento financiero que está siendo valorado, la determinación de la probabilidad de incumplimiento y prepago de la contraparte, la determinación de las volatilidades esperadas y las correlaciones, y la selección de las tasas de descuento apropiadas.

Las estimaciones de valor razonable obtenidas de modelos se ajustan por cualquier otro factor, como el riesgo de liquidez o incertidumbres del modelo, en la medida en que el Banco considere que un tercero que participe del mercado, lo tendría en cuenta al fijar o determinar el precio de una transacción. Los valores razonables reflejan el riesgo crediticio del instrumento e incluyen ajustes que toman en cuenta el riesgo de crédito del Banco y la contraparte, cuando corresponda.

Los datos de entrada, insumos y valores de los modelos son calibrados con datos históricos e información prospectiva disponible en el mercado, y cuando sea posible con transacciones corrientes o recientes observables en diferentes instrumentos y con cotizaciones obtenidas de corredores externos. Este proceso de calibración es inherentemente subjetivo y produce rangos de posibles datos de entrada y estimaciones de valor razonable, y la administración utiliza juicio en la selección del punto del rango que considere más apropiado.

Títulos respaldados con hipotecas (‘mortgage-backed securities’) e intereses residuales en titularizaciones

Durante los período 2019 y 2018, no ha habido un volumen de negociación suficiente para establecer un mercado activo para ciertos títulos respaldos con activos (p.ej. bonos de préstamos hipotecarios residenciales e intereses residuales en titularizaciones), por lo que el Banco ha determinado su valor razonable utilizando otras técnicas de valoración. Estos títulos que mantiene el Banco están respaldados por carteras de préstamos hipotecarios residenciales estáticas y gozan de prelación de cobro en los flujos de efectivo.

(32) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

La metodología utilizada por el Banco para la valuación de estos títulos respaldados con activos, utiliza técnicas de flujos descontados que toman en consideración la probabilidad de incumplimiento y severidad de pérdida, tomando en cuenta los términos originales de suscripción, atributos de los prestatarios, índices de 'LTV' y de prepagos esperados. Estos atributos se utilizan en la estimación de los flujos de efectivo esperados, los cuales son asignados utilizando a la 'cascada' aplicable al título de inversión, y posteriormente, son descontados a la tasa de descuento ajustada al riesgo. Esta técnica de flujos descontados suele ser utilizada por los participantes de mercado para fijar o determinar el precio de títulos respaldados con activos. Sin embargo, esta técnica está sujeta a limitaciones inherentes, como lo es la estimación de la apropiada tasa de descuento ajustada al riesgo, y diferentes supuestos y datos de entrada daría resultados diferentes.

Marco de valoración de los instrumentos financieros

El Banco ha establecido un marco de control con respecto a la medición de los valores razonables. Este marco de control incluye una unidad independiente de la Gerencia y reporta directamente a la Vicepresidente Ejecutiva de Finanzas, y tiene responsabilidad independiente en verificar los resultados de las operaciones de inversiones y las mediciones de valor razonables significativas.

Los controles específicos incluyen:

- Verificación de los precios cotizados;
- Validación o "re-performance" de los modelos de valuación;
- Revisión y aprobación de los procesos para los nuevos modelos y cambios a los modelos actuales de valuación;
- Revisión de los datos de entrada significativos no observable; ajustes y cambios significativos en los valores razonables del Nivel 3 comparados contra el mes anterior.

El Banco utiliza a un tercero, como proveedor de servicios para esta unidad de control evalúa y documenta la evidencia obtenida de estas terceras partes que soporten la conclusión que dichas valuaciones cumplen con los requerimientos de las NIIF. Esta revisión incluye:

- Verificar que el proveedor de precio haya sido aprobado por el Banco;
- Obtener un entendimiento de cómo el valor razonable has sido determinando y si el mismo refleja las transacciones actuales del mercado;
- Cuando se utiliza instrumentos similares para determinar el valor razonable, como estos precios han sido ajustados para reflejar las características del instrumento sujeto a medición.

Este proceso también es monitoreado por el Comité de Auditoría a través de Auditoría Interna.

(32) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

Instrumentos financieros medidos a valor razonable – Niveles de jerarquía de valor razonable

La siguiente tabla analiza los instrumentos financieros medidos a valor razonable a la fecha de reporte, por el nivel de jerarquía de valor razonable en el cual su medición de valor razonable es categorizada. Los montos están basados en valores reconocidos en el estado consolidado de situación financiera.

		Valor razonable			
2019	**Valor en Libros**	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos:					
Activos financieros medidos a valor razonable:					
Inversiones en valores a VRCOUI	74,442,164	31,906,550	3,285,548	39,250,066	74,442,164
Inversiones en valores a VRCR	24,154,314	0	1,551,262	22,603,052	24,154,314

		Valor razonable			
2018	**Valor en Libros**	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos:					
Activos financieros medidos a valor razonable:					
Inversiones en valores a VRCOUI	48,531,447	19,966,600	3,195,584	25,369,263	48,531,447
Inversiones en valores a VRCR	19,318,890	0	893,454	18,425,436	19,318,890

Al 31 de diciembre de 2019, no se realizaron transferencias de la jerarquía del valor razonable sobre las inversiones en valores medidas a VRCOUI y a VRCR.

Mediciones de valor razonable – Nivel 3

Reconciliación

La siguiente tabla presenta la reconciliación de los balances iniciales y finales para los instrumentos financieros registrados a valor razonable categorizados como Nivel 3 según la jerarquía de niveles de valor razonable:

	2019	**2018**
Saldo al 1 de enero	43,794,699	44,041,042
Utilidades o (pérdidas) totales:		
En el estado consolidado de resultados	880,392	1,125,184
En el estado consolidado de utilidades integrales	312,005	(85,997)
Compras	26,725,342	4,344,273
Liquidaciones	(9,859,320)	(5,629,803)
Saldo al 31 de diciembre	61,853,118	43,794,699

(32) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

Datos de entrada no observables utilizados en la medición del valor razonable

La tabla a continuación detalla información acerca de los datos de entrada no observables significativos y supuestos utilizados al 31 de diciembre de 2019 en la medición de los instrumentos clasificados en Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable.

		Información cuantitativa de los valores razonables - Nivel 3		
			Rango (promedio ponderado)	
Tipo de instrumento financiero	**Técnica de valuación**	**Datos de entrada y supuestos no observables**	**2019**	**2018**
Bonos de préstamos hipotecarios	Flujos descontados	Supuestos de Incumplimiento Acumulado (En inglés "SDA")	2.78% - 0.12% (0.83%)	2.15% - 0.13% (0.76%)
		Supuestos de Velocidad de repago acumulado (En inglés "PSA" y "CPR")	51.33% - 13.73% (42.14%)	48.44% - 17.50% (42.19%)
		Porcentaje de recobros	90%	90%
		Tiempo estimado para efectuar los recobros	12 meses	12 meses
Intereses residuales en fideicomisos	Flujos descontados	Supuestos de Incumplimiento Acumulado (En inglés "SDA")	2.78% - 0.12% (0.83%)	2.15% - 0.13% (0.68%)
		Supuestos de Velocidad de repago acumulado (En inglés "PSA" y "CPR")	51.33% - 13.73% (42.14%)	48.44% - 19.28% (42.42%)
		Porcentaje de recobros	90%	90%
		Tiempo estimado para efectuar los recobros	12 meses	12 meses
Bonos de gobiernos	El modelo de valuación se basa en distintos precios de referencias observables en un mercado activo. Valor presente de los flujos de un título, descontándolos con la tasa de referencia y el margen correspondiente	N/A	N/A	N/A

(32) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

Efecto de los datos de entrada no observables en la medición del valor razonable

Aunque el Banco considera que sus estimaciones del valor razonable son adecuadas, el uso de diferentes metodologías o supuestos podría conducir a diferentes mediciones de valor razonable. Para las mediciones del valor razonable en el Nivel 3, el cambio de uno o más supuestos utilizados, para reflejar supuestos alternativos razonablemente, tendría los siguientes efectos:

	2019			
	Efecto en Estado Consolidado de Resultados		Efecto en Otras Utilidades (Pérdidas) Integrales	
	Favorable	(No Favorables)	Favorable	(No Favorables)
Participaciones retenidas en titularizaciones y bonos de gobiernos:				
Inversiones a VRCR	1,774,270	(1,074,381)	0	0
Inversiones a VRCOUI	0	0	1,113,807	(1,033,258)
	1,774,270	(1,074,381)	1,113,807	(1,033,258)

	2018			
	Efecto en Estado Consolidado de Resultados		Efecto en Otras Utilidades (Pérdidas) Integrales	
	Favorable	(No Favorables)	Favorable	(No Favorables)
Participaciones retenidas en titularizaciones y bonos de gobiernos:				
Inversiones a VRCR	75,770	(76,399)	0	0
Inversiones a VRCOUI	0	0	(45)	162
	75,770	(76,399)	(45)	162

Los efectos favorables y no favorables de la utilización de supuestos alternativos razonablemente posibles para la valuación de los bonos hipotecarios y los bonos de intereses residuales en las titularizaciones han sido calculados recalibrando los valores de los modelos, utilizando datos no observables basados en posibles estimaciones del Banco.

Los datos no observables más importantes se refieren al riesgo de tasas de descuento. Los supuestos alternativos razonablemente son de 0.5% por debajo y 0.5% por encima, respectivamente, de las tasas de descuento utilizadas en los modelos.

(32) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

Instrumentos financieros no medidos a valor razonable

La siguiente tabla presenta el valor razonable de los instrumentos financieros no medidos a valor razonable sobre una base recurrente y el análisis del nivel de jerarquía de valor razonable en el cual su medición de valor razonable es categorizada. Esta tabla no incluye información sobre el valor razonable de instrumentos financieros cuando su valor en libros se aproxima a su valor razonable.

		Valor razonable			
2019	**Valor en Libros**	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos:					
Activos financieros no medidos a valor razonable:					
Préstamos a CA	703,587,433	0	0	695,910,248	695,910,248
Inversiones en valores a CA	219,617	0	321,953	0	321,953
Pasivos:					
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:					
Depósitos a plazo de clientes	288,156,245	0	0	284,182,825	284,182,825
Valores comerciales negociables	107,589,534	0	0	104,573,538	104,573,538
Notas comerciales negociables	116,529,662	0	0	110,901,492	110,901,492
Bonos cubiertos	51,010,903	0	0	53,084,606	53,084,606
Bonos ordinarios	4,374,117	0	0	4,351,756	4,351,756
Certificados de inversión	37,032,086	0	0	37,003,802	37,003,802
Obligaciones negociables	28,973,747	0	0	28,850,000	28,850,000
Financiamientos recibidos	145,861,823	0	0	145,512,149	145,512,149

		Valor razonable			
2018	**Valor en Libros**	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos:					
Activos financieros no medidos a valor razonable:					
Préstamos a CA	689,568,551	0	0	709,490,905	709,490,905
Inversiones en valores a CA	218,444	0	299,374	0	299,374
Pasivos:					
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:					
Depósitos a plazo de clientes	239,680,540	0	0	239,649,222	239,649,222
Valores comerciales negociables	90,688,165	0	0	88,801,598	88,801,598
Notas comerciales negociables	113,118,210	0	0	111,633,055	111,633,055
Bonos cubiertos	10,431,427	0	0	11,000,000	11,000,000
Bonos ordinarios	8,832,345	0	0	8,784,024	8,784,024
Certificados de inversión	15,893,531	0	0	15,880,104	15,880,104
Obligaciones negociables	18,997,888	0	0	18,909,131	18,909,131
Financiamientos recibidos	237,023,005	0	0	236,621,544	236,621,544

Datos de entrada utilizados en la medición del valor razonable de los instrumentos financieros que nos son medidos sobre una base recurrente

La tabla a continuación detalla información acerca de los datos de entrada significativos y supuestos utilizados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 en la medición del valor razonable de los instrumentos que no son medidos a valor razonable.

(32) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

Instrumento financiero	Técnica de valoración y dato de entrada utilizado
No medidos a valor razonable:	
Depósitos de clientes	Para los depósitos de ahorros su valor razonable representa el monto por cobrar/recibir a la fecha del reporte. Para los depósitos a plazo su valor razonable se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Inversiones en valores a CA	Su valor razonable representa el monto por cobrar/recibir a la fecha del reporte.
Préstamos	El valor razonable para los préstamos representa la cantidad descontada de los flujos de efectivo futuros estimados a recibir. Los flujos de efectivos provistos se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.
Financiamientos recibidos	El valor razonable para los financiamientos recibidos con reajustes semestrales de tasa de interés, se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Bonos ordinarios	El valor razonable para los bonos ordinarios se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Valores comerciales negociables	El valor razonable para los valores comerciales negociables se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Obligaciones negociables	El valor razonable para las obligaciones negociables se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Notas comerciales negociables y certificados de inversión	El valor razonable para las notas comerciales negociables y certificados de inversión se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.

(33) Información de Segmentos

La información por segmentos del Banco se presenta respecto a sus líneas de negocios y han sido determinadas por la administración, basados en reportes revisados por la Alta Gerencia para la toma de decisiones.

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

- *Administración de fideicomisos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos por comisiones generadas por la gestión de administración y cobranzas de préstamos hipotecarios y personales que le pertenecen a terceros menos los gastos de operación del Banco quien es contratado bajo contratos de administración para llevar a cabo dicha función.

- *Hipotecas como activos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos de intereses menos los costos por financiamiento que generan los préstamos hipotecarios que el Banco mantiene como activos, más las comisiones por otorgamiento y la parte proporcional que corresponde a las comisiones por cobranzas.

(33) Información de Segmentos, continuación

- *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 el Banco mantiene como activos, más las comisiones por otorgamiento y la parte proporcional que corresponde a las comisiones por cobranzas.

- *Otras inversiones*: Dentro de este concepto se recogen los ingresos generados por otras inversiones del Banco.

La información financiera relacionada a cada segmento de segmento reportable se analiza en la siguiente tabla.

2019	Administración de fideicomisos	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
Ingreso de intereses	0	40,993,866	7,887,656	3,812,050	52,693,572
Gastos de intereses	0	(30,823,177)	(2,188,340)	(3,501,345)	(36,512,862)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones en valores a CA y a VRCOUI	0	(215,339)	(554,924)	107,930	(662,333)
Ganancia neta en inversiones a VRCR	0	0	0	1,143,242	1,143,242
Ganancia neta realizada en inversiones a VRCOUI	0	0	0	27,659	27,659
Comisiones por administración y manejo	2,145,424	4,210,756	220,997	0	6,577,177
Otros ingresos netos de comisiones	0	846,349	60,088	96,140	1,002,577
Gastos generales y administrativos	(1,595,663)	(12,715,106)	(3,493,208)	(862,521)	(18,666,498)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	549,761	2,297,349	1,932,269	823,155	5,602,534
Activos del segmento	0	683,217,046	70,741,226	113,185,959	867,144,232
Pasivos del segmento	0	668,177,671	47,438,337	75,901,337	791,517,345

2018	Administración de fideicomisos	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
Ingreso de intereses	0	39,577,080	6,705,004	2,438,427	48,720,511
Gastos de intereses	0	(28,174,570)	(1,823,665)	(2,377,143)	(32,375,378)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones en valores a CA y a VRCOUI	0	(668,384)	(364,479)	0	(1,032,863)
Ganancia neta en inversiones a VRCR	0	0	0	1,406,689	1,406,689
Ganancia neta realizada en inversiones a VRCOUI	0	0	0	98,270	98,270
Comisiones por administración y manejo	2,612,276	2,822,793	252,639	0	5,687,708
Otros ingresos netos de comisiones	0	1,300,543	88,440	110,067	1,499,050
Gastos generales y administrativos	(1,518,851)	(11,986,608)	(3,325,052)	(821,001)	(17,651,512)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	1,093,425	2,870,854	1,532,887	855,309	6,352,475
Activos del segmento	0	679,924,965	58,328,628	75,811,974	814,065,567
Pasivos del segmento	0	646,720,175	41,860,472	54,565,026	743,145,672

(33) Información de Segmentos, continuación

La composición de los segmentos geográficos se describe de la siguiente forma:

2019	Panamá	El Salvador	Colombia	Total
Ingreso de intereses	36,095,181	9,049,792	7,548,599	52,693,572
Gastos de intereses	(27,490,822)	(5,329,140)	(3,692,900)	(36,512,862)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones en valores a CA y a VRCOUI	(170,890)	(233,786)	(257,657)	(662,333)
Ganancia neta en inversiones a VRCR	1,140,762	0	30,140	1,143,242
Ganancia neta realizada en inversiones a VRCOUI	0	0	0	27,659
Comisiones por administración y manejo	4,987,840	1,414,844	174,493	6,577,177
Otros ingresos netos de comisiones	812,979	90,503	99,094	1,002,577
Gastos generales y administrativos	(13,363,742)	(2,760,439)	(2,542,317)	(18,666,498)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	2,011,308	2,231,774	1,359,452	5,602,534
Activos del segmento	657,365,546	121,002,428	88,776,258	867,144,232
Pasivos del segmento	626,830,847	99,218,074	65,468,424	791,517,345

2018	Panamá	El Salvador	Colombia	Total
Ingreso de intereses	32,562,884	9,928,066	6,229,561	48,720,511
Gastos de intereses y comisiones	(23,538,441)	(5,608,187)	(3,228,750)	(32,375,378)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones en valores a CA y a VRCOUI	(580,059)	(257,790)	(195,014)	(1,032,863)
Ganancia neta en inversiones a VRCR	1,336,303	0	70,386	1,406,689
Ganancia neta realizada en inversiones a VRCOUI	0	0	98,270	98,270
Comisiones por administración y manejo	4,510,081	1,038,603	139,024	5,687,708
Otros ingresos netos de comisiones	925,806	483,336	89,908	1,499,050
Gastos generales y administrativos	(12,293,366)	(2,867,227)	(2,490,919)	(17,651,512)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	2,923,208	2,716,801	712,466	6,352,475
Activos del segmento	612,299,408	136,049,785	65,716,374	814,065,567
Pasivos del segmento	585,178,975	114,288,201	43,678,496	743,145,672

(34) Ley de Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios

De acuerdo con regulaciones fiscales vigentes en Panamá, las entidades financieras que otorgan préstamos hipotecarios que no excedan de B/.180,000 con intereses preferenciales, recibirán un subsidio trimestralmente como un crédito fiscal. A partir de julio de 2010 según la ley 8 del 15 de marzo de 2010 que deroga el artículo 6 de la ley 3 de 1985, se aumenta el beneficio de un crédito fiscal de los primeros diez (10) años a los primeros quince (15) años para préstamos nuevos, por la suma equivalente a la diferencia entre los ingresos que la entidad financiera hubiese recibido en caso de haber cobrado la tasa de interés de referencia del mercado, que haya estado en vigor durante ese año y los ingresos efectivamente recibidos en concepto de intereses con relación a cada uno de tales préstamos hipotecarios preferenciales.

La Ley 3 de mayo de 1985 de la República de Panamá, establece que el crédito fiscal puede ser utilizado para el pago de impuestos nacionales, incluyendo el impuesto sobre la renta. El crédito fiscal bajo la Ley 11 de septiembre de 1990, mediante la cual se prorroga la ley anterior, y la Ley 28 de septiembre de 1995, establece que puede ser utilizado únicamente para el pago del impuesto sobre la renta. Si en cualquier año fiscal la entidad financiera no pudiere efectivamente utilizar todos los créditos fiscales a que tenga derecho, entonces podrá utilizar el crédito excedente durante los tres años siguientes, a su conveniencia, o transferirlo, en todo o en parte, a otro contribuyente.

(34) Ley de Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios, continuación

Durante el período 2019, el Banco reconoció neto de reserva la suma de B/.13,049,669 (2018: B/.10,595,444), como ingresos de intereses preferenciales sobre la cartera de préstamos hipotecarios residenciales, en el estado consolidado de resultados. El Banco vendió a terceros créditos fiscales de años anteriores por la suma de B/.2,610,601 (2018: B/.11,256,701), reconociendo una ganancia de B/.39,159 (2018: B/.575,594), en el rubro de otros ingresos del estado consolidado de resultados. Adicionalmente, durante el período 2019, el Banco participó en una transacción no monetaria a través de la cual recibió títulos de deuda de la República de Panamá como forma de pago de créditos fiscales por préstamos hipotecarios con intereses preferencial equivalentes a B/.8,564,069.

Al 31 de diciembre de 2019, el crédito fiscal por realizar asciende a B/.10,037,951 (2018: B/.8,097,687) y el mismo se incluye en el estado consolidado de situación financiera.

(35) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

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

(a) Ley Bancaria

Las operaciones bancarias en la República de Panamá, están reguladas y supervisadas por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, de acuerdo a la legislación establecida por el Decreto Ejecutivo No.52 de 30 de abril de 2008, que adopta el texto único del Decreto Ley 9 de 26 de febrero de 1998, modificado por el Decreto Ley 2 de 22 de febrero de 2008, por el cual se establece el régimen bancario en Panamá y se crea la Superintendencia de Bancos y las normas que lo rigen.

(b) Ley de Fideicomiso

Las operaciones de fideicomiso en Panamá están reguladas por la Superintendencia de Bancos de acuerdo a la legislación establecida en la Ley No.1 del 5 de enero de 1984 reformada por la Ley No.21 del 10 de mayo de 2017.

(c) Ley de Valores

Las operaciones de puesto de bolsa en Panamá están reguladas por la Superintendencia del Mercado de Valores de acuerdo a la legislación establecida en el Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, reformado mediante la Ley No.67 del 1 de septiembre de 2011.

Las operaciones de las Casas de Valores se encuentran en proceso de adecuación al Acuerdo No.4-2011, modificado en ciertas disposiciones mediante el Acuerdo No.8-2013, establecidos por la Superintendencia del Mercado de Valores, los cuales indican que las mismas están obligadas a cumplir con las normas de adecuación de capital y sus modalidades.

(35) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

Las principales regulaciones o normativas en la República de Panamá, las cuales tienen un efecto en la preparación de estos estados financieros consolidados se describen a continuación:

(a) Resolución General de Junta Directiva SBP–GJD–0003-2013 emitida por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 9 de julio de 2013

Esta Resolución establece el tratamiento contable para aquellas diferencias que surjan entre las normas prudenciales emitidas por la Superintendencia de Bancos y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), de tal forma que 1) los registros contables y los estados financieros consolidados sean preparados de conformidad con las NIIF conforme lo requiere el Acuerdo No.006-2012 de 18 de diciembre de 2012 y 2) en el evento de que el cálculo de una provisión o reserva conforme normas prudenciales aplicables a los bancos, que presenten aspectos específicos contables adicionales a los requeridos por las NIIF, resulte mayor que el cálculo respectivo bajo NIIF, el exceso de provisión o reserva bajo normas prudenciales se reconocerá en una reserva regulatoria en el patrimonio.

Sujeto a previa aprobación del Superintendente de Bancos, los bancos podrán reversar la provisión establecida, de manera parcial o total, con base en las justificaciones debidamente evidenciadas y presentadas a la Superintendencia de Bancos.

(b) Acuerdo No.003-2009 Disposiciones sobre Enajenación de Bienes Inmuebles Adquiridos, emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 12 de mayo de 2009

Para efectos regulatorios la Superintendencia fija cinco (5) años, contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro Público, el plazo para enajenar bienes inmuebles adquiridos en pago de créditos insolutos. Si transcurrido este plazo el Banco no ha vendido el bien inmueble adquirido, deberá efectuar un avalúo independiente del mismo para establecer si este ha disminuido en su valor, aplicando en tal caso lo establecido en las NIIF.

De igual forma el Banco deberá crear una reserva en la cuenta de patrimonio, mediante la apropiación en el siguiente orden de: a) sus utilidades no distribuidas; b) utilidades del período, a las cuales se realizarán las siguientes transferencias del valor del bien adjudicado:

Primer año:	10%
Segundo año:	20%
Tercer año:	35%
Cuarto año:	15%
Quinto año:	10%

Las reservas antes mencionadas se mantendrán hasta que se realice el traspaso efectivo del bien adquirido y, dicha reserva no se considerará como reserva regulatoria para fines del cálculo del índice patrimonial.

(35) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

(c) Acuerdo No.004-2013 Disposiciones sobre la Gestión y Administración del Riesgo de Crédito Inherente a la Cartera de Préstamos y Operaciones Fuera del Estado de Situación Financiera, emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 28 de mayo de 2013 establece criterios generales de clasificación de las facilidades crediticias con el propósito de determinar las provisiones específicas y dinámica para la cobertura del riesgo de crédito del Banco. En adición, este Acuerdo establece ciertas revelaciones mínimas requeridas, en línea con los requerimientos de revelación de las NIIF, sobre la gestión y administración del riesgo de crédito.

Este Acuerdo deroga en todas sus partes el Acuerdo No.006-2000 de 28 de junio de 2000 y todas sus modificaciones, el Acuerdo No.006-2002 de 12 de agosto de 2002 y el artículo 7 del Acuerdo No.002-2003 de 12 de marzo de 2003. Este Acuerdo entró en vigencia el 30 de junio de 2014.

Provisiones Específicas
El Acuerdo No.004-2013 indica que las provisiones específicas se originan por la evidencia objetiva y concreta de deterioro. Estas provisiones deben constituirse para las facilidades crediticias clasificadas en las categorías e riesgo denominadas mención especial, subnormal, dudoso, o irrecuperable, tanto para facilidades crediticias individuales como para un grupo de tales facilidades.

Los bancos deberán calcular y mantener en todo momento el monto de las provisiones especificas determinadas mediante la metodología señalada en este Acuerdo, la cual toma en consideración el saldo adeudado de cada facilidad crediticia clasificada en alguna de las categorías sujetas a provisión, mencionadas en el párrafo anterior; el valor presente de cada garantía dispone como mitigante de riesgo, según se establece por tipo de garantía en este Acuerdo; y una tabla de ponderaciones que se aplica al saldo neto expuesto a pérdida de tales facilidades crediticias.

En caso de existir un exceso de provisión específica, calculada conforme a este Acuerdo, sobre la provisión calculada conforme a NIIF, este exceso se contabilizará en una reserva regulatoria en el patrimonio que aumenta o disminuye con asignaciones de o hacia las utilidades retenidas. El saldo de la reserva regulatoria no será considerado como fondos de capital para efectos del cálculo de ciertos índices o relaciones prudenciales mencionadas en el Acuerdo.

(35) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

La tabla a continuación resume la clasificación, con base al Acuerdo No.004-2013, de la cartera de préstamos de Banco La Hipotecaria, S. A. (banco panameño) según su saldo en libros, y las provisiones específicas para cada categoría:

	2019		2018	
Clasificación	**Cartera**	**Reserva específica**	**Cartera**	**Reserva específica**
Normal	495,871,583	0	489,859,514	0
Mención especial	7,889,838	329,543	5,055,986	240,425
Subnormal	2,846,348	341,020	1,787,243	224,671
Dudoso	2,449,910	452,664	2,851,141	678,282
Irrecuperable	2,382,053	335,739	1,626,916	286,234
Total	511,439,733	1,458,966	501,180,800	1,429,612

La clasificación de la cartera de préstamos por perfil de vencimiento es la siguiente:

2019	**Vigente**	**Moroso**	**Vencido**	**Total**
Préstamos de consumo	490,858,568	13,655,531	6,925,634	511,439,733
2018	**Vigente**	**Moroso**	**Vencido**	**Total**
Préstamos de consumo	478,974,707	17,154,687	5,051,406	501,180,800

Al 31 de diciembre de 2019, los saldos de los préstamos cuya acumulación de intereses se ha suspendido debido a un deterioro en la calidad del crédito o por el incumplimiento de pago conforme a los señalado en el Acuerdo No.004-2013 asciende a B/.5,627,307 (2018: B/.3,099,394).

Provisión Dinámica
El Acuerdo No.004-2013 indica que la provisión dinámica es una reserva constituida para hacer frente a posibles necesidades futuras de constitución de provisiones específicas, la cual se rige por criterios prudenciales propios de la regulación bancaria. La provisión dinámica se constituye con periodicidad trimestral sobre las facilidades crediticias clasificadas en categoría normal.

La provisión dinámica es una partida patrimonial que se presenta en el rubro de reserva legal en el estado consolidado de cambios en el patrimonio y se apropia de las utilidades no distribuidas. El saldo acreedor de esta provisión dinámica forma parte del capital regulatorio pero no sustituye ni compensa los requerimientos al porcentaje mínimo de adecuación de capital establecido por la Superintendencia.

(35) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

El saldo de la reserva dinámica del Banco se detalla a continuación:

	2019	2018
Banco La Hipotecaria, S. A.	4,844,652	4,844,652
La Hipotecaria, S. A. de C.V.	1,468,441	1,468,441
La Hipotecaria C. F., S. A.	721,360	601,677
Total	7,034,453	6,914,770

Con el actual Acuerdo se establece una provisión dinámica la cual no será menor al 1.25%, ni mayor al 2.50% de los activos ponderados por riesgo correspondientes a las facilidades crediticias clasificadas como normal.

Por requerimientos del Acuerdo No.004-2013, se constituyó una reserva regulatoria por B/.1,218,056 (2018: B/.968,783), lo que representa el exceso de reserva regulatoria de crédito sobre el saldo de las reservas de crédito reconocido según NIIF.

(d) Acuerdo No.007-2018 Por medio del cual se establecen disposiciones sobre la gestión del riesgo país, emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 8 de mayo de 2018

Exposición por Riesgo País

Con el propósito de mantener una gestión eficiente de riesgos y de los recursos en el extranjero, se ha incorporado dentro del proceso de identificación, medición, evaluación, monitoreo, comunicación y mitigación de riesgos, el factor por riesgo país. Para lo anterior, se realizó un análisis detallado de las operaciones expuestas, de cada uno de los países ante los cuales se determinó exposición y se procedió a implementar una serie de lineamientos, políticas y procedimientos, debidamente aprobados por Junta Directiva.

Marco de Gestión

Al momento de incorporar el factor de riesgo país, el Banco diseñó un documento con los análisis iniciales; así como, la determinación de límites, políticas, procedimientos, manuales técnicos, que reposan en la sección de manuales de políticas y procedimientos del área de riesgos y fueron debidamente aprobados por las instancias correspondientes y Junta Directiva.

Provisión de Riesgo País

De acuerdo con lo establecido en el artículo 15 del Acuerdo No.007-2018*, "se deberán constituir las provisiones máximas entre las que resulten de comparar las correspondientes a la naturaleza de la operación y las provisiones por riesgo país. La provisión final constituida por riesgo país será la calculada luego de deducir las provisiones constituidas correspondientes a la naturaleza de la operación en cuestión"*. Para las operaciones y recursos expuestos a riesgo país, al corte del 31 de diciembre 2019, no se hizo necesario realizar provisiones adicionales, ni afectaciones a nivel contable.

(35) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

Es importante aclarar que a futuro se pueden presentar operaciones que por su naturaleza, ameriten o no afectación de provisiones; por lo cual, el Área de Riesgo del Banco brinda monitoreo periódico que permita tomar acción oportunamente.

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

(a) Ley de la Superintendencia de Obligaciones Mercantiles (anteriormente Empresas Mercantiles)

Las operaciones de las empresas mercantiles en El Salvador están reguladas por la Superintendencia de Empresas y Sociedades Mercantiles, contenido en el Decreto Legislativo No.448 del 09 de octubre de 1973.

(b) Ley de Valores

Las operaciones de emisores y puestos de bolsa en El Salvador están regulados por la Superintendencia de Valores de acuerdo a la legislación establecida en el Decreto

Ley No.809 de 31 de abril de 1994. De acuerdo al Decreto Legislativo No.592 del 14 de enero de 2011, la Superintendencia de Valores dejó de existir a partir del 2 de agosto de 2011, que contiene la Ley de Regulación y Supervisión del Sistema Financiero, publicado en Diario Oficial No.23 del 2 de febrero de 2011, que entró en vigencia a partir del 2 de agosto de 2011, y que dio origen a la nueva Superintendencia del Sistema Financiero como ente supervisor único que integra las atribuciones de las anteriores Superintendencias del Sistema Financiero, Pensiones y Valores.

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

(a) Leyes para Empresas Comerciales

Las operaciones de las empresas comerciales en Colombia están reguladas por la Superintendencia de Sociedades de acuerdo a la legislación establecida en el Decreto Ley No.222 de 20 de diciembre de 1995.

(b) Impuesto al Patrimonio

Según Decreto 4825 de 29 de diciembre de 2010, emitido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, se crea el impuesto al patrimonio aplicable a las personas jurídicas, naturales y sociedades de hecho. Dicho impuesto se genera por la posesión de riqueza al 1 de enero del año 2011, cuyo valor sea igual o superior a mil millones de pesos e inferior a tres mil millones de pesos. La tarifa del impuesto va de 1% a 1.4% y se adiciona una sobretasa del 25% del resultado del impuesto al patrimonio. Este impuesto al patrimonio se presenta en el estado consolidado de resultados en el rubro de impuestos.

(36) Evento Subsecuente – Efectos de la Pandemia Mundial de la Propagación del Coronavirus o Covid-19

En diciembre de 2019, se reportó la aparición de una nueva cepa de coronavirus denominada Covid-19, la cual se ha extendido como pandemia entre la población mundial durante el primer trimestre de 2020. Ya se han reportado casos de esa pandemia en Panamá y en marzo de 2020 se ha ordenado el cierre de la mayoría de las actividades económicas a nivel nacional. Esta situación podría disminuir la actividad económica del Banco y afectar la situación financiera consolidada, el desempeño financiero consolidado y los flujos de efectivo consolidados en el futuro. En la actualidad, no es posible determinar ni cuantificar el efecto que tal evento subsecuente puede producir en el Banco, ya que dependerá de desarrollos futuros a nivel nacional e internacional, los cuales son inciertos y no se pueden predecir.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS **Anexo 1**

(Panamá, República de Panamá)

Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

Activos	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Banco La Hipotecaria, S. A.	La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S. A. (Colombia)	La Hipotecaria, S. A. de C. V. (El Salvador)
Efectivo y efectos de caja	319,319	0	319,319	317,759	610	950
Depósitos en bancos:						
A la vista en bancos locales	28,898,311	(7,915,435)	36,813,746	28,773,406	3,289,971	4,750,369
A la vista en bancos extranjeros	8,040,340	7,915,435	124,905	0	0	124,905
Ahorro en bancos locales	1,105,001	(1,694,428)	2,799,429	1,105,001	1,585,337	109,091
Ahorro en bancos extranjeros	2,528,732	1,692,526	836,206	834,304	0	1,902
Total de depósitos en bancos	40,572,384	(1,902)	40,574,286	30,712,711	4,875,308	4,986,267
Total de efectivo, efectos de caja y depositos en bancos	40,891,703	(1,902)	40,893,605	31,030,470	4,875,918	4,987,217
Inversiones en valores, neto	98,816,095	0	98,816,095	93,878,084	4,938,011	0
Inversión en afiliadas	0	(33,646,744)	33,646,744	33,284,484	0	362,260
Préstamos	702,621,991	0	702,621,991	511,439,733	76,378,387	114,803,871
Intereses por cobrar sobre préstamos	1,644,195	0	1,644,195	925,066	316,633	402,496
Préstamos, brutos	704,266,186	0	704,266,186	512,364,799	76,695,020	115,206,367
Menos: reserva para pérdidas en préstamos	(678,753)	0	(678,753)	(240,911)	(118,160)	(319,682)
Préstamos a costo amortizado (CA)	703,587,433	0	703,587,433	512,123,888	76,576,860	114,886,685
Propiedades, equipos y mejoras, neto	2,790,568	0	2,790,568	2,139,095	312,411	339,062
Cuentas e intereses por cobrar sobre inversiones en valores a valor razonable	2,863,466	0	2,863,466	2,351,357	143,042	369,067
Crédito fiscal por realizar	10,037,951	0	10,037,951	10,037,951	0	0
Impuesto sobre la renta diferido	1,080,497	0	1,080,497	60,228	897,551	122,718
Activos por derecho de uso, neto	3,178,540	0	3,178,540	2,759,561	203,276	215,703
Otros activos	3,897,979	0	3,897,979	2,984,912	829,189	83,878
Total de activos	867,144,232	(33,648,646)	900,792,878	690,650,030	88,776,258	121,366,590
Pasivoa y Patrimonio						
Pasivos:						
Depósitos de clientes:						
De ahorros locales	1,222,872	0	1,222,872	1,222,872	0	0
De ahorros extranjeros	1,675,825	(1,902)	1,677,727	1,677,727	0	0
A plazo locales	205,779,165	(59,177,059)	264,956,224	205,779,165	59,177,059	0
A plazo extranjeros	80,655,803	59,177,059	21,478,744	21,478,744	0	0
Intereses por pagar sobre depósitos de clientes	1,721,277	0	1,721,277	1,085,054	636,223	
Total de depósitos de clientes	291,054,942	(1,902)	291,056,844	231,243,562	59,813,282	0
Valores comerciales negociables	107,589,534	0	107,589,534	107,589,534	0	0
Notas comerciales negociables	116,529,662	0	116,529,662	116,529,662	0	0
Bonos cubiertos	51,010,903	0	51,010,903	51,010,903	0	0
Bonos ordinarios	4,374,117	0	4,374,117	0	4,374,117	0
Certificados de inversión	37,032,086	0	37,032,086	0	0	37,032,086
Obligaciones negociables	28,973,747	0	28,973,747	0	0	28,973,747
Financiamientos recibidos	145,861,823	0	145,861,823	113,598,311	765,102	31,498,410
Pasivos por arrendamiento	3,331,610	0	3,331,610	2,894,711	214,123	222,776
Impuesto sobre la renta por pagar	654,615	0	654,615	(30,027)	0	684,642
Otros pasivos	5,104,306	0	5,104,306	3,996,093	301,800	806,413
Total de pasivos	791,517,345	(1,902)	791,519,247	626,832,749	65,468,424	99,218,074
Patrimonio:						
Acciones comunes	15,000,000	(12,000)	15,012,000	15,000,000	0	12,000
Capital adicional pagado	25,025,329	(34,721,546)	59,746,875	25,025,329	28,934,546	5,787,000
Acciones en tesorería	(727,000)	0	(727,000)	(727,000)	0	0
Reserva de capital	1,800,000	0	1,800,000	0	0	1,800,000
Reservas de valor razonable	2,303,755	0	2,303,755	2,193,842	109,913	0
Reserva por conversión de moneda extranjera	(6,624,056)	242,638	(6,866,694)	0	(6,866,694)	0
Reservas regulatorias	8,252,509	0	8,252,509	6,062,707	721,361	1,468,441
Utilidades no distribuidas	29,704,882	(47,304)	29,752,186	16,262,403	408,708	13,081,075
Total del patrimonio, excluyendo la participación no controladora	74,735,419	(34,538,212)	109,273,631	63,817,281	23,307,834	22,148,516
Participación no controladora	891,468	891,468	0	0	0	0
Total de patrimonio	75,626,887	(33,646,744)	109,273,631	63,817,281	23,307,834	22,148,516
Total de pasivos y patrimonio	867,144,232	(33,648,646)	900,792,878	690,650,030	88,776,258	121,366,590

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado Consolidado de Resultados

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Banco La Hipotecaria, S. A.	La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S. A. (Colombia)	La Hipotecaria, S. A. de C. V. (El Salvador)
Ingresos por intereses calculados utilizando la tasa de interés efectiva sobre:						
Préstamos	48,843,353	0	48,843,353	32,445,711	7,350,147	9,047,495
Inversiones en valores	3,667,278	0	3,667,278	3,493,168	174,110	0
Depósitos en bancos	182,941	0	182,941	156,302	24,342	2,297
Total de ingresos por intereses	52,693,572	0	52,693,572	36,095,181	7,548,599	9,049,792
Gastos de intereses sobre:						
Depósitos de clientes	12,260,744	0	12,260,744	9,543,219	2,717,525	0
Financiamientos, titulos de deuda emitidos y arrendamientos	24,252,118	0	24,252,118	17,947,603	975,375	5,329,140
Total de gastos de intereses	36,512,862	0	36,512,862	27,490,822	3,692,900	5,329,140
Ingreso neto de intereses	16,180,710	0	16,180,710	8,604,359	3,855,699	3,720,652
Provisión para pérdidas en préstamos a CA	789,965	0	789,965	278,820	277,359	233,786
Reversión de provisión para pérdidas en inversiones a CA	(523)	0	(523)	(523)	0	0
Reversión de provisión para pérdidas en inversiones a VRCOUI	(127,109)	0	(127,109)	(107,407)	(19,702)	0
Ingreso neto por intereses, después de provisiones por deterioro de activos financieros	15,518,377	0	15,518,377	8,433,469	3,598,042	3,486,866
Ingresos por servicios bancarios, comisiones y otros, neto:						
Ganancia neta en inversiones a valor razonable	1,170,901	0	1,170,901	1,140,761	30,140	0
Comisiones por administración y manejo	6,577,177	0	6,577,177	4,987,840	174,493	1,414,844
Otras comisiones pagadas	(781,478)	0	(781,478)	(759,519)	0	(21,959)
Otros ingresos	1,784,055	0	1,784,055	1,572,499	99,094	112,462
Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto	8,750,655	0	8,750,655	6,941,581	303,727	1,505,347
Gastos generales y administrativos:						
Salarios y otros gastos del personal	9,326,681	0	9,326,681	6,867,422	1,155,313	1,303,946
Depreciación y amortización de mobiliario, equipo y mejoras	917,506	0	917,506	726,187	57,500	133,819
Depreciación de activos por derecho de uso	621,724	0	621,724	456,868	72,918	91,938
Honorarios profesionales y legales	1,360,126	0	1,360,126	907,820	178,511	273,795
Impuestos	2,291,975	0	2,291,975	1,319,134	446,409	526,432
Otros gastos	4,148,486	0	4,148,486	3,086,311	631,666	430,509
Total de gastos generales y administrativos	18,666,498	0	18,666,498	13,363,742	2,542,317	2,760,439
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta	5,602,534	0	5,602,534	2,011,308	1,359,452	2,231,774
Impuesto sobre la renta	1,367,221	0	1,367,221	573,971	(5,689)	798,939
Utilidad neta	4,235,313	0	4,235,313	1,437,337	1,365,141	1,432,835

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC.
Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Consolidados
e Información de Consolidación

31 de diciembre de 2019

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Índice de Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado Consolidado de Situación Financiera
Estado Consolidado de Resultados
Estado Consolidado de Utilidades Integrales
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros Consolidados

	Anexo
Anexo de Consolidación – Información sobre el Estado Consolidado de Situación Financiera…….....	1
Anexo de Consolidación – Información sobre el Estado Consolidado de Resultados.....	2

KPMG
Torre PDC, Ave. Samuel Lewis y
Calle 56 Este, Obarrio
Panamá, República de Panamá

Teléfono: (507) 208-0700
Website: kpmg.com.pa

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y Accionistas
La Hipotecaria (Holding), Inc.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de La Hipotecaria (Holding), Inc. y subsidiarias ("la Compañía"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, los estados consolidados de resultados, utilidades integrales, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2019, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asuntos Claves de la Auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo corriente. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

© 2020 KPMG, una sociedad civil panameña y firma de la red de firmas miembro independiente de KPMG, afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza. Derechos reservados.

Reserva para pérdidas en préstamos
Véanse las Notas 4 (c.7) y 5 (a) a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría	Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría
La reserva para pérdidas en préstamos a costo amortizado requiere la aplicación de juicios y el uso de supuestos por parte de la gerencia para la construcción del modelo de pérdida crediticia esperada ("PCE"). La cartera de préstamos a costo amortizado representa el 81% del total de activos de la Compañía. La reserva para pérdidas en préstamos a costo amortizado comprende la PCE como el resultado del modelo de calificación de préstamos y el mecanismo para determinar la probabilidad de incumplimiento del préstamo según la etapa de deterioro en la que se le asigne. El modelo para estimar la PCE está compuesto por estimaciones de la probabilidad de incumplimiento de pago, pérdida dada el incumplimiento de pago, análisis prospectivo y exposición ante el incumplimiento. La evaluación de si se ha presentado o no un incremento significativo en el riesgo de crédito de los préstamos conlleva la aplicación de juicios importantes en esta metodología. Esto constituye un reto desde la perspectiva de auditoría debido a la complejidad en la estimación de los componentes utilizados para realizar estos cálculos y la aplicación del juicio de la gerencia.	Nuestros procedimientos de auditoría, considerando el uso de especialistas, incluyeron: • Pruebas de control sobre los cálculos de morosidad, calificaciones internas de riesgo de clientes, revisión de exactitud de información de clientes y de los modelos y metodologías utilizadas. • Para el modelo de reserva individual, examen de los cálculos de los flujos de efectivo considerando los valores de las garantías con referencia de valuaciones desarrolladas por especialistas. • Pruebas de los insumos claves usados en el cálculo de la reserva de deterioro para los modelos colectivos. • Se evaluó el juicio aplicado por la gerencia sobre los supuestos relativos a las condiciones actuales de la economía y las consideraciones sobre el análisis prospectivo que pueden cambiar el nivel de PCE, basadas en nuestra experiencia y conocimiento de la industria. • Evaluación de los perfiles de morosidad para los préstamos hipotecarios y personales. • Se efectuó una evaluación independiente de los insumos utilizados en la metodología y se realizó el recálculo según el modelo de estimación de la PCE. • Se evaluó la metodología aplicada por la Compañía en el modelo de estimación de la PCE de conformidad con la NIIF 9 Instrumentos Financieros, por medio de la inspección de políticas, manuales y metodología documentada y aprobada por el gobierno corporativo de la Compañía.

Valuación de inversiones en valores
Véanse las Notas 4 (c.6) y (f), 9 y 32 a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría	Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría
Las inversiones en valores representan el 11% del total de activos al 31 de diciembre de 2019. La Compañía utiliza proveedores externos para la obtención de los precios de estas inversiones y también utiliza metodologías internas de valorización de las inversiones. La valuación de estas inversiones usando modelos de valuación involucra juicios por parte de la gerencia y la utilización de algunos insumos que no están disponibles en mercados activos. Por otra parte, la valuación de las inversiones cuyos precios son provistos por entidades externas que también utilizan modelos de valuación, requiere esfuerzos adicionales por parte de los auditores para su validación. El juicio involucrado en la estimación del valor razonable de una inversión cuando algunos insumos de valuación no son observables es significativo. Al 31 de diciembre de 2019, las inversiones clasificadas en nivel 3 representaban el 63% del total de inversiones medidas a valor razonable y 7% del total de activos.	Nuestros procedimientos de auditoría, considerando el uso de especialistas, incluyeron: • Evaluación de los controles claves en el proceso de identificación, medición y manejo del riesgo de valuación, y la evaluación de las metodologías, insumos y supuestos usados por la Compañía en la determinación de los valores razonables. • Evaluación con nuestros especialistas de los modelos de valor razonable y de los insumos utilizados en la valuación de instrumentos de nivel 2; para ello comparamos insumos observables del mercado contra fuentes independientes y datos de mercado externos disponibles. • Para una muestra de inversiones con insumos de valuación significativos no observables (nivel 3), evaluación con nuestros especialistas de los modelos usados aprobados por el gobierno corporativo y cálculo independiente de los precios de tales inversiones. • Obtención de los informes de revisión de diseño y eficacia operativa de los controles internos de organizaciones de servicios proveedoras de precios y evaluación de los controles complementarios indicados en dichos informes sobre su relevancia para su aplicación por parte de la Compañía.

No consolidación de los fideicomisos
Véanse las Notas 4 (a.6), 4 (p), 27, 28 y 29 a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría	Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría
Los fideicomisos bajo administración ascienden a $272,131,015, al 31 de diciembre de 2019. Estos fideicomisos son vehículos no consolidados diseñados por la Compañía para la titularización de préstamos originados por ella.	Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron: • Evaluación de los contratos de venta de préstamos realizados y de las características con relación a lo requerido por la NIIF 9 para la baja en cuentas de un activo financiero.

No consolidación de los fideicomisos
Véanse las Notas 4 (a.6), 4 (p), 27, 28 y 29 a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría	Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría
Los préstamos son vendidos a los fideicomisos quienes estructuran emisiones de bonos colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá. Estos préstamos son custodiados por un tercero y son administrados por la Compañía. La Compañía debe evaluar si puede dar de baja los préstamos al momento de la venta y si debe consolidar estos fideicomisos. La evaluación incluye determinar quién retiene los principales riesgos y beneficios de los préstamos titularizados. Estas evaluaciones requieren juicio significativo de la gerencia y por lo significativo de estas titularizaciones, un error en esta evaluación puede impactar significativamente los estados financieros consolidados de la Compañía.	• Evaluación de los prospectos de emisión de deuda de los fideicomisos y de las cláusulas contractuales que incluyó la autoridad de la Compañía para tomar decisiones, los derechos de los tenedores de los bonos, y la remuneración obtenida por la Compañía al prestar sus servicios de administración. • Evaluación de cualquier modificación a los prospectos de emisión de deuda de los fideicomisos para determinar si las características del alcance de la autoridad para tomar decisiones, los derechos mantenidos por los tenedores de los bonos, y la remuneración obtenida. • Evaluación y conclusión sobre el análisis anual realizado por la gerencia, donde evalúa y define la no consolidación de los fideicomisos según las guías que las NIIF requieren para consolidar los fideicomisos.

Otro Asunto – Información Suplementaria

Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados considerados en su conjunto. La información suplementaria incluida en los Anexos 1 al 2 se presenta para propósito de análisis adicional y no es requerida como parte de los estados financieros consolidados. Esta información ha sido sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados a la auditoría de los estados financieros consolidados y, en nuestra opinión, está presentada razonablemente en todos sus aspectos importantes, relacionados con los estados financieros consolidados tomados en su conjunto.

Otra Información

La administración es responsable de la Otra Información que abarca la información que se publica junto con los estados financieros consolidados, pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro correspondiente informe de auditoría, la cual fue obtenida antes de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no abarca la Otra Información y no expresamos ninguna otra forma de seguridad concluyente sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la Otra Información identificada anteriormente y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia de importancia relativa entre esa información y los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría, o si, de algún modo, parece contener un error de importancia relativa.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con los Estados Financieros Consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista, más que ésta.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros consolidados en su conjunto, están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.

- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía parar continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera de entidades o actividades de negocio dentro de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de grupo. Somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relevantes en relación con la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que consideremos razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos aquellos que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo corriente y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Juan Carlos Castillo S.

KPMG

Panamá, República de Panamá
7 de abril de 2020

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Activos	**Nota**	**2019**	**2018**
Efectivo y efectos de caja	8	319,319	350,656
Depósitos a la vista en bancos	7	37,850,292	37,221,506
Depósitos de ahorro en bancos		5,955,013	4,221,005
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos	8	44,124,624	41,793,167
Inversiones en valores, neto	9	98,816,095	68,068,781
Préstamos		702,621,991	688,536,501
Intereses por cobrar sobre de préstamos		1,644,195	1,635,088
Préstamos, brutos		704,266,186	690,171,589
Menos: reserva para pérdidas en préstamos	5	(678,753)	(603,038)
Préstamos a costo amortizado (CA)	10, 32	703,587,433	689,568,551
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	11	2,790,568	2,933,309
Cuentas e intereses por cobrar sobre inversiones en valores a valor razonable	12	3,147,529	2,693,031
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	7	590,096	304,985
Credito fiscal por realizar	34	10,037,951	8,097,687
Impuesto sobre la renta diferido	26	1,080,497	1,032,623
Activos por derecho de uso, neto	29	3,178,540	0
Otros activos	13	3,940,740	3,035,519
Total de activos		871,294,073	817,527,653

El estado consolidado de situación financiera debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

Pasivos y Patrimonio	Nota	2019	2018
Pasivos:			
Depósitos de clientes:			
Ahorros	7	1,585,047	1,425,548
A plazo	7	288,156,245	239,680,540
Total de depósitos de clientes		289,741,292	241,106,088
Valores comerciales negociables	14, 32	107,589,534	90,688,165
Notas comerciales negociables	15, 32	116,529,662	113,118,210
Bonos cubiertos	16, 32	51,010,903	10,431,427
Bonos ordinarios	17, 32	4,374,117	8,832,345
Certificados de inversión	18, 32	37,032,086	15,893,531
Obligaciones negociables	19, 32	28,973,747	18,997,888
Financiamientos recibidos	20, 32	145,861,823	237,023,005
Pasivos por arrendamiento	29	3,331,610	0
Impuesto sobre la renta por pagar	26	654,615	982,678
Otros pasivos	21	5,578,406	6,109,415
Total de pasivos		790,677,795	743,182,752
Patrimonio:			
Acciones comunes	22	17,907,020	17,907,020
Acciones preferidas		22,752,709	22,752,709
Reserva de capital		1,800,000	1,800,000
Reservas regulatorias		8,252,509	7,883,553
Reserva de valor razonable		2,303,755	1,569,569
Reserva por conversión de moneda extranjera		(9,971,812)	(9,796,672)
Utilidades no distribuidas		37,572,097	32,228,722
Total de patrimonio		80,616,278	74,344,901
Compromisos y contingencias	30		
Total de pasivos y patrimonio		871,294,073	817,527,653

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2019	2018
Ingresos por intereses calculados utilizando la tasa de interés efectiva sobre:			
Préstamos		48,843,353	46,282,084
Inversiones en valores		3,667,278	2,300,127
Depósitos en bancos		190,174	145,817
Total de ingresos por intereses		52,700,805	48,728,028
Gastos de intereses sobre:			
Depósitos de clientes	7	12,258,803	10,549,985
Financiamientos, títulos de deuda emitidos y arrendamientos		24,252,118	21,823,609
Total de gastos de intereses		36,510,921	32,373,594
Ingreso neto de intereses		16,189,884	16,354,434
Provisiones por deterioro de activos financieros:			
Provisión para pérdidas en préstamos a CA	5	789,965	888,341
Reversión de provisión para pérdidas en inversiones en valores a CA	5	(523)	(7)
(Reversión de) provisión para pérdidas en inversiones en valores a VRCOUI	5	(127,109)	144,529
Ingreso neto por intereses, después de provisiones por deterioro de activos financieros		15,527,551	15,321,571
Ingresos por servicios bancarios, comisiones y otros, neto:			
Ganancia neta en inversiones a VRCR		1,143,242	1,406,689
Ganancia neta realizada en venta de inversiones a VRCOUI	9	27,659	98,270
Comisiones por administración y manejo	24	5,967,594	5,319,023
Ingresos por reaseguro	7	4,988,779	4,415,145
Reclamos y beneficios de reaseguro pagados	7	(870,719)	(732,336)
Otras comisiones pagadas	7	(1,261,750)	(1,076,112)
Otros ingresos	7, 24	2,707,649	2,029,361
Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto		12,702,454	11,460,040
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos del personal	7, 25	9,326,681	9,295,612
Depreciación y amortización de mobiliario, equipo y mejoras	11	917,506	863,943
Depreciación de activos por derecho de uso	31	621,724	0
Honorarios profesionales y legales	7	2,175,041	1,442,492
Impuestos		2,305,440	2,176,478
Otros gastos	25	4,165,818	4,197,028
Total de gastos generales y administrativos		19,512,210	17,975,553
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		8,717,795	8,806,058
Impuesto sobre la renta	26	1,367,221	1,760,216
Utilidad neta		7,350,574	7,045,842
Utilidad básica por acción	23	5.45	5.13
Utilidad por acción diluida	23	5.30	4.99

El estado consolidado de resultados debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Utilidades Integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	2019	2018
Utilidad neta	7,350,574	7,045,842
Otras utilidades (pérdidas) integrales:		
Partidas que son o pueden ser reclasificadas posteriormente al estado de resultados:		
Movimiento en la reserva de valor razonable de instrumentos de deuda a VRCOUI:		
Cambio neto en el valor razonable	1,794,291	(141,941)
Monto neto transferido a resultados	(27,659)	(98,270)
Movimiento en la reserva para pérdidas crediticas esperadas (PCE) de instrumentos de deuda a VRCOUI:		
Cambio neto en la reserva para PCE	(127,109)	144,529
Movimiento en la reserva de valor razonable de cartera adquirida:		
Amortización del valor razonable	(905,337)	(79,341)
Movimiento en la reserva de conversión de moneda extranjera:		
Diferencias de conversión de moneda extranjera de operaciones en el extranjero	(175,140)	(1,886,321)
Total de otras utilidades (pérdidas) integrales	559,046	(2,061,344)
Total de utilidades integrales	7,909,620	4,984,498

El estado consolidado de utilidades integrales debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

					Reservas de valor razonable					
	Acciones comunes	Acciones preferidas	Reserva de capital	Reservas regulatorias	Reserva de valor razonable de instrumentos de deuda a VRCOUI	Reserva para PCE de instrumentos de deuda a VRCOUI	Reserva de valor razonable de cartera adquirida	Reserva por conversión de moneda extranjera	Utilidades no distribuidas	Total de patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2017	17,907,020	24,752,709	1,800,000	7,564,524	571,833	0	1,167,013	(7,910,351)	27,311,937	73,164,685
Impacto de adopción de NIIF 9 al 1 de enero de 2018	0	0	0	0	(113,401)	119,147	0	0	(108,650)	(102,904)
Saldo reexpresado al 1 de enero de 2018	17,907,020	24,752,709	1,800,000	7,564,524	458,432	119,147	1,167,013	(7,910,351)	27,203,287	73,061,781
Utilidad neta	0	0	0	0	0	0	0	0	7,045,842	7,045,842
Otras utilidades (pérdidas) integrales:										
Reserva de valor razonable - instrumentos de deuda a VRCOUI:										
Cambio neto en el valor razonable	0	0	0	0	(141,941)	0	0	0	0	(141,941)
Monto neto transferido a resultados	0	0	0	0	(98,270)	0	0	0	0	(98,270)
Reserva para pérdidas crediticias esperada (PCE) - instrumentos de deuda a VRCOUI:										
Cambio neto en la reserva para PCE	0	0	0	0	0	144,529	0	0	0	144,529
Reserva de valor razonable de cartera adquirida:										
Amortización del valor razonable	0	0	0	0	0	0	(79,341)	0	0	(79,341)
Reserva por conversión de moneda extranjera:										
Diferencias de conversión de moneda extranjera de operaciones en el extranjero	0	0	0	0	0	0	0	(1,886,321)	0	(1,886,321)
Total de otras utilidades (pérdidas) integrales	0	0	0	0	(240,211)	144,529	(79,341)	(1,886,321)	0	(2,061,344)
Total de utilidades integrales	0	0	0	0	(240,211)	144,529	(79,341)	(1,886,321)	7,045,842	4,984,498
Otras transacciones de patrimonio:										
Asignación de reservas regulatorias - dinámica y específica	0	0	0	319,029	0	0	0	0	(319,029)	0
Transacciones con los propietarios de la Compañía:										
Contribuciones y distribuciones:										
Dividendos pagados de acciones preferidas	0	0	0	0	0	0	0	0	(1,607,021)	(1,607,021)
Redención de acciones preferidas	0	(2,000,000)	0	0	0	0	0	0	0	(2,000,000)
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	0	0	(94,357)	(94,357)
Total de contribuciones y distribuciones	0	(2,000,000)	0	0	0	0	0	0	(1,701,378)	(3,701,378)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	17,907,020	22,752,709	1,800,000	7,883,553	218,221	263,676	1,087,672	(9,796,672)	32,228,722	74,344,901
Utilidad neta	0	0	0	0	0	0	0	0	7,350,574	7,350,574
Otras utilidades (pérdidas) integrales:										
Reserva de valor razonable - instrumentos de deuda a VRCOUI:										
Cambio neto en el valor razonable	0	0	0	0	1,794,291	0	0	0	0	1,794,291
Monto neto transferido a resultados	0	0	0	0	(27,659)	0	0	0	0	(27,659)
Reserva para pérdidas crediticias esperada (PCE) - instrumentos de deuda a VRCOUI:										
Cambio neto en la reserva para PCE	0	0	0	0	0	(127,109)	0	0	0	(127,109)
Reserva de valor razonable de cartera adquirida:										
Amortización del valor razonable	0	0	0	0	0	0	(905,337)	0	0	(905,337)
Reserva por conversión de moneda extranjera:										
Diferencias de conversión de moneda extranjera de operaciones en el extranjero	0	0	0	0	0	0	0	(175,140)	0	(175,140)
Total de otras utilidades (perdidas) integrales	0	0	0	0	1,766,632	(127,109)	(905,337)	(175,140)	0	559,046
Total de utilidades integrales	0	0	0	0	1,766,632	(127,109)	(905,337)	(175,140)	7,350,574	7,909,620
Otras transacciones de patrimonio:										
Asignación de reservas regulatorias - dinámica y específica	0	0	0	368,956	0	0	0	0	(368,956)	0
Transacciones con los propietarios de la Compañía										
Contribuciones y distribuciones:										
Dividendos pagados de acciones preferidas	0	0	0	0	0	0	0	0	(1,572,500)	(1,572,500)
Pago basado en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	21,624	21,624
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	0	0	(87,367)	(87,367)
Total de contribuciones y distribuciones	0	0	0	0	0	0	0	0	(1,638,243)	(1,638,243)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	17,907,020	22,752,709	1,800,000	8,252,509	1,984,853	136,567	182,335	(9,971,812)	37,572,097	80,616,278

El estado consolidado de cambios en el patrimonio debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2019	2018
Actividades de operación:			
Utilidad neta		7,350,574	7,045,842
Ajustes para concilliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Depreciación y amortización de mobiliario, equipo y mejoras	11	917,506	863,943
Depreciación de activos por derecho de uso	31	621,724	0
Provisión para pérdidas por deterioro en préstamos	5	789,965	888,341
Reversión de provisión para pérdidas en inversiones en valores a CA	5	(523)	(7)
(Reversión) de provisión para pérdidas en inversiones en valores a VRCOUI	5	(127,109)	144,529
Ingresos por intereses, neto		(16,189,884)	(16,354,434)
Ganancia neta en inversiones a VRCR		(1,143,242)	(1,406,689)
Ganancia neta realizada en venta de inversiones a VRCOUI	9	(27,659)	(98,270)
Ganancia en venta de bienes adjudicados		(101,989)	(84,305)
Gasto de impuesto sobre la renta	26	1,367,221	1,760,216
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Inversiones en valores a VRCR		(3,692,182)	788,046
Préstamos		(15,705,077)	(94,258,705)
Cuentas por cobrar		22,672	(424,637)
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		(285,111)	60,220
Venta de créditos fiscales	34	2,610,601	11,256,701
Crédito fiscal devengado		(4,550,865)	(10,875,292)
Otros activos		(803,232)	(225,049)
Depósitos de ahorro de clientes		159,499	502,272
Depósitos a plazo de clientes		48,287,602	30,591,872
Otros pasivos		(531,009)	(1,744,502)
Efectivo generado de operaciones:			
Intereses recibidos		52,327,241	48,541,137
Intereses pagados		(36,738,153)	(32,362,125)
Impuesto sobre la renta pagado		(1,743,158)	(1,925,750)
Flujos de efectivo de las actividades de operación		32,815,412	(57,316,646)
Actividades de inversión:			
Adquisición de inversiones en valores a VRCOUI		(36,812,544)	(17,691,889)
Producto de la venta y redención de inversiones en valores a CA y a VRCOUI		12,582,755	9,461,629
Adquisición de mobiliario, equipos y mejoras		(783,094)	(1,564,241)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(25,012,883)	(9,794,501)
Actividades de financiamiento:			
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		119,066,000	103,685,000
Redención de valores comerciales negociables		(102,322,000)	(96,278,000)
Producto de la emisión de notas comerciales negociables		59,968,000	45,039,000
Redención de notas comerciales negociables		(56,495,000)	(28,473,000)
Producto de la emisión de bonos cubiertos		41,000,000	11,000,000
Redención de bonos ordinarios		(4,432,268)	(5,526,205)
Producto de la emisión de certificado de inversion		28,693,000	11,030,000
Redención de certificado de inversion		(7,600,000)	(8,750,000)
Producto de la emisión de obligaciones negociables		30,462,000	24,243,000
Redención de obligaciones negociables		(20,553,000)	(19,167,000)
Producto de financiamientos recibidos		66,000,000	134,432,043
Repagos de financiamientos recibidos		(156,984,096)	(86,401,256)
Pagos de pasivos por arrendamientos		(447,970)	0
Redención de acciones preferidas		0	(2,000,000)
Pago de dividendos sobre acciones preferidas		(1,572,500)	(1,607,021)
Pago basado en acciones		21,624	0
Impuesto complementario		(87,367)	(94,357)
Flujo de efectivo actividades de financiamiento		(5,283,577)	81,132,204
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		2,518,952	14,021,057
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		41,793,167	29,431,101
Efecto por movimientos en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo mantenido		(187,495)	(1,658,991)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	8	44,124,624	41,793,167

El estado consolidado de flujos de efectivo debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

(1) Información General

La Hipotecaria (Holding), Inc., fue constituida el 7 de julio de 2000 bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas y su actividad principal es la tenencia de acciones de capital.

La Hipotecaria (Holding), Inc. es dueña o controla las siguientes compañías afiliadas:

	Actividad	País de Incorporación	Participación Controladora 2019	Participación Controladora 2018
Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiarias	Actividades bancarias	Panamá	100%	100%
Online Systems, S. A.	Desarrollo y mantenimientos de programas de computadoras	Panamá	100%	100%
Mortgage Credit Reinsurance Limited	Compañía reaseguradora	Islas Turcas y Caicos	100%	100%
Securitization and Advisors, Inc.	Asesoría financiera internacional	Islas Vírgenes	100%	100%

En adelante, La Hipotecaria Holding, Inc. y Subsidiarias se denominarán como “la Compañía”.

El principal accionista de la Compañía es Grupo ASSA, S. A. en un 69.01%.

La oficina principal está ubicada en Vía España, Plaza Regency, piso No. 13, ciudad de Panamá.

Banco La Hipotecaria, S. A. provee, directamente y a través de sus subsidiarias, La Hipotecaria, S. A. de C. V. y La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S. A., servicios financieros en Panamá, El Salvador y Colombia.

(2) Base de Preparación

(a) Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros consolidados de la Compañía han sido preparados de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

El Comité de Auditoría de la Compañía autorizó la emisión de estos estados financieros consolidados el 7 de abril de 2020.

(2) Base de Preparación, continuación

(b) Base de medición

Estos estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por los siguientes rubros:

Rubro	Base de Medición
Inversiones en valores medidas a valor razonable con cambios en resultados (VRCR)	Valor razonable
Inversiones en valores medidas a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCOUI)	Valor razonable

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros consolidados están presentados en dólares (US$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal. La moneda funcional de la subsidiaria en Colombia es el peso colombiano (COP), y la moneda funcional de las subsidiarias en Islas Turcas y Caicos, Islas Vírgenes, y El Salvador es el dólar (US$) de los Estados Unidos de América.

(3) Cambios en las Políticas de Contabilidad Significativas

La Compañía ha aplicado consistentemente las políticas contables como se establece en la Nota 4 a todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados, excepto por los cambios que se detallan a continuación:

NIIF 16 – Arrendamientos

La Compañía adoptó la NIIF 16 en su fecha de adopción inicial el 1 de enero de 2019, utilizando el enfoque retrospectivo modificado, según el cual el efecto acumulativo de la aplicación inicial, en caso de aplicar, se debía reconocer en las utilidades retenidas al 1 de enero de 2019. En consecuencia, la información comparativa presenta para el 2018 no ha sido re-expresada, siendo esta presentada, tal como había sido previamente reportada, bajo los requerimientos de la NIC 17 y sus interpretaciones relacionadas. La Compañía no tuvo un impacto en las utilidades retenidas al 1 de enero de 2019 por la adopción inicial de la NIIF 16. Los detalles de los cambios en la política contable se presentan a continuación.

Definición de arrendamiento

Anteriormente, la Compañía determinaba al inicio del contrato si era o contenía un arrendamiento de acuerdo a la CINIIF 4. Bajo la NIIF 16, la Compañía evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento basado en la definición de un arrendamiento, como se explica en la Nota 4 (r).

(3) Cambios en las Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

En la transición a la NIIF 16, la Compañía eligió aplicar la solución práctica para la evaluación de cuales contratos son arrendamientos. La Compañía aplicó la NIIF 16 solamente a los contratos que fueron previamente identificados como arrendamientos. Los contratos que no fueron identificados como arrendamientos bajo la NIC 17 y la CINIIF 4 no fueron revaluados en cuanto a si estos son o contienen arrendamientos bajo la NIIF 16.

Por lo tanto, la definición de un arrendamiento bajo la NIIF 16 fue aplicada solamente para contratos celebrados o modificados en o después del 1 de enero de 2019.

Como arrendatario

Como arrendatario la Compañía previamente clasificaba los arrendamientos como operativos o financieros, en función de su evaluación de si se le habían transferido sustancialmente o no, todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. Bajo la NIIF 16, la Compañía reconoce los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos en el estado consolidado de situación financiera para la mayoría de los arrendamientos.

La Compañía decidió aplicar la solución práctica de excepciones para el reconocimiento de los arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor. Véase Nota 4 (r). Para el resto de los arrendamientos que eran clasificados como arrendamientos operativos bajo la NIC 17, la Compañía reconoció activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos.

Arrendamientos clasificados como arrendamiento operativo bajo NIC 17

A la fecha de transición, los pasivos por arrendamiento fueron medidos al valor presente de los pagos de arrendamiento restantes, descontados utilizando la tasa de endeudamiento incremental de la Compañía al 1 de enero de 2019. Los activos por derecho de uso fueron medidos como un importe igual al pasivo por arrendamiento, ajustado por el importe de cualquier pago por arrendamientos anticipado o acumulado.

La Compañía utilizó algunas soluciones prácticas al momento de aplicar la NIIF 16 de forma retroactiva para los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la NIC 17. En particular, la Compañía:

- Aplicó una tasa de descuento única a una cartera de arrendamientos con características razonablemente similares.
- Excluyó los costos directos iniciales en la medición del activo por derecho de uso en la fecha de aplicación inicial.
- Eligió no aplicar los requerimientos de reconocimiento de activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos, para arrendamientos a corto plazo (menores de 12 meses).
- Eligió no aplicar los requerimientos de reconocimiento de activos por derecho de uso y de pasivos por arrendamientos, para arrendamientos de bajo valor o aquellos que impliquen el uso de activos cuyo monto de compra, como si fuese nuevo, sea igual o menor a $5,000.

(3) Cambios en las Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

- Utilizó el razonamiento en retrospectiva al momento de determinar el plazo del arrendamiento si los contratos contenían opciones de extender o terminar el arrendamiento.

Impacto en los estados financieros consolidados

En la fecha de transición a la NIIF 16, la Compañía reconoció activos por derecho de uso por $4,047,788 y pasivos por arrendamientos de $4,047,788, sin reconocer ninguna diferencia en las utilidades retenidas.

Al medir los pasivos por arrendamientos para aquellos contratos de arrendamientos que eran clasificados como arrendamientos operativos, de la Compañía descontó los pagos de arrendamientos utilizando su tasa de endeudamiento incremental al 1 de enero de 2019. La tasa promedio ponderada aplicada fue de 6.01%.

	1 de enero 2019
Compromisos de arrendamientos operativos al 31 de diciembre de 2018 (NIC 17)	5,098,984
Descontados a la tasa de endeudamiento incremental al 1 de enero de 2019	(1,005,462)
Excepción de reconocimiento por arrendamientos de activos de bajo valor y corto plazo	(45,734)
Pasivos por arrendamientos reconocidos al 1 de enero de 2019 (NIIF 16)	4,047,788

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por la Compañía a todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados, excepto por lo indicado en la política 4 (r) (véase también la Nota 3):

(a) Base de consolidación

(a.1) Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades participadas controladas por la Compañía. La Compañía controla una subsidiaria cuando está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su involucramiento en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre esta. La Compañía evalúa nuevamente si controla una participada cuando los hechos y circunstancias indiquen la existencia de cambios en uno o más de los tres elementos de control. Los estados financieros de las subsidiarias, descritas en la Nota 1, están incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que comienza el control hasta la fecha en que cesa el mismo.

(a.2) Entidades estructuradas

Una entidad estructurada, es una entidad que ha sido diseñada de forma tal que los derechos de voto o similares no sean el factor determinante para decidir quién controla la entidad, tal como cuando los derechos de voto se relacionan solo con las tareas administrativas y las actividades relevantes se dirigen por medio de acuerdos contractuales.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

En la evaluación para determinar si la Compañía tiene derechos suficientes para darle poder sobre estas participadas, la Compañía considera factores de la participada; tales como, su propósito y diseño; su capacidad presente de dirigir las actividades relevantes; la naturaleza de su relación con otras partes; y la exposición a los rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada.

(a.3) Participación no controladora

Los cambios en la participación en la propiedad de una controladora en una subsidiaria que no den lugar a una pérdida de control son reconocidos como transacciones de patrimonio.

(a.4) Pérdida de control

Cuando la Compañía pierde control sobre una subsidiaria, da de baja las cuentas de los activos y pasivos de la subsidiaria, y el importe en libros de todas las participaciones no controladoras y otros componentes del patrimonio. Se reconoce en resultados del período cualquier ganancia o pérdida que resulte de la pérdida de control. Si la Compañía retiene alguna participación en la subsidiaria anterior, esta será reconocida a su valor razonable en la fecha en la que se pierde el control.

(a.5) Transacciones eliminadas en la consolidación

La totalidad de los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con transacciones entre las entidades de la Compañía se eliminan al preparar los estados financieros consolidados.

(a.6) Administración de Fondos

La Compañía actúa como administrador y fiduciario de contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de clientes. Los estados financieros de estas entidades no son parte de estos estados financieros consolidados, excepto cuando la Compañía tiene control sobre la entidad.

(b) Moneda Extranjera

(b.1) Transacciones en Moneda Extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a y registradas en la moneda funcional, utilizando la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional utilizando la tasa de cambio a la fecha de reporte. Generalmente, las diferencias en cambio de moneda son reconocidas en el rubro de otros ingresos en el estado consolidado de resultados. Sin embargo, las diferencias en cambios de moneda extranjera que surjan al convertir los instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales, son reconocidas en los otros resultados integrales.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(b.2) Operaciones en el extranjero

Los resultados y la situación financiera de una subsidiaria, cuya moneda sea distinta a la moneda funcional, son convertidos a la moneda de presentación, como sigue:

- Activos y pasivos, a la tasa de cambio vigente al cierre del año.
- Ingresos y gastos, a la tasa de cambio promedio mensual del año.
- Las cuentas de capital son medidas al costo histórico, a la tasa de cambio vigente al momento de cada transacción.
- El ajuste por conversión resultante es llevado directamente a una cuenta separada en el estado consolidado de cambios en el patrimonio, bajo el rubro de reserva por conversión de moneda extranjera.

(c) Activos y Pasivos Financieros

(c.1) Reconocimiento y medición inicial

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. Todos los demás instrumentos financieros son reconocidos en la fecha de liquidación, la cual es la fecha en que la Compañía se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo o pasivo financiero es medido inicialmente al valor razonable más, para un instrumento que no sea medido a VRCR, los costos de transacción que son directamente atribuibles a su adquisición o emisión. El valor razonable de un instrumento financiero en su reconocimiento inicial es, generalmente, su precio de transacción.

(c.2) Clasificación

En su reconocimiento inicial, los activos financieros son clasificados como medidos a: costo amortizado (CA), a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCOUI), o a valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de los activos financieros se realiza sobre la base del modelo de negocio de la Compañía para su gestión y sus características contractuales de flujos de efectivo.

Un activo financiero se mide al CA si cumple con las dos siguientes condiciones y no ha sido designado como a VRCR:

- 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.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Un instrumento de deuda se mide a VRCOUI solo si cumple con las dos siguientes condiciones y no ha sido designado como a VRCR:

- 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 en un instrumento de patrimonio que no será mantenida para negociación, la Compañía puede elegir irrevocablemente registrar los cambios subsecuentes en el valor razonable en otras utilidades integrales. Esta elección se realiza sobre una base de instrumento por instrumento.

Todos los demás activos financieros no clasificados como medidos a CA o a VRCOUI, tal como se describe anteriormente, se clasifican como medidos a VRCR.

Además, en el reconocimiento inicial, la Compañía puede designar de manera irrevocable un activo financiero que de otra manera cumple con los requerimientos para medirse a CA o en VRCOUI, a ser medido a VRCR, si al hacerlo elimina o reduce, significativamente, una asimetría contable que de otro modo surgiría. La Compañía hasta el momento no ha hecho uso de esta opción

Evaluación del modelo de negocio

La Compañía realiza una evaluación de los objetivos de los modelos de negocio en los cuales se mantienen los activos financieros a nivel de portafolio para reflejar, de la mejor manera, la forma en que se gestiona el negocio y cómo se proporciona la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- Las políticas y los objetivos señalados para cada portafolio de activos financieros y la operación de esas políticas en la práctica. Éstas 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 los están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- Cómo se evalúa e informa al respecto al personal clave de la gerencia de la Compañía sobre el rendimiento de los portafolios;
- Los riesgos que afectan el rendimiento de los portafolios (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y la forma en que se administran dichos riesgos;

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

- 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. Sin embargo, la información sobre la actividad de ventas no es considerada de forma aislada, sino como parte de una evaluación de cómo los objetivos de la Compañía establecidos para manejar los activos financieros son logrados y cómo los flujos de efectivo son realizados.

Los activos financieros que son mantenidos para negociar o son gestionados y cuyos rendimientos son evaluados sobre una base de valor razonable, son medidos a VRCR debido a que estos no son mantenidos para cobrar flujos de efectivo contractuales y para venderlos.

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 préstamo y otros costos asociados (por ejemplo, riesgo de liquidez y costos administrativos), al igual que el margen de rentabilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solamente pagos de principal e intereses, la Compañía considera 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 de tal modo que no cumpla con esta condición. Al hacer esta evaluación, la Compañía considera:

- Eventos contingentes que cambiarán el monto y periodicidad de los flujos de efectivo;
- Condiciones de apalancamiento;
- Términos de pago anticipado y extensión;
- Términos que limitan a la Compañía para obtener flujos de efectivo de activos específicos (por ejemplo, acuerdos de activos sin recursos); y
- Características que modifican las consideraciones para el valor del dinero en el tiempo (por ejemplo, revisión periódica de tasas de interés).

Las tasas de interés sobre ciertos préstamos de consumo se basan en tasas de interés variables que son establecidas a discreción de la Compañía. Las tasas de interés variable son generalmente determinadas de acuerdo con las políticas establecidas por la Compañía. En estos casos, la Compañía evalúa si la característica discrecional es consistente con el criterio de solamente pagos de principal e intereses considerando un factor que incluye si los deudores están en condiciones de prepagar los préstamos sin penalidades importantes.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Todos los préstamos de consumo a tasa fija contienen condiciones de prepago. Una característica de prepago es consistente con el criterio de solamente pagos de principal e intereses, si los montos prepagados sustancialmente representan montos no pagados de principal e intereses sobre el monto principal pendiente, la cual puede incluir una compensación razonable por la terminación anticipada del contrato.

En adición, una característica de prepago es tratada como consistente con este criterio si un activo financiero es adquirido u originado con una prima o descuento de su monto contractual nominal, y el monto prepagado sustancialmente representa el monto contractual a la par más los intereses acumulados contractualmente pero no pagados (lo cual puede incluir una compensación razonable por la terminación anticipada), y el valor razonable de la característica de prepago es insignificante en su reconocimiento inicial.

Las inversiones en instrumentos de patrimonio tienen flujos de efectivo contractuales que no cumplen con el criterio de solamente pagos de capital e intereses. Debido a esto, estos activos financieros son medidos a VRCR a menos que elija la opción de medición a VRCOUI.

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.

(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 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 obligada a pagar.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

La Compañía, esporádicamente y de acuerdo con sus necesidades de liquidez, efectúa transacciones en las que transfiere activos reconocidos en el estado consolidado de situación financiera, tal como lo son las titularizaciones de préstamos hipotecarios residenciales, lo que resulta en la venta de estos activos a entidades estructuradas no consolidadas y en la transferencia sustancial de todos los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad por parte de la Compañía. Los vehículos de titularización en su lugar emiten títulos de deuda a inversiones. La Compañía por lo general obtiene participaciones o intereses en los activos financieros titularizados, a través de bonos 'senior' o 'subordinados', u otro tipo de interés residual. Las participaciones o intereses retenidos se reconocen como una inversión en un instrumento de deuda en el estado consolidado de situación financiera, y se miden como se revela en la Nota 4 (f).

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

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 sí las ganancias o pérdidas proceden de un grupo de transacciones similares, tales como las derivadas de instrumentos financieros mantenidos para negociar.

(c.6) Medición de valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal 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.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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.

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 establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable. La Compañía reconoce las transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período durante el cual ocurrió el cambio.

(c.7) Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce reservas para 'pérdidas crediticias esperadas' (PCE) para los siguientes activos financieros que no son medidos a VRCR:

- Inversiones en instrumentos de deuda;
- Préstamos por cobrar

No se reconocen pérdidas por deterioro sobre inversiones de patrimonio.

La Compañía mide las reservas para pérdidas en un monto igual a las PCE 'durante el tiempo de vida' del activo financiero, a excepción de los siguientes, para los cuales se miden como PCE 'durante los próximos 12 meses':

- Inversiones en instrumentos de deuda para las cuales se determina que reflejan un riesgo de crédito bajo a la fecha de reporte; y
- Otros instrumentos financieros sobre los cuales el riesgo de crédito no ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial.

La Compañía considera que una inversión en un instrumento de deuda refleja un riesgo de crédito bajo, cuando su 'calificación de riesgo de crédito' es equivalente a la definición globalmente entendida como 'grado de inversión'. La Compañía no aplica la excepción de bajo riesgo de crédito para ningún otro instrumento financiero.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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. Los instrumentos financieros para los cuales se reconocen PCE 'a 12 meses', son denominados como instrumentos financieros en 'Etapa 1'. Los instrumentos financieros que han sido asignados a la 'Etapa 1' no han experimentado un incremento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial y no presentan un deterioro crediticio.

La PCE 'durante el tiempo de vida' del activo financiero, son las PCE resultantes de todos los posibles eventos de incumplimiento sobre la vida esperada del instrumento financiero o su máximo período contractual de exposición. Los instrumentos financieros para los cuales se reconocen PCE 'durante el tiempo de vida' pero que no presentan un deterioro crediticio, son denominados instrumentos financieros en 'Etapa 2'. Los instrumentos financieros que han sido asignados a la 'Etapa 2' son aquellos que han experimentado un incremento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial, pero que no presentan un deterioro crediticio.

Los instrumentos financieros para los cuales se reconocen PCE 'durante el tiempo de vida' y que presentan un deterioro crediticio son denominados instrumentos financieros en 'Etapa 3'.

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

- Activos financieros que no presentan deterioro crediticio a la fecha de reporte: el valor presente de todos los atrasos de pagos contractuales de efectivo (ej. la diferencia entre los flujos de efectivo adeudados a la Compañía de acuerdo al contrato y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir);
- Activos financieros que están deteriorados a la fecha de reporte: la diferencia entre al valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados.

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 diera 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.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

- Si la reestructuración esperada diera 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 medidos a CA y a VRCOUI, presentan un deterioro crediticio (denominados como activos financieros en 'Etapa 3'). Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando ocurren uno o más eventos que tienen un impacto negativo en los flujos de efectivo futuros esperados 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;
- Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o una reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para una inversión en valores debido a dificultades financieras.

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 que presente morosidad mayor a 90 días para los personales y mayor a 180 días para los hipotecarios se considera deteriorado.

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

- La evaluación del mercado sobre la insolvencia reflejada en los rendimientos de los bonos.
- Las evaluaciones de solvencia realizadas por 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.

(4) 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 a CA: como una deducción del valor en libros bruto de los activos.
- Instrumentos de deuda 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 en patrimonio.

Castigos

Los préstamos y las inversiones en instrumentos de deuda se dan de baja (ya sea en forma parcial o total) cuando no existen expectativas razonables de recuperación. Éste 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 los colaterales (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.

(d) 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, en caso de haber, excluyendo los depósitos pignorados.

(e) Préstamos

Los préstamos por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en el mercado activo, los cuales se originan generalmente al proveer fondos a un deudor en calidad de préstamo y la Compañía no tiene la intención de venderlos inmediatamente o en un corto plazo.

Los préstamos se presentan a su costo amortizado considerando el valor principal e intereses pendiente de cobro, menos 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 tasa de interés efectiva.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(f) Inversiones en valores

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

- Inversiones en instrumentos de deuda medidos a CA: éstas 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.
- Inversiones en instrumentos de deuda y patrimonio obligatoriamente designados y medidos a VRCR: éstas son medidas a valor razonable con cambios reconocidos inmediatamente en resultados.
- Inversiones en instrumentos de deuda medidas a VRCOUI.

Para los instrumentos 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 reconoce en resultados de la misma manera que para los activos financieros medidos a CA:

- Ingresos por intereses utilizando el método de interés efectivo;
- Reservas y reversiones de pérdidas crediticias esperadas.

Cuando las inversiones en valores medidas a 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 resultados.

(g) Mobiliario, equipos y mejoras

Mobiliario, equipos y mejoras comprenden mobiliario y equipos utilizados por sucursales y oficinas de la Compañía. Los mobiliarios, equipos y mejoras son medidos al costo histórico menos la depreciación y amortización acumulada. El costo histórico incluye el gasto que es directamente atribuible a la adquisición de los bienes.

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros asociados al bien y el costo del bien se pueda medir confiablemente. Los costos considerados como reparaciones y mantenimiento se cargan al estado consolidado de resultados durante el período financiero en el cual se incurren.

Los gastos por depreciación de mobiliario y equipos, y por amortización de mejoras a la propiedad arrendada, se cargan a los resultados del período corriente utilizando el método de línea recta considerando la vida útil de los activos. La vida útil de los activos se resume como sigue:

Mobiliario y equipo	3 - 10 años
Equipo rodante	5 años
Mejoras	3 - 10 años

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

La vida útil de los activos se revisa y se ajusta si es apropiado, en cada fecha del estado consolidado de situación financiera. Las propiedades, mobiliario y equipos se revisan para deterioro siempre que los acontecimientos o los cambios en circunstancias indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. El valor en libros de un activo se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo 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 su valor en uso.

(h) Activos clasificados como mantenidos para la venta

Los activos no corrientes, o grupo para disposición que comprende activos y pasivos, incluyendo bienes adjudicados mantenidos para la venta, que se espera sean recuperados principalmente a través de ventas en lugar de ser recuperados mediante su uso continuo son clasificados como disponibles para la venta Inmediatamente antes de ser clasificados como mantenidos para la venta, los activos o los componentes de un grupo de activos para su disposición, se volverán a medir de acuerdo a las políticas contables de la Compañía. A partir de esta clasificación, se reconocen por el menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costos de venta. Se reconocerá una pérdida por deterioro debido a las reducciones del valor inicial de tales activos. Las pérdidas por deterioro en la clasificación inicial y posterior como mantenidos para la venta se reconocen en el estado consolidado de resultados.

(i) Depósitos, financiamientos y títulos de deuda emitidos

Estos pasivos financieros, corresponden a las fuentes principales de financiamiento de la Compañía. Son inicialmente medidos a valor razonable menos los costos directos incrementales de la transacción, y posteriormente, son medidos a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

(j) Pagos basados en acciones

El valor razonable de las opciones otorgadas a los participantes, se reconocen como gastos de personal en las subsidiarias contra el balance adeudado a la compañía controladora, la Compañía registra estas opciones en cuenta de patrimonio contra el balance adeudado por las subsidiarias. El valor razonable de la opción en la fecha de otorgamiento es reconocido como un gasto de las subsidiarias de la Compañía, durante el período de adquisición de derechos sobre la opción.

(k) Beneficios a empleados

(k.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 consolidado de situación financiera, entonces tales beneficios son descontados para determinar su valor presente.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(k.2) Beneficios a corto plazo

Los beneficios a corto plazo se reconocen como gastos cuanto 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.

(l) Utilidad por acción

La Compañía presenta la utilidad por acción básica y por acción diluida para sus accionistas comunes u ordinarios. La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la ganancia o pérdida atribuible a los accionistas comunes entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el período. La utilidad por acción diluida se calcula ajustando la ganancia o pérdida atribuible para los accionistas comunes y el promedio ponderado de acciones en circulación durante el período, con los efectos de todas las potenciales acciones comunes diluyentes, las cuales comprenden las opciones otorgadas a empleados.

(m) Información de segmentos

Un segmento de negocio es un componente de la Compañía, cuyos resultados operativos son revisados regularmente por la Gerencia para la toma de decisiones acerca de los recursos que serán asignados al segmento y evaluar así su desempeño, y para el cual se tiene disponible información financiera para este propósito.

Los segmentos de negocios presentados en los estados financieros consolidados corresponden a un componente distinguible de la Compañía que se encarga de proporcionar un producto o servicio individual o un grupo de productos o servicios relacionados dentro de un entorno económico en particular, y que está sujeto a riesgos y beneficios que son diferentes de los otros segmentos del negocio.

(n) Ingresos y gastos por intereses

Tasa de interés efectiva

Los ingresos y gastos por intereses se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo. La 'tasa de interés efectiva' es la tasa que descuenta exactamente los pagos o cobros en efectivo futuros estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero:

- al importe en libros bruto del activo financiero; o
- al costo amortizado del pasivo financiero.

Al calcular la tasa de interés efectiva para los instrumentos financieros distintos de los activos con deterioro crediticio, la Compañía estima los flujos de efectivo futuros considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero, pero no las PCE. En el caso de los activos financieros con deterioro crediticio, la tasa de interés efectiva ajustada por el crédito se calcula utilizando los flujos de efectivo futuros estimados incluyendo las PCE.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

El cálculo de la tasa de interés efectiva incluye los costos de transacción y los honorarios. Los costos de transacción incluyen costos incrementales que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo financiero o un pasivo financiero.

Costo amortizado y saldo bruto en libros
El costo amortizado de un activo financiero o pasivo financiero es el importe al que se mide el activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial menos los pagos a principal, más o menos la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el monto inicial y el monto al vencimiento y, para los activos financieros, ajustado por cualquier PCE.

El importe bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar por cualquier reserva para PCE.

Cálculo de los ingresos y gastos por intereses
Al calcular los ingresos y gastos por intereses, la tasa de interés efectiva se aplica al importe en libros bruto del activo (cuando el activo no tiene deterioro crediticio) o al costo amortizado del pasivo.

Para los activos financieros que presentan deterioro crediticio posterior a su reconocimiento inicial, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva sobre el costo amortizado del activo financiero.

Presentación
Los ingresos y gastos por intereses presentados en el estado consolidado de resultados y en el estado consolidado de utilidades integrales incluyen:

- Intereses sobre activos financieros y pasivos financieros medidos a CA calculados sobre una base de interés efectivo;
- Intereses sobre los instrumentos de deuda medidos a VRCOUI calculados sobre una base de interés efectivo.

Los ingresos y gastos por intereses sobre otros activos financieros y pasivos financieros a VRCR se presentan en los ingresos netos de otros instrumentos financieros medidos a VRCR.

(o) Honorarios y comisiones
Los ingresos y gastos por honorarios y comisiones tanto pagadas como recibidas, distintas de los incluidos al determinar la tasa de interés efectiva, incluyen servicios bancarios, primas y otras comisiones por servicios, administración y manejo de cuentas, los cuales son reconocidos cuando el servicio es prestado o recibido.

La Compañía percibe ingresos recurrentes por sus servicios de administración de fideicomisos. Estos ingresos son registrados bajo el método de acumulación. Es obligación de la Compañía administrar los recursos de los fideicomisos de conformidad con los contratos y en forma independiente de su patrimonio.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Obligaciones de desempeño y política de reconocimiento de ingresos por honorarios y comisiones

Los ingresos por honorarios y comisiones de los contratos con clientes se miden con base a la contraprestación especificada en el contrato con el cliente. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiere el control sobre un servicio a un cliente.

La siguiente tabla presenta información sobre la naturaleza y la oportunidad de la satisfacción de las obligaciones de desempeño en contratos con los clientes, incluyendo términos de pago significativos, y las políticas de reconocimiento de ingresos relacionadas.

Tipo de servicio	Naturaleza y oportunidad en que se cumplen las obligaciones de desempeño, incluyendo los términos de pago significativos	Reconocimiento de ingresos bajo NIIF 15
Comisiones de banca privada	La Compañía presta servicios bancarios a personas naturales y a clientes jurídicos que mantienen una cuenta de ahorros o un depósito a plazo fijo, por la venta de cheques, y la realización de transferencias y confirmaciones bancarias.	Los ingresos relacionados con transacciones o servicios bancarios a los clientes, son reconocidos en el momento en que se lleva a cabo la transacción o se brinda el servicio.
Administración de cartera de fideicomisos	La Compañía presta servicios de administración de cartera. Las comisiones por servicios de administración de cartera se calculan en base a un porcentaje fijo del valor de la cartera administrada y se cobra mensualmente.	Los ingresos por administración de cartera se reconocen a lo largo del tiempo a medida que se prestan los servicios.
Administración y cobranza de seguros	La Compañía presta servicios de administración y cobranza de seguros. Las comisiones por servicios de administración de seguros se calculan en base a un porcentaje fijo, y se reciben mensualmente.	Los ingresos por administración y cobranza de seguros se reconocen a lo largo del tiempo, a medida que se prestan los servicios.
Honorarios por servicios de reaseguro	La Compañía presta servicios de reaseguros sobre pólizas de vida colectivas y pólizas de cesantía (desempleo). Las comisiones por servicios de reaseguro se calculan en base un porcentaje fijo y se reciben mensualmente.	Los ingresos por reaseguro se reconocen a lo largo del tiempo, a medida que se prestan los servicios

(p) Operaciones de fideicomisos

Los activos mantenidos en fideicomisos o en función de fiduciario no se consideran parte de la Compañía y por consiguiente, tales activos y su correspondiente ingreso no se incluyen en los presentes estados financieros consolidados. Es obligación de la Compañía administrar los recursos de los fideicomisos de conformidad con los contratos y en forma independiente de su patrimonio.

La Compañía cobra una comisión por la administración fiduciaria de los fondos en fideicomisos, la cual es pagada por los fideicomitentes sobre la base del monto que mantengan los fideicomisos o según acuerdos entre las partes. Estas comisiones son reconocidas a ingresos de acuerdo con los términos de los contratos de fideicomisos ya sea de forma mensual, trimestral o anual sobre la base de devengado. Véase Nota 4 (o).

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(q) Ganancia neta por instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados

La ganancia neta por instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados se relaciona con las inversiones valores medidas a VRCR. En este rubro se incluyen las ganancias y pérdidas realizadas y no realizadas por cambios en el valor razonable, intereses y diferencias por fluctuación en cambio de moneda.

La Compañía cobra una comisión por la administración fiduciaria de los fondos en fideicomisos, la cual es pagada por los fideicomitentes sobre la base del monto que mantengan los fideicomisos o según acuerdos entre las partes. Estas comisiones son reconocidas a ingresos de acuerdo a los términos de los contratos de fideicomisos ya sea de forma mensual, trimestral o anual sobre la base de devengado.

(r) Arrendamientos

La Compañía ha aplicado la NIIF 16 utilizando el enfoque retrospectivo modificado y, por lo tanto, la información comparativa no ha sido reexpresada y continúa siendo reportada bajo los requerimientos de la NIC 17 y CINIIF 4. Los detalles de las políticas contables bajo la NIC 17 y CINIIF 4 han sido revelados separadamente. Por su parte, el impacto del cambio en la política contable ha sido revelado en la Nota 3.

Política aplicable desde el 1 de enero de 2019

Al inicio de un contrato, la Compañía evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una consideración. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, la Compañía evalúa si:

- el contrato implica el uso de un activo identificado. Esto puede especificarse explícita o implícitamente y debe ser físicamente distinto o representar sustancialmente toda la capacidad de un activo distinto físicamente. Si el proveedor tiene un derecho de sustitución sustancial, entonces el activo no se identifica;
- la Compañía tiene derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo durante todo el período de uso;
- la Compañía tiene derecho a dirigir el uso del activo. La Compañía tiene este derecho cuando tiene los derechos de toma de decisiones más relevantes para cambiar cómo y para qué propósito se utiliza el activo. En casos excepcionales en los que la decisión sobre cómo y para qué propósito se usa el activo está predeterminada, la Compañía tiene el derecho de dirigir el uso del activo si:
  - la Compañía tiene el derecho de operar el activo; o
  - la Compañía designó el activo de una manera que predetermina cómo y para qué propósito será utilizado.

Esta política se aplica a los contratos celebrados o modificados a partir del 1 de enero de 2019.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Al inicio o en la reevaluación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía asigna la consideración en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios independientes relativos. Sin embargo, para los arrendamientos de terrenos y edificios en los que es arrendatario, la Compañía ha elegido no separar los componentes de no-arrendamiento del contrato y contabilizarlos en un único componente de arrendamiento junto con los componentes que si califican.

Como arrendatario – Bajo NIIF 16

La Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para desmantelar y eliminar el activo subyacente o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos recibidos de arrendamientos.

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final de la vida útil del activo por derecho de uso o al final del plazo del arrendamiento. La vida útil estimada de los activos por derecho de uso se determina sobre la misma base que la de las propiedades, muebles, equipos y mejoras. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, en caso de haber, y se ajusta para ciertas nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no se hayan pagado en la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no puede determinarse fácilmente, la tasa de endeudamiento incremental de la Compañía. La Compañía utiliza su tasa de interés incremental como tasa de descuento.

Los pagos de arrendamiento incluidos en la medición del pasivo de arrendamiento comprenden lo siguiente:

- pagos fijos, incluidos los pagos fijos en sustancia;
- pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, medidos inicialmente utilizando el índice o la tasa en la fecha de inicio;
- montos que se espera pagar bajo una garantía de valor residual; y
- el precio de ejercicio bajo una opción de compra que la Compañía está razonablemente seguro de ejercer, los pagos de arrendamiento en un período de renovación opcional si la Compañía está razonablemente seguro de ejercer una opción de extensión y las multas por la terminación anticipada de un arrendamiento a menos que la Compañía esté razonablemente seguro de no terminar antes de tiempo.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se vuelve a medir cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que surgen de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de la Compañía del monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, o si la Compañía cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación.

Cuando el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir de esta manera, se realiza un ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

La Compañía presenta los activos de derecho de uso y los pasivos por arrendamientos en rubros separados en el estado consolidado de situación financiera.

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor
La Compañía ha optado por no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos para arrendamientos a corto plazo de equipos informáticos que tienen un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos y arrendamientos de activos de bajo valor, o aquellos que impliquen el uso de activos cuyo monto de compra, como si fuese nuevo, sea igual o menor a $5,000.

La Compañía reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento, en el estado consolidado de resultados.

Política aplicable antes del 1 de enero de 2019
Para los contratos celebrados antes del 1 de enero de 2019, la Compañía determinó si el acuerdo era o contenía un arrendamiento basado en la evaluación de si:

- el cumplimiento del acuerdo dependía del uso de un activo o activos específicos; y
- el acuerdo había transmitido el derecho a usar el activo. Un acuerdo transmitía el derecho a usar el activo si se cumplía uno de los siguientes requisitos:
  - el comprador tenía la capacidad o el derecho de operar el activo mientras obtenía o controlaba más de una cantidad insignificante de la producción;
  - el comprador tenía la capacidad o el derecho de controlar el acceso físico al activo mientras obtenía o controlaba más de una cantidad insignificante de la producción; o
  - los hechos y circunstancias indicaban que era remoto que otras partes tomaran más de una cantidad insignificante de la producción, y el precio por unidad no era fijo por unidad de producción ni igual al precio de mercado actual por unidad de producción.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Como arrendatario – Bajo NIC 17

En el período comparativo, como arrendatario, la Compañía clasificó los arrendamientos que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad como arrendamientos financieros. Cuando este fue el caso, los activos arrendados se midieron inicialmente a un monto igual al menor de su valor razonable y el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento. Los pagos mínimos de arrendamiento eran los pagos durante el plazo de arrendamiento que el arrendatario debía hacer, excluyendo cualquier alquiler contingente.

Posteriormente, los activos se contabilizaron de acuerdo con la política contable aplicable a ese activo.

Los activos mantenidos bajo otros arrendamientos se clasificaron como arrendamientos operativos y no se reconocieron en el estado consolidado de situación financiera de la Compañía. Los pagos realizados bajo arrendamientos operativos se reconocieron en el estado consolidado de resultados en forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los incentivos de arrendamiento recibidos fueron reconocidos como parte integral del gasto total de arrendamiento, durante el plazo del arrendamiento.

(s) Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta estimado es el impuesto a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas de impuestos vigentes a la fecha del estado consolidado 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 impuestos por pagar y/o por cobrar en años futuros, que resulta de diferencias temporales entre los saldos en libros de activos y pasivos para reportes financieros y los saldos para propósitos fiscales, utilizando las tasas impositivas a la fecha del estado consolidado de situación financiera. Estas diferencias temporales se esperan reversar en fechas futuras. Si se determina que el impuesto diferido no se podrá realizar en años futuros, éste sería disminuido total o parcialmente.

(t) Información comparativa

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

Algunas cifras del año 2018 incluidas en los estados financieros consolidados fueron reclasificadas para uniformar y aclarar su presentación con la de los estados financieros consolidados del 2019.

(u) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones aún no adoptadas.

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a las NIIF han sido publicadas, pero no son mandatorias al 31 de diciembre de 2019, y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

La Compañía no espera que las siguientes enmiendas a las NIIF tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados:

- Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual en las NIIF;
- Enmiendas a la NIC 1 y a la NIC 8: Definición de "Material".

Adicionalmente, la Compañía se encuentra en el proceso de evaluación del posible impacto que tendrá la aplicación de la NIIF 17 sobre sus estados financieros consolidados al momento de su implementación:

- NIIF 17 *Contratos de Seguros,* requiere que los pasivos por seguros se midan a un valor de cumplimiento actual y proporcionen un enfoque de medición y presentación más uniforme para todos los contratos de seguro. Estos requerimientos están diseñados para lograr el objetivo de una contabilidad consistente y basada en principios para los contratos de seguro. La NIIF 17 reemplaza a la NIIF 4 Contratos de Seguros y entrará en vigencia en los períodos anuales de presentación de información financiera que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

(5) Administración de Riesgos 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, principalmente, con el uso de instrumentos financieros y como tal, el estado consolidado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros. Estos instrumentos financieros exponen a la Compañía a varios tipos de riesgos. La Junta Directiva de la Compañía ha aprobado una Política de Administración de Riesgos, la cual identifica cada uno de los principales riesgos a los cuales está expuesto la Compañía.

Para administrar y monitorear estos riesgos, la Junta Directiva ha establecido los siguientes comités, los cuales están los siguientes:

- Comité de Crédito
- Comité de Cobros
- Comité de Auditoría
- Comité de Cumplimiento
- Comité de Riesgo
- Comité de Activos y Pasivos (ALCO).

El Comité de Auditoría de la Compañía supervisa la manera en que la Gerencia monitorea el cumplimiento de las políticas y procedimientos de administración de riesgo y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos que afronta la Compañía.

Este Comité es asistido por Auditoría Interna en su rol de supervisión. Auditoría Interna realiza revisiones periódicas de los controles y procedimientos de administración de riesgos, cuyos resultados son reportados al Comité de Auditoría.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

El Comité de Riesgo de la Compañía tiene su origen bajo el Acuerdo No.008-2010 de la Superintendencia de Bancos de Panamá y tiene como objetivo que la Compañía cuente con un ente del más alto nivel para analizar, consensuar, decidir, establecer los objetivos y las políticas para la Gestión Integral de Riesgos; así como los límites de exposición al riesgo aprobados por la Junta Directiva.

Las principales responsabilidades del Comité de Riesgo de la Compañía son:

1. Velar por el buen desempeño e independencia del Departamento de Riesgo de la Compañía, según su rol.
2. Dar seguimiento a las exposiciones a riesgos y comparar dichas exposiciones a los límites de riesgo aprobados por la Junta Directiva; al igual que reportar a la Junta Directiva los resultados presentados.
3. Desarrollar y proponer metodologías, procedimientos, límites y estrategias para la administración de los riesgos; así como proponer mejoras a las políticas de administración de riesgos.
4. Emitir recomendaciones para apoyar el mantenimiento y/o mejoramiento de la calificación de riesgo de la Compañía.
5. Periódicamente, así como previo a la realización de operaciones activas y pasivas de gran significancia institucional, ayudar a la gerencia a cuantificar las pérdidas posibles en que podría incurrir la Compañía, en caso de efectuarse una operación.
6. Proponer planes de contingencia en materia de riesgos, los cuales serán sometidos a la aprobación de la Junta Directiva y recomendar cursos de acción o mecanismos mediante los cuales se puede normalizar cualquier situación en la cual la Compañía se haya salido de los límites establecidos.
7. Velar que la Gerencia de la Compañía promueva la cultura de administración de riesgo.
8. Desarrollar y mantener las clasificaciones de riesgo de la Compañía para categorizar las exposiciones de acuerdo con el grado de riesgo de incumplimiento.

   El actual marco de calificación de riesgos consta de 8 calificaciones basadas en la mora que reflejan distintos grados de riesgo de incumplimiento para el caso de los segmentos de cartera de préstamos. Estas calificaciones están asociadas o relacionadas a los diferentes niveles de mora que presenta el instrumento de préstamo. Mientras la Compañía adopta la inclusión de un ‘scoring’ de comportamiento las calificaciones serán basadas en los niveles de mora.
9. Desarrollar y mantener los procesos de la Compañía para medir las PCE, esto incluye procesos para la aprobación inicial, validación regular y pruebas retrospectivas de los modelos utilizados; e incorporación de información prospectiva.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

(a) Riesgo de crédito:

Es el riesgo de que el deudor, emisor o contraparte 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 u originó el activo financiero respectivo. También se concibe este riesgo como un deterioro en la calidad crediticia de la contraparte, del colateral y/o de la garantía pactada inicialmente.

Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgo establecen procesos y controles a seguir para aprobación de préstamos o facilidades crediticias. La Compañía estructura los niveles de riesgo crediticio aceptables a través del establecimiento de límites sobre la cantidad de riesgo aceptado en relación a un solo prestatario, o grupo de prestatarios, y segmento geográfico. Estos créditos son controlados constantemente y sujetos a una revisión periódica.

La exposición al riesgo crediticio es administrada a través de un análisis periódico de la habilidad de los prestatarios o prestatarios potenciales, para determinar su capacidad de pago de capital e intereses. La exposición al riesgo crediticio es también mitigada, en parte, a través de la obtención de garantías colaterales, corporativas y personales.

La gestión crediticia se realiza bajo políticas claramente definidas por la Junta Directiva y revisadas y modificadas periódicamente en función de cambios y expectativas de los mercados en que se actúa, regulaciones y otros factores a considerar en la formulación de estas políticas.

La Compañía tiene en funcionamiento una serie de informes crediticios para evaluar el desempeño de su cartera, los requerimientos de provisiones y especialmente para anticiparse a eventos que puedan afectar en el futuro la condición de sus deudores.

La Junta Directiva ha delegado la responsabilidad para el manejo del riesgo de crédito en el Comité de Crédito, Comité de Administración de Crédito, Comité de Riesgo y Comité de Cobros los cuales vigilan periódicamente la condición financiera de los deudores y emisores respectivos, que involucren un riesgo de crédito para la Compañía.

Análisis de la Calidad Crediticia

La siguiente tabla presenta información sobre la calidad crediticia de los activos financieros medidos a CA y las inversiones en valores medidas a VRCOUI, sin considerar las garantías y otras mejoras para reducir el riesgo de crédito. A menos que se indique específicamente, para los activos financieros, los montos en la tabla representan los valores en libros brutos. Para las cartas promesas de pago, los montos en la tabla representan los importes comprometidos.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Las definiciones de los términos 'Etapa 1', 'Etapa 2' y 'Etapa 3' se presentan en la Nota 4 (c.7).

	2019			
	PCE durante los próximos 12 meses ('Etapa 1')	**PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados) ('Etapa 2')**	**PCE durante el tiempo de vida (deteriorados) ('Etapa 3')**	**Total**
Préstamos a CA:				
Normal o riesgo bajo	673,325,331	0	0	673,325,331
Mención especial	18,884,491	0	0	18,884,491
Subnormal	0	2,204,470	515,767	2,720,237
Dudoso	0	1,834,865	526,225	2,361,090
Irrecuperable	0	0	5,330,842	5,330,842
Más: intereses por cobrar	1,567,996	41,208	34,991	1,644,195
Monto bruto	693,777,818	4,080,543	6,407,825	704,266,186
Reserva por deterioro (PCE)	(239,631)	(119,208)	(319,914)	(678,753)
Total de préstamos a CA	693,538,187	3,961,335	6,087,911	703,587,433
Inversiones en valores a CA:				
Normal o riesgo bajo	219,971	0	0	219,971
Monto bruto	219,971	0	0	219,971
Reserva por deterioro (PCE)	(354)	0	0	(354)
Total en inversiones a CA	219,617	0	0	219,617
Inversiones en valores a VRCOUI:				
Normal o riesgo bajo	74,442,164	0	0	74,442,164
Reserva por deterioro (PCE)	136,576	0	0	136,567
Cartas promesas de pago:				
Normal o riesgo bajo	68,043,250	0	0	68,043,250

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

	2018			
	PCE durante los próximos 12 meses ('Etapa 1')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados) ('Etapa 2')	PCE durante el tiempo de vida (deteriorados) ('Etapa 3')	Total
Préstamos a CA:				
Normal o riesgo bajo	660,946,313	0	0	660,946,313
Mención especial	18,306,095	0	0	18,306,095
Subnormal	0	1,858,442	977,563	2,836,005
Dudoso	0	1,422,157	561,627	1,983,784
Irrecuperable	0	0	4,464,304	4,464,304
Más: intereses por cobrar	1,557,749	40,877	36,462	1,635,088
Monto bruto	680,810,157	3,321,476	6,039,956	690,171,589
Reserva por deterioro (PCE)	(146,786)	(77,617)	(378,635)	(603,038)
Total de préstamos a CA	680,663,371	3,243,859	5,661,321	689,568,551
Inversiones en valores a CA:				
Normal o riesgo bajo	219,321	0	0	219,321
Monto bruto	219,971	0	0	219,971
Reserva por deterioro (PCE)	(877)	0	0	(877)
Total en inversiones a CA	218,444	0	0	218,444
Inversiones en valores a VRCOUI:				
Normal o riesgo bajo	48,531,447	0	0	48,531,447
Reserva por deterioro (PCE)	263,676	0	0	263,676
Cartas promesas de pago:				
Normal o riesgo bajo	59,484,283	0	0	59,484,283

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía realizó el análisis de las operaciones fuera de balance. Del total de las operaciones fuera de balance, el 100% corresponden a cartas promesas de pago revocables. El total de las cartas promesas de pago se mantiene en clasificación 'normal o riesgo bajo'.

La siguiente tabla presenta información sobre el estatus de morosidad de los préstamos por cobrar de acuerdo con su clasificación en las 'Etapas 1, 2 y 3', según su saldo bruto en libros.

	2019			
	('Etapa 1')	('Etapa 2')	('Etapa 3')	Total
Préstamos personales				
Corrientes	67,829,251	0	0	67,829,251
Morosos < 30	3,810,941	0	0	3,810,941
Morosos > 30 y < 60 días	1,417,360	0		1,417,360
Morosos > 60 y < 90 días	0	759,622	0	759,622
Morosos > 90 días	0	0	1,171,130	1,171,130
Préstamos hipotecarios residenciales				
Corrientes	567,346,774	0	0	567,346,774
Morosos < 30 días	34,338,365	0	0	34,338,365
Morosos > 30 y < 90 días	16,707,509	0	0	16,707,509
Morosos > 90 y < 180 días	0	4,039,335	0	4,039,335
Morosos > 180 días	0	0	5,201,704	5,201,704

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

	2018			
	('Etapa 1')	('Etapa 2')	('Etapa 3')	Total
Préstamos personales				
Corrientes	53,988,351	0	0	53,988,351
Morosos < 30	3,201,196	0	0	3,201,196
Morosos > 30 y < 60 días	1,271,568	0	0	1,271,568
Morosos > 60 y < 90 días	0	616,337	0	616,337
Morosos > 90 días	0	0	922,853	922,853
Préstamos hipotecarios residenciales				
Corrientes	563,164,441	0	0	563,164,441
Morosos < 30 días	40,592,324	0	0	40,592,324
Morosos > 30 y < 90 días	17,034,527	0	0	17,034,527
Morosos > 90 y < 180 días	0	3,280,599	0	3,280,599
Morosos > 180 días	0	0	4,464,304	4,464,304

La siguiente tabla presenta el análisis de la calidad crediticia de las inversiones en valores medidas a VRCR, la cual es monitoreada según la calificación de riesgo internacional del emisor proporcionada por las agencias Standard & Poor's, Moody's, y/o Fitch Ratings Inc., y en su ausencia por calificaciones internas de la Compañía.

Inversiones en valores a VRCR:	2019	2018
Bonos de gobiernos:		
BBB+ hasta BBB-	1,551,262	893,454
	1,551,262	893,454
Títulos respaldos con hipotecas ('mortagage-backed securities'):		
Normal o riesgo bajo	5,704,788	3,560,914
	5,704,788	3,560,914
Intereses residuales:		
Normal o riesgo bajo	16,797,063	14,831,385
	16,797,063	14,831,385
Total de inversiones en valores a VRCR	24,053,113	19,323,890

Depósitos colocados en bancos
Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía mantiene depósitos colocados en bancos por $43,805,305 (2018: $41,442,251). Los depósitos colocados son mantenidos en bancos y otras instituciones financieras con grado de inversión al menos entre BBB- y BBB+, basado en agencias Fitch Ratings Inc., Moody's y/o Standard & Poor's.

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía no ha reconocido reserva por PCE sobre los depósitos en bancos, debido a que el riesgo de crédito ha sido evaluado como bajo y la administración considera que los montos resultantes no serían de importancia relativa para los estados financieros consolidados.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Garantías y otras mejoras para reducir el riesgo de crédito y su efecto financiero

La Compañía mantiene garantías y otras mejoras crediticias, para asegurar el cobro de sus activos financieros expuestos al riesgo de crédito. La tabla a continuación presenta los principales tipos de garantías mantenidas con respecto a distintos tipos de activos financieros.

	% de cobertura que está sujeto a requerimientos de garantías		
Tipo de exposición crediticia:	**2019**	**2018**	**Tipo de garantía**
Préstamos	89%	91%	Propiedades residenciales
Inversiones en valores	83%	78%	Cartera hipotecaria de préstamos

Préstamos hipotecarios residenciales

La siguiente tabla presenta el rango de relación de préstamos de la cartera hipotecaria con relación al valor de las garantías (‘*Loan To Value’* – ‘LTV’). El LTV es calculado como un porcentaje del saldo del préstamo en relación al valor de la garantía al momento del desembolso. El valor de la garantía para los préstamos hipotecarios residenciales está basado en el valor original de la garantía a la fecha de desembolso, con excepción de los préstamos con deterioro crediticio, para los cuales el valor de sus garantías se basa en avalúos recientes.

Relación de ‘LTV’	**2019**	**2018**
0-20%	1,786,883	3,385,889
20-40%	12,073,070	20,285,283
40-60%	39,832,508	52,251,992
60-80%	239,066,673	210,280,677
80-100%	334,874,553	342,332,354
Total	627,633,687	628,536,195
Préstamos con deterioro		
0-20%	15,207	0
20-40%	204,759	93,035
40-60%	438,409	172,989
60-80%	2,250,823	1,296,064
80-100%	2,292,507	2,902,217
Total	5,201,704	4,464,305

Activos recibidos mediante la adjudicación de garantía

A continuación, se presentan los activos no financieros que la Compañía se ha adjudicado como garantías para asegurar el cobro, incluyendo la ejecución de otras mejoras crediticias durante el período:

	2019	**2018**
Propiedades residenciales	506,534	994,033
Total	506,534	994,033

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

La política de la Compañía es gestionar oportunamente y de forma ordenada la realización o ejecución de la venta de las garantías adjudicadas para cubrir los saldos adeudados. No es política de la Compañía utilizar las garantías adjudicadas para el uso propio de sus operaciones.

Montos originados por las pérdidas crediticias esperadas (PCE)

Las políticas contables establecidas por la Compañía para la medición de la reserva de PCE de los activos financieros se revelan en la Nota 4 (c.7)

Incrementado significativamente en el riesgo de crédito

Cuando se determina si el riesgo de crédito de un activo financiero ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía considera información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado, incluyendo tanto información y análisis cuantitativo y cualitativo, con base en la experiencia histórica y evaluación de expertos en riesgo de crédito de la Compañía incluyendo información prospectiva.

El objetivo de esta evaluación es identificar si ha ocurrido un incremento significativo en el riesgo de crédito para cada exposición comparando:

- la PI 'durante el tiempo de vida remanente' del instrumento financiero estimada a la fecha de reporte; con
- la porción remanente a este punto en el tiempo de la PI 'durante el tiempo de la vida' del instrumento financiero, que fue estimada en el momento de reconocimiento inicial de la exposición.

La Compañía utiliza tres criterios para determinar si se ha dado un incremento significativo en el riesgo de crédito:

- un análisis cuantitativo basado en movimientos en la PI;
- indicadores cualitativos; y
- que el instrumento financiero refleje una condición de morosidad mayor a 60 días en la morosidad para los préstamos personales y mayor a 90 días para los préstamos hipotecarios.

<u>Grado de riesgo crediticio para la cartera de crédito</u>

La Compañía asigna a cada exposición en una calificación de riesgo de crédito basada en las transiciones de morosidad que la operación va generando. A estas migraciones se les asigna una PI basada en los resultados de matrices de transición que se revisaron a 1, 2 y 3 años, lo que da una tasa real de incumplimiento en función del nivel de mora en que se encuentra la operación. Adicionalmente, la Compañía está en el proceso de adaptación otras variables, además de la tasa real de incumplimiento, como pueden ser: un 'scoring' de comportamiento, puntaje del bureau y/o factores colectivos en función de los eventos económicos que pueden registrar los sectores de la economía.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Las calificaciones de riesgo crediticio se definen y calibran de manera que la PI se incrementa exponencialmente a medida que el riesgo de crédito se deterior. 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 su 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, la Compañía determinará, periódicamente, los cambios en el riesgo de crédito de los activos financieros a lo largo de su vida remanente, respecto al evaluado en la fecha de su reconocimiento inicial. En función de esta evaluación, la Compañía asigna a cada activo financiero en una de las siguientes tres 'etapas' ('buckets') de deterioro de riesgo crediticio:

- Etapa 1: Instrumentos con bajo riesgo de crédito;
- Etapa 2: Instrumentos con deterioro significativo de riesgo crediticio;
- Etapa 3: Instrumentos deteriorados (alto riesgo crediticio).

El objetivo de la asignación a diferentes etapas de riesgo crediticio es ajustar el algoritmo de cálculo de las PCE, de forma tal que, las pérdidas de los instrumentos que hubiesen sido asignados a la 'Etapa 2', se determinarán para un horizonte de 12 meses. Las pérdidas para instrumentos asignados a la 'Etapa 2 o 3', se calcularán para la vida remanente de los instrumentos, es decir, hasta su maduración o vencimiento ('lifetime').

La Compañía ha implementado una calificación interna para la evaluación del deterioro, basada principalmente en la información sobre la morosidad de los activos financieros. Por lo cual, la Compañía utiliza para la asignación de calificaciones de deterioro crediticio, el esquema de rangos de atraso o morosidad de los activos financiero, siendo estas como se detalla a continuación:

A1 - Corriente (al día o sin atraso) o con rango de atraso de 1 a 30 días ('Normal')
A2 - Rango de atraso de 31 a 60 días ('Riesgo Bajo')
B1 - Rango de atraso de 61 a 90 días ('Mención Especial')
B2 - Rango de atraso de 91 a 120 días ('Subnormal')
C1 - Rango de atraso de 121 a 150 días ('Dudoso')
C2 - Rango de atraso de 151 a 180 días ('Dudoso')
D - Rango de atraso mayor a 180 días ('Irrecuperable').

Grado de riesgo crediticio para el portafolio de inversiones en valores

Para el portafolio de inversiones en bonos de gobiernos, el grado de riesgo de crédito se determina a través de matrices de transición basadas en las calificaciones de riesgo internacional del emisor obtenidas de agencias calificadores. En el caso de los títulos respaldados con hipotecas, las matrices de transición están basadas en las calificaciones de riesgo obtenidas de las agencias en función a sus activos subyacentes.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Generación de la estructura de término de la PI

- *Enfoque de tratamiento de instrumentos*

  Dada la homogeneidad de los perfiles de prestatarios de las carteras de préstamos de la Compañía, para la determinación del deterioro crediticio de los instrumentos que las constituyen, se estableció que de manera general, y salvo excepciones, se tratarán bajo un enfoque colectivo. A los efectos prácticos, esto implica que los valores de PI y PDI 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 los instrumentos que componen la cartera de préstamos presentan perfiles similares de riesgo en relación con el 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 de valores promedios. A la fecha, la Compañía no ha identificado instrumentos de su cartera de préstamos que requieran ser evaluados de forma individual.

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

  1) Préstamos a la Vivienda con Garantía Hipotecaria y Préstamos Personales con Garantía Hipotecaria (‘PCGH’);
  2) 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 PDI 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 PDI 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 PDI del segmento PSGH se determinará a través de las recuperaciones cuyo proceso se describe más abajo en el apartado correspondiente en este documento.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Para la determinación de la PI de los segmentos identificados, y en el contexto del tratamiento colectivo de las carteras de crédito, la Compañía enfoca 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, emigre 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 un horizonte de tiempo.

Para el cálculo de la PI, 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 años para cada instrumento.

Con esta base de datos 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 o 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.

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.

Para las inversiones en valores en deuda soberana, la Compañía obtiene las PI, principalmente, de la plataforma financiera de Bloomberg, generadas a través de las metodologías Merton y CDS, por instrumento o emisor.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Para el cálculo de las PI a través de la plataforma de Bloomberg, la Compañía utiliza la opción de 'PI cliente de exponenciación básica', la cual corresponde a la foto de la PI en la fecha de reporte. En la metodología de la exposición, la Compañía utiliza 'constante', lo cual a su vez permite ser más conservador, debido a que los valores amortizados están amarrados a la frecuencia de amortización que tenga la Compañía y el efecto que pueda causar comprar a prima o a descuento. En cuanto a la metodología de amortizaciones, la Compañía utiliza 'duración', lo que permite una interpolación correcta de los instrumentos con una vida remanente menor a 1 año.

En el caso de las inversiones en valores en títulos de deuda respaldados con hipotecas ('mortgage-backed securities'), las PI son determinadas utilizando un criterio de mora sobre los subyacentes.

- *Enfoque general para determinación del 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 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, la Compañía realizó el conteo por altura de mora (por rangos de días de atraso) de cada una las operaciones en cada segmento de su cartera de préstamos (Crédito Hipotecario y Crédito Personal), tomando como base la serie histórica de las mismas, tanto en Panamá, en El Salvador como en Colombia.

  Bajo este enfoque estadístico, inicialmente se elaboraron matrices intermedias mensuales para cada segmento y país para los períodos del 2012 al 2017, contentivas de los valores mensuales de desplazamiento ('roll-rates') de morosidad de los créditos otorgados por la Compañía según sus rangos de atraso. Subsecuentemente, la Compañía ha elaborado periódicamente matrices actualizadas, correspondientes a cada segmento de crédito por país, de forma que reflejasen una probabilidad de ocurrencia de los atrasos según rangos de morosidad.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

En las matrices 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 período en un horizonte de un año. También se muestran los porcentajes acumulados de atrasos en que caen los instrumentos del segmento en un horizonte de doce 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.

Determinar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente

La Compañía evalúa a cada fecha de reporte si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente.

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 de forma exhaustiva, en la evaluación de si el riesgo de crédito ha aumento significativamente:

- Cambios significativos en los indicadores de riesgo de crédito como consecuencia de un cambio en el riesgo crediticio desde su reconocimiento inicial;
- 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;
- Un cambio significativo real o esperado en la calificación crediticia externa del instrumento financiero;
- 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 presenta una morosidad mayor a 60 días para préstamos personales o, para préstamos hipotecarios, mayor a 90 días. Los días de morosidad se determinan contando el número de días transcurridos desde la fecha de morosidad más antigua con respecto a la cual no se ha recibido el pago total. Los días de morosidad se determinan sin considerar ningún período de gracia que pueda estar disponible para el deudor.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Si hay evidencia de que ya no hay un aumento significativo en el riesgo de crédito en relación con el inicial reconocimiento, entonces la reserva de PCE del instrumento vuelve a medirse 'a 12 meses'. Algunos indicadores cualitativos de un aumento en el riesgo de crédito, como la morosidad, o la necesidad de renegociación de términos, pueden ser indicativo de un mayor riesgo de incumplimiento que persiste después de que el indicador mismo ha cesado existir. En estos casos, la Compañía determina un período de prueba durante el cual el activo financiero se requiere que demuestre un buen comportamiento crediticio para proporcionar evidencia de que su riesgo de crédito ha disminuido sustancialmente. Cuando los términos contractuales de un préstamo han sido modificados, la evidencia de que los criterios para reconocer una PCE 'durante el tiempo de vida' del activo financiero ya no se cumplen, incluye un historial de pagos puntuales de acuerdo a los términos contractuales modificados.

La Compañía monitorea la efectividad del criterio usado para identificar incrementos significativos en el riesgo de crédito con base en revisiones periódicas para confirmar que:

- Los criterios son capaces de identificar incrementos significativos en el riesgo de crédito antes de que una exposición esté en deterioro;
- El criterio no se alinea con el punto del tiempo cuando un activo llega a más de 60 días de vencido para los préstamos personales y más de 90 días para los préstamos hipotecarios;
- El promedio de tiempo en la identificación de un incremento significativo en el riesgo de crédito y el incumplimiento parecen razonables;
- Las exposiciones no son transferidas, generalmente, de forma directa de las PCE 'medidas para los próximos 12 meses' a 'deterioro crediticio';
- No haya una volatilidad injustificada en la provisión por deterioro por transferencias entre la PI a 12 meses ('Etapa 1') y la PI durante el tiempo de vida del activo financiero ('Etapa 2').

Definición de deterioro
La Compañía considera que un activo financiero está deteriorado cuando:

- Es poco probable que el deudor pague sus obligaciones de crédito a la Compañía en su totalidad, sin que la Compañía recurra a acciones tales como la realización de las garantías (en caso de que mantenga); o
- el deudor presenta una morosidad de más de 90 días para los préstamos personales, y mayor a 180 días en los préstamos hipotecarios;
- Para los instrumentos financieros de renta fija se incluyen los siguientes conceptos, entre otros:
  - Baja de calificación externa del emisor;
  - Los pagos contractuales no se realizan en la fecha que vencen o en el plazo o período de gracia estipulado
  - Existe una alta probabilidad de suspensión de pagos;
  - Es probable que el emisor entre en bancarrota o se efectúe una petición de bancarrota o acción similar;
  - El activo financiero deja de negociarse en un mercado activo dadas sus dificultades financieras.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

- Cualitativos (por ejemplo, incumplimiento de cláusulas contractuales);
- Cuantitativos (por ejemplo, estatus de morosidad y no pago sobre otra obligación del mismo emisor o prestatario); y
- Basado en datos desarrollados internamente y obtenido de fuentes externas.

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 para la cartera de préstamos se alinea en gran medida con la aplicada por la Compañía para propósitos de capital regulatorio.

Incorporación de información prospectiva
La incorporación de aspectos prospectivos en el proceso de cálculo de las PCE de la Compañía tiene el propósito de evaluar el posible impacto que podría presentarse en el valor de las pérdidas esperadas, ocasionadas por cambios esperados en el comportamiento de variables macroeconómicas en el corto y mediano plazo, y que podrían afectar el flujo de pagos de los activos financieros.

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 estos indicadores e insumos externos.

Ante tales limitaciones, a los efectos de identificar aquellos insumos externos que pudiesen impactar en el comportamiento de pago de sus activos financieros, la Compañía determinó como apropiado utilizar aquellos que cumplen con al menos una serie de perfiles que los hicieran aptos para este tipo de mediciones, a saber: a) que están disponibles regularmente; b) que son accesibles al público de una forma relativamente sencilla; c) que son razonablemente confiables.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

A los efectos de disponer de datos aceptables para la medición de la PCE de los activos financieros, y mientras no existan fuentes alternativas que permitan confirmar o validar otros posibles insumos macroeconómicos que pudiesen tener una incidencia en el comportamiento de los pagos de estos instrumentos financieros, la Compañía ha seleccionado de entre las variables disponibles, aquellas que presentan los perfiles señalados de regularidad, accesibilidad y confiabilidad, tal como se indica a continuación:

a) Inflación (Índices de Precios al Consumidor o 'IPC')
b) Desempleo
c) Cotizantes del seguro social
d) Producto Interno Bruto ('PIB')
e) Índice Mensual de Actividad Económica ('IMAE' o 'IVAE')
f) Tasa de Cambio de Moneda Extranjera
g) Cartera vencida de la Compañía
h) Cartera vencida del sistema financiero.

La metodología empleada en la Compañía para identificar las variables de información prospectiva ('forward-looking') que participan del proceso de determinación de las PCE, se basó en el cálculo del 'Coeficiente de Correlación Múltiple'. A través de este proceso se definieron las variables más significativas del universo con que se disponía, a través de los siguientes tres pasos:

i. 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 (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 ésas últimas podrían explicar y/o inferir razonablemente los eventuales impactos sobre el comportamiento de pago de los instrumentos en el futuro.

ii. 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.

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

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Como resultado de la aplicación de la metodología expuesta anteriormente, y en base a series históricas correspondientes a períodos anuales entre 2013 y 2018, la Compañía determinó como apropiado utilizar las siguientes variables de 'forward-looking' como parte del modelo de PCE por país y segmento, para el período 2019:

a) Panamá Operaciones con Garantías (Desempleo)
b) Panamá Operaciones sin Garantía (Desempleo)
c) El Salvador Operaciones con Garantías (Inflación)
d) El Salvador Operaciones sin Garantía (Inflación)
e) Colombia Operaciones con Garantía (Desempleo)
f) Colombia Operaciones sin Garantía (Desempleo)

La siguiente tabla refleja un resumen de la información prospectiva incorporada por la Compañía en el proceso de estimación de las PCE al 31 de diciembre de 2019:

Segmento	Variable de Información Prospectiva correlacionada con la cartera vencida	Variables históricas		Incorporación de Información Prospectiva ('IP') en las PCE al 31-Dic-19				
		2017	2018	Escenario	Tendencia esperada	Variable de IP proyectada	Factor de 'IP'	Impacto en las PCE
Panamá con Garantía	Desempleo en Panamá	6.10%	6.00%	Único	Positiva	6.61%	0.6626%	$8,895
Panamá sin Garantía	Desempleo de Panamá	6.10%	6.00%	Único	Positiva	11.76%	3.9207%	$113,223
El Salvador con Garantía	Inflación – IPC en El Salvador	1.01%	1.21%	Único	Positiva	2.08%	0.0066%	$643
El Salvador sin Garantía	Inflación – IPC en El Salvador	1.01%	1.21%	Único	Positiva	2.08%	0.0242%	$4,081
Colombia con Garantía	Desempleo de Colombia	9.92%	10.43%	Único	Positiva	11.11%	0.2205%	$1,409
Colombia sin Garantía	Desempleo de Colombia	9.92%	10.43%	Único	Positiva	11.11%	0.1570%	$13,054

Activos financieros modificados

Los términos contractuales de los créditos pueden ser modificados por un número de razones, incluyendo cambios en las condiciones de mercado, retención de clientes y otros factores no relacionados a un actual o potencial deterioro del crédito 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 4 (c.4).

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Cuando los términos de un activo financiero son modificados, y la modificación no resulta en una baja de cuenta del activo en el estado consolidado de situación financiera, la determinación de si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente refleja comparaciones de:

- La PI por la vida remanente a la fecha del reporte basado en los términos modificados; con
- La PI por la vida remanente estimada basada en datos a la fecha de reconocimiento inicial y los términos originales contractuales.

Cuando la modificación resulta en una baja en cuenta del activo, se reconoce un nuevo préstamo y se asigna a la 'Etapa 1' (asumiendo que este no se encuentra deteriorado en este momento en el tiempo).

El Comité de Crédito monitorea periódicamente los reportes sobre las actividades de renegociación de términos de los préstamos por cobrar.

La renegociación de los términos de un préstamo puede representar un indicador cualitativo de que existe un incremento significativo en el riesgo de crédito de un activo financiero, lo cual puede constituir una evidencia de que la exposición presente un deterioro crediticio. Un cliente requiere demostrar un comportamiento de pagos oportunos en función a los términos revisados, de forma consistente durante un período de tiempo definido, antes de que su exposición deje de ser considerada como con deterioro crediticio o en incumplimiento, o para que se considere que su PI ha disminuido hasta los rangos de una PI 'para los próximos 12 meses', y por ende se considere apropiada su asignación a la 'Etapa 1'.

Medición de la PCE
Los insumos clave en la medición de la PCE son usualmente las estructuras de términos de las siguientes variables:

- Probabilidad de incumplimiento (PI);
- Pérdida dado el incumplimiento (PDI);
- Exposición ante el incumplimiento (EAI).

Las PCE para las exposiciones en 'Etapa 1' son calculadas mediante la multiplicación de la PI 'durante los próximos 12 meses' por la PDI y la EAI. Las PCE 'durante el tiempo de vida' son calculadas multiplicación de la PI 'durante el tiempo de vida' por la PDI y la EAI.

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

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

La metodología para la estimación de las PDI de los segmentos identificados, tal como se describe anteriormente bajo el encabezado 'Generación de la estructura de término de la PI', y en el contexto del tratamiento colectivo de las carteras de crédito, se enfoca en su 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.

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 índices de 'LTV' son un parámetro clave para determinar su PDI.

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 las PDI estimadas por la Compañía:

- *PDI de operaciones hipotecarias que han pasado por proceso judicial y/o dación de pago*

  Para su cálculo se utiliza una base de datos en donde se han registrado todas las operaciones que la Compañía ha recibido el bien ya sea por medio de dación o por adjudicación vía proceso judicial. Esta contiene información histórica desde que 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 contiene información histórica de los gastos legales y reparaciones que acarreó la recuperación de dicho bien. Esto permite calcular la PDI de operaciones recibidas como dación en pago o vía proceso judicial.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

- *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 indicado y que terminaron cancelados o en la cartera en pérdida, y se promedian, es decir, se obtienen las recuperaciones de préstamos que se enviaron a pérdida y también de los que habiendo alcanzado el punto de incumplimiento fueron posteriormente recuperados. Luego se obtiene el promedio de ambas PDI y se promedian para obtener la PDI del segmento de préstamos personales. En el caso de los préstamos personales, por su naturaleza no se incurren en gastos legales de recuperación.

- *PDI de cartera de hipotecas en Colombia*
  Para la cartera hipotecaria de Colombia la Compañía no posee datos históricos de recuperaciones de préstamos hipotecarios residenciales que permitan estimar la PDI. Por lo tanto, para la estimación su PDI, se tomaron en cuenta índices de crecimiento del valor de las propiedades en Colombia, el déficit actual de viviendas, los índices de 'LTV' de desembolso y promedios de la cartera.

Exposición ante el Incumplimiento (EAI)
La EAI representa la exposición esperada en caso de incumplimiento. La Compañía determina la EAI de la exposición actual de la contraparte y los posibles cambios en el monto actual permitidos según el contrato, incluida la amortización. La EAI de un activo financiero es su saldo bruto en libros al momento del incumplimiento. Para los compromisos de préstamos y las garantías financieras, la EAI 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, la EAI se determina modelando el rango de posibles resultados de exposición en varios puntos en el tiempo usando escenarios y técnicas estadísticas.

La Compañía determina la EAI anual a lo largo de la vida restante de los instrumentos para su posterior ponderación por la PDI anual marginal respectiva.

La Compañía estima el valor de la EAI nominal anual a partir de la proyección de los saldos a costo amortizado de los instrumentos. Para realizar el cálculo de la EAI, 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 proyectado de los saldos de capital residuales, valor que es utilizado como exposición anual EAD proyectada para la vida de los instrumentos. Finalmente, dichos saldos se descuentan a la tasa efectiva anual.

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

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Reserva de PCE

Las siguientes tablas muestran una conciliación de los saldos iniciales y finales de la reserva para pérdidas por deterioro de los activos financieros. La base para determinar las transferencias entre 'Etapas' debido a cambios en el riesgo de crédito ha sido presentada en la política contable. Véase Nota 4 (c.7).

	2019 PCE durante los próximos 12 meses ('Etapas 1')	2018 PCE durante los próximos 12 meses ('Etapas 1')
Inversiones en valores a CA:		
Saldo al 1 de enero	877	884
Remedición neta de la reserva para pérdidas	(523)	475
Adquisición de nuevos activos financieros	0	547
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el año	0	(1,029)
Saldo al 31 de diciembre	354	877

	2019		
	PCE durante los próximos 12 meses ('Etapa 1')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorado) ('Etapa 2')	Total
Inversiones a VRCOUI:			
Saldo al 1 de enero	68,613	195,063	263,676
Remedición neta de la reserva para pérdidas	(40,843)	(98,054)	(138,897)
Adquisición de nuevos activos financieros	11,788	0	11,788
Saldo al 31 de diciembre	39,558	97,009	136,567

	2018		
	PCE durante los próximos 12 meses ('Etapa 1')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorado) ('Etapa 2')	Total
Inversiones a VRCOUI:			
Saldo al 1 de enero	23,191	95,956	119,147
Remedición neta de la reserva para pérdidas	26,822	99,107	125,929
Adquisición de nuevos activos financieros	38,816	0	38,816
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el año	(20,216)	0	(20,216)
Saldo al 31 de diciembre	68,613	195,063	263,676

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

	2019			
	PCE durante los próximos 12 meses ('Etapa 1')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados colectivamente) ('Etapa 2')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados individualmente) ('Etapa 3')	Total
Préstamos por cobrar a CA:				
Saldo al 1 de enero	146,786	77,617	378,635	603,038
Transferencia a Etapa 1	534,813	(317,335)	(217,478)	0
Transferencia a Etapa 2	(155,932)	455,210	(299,278)	0
Transferencia a Etapa 3	(4,590)	(438,722)	443,312	0
Remedición neta de la reserva para pérdidas	(369,763)	372,992	849,371	852,600
Originación de nuevos activos financieros	141,720	756	692	143,168
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el período	(53,403)	(31,310)	(121,090)	(205,803)
Castigos	0	0	(714,250)	(714,250)
Saldo al 31 de diciembre	239,631	119,208	319,914	678,753

	2018			
	PCE durante los próximos 12 meses ('Etapa 1')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados colectivamente) ('Etapa 2')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados individualmente) ('Etapa 3')	Total
Préstamos por cobrar a CA:				
Saldo al 1 de enero	134,341	81,847	239,478	455,666
Transferencia a Etapa 1	522,621	(245,338)	(277,283)	0
Transferencia a Etapa 2	(130,864)	305,352	(174,488)	0
Transferencia a Etapa 3	(5,835)	(299,400)	305,235	0
Remedición neta de la reserva para pérdidas	(358,322)	269,721	1,205,832	1,117,231
Originación de nuevos activos financieros	41,146	899	0	42,045
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el período	(56,301)	(35,464)	(179,170)	(270,935)
Castigos	0	0	(740,969)	(740,969)
Saldo al 31 de diciembre	146,786	77,617	378,635	603,038

La siguiente tabla proporciona una conciliación entre:

- el monto presentado en las tablas anteriores conciliando los saldos iniciales y finales de la reserva para pérdidas por deterioro por cada clase de activo financiero; y
- el rubro de 'provisión de deterioro' en el estado consolidado de resultados.

	2019			
	Inversiones en valores a CA	Inversiones en valores A VRCOUI	Préstamos por cobrar a CA	Total
Remedición neta de la reserva para pérdida	(523)	(138,897)	852,600	713,180
Nuevos activos financieros originados o adquiridos	0	11,788	143,168	154,956
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el período	0	0	(205,803)	(205,803)
Total	(523)	127,109	789,965	662,333

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

	2018			
	Inversiones en valores a CA	Inversiones en valores A VRCOUI	Préstamos por cobrar a CA	Total
Remedición neta de la reserva para pérdida	475	125,929	1,117,231	1,243,635
Nuevos activos financieros originados o adquiridos	547	38,816	42,045	81,408
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el período	(1,029)	(20,216)	(270,935)	(292,180)
Total	(7)	144,529	888,341	1,032,863

Activos financieros con deterioro crediticio
Las políticas contables establecidas por la Compañía relacionadas a los activos financieros con deterioro crediticio se revelan en la Nota 4 (c.7)

Los activos financieros con deterioro crediticio se encuentran clasificados por la Compañía en las categorías de 'B2' a 'D' para los préstamos personales y de 'D' para los préstamos de la cartera hipotecaria, siendo estos asignados a la 'Etapa 3'.

El saldo neto en libros de los préstamos por cobrar que fueron castigados durante el año terminado el 31 de diciembre de 2019 fue de $714,250 (2018: $740,969) y estos aún están sujetos a actividades de gestión de cobro.

Concentración del riesgo de crédito
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 consolidados es la siguiente:

	Préstamos a CA		Inversiones en valores	
	2019	2018	2019	2018
Saldo bruto en libros	704,266,186	690,171,589	98,816,449	68,069,658
Concentración por sector:				
Banca hipotecaria	628,830,845	629,794,667	61,751,918	43,761,562
Banca personas	75,435,341	60,376,922	0	0
Otros sectores	0	0	37,064,531	24,307,219
	704,266,186	690,171,589	98,816,449	68,069,658
Concentración geográfica:				
Panamá	512,364,798	502,139,383	61,971,888	43,980,883
El Salvador	115,206,367	131,318,403	0	0
Colombia	76,695,021	56,713,803	4,938,011	4,122,175
Estados Unidos de América	0	0	31,906,550	19,966,600
	704,266,186	690,171,589	98,816,449	68,069,658

Las concentraciones geográficas de los préstamos a CA, están basadas en la ubicación del destino de los fondos desembolsados o domicilio del cliente, y en cuanto a las inversiones en valores se basa en el país de domicilio del emisor del instrumento.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

(b) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez comprende dos definiciones dependiendo de la fuente que lo origine:

Riesgo de liquidez de fondeo

Representa la dificultad de una institución de obtener los recursos necesarios para cumplir con sus obligaciones, a través de los ingresos generados por sus activos o mediante la captación de nuevos pasivos. Este tipo de riesgo generalmente es ocasionado por un deterioro drástico y repentino de la calidad de los activos que origina una extrema dificultad para convertirlos en recursos líquidos.

Riesgo de liquidez de mercado

Es la probabilidad de pérdida económica debido a la dificultad de enajenar o cubrir activos sin una reducción significativa de su precio. Se incurre en esta clase de riesgo como resultado de movimientos del mercado (precios, tasas, etc.), o cuando se realizan inversiones en mercados o instrumentos para los cuales no existe una amplia oferta y demanda.

Administración del riesgo de liquidez

La Compañía controla este riesgo con reservas apropiadas de liquidez y de activos fácilmente realizables, usualmente en niveles superiores a los requeridos por el regulador, y mantiene un adecuado calce de plazos entre los vencimientos de activos y pasivos que es revisado periódicamente.

La gestión del riesgo de liquidez es una función del Comité de Activos y Pasivos, el cual debe asegurar la capacidad de la Compañía para responder ante retiros no previstos de depósitos o necesidades no programadas en la colocación de créditos.

La Gerencia y el Comité de Activos y Pasivos realizan un seguimiento periódico de la posición de liquidez mediante el análisis de la estructura de vencimientos de activos y pasivos, la estabilidad de depósitos por tipo de cliente y el cumplimiento de estándares mínimos establecidos en las regulaciones y políticas corporativas.

Exposición del riesgo de liquidez

La medida clave utilizada por la Compañía para la administración del riesgo de liquidez es el índice de activos líquidos netos sobre depósitos recibidos de clientes. Los activos líquidos netos son el efectivo y equivalentes de efectivo y títulos de deuda, para los cuales exista un mercado activo y líquido, menos cualquier otro depósito recibido de bancos, instrumentos de deuda emitida u otros financiamientos.

A continuación se detallan los índices de liquidez de Banco La Hipotecaria, S. A. (subsidiaria bancaria panameña de la Compañía), informados a la Superintendencia de Bancos de Panamá, este índice no debe ser inferior al 30%:

	2019	**2018**
Al 31 de diciembre	104.14%	82.60%
Promedio del año	94.98%	57.17%
Máximo del año	119.35%	82.60%
Mínimo del año	69.55%	40.13%

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

El cuadro a continuación muestra los flujos de efectivo no descontados de los activos y pasivos financieros de la Compañía y los compromisos de préstamos no reconocidos, por agrupaciones de vencimiento contractual.

2019	Valor en libros	Monto bruto nominal (salidas)/entradas	Hasta 1 año	Más de 1 a 5 años	Más 5 a 10 años	Más de 10 años
Pasivos financieros:						
Depósitos de ahorros	1,585,047	(1,585,047)	(1,585,047)	0	0	0
Depósitos de plazo fijo	288,156,245	(304,505,778)	(164,344,205)	(140,161,573)	0	0
Valores comerciales negociables	107,589,534	(109,295,102)	(109,295,102)	0	0	0
Notas comerciales negociables	116,529,662	(122,911,860)	(47,602,067)	(75,309,793)	0	0
Bonos cubiertos	51,010,903	(60,715,597)	(2,525,146)	(58,190,451)	0	0
Bonos ordinarios	4,374,117	(4,560,278)	(4,560,278)	0	0	0
Certificados de inversión	37,032,086	(43,661,584)	(10,973,210)	(32,688,374)	0	0
Obligaciones negociables	28,973,747	(28,834,378)	(28,834,378)	0	0	0
Financiamientos recibidos	145,861,823	(156,912,236)	(84,517,107)	(72,395,129)	0	0
Pasivos por arrendamientos	3,331,610	(4,051,873)	(640,403)	(2,215,793)	(1,195,678)	0
Total de pasivos financieros	784,444,774	(837,033,733)	(454,876,943)	(380,961,113)	(1,195,678)	0
Activos financieros:						
Efectivo	319,319	319,319	319,319	0	0	0
Depósitos en bancos	43,805,305	43,805,305	43,805,305	0	0	0
Inversiones en valores	98,816,449	147,142,422	4,424,053	17,758,837	29,219,209	95,740,323
Préstamos	704,266,186	1,181,324,791	60,060,609	235,062,754	266,034,106	620,167,322
Total de activos financieros	847,207,259	1,372,591,837	108,609,286	252,821,591	295,253,315	715,907,645
Compromisos y contingencias:						
Cartas promesas de pago	(68,043,250)	(68,043,250)	(68,043,250)	0	0	0

2018	Valor en libros	Monto bruto nominal (salidas)/entradas	Hasta 1 año	Más de 1 a 5 años	Más de 5 a 10 años	Más de 10 años
Pasivos financieros:						
Depósitos de ahorros	1,425,548	(1,425,548)	(1,425,548)	0	0	0
Depósitos de plazo fijo	239,680,540	(252,174,283)	(135,706,743)	(116,467,540)	0	0
Valores comerciales negociables	90,688,165	(91,990,262)	(91,990,262)	0	0	0
Notas comerciales negociables	113,118,210	(118,733,930)	(55,790,211)	(62,943,719)	0	0
Bonos cubiertos	10,431,427	(13,888,875)	(613,403)	(13,275,472)	0	0
Bonos ordinarios	8,832,345	(9,734,407)	(333,061)	(9,401,346)	0	0
Certificados de inversión	15,893,531	(17,113,835)	(8,000,312)	(9,113,523)	0	0
Obligaciones negociables	18,997,888	(19,261,392)	(19,261,392)	0	0	0
Financiamientos recibidos	237,023,005	(262,980,567)	(86,792,878)	(136,067,866)	(40,119,823)	0
Total de pasivos financieros	736,090,659	(787,303,099)	(399,913,810)	(347,269,466)	(40,119,823)	0
Activos financieros:						
Efectivo	350,656	350,656	350,656	0	0	0
Depósitos en bancos	41,442,511	41,442,511	41,442,511	0	0	0
Inversiones en valores	68,069,658	135,778,483	2,585,637	10,982,639	43,627,156	78,583,051
Préstamos	690,171,589	1,343,873,298	66,491,611	259,856,931	301,961,979	715,562,777
Total de activos financieros	800,034,414	1,521,444,948	110,870,415	271,559,872	345,589,135	791,397,604
Compromisos y contingencias:						
Cartas promesas de pago	(59,484,283)	(59,484,283)	(59,484,283)	0	0	0

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

La siguiente tabla muestra los importes de los activos y pasivos financieros que se esperan recuperar o liquidar posterior a doce meses después de la fecha de reporte:

	2019	2018
Activos financieros:		
Préstamos	702,222,021	687,441,500
Inversiones en valores	97,163,986	63,947,484
Pasivos financieros:		
Depósitos a plazo	126,328,522	105,423,014
Financiamientos recibidos	51,156,623	152,649,925
Notas comerciales negociables	69,889,000	8,337,000
Bonos cubiertos	52,000,000	11,000,000
Bonos ordinarios	0	8,784,024
Certificados de inversión	26,307,000	8,280,000

La Compañía se dedica a generar préstamos hipotecarios y personales y es capaz de titularizar parte de sus créditos de acuerdo con sus necesidades de liquidez. Los préstamos hipotecarios reflejan un flujo mensual en abonos a capital y pago de intereses los cuales no son contemplados en el cuadro anterior.

La tabla a continuación muestra los activos de la Compañía comprometidos y disponibles como colateral o garantía en relación con algún pasivo financiero u otro compromiso, y los disponibles representan aquellos activos que en un futuro pueden ser utilizados como garantía de futuros compromisos o financiamientos:

2019	Restringidos como Colateral	No Restringidos Disponible para Colateral	Total
Efectivo y equivalente de efectivo	0	44,124,624	44,124,624
Inversiones en valores, neto	0	98,816,095	98,816,095
Préstamos a CA	190,438,206	513,149,227	703,587,433
Activos no financieros	0	24,765,921	24,765,921
	190,438,206	680,855,867	871,294,073

2018	Restringidos como Colateral	No Restringidos Disponible para Colateral	Total
Efectivo y equivalente de efectivo	0	41,793,167	41,793,167
Inversiones en valores, neto	0	68,068,781	68,068,781
Préstamos a CA	214,797,652	474,770,899	689,568,551
Activos no financieros	0	18,097,154	18,097,154
	214,797,652	602,730,001	817,527,653

(c) 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 a eventos políticos y económicos. Estos elementos causan que la Compañía esté sujeta a pérdidas latentes como a ganancias potenciales.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

El objetivo de la administración del riesgo de mercado es el de administrar y vigilar las exposiciones de riesgo y que las mismas se mantengan dentro de los parámetros aceptables optimizando el retorno del riesgo.

Administración del riesgo de mercado

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.

A continuación, presentamos la composición de los tipos de riesgo de mercado:

Riesgo de tasa de cambio

Es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de las monedas extranjeras y otras variables financieras. Para efectos de la NIIF 7, este riesgo no surge de instrumentos financieros que son partidas no monetarias ni de instrumentos financieros denominados en la moneda funcional.

La Compañía mantiene y realiza préstamos en Pesos Colombianos, la moneda de la República de Colombia. El valor de las posiciones en moneda extranjera fluctúa como consecuencia de las variaciones en las cotizaciones de la tasa de cambio.

El análisis de sensibilidad para el riesgo de tasa de cambio está considerado principalmente en la medición de la posición dentro de una moneda específica. El análisis consiste en verificar cuánto representaría la posición en la moneda funcional sobre la moneda a la cual se estaría convirtiendo y por ende la mezcla del riesgo de tasa de cambio.

La posición de monedas se presenta en su equivalente en dólares, como sigue:

Pesos Colombianos	2019	2018
Activos:		
Efectivo y equivalentes	4,875,918	3,112,829
Inversiones	4,938,011	4,122,175
Préstamos	76,260,227	56,370,232
Otros activos	2,702,102	2,111,138
Total de activos	88,776,258	65,716,374
Pasivos:		
Depósitos a plazo	59,177,059	32,135,960
Bonos ordinarios	4,374,117	8,784,024
Financiamientos recibidos	765,102	2,154,012
Otros pasivos	1,152,146	604,500
Total de pasivos	65,468,424	43,678,496
Posición neta	23,307,834	22,037,878

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés es la exposición de la situación financiera de la Compañía (margen financiero y valor de mercado del patrimonio), por posibles pérdidas derivadas de movimientos adversos en las tasas de interés.

La Compañía dispone de un Comité de Activos y Pasivos, que, bajo parámetros definidos por la Junta Directiva, analiza la sensibilidad de variaciones en las tasas de interés, y determina la estructura de balance, el plazo de las diferentes partidas y las estrategias de inversiones.

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 saldo bruto en libros, clasificados por categorías por el que ocurra primero entre la nueva fijación de tasa contractual o las fechas de vencimiento:

2019	Hasta 1 año	Más de 1 a 5 Años	Más de 5 a 10 años	Más de 10 años	Total
Activos:					
Depósitos en bancos (1)	30,062,923	0	0	0	30,062,923
Inversiones en valores a VRCR	2,474,314	204,406	0	21,475,594	24,154,314
Inversiones en valores a CA	0	0	219,971	0	219,971
Inversiones en valores a VRCOUI	16,541,289	3,285,548	31,906,550	22,708,777	74,442,164
Préstamos, brutos	704,266,186	0	0	0	704,266,186
Total de activos	753,344,712	3,489,954	32,126,521	44,184,371	833,145,558
Pasivos:					
Depósitos de ahorros	1,585,047	0	0	0	1,585,047
Depósitos a plazo	161,827,723	126,328,522	0	0	288,156,245
Financiamientos recibidos	145,861,823	0	0	0	145,861,823
Títulos de deuda emitidos	198,274,398	147,235,651	0	0	345,510,049
Total de pasivos	507,548,991	273,564,173	0	0	781,113,164
Sensibilidad neta de tasa de interés	245,795.721	(270,074,219)	32,126,521	44,184,371	52,032,394

(1) Incluye únicamente los depósitos en bancos que devengan intereses.

2018	Hasta 1 año	Más de 1 a 5 años	Más de 5 a 10 años	Más de 10 años	Total
Activos:					
Depósitos en bancos (1)	23,764,314	0	0	0	23,764,314
Inversiones en valores a VRCR	1,678,346	0	0	17,607,407	19,285,753
Inversiones en valores a CA	0	0	0	219,321	219,321
Inversiones en valores a VRCOUI	16,533,088	0	23,162,184	8,836,175	48,531,447
Préstamos, brutos	690,171,589	0	0	0	690,171,589
Total de activos	732,147,337	0	23,162,184	26,662,903	781,972,424
Pasivos:					
Depósitos de ahorros	1,425,548	0	0	0	1,425,548
Depósitos a plazo	133,490,939	106,189,601	0	0	239,680,540
Financiamientos recibidos	237,023,005	0	0	0	237,023,005
Títulos de deuda emitidos	164,036,053	93,925,513	0	0	257,961,566
Total de pasivos	535,975,545	200,115,114	0	0	736,090,659
Sensibilidad neta de tasa de interés	196,171,792	(200,115,114)	23,162,184	26,662,903	45,881,765

(1) Incluye únicamente los depósitos en bancos que devengan intereses.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

El análisis base que efectúa la administración mensualmente consiste en determinar el impacto por aumentos o disminuciones de 25 y 50 puntos básicos (pb) en las tasas de interés. A continuación se resume el impacto en el ingreso neto de interés y el patrimonio neto:

	25 pb de incremento	25 pb de disminución	25 pb de incremento	25 pb de disminución
Sensibilidad en el ingreso neto de interés proyectado:				
2019				
Al 31 de diciembre	1,200,467	(1,200,467)	2,400,934	(2,400,934)
Promedio del año	1,114,146	(1,114,146)	2,228,293	(2,228,293)
Máximo del año	1,200,467	(1,200,467)	2,400,934	(2,400,934)
Mínimo del año	1,035,116	(1,035,116)	2,070,233	(2,070,233)
2018				
Al 31 de diciembre	1,028,784	(1,028,784)	2,057,568	(2,057,568)
Promedio del año	324,780	(324,780)	629,677	(629,677)
Máximo del año	1,028,784	(1,028,784)	2,057,568	(2,057,568)
Mínimo del año	69,381	(69,381)	138,763	(138,763)
Sensibilidad en el patrimonio neto con relación al movimiento de las tasas de interés:				
2019				
Al 31 de diciembre	(1,819,815)	1,819,815	(3,639,630)	3,639,630
Promedio del año	(1,790,760)	1,790,760	(3,581,520)	3,581,520
Máximo del año	(1,843,449)	1,843,449	(3,686,898)	3,686,898
Mínimo del año	(1,724,204)	1,724,204	(3,448,408)	3,448,408
2018				
Al 31 de diciembre	(1,212,648)	1,212,648	(2,425,297)	2,425,297
Promedio del año	(1,158,636)	1,158,636	(2,317,272)	2,317,272
Máximo del año	(1,212,636)	1,212,636	(2,425,297)	2,425,297
Mínimo del año	(1,131,470)	1,131,470	(2,262,941)	2,262,941

La administración de la Compañía para evaluar los riesgos de tasa de interés y su impacto en el valor razonable de los activos y pasivos financieros, realiza simulaciones para determinar la sensibilidad en los activos y pasivos financieros.

Riesgo de precio

Es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de cambios en los precios de mercado, independientemente de que estén causados por factores específicos relativos al instrumento en particular o a su emisor, o por factores que afecten a todos los títulos negociados en el mercado.

La Compañía está expuesta al riesgo de precio de los instrumentos financieros clasificados al VRCOUI o como valores a VRCR. Para gestionar el riesgo de precio derivado de las inversiones en instrumentos financieros de patrimonio o deuda, la Compañía diversifica su cartera en función de los límites establecidos.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

(d) Riesgo operacional

El riesgo operacional es el riesgo que ocasiona pérdidas por la falta o insuficiencia de controles en los procesos, personas y sistemas internos o por eventos externos que no estén relacionados a riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares corporativos generalmente aceptados.

El modelo de administración de Riesgo Operativo abarca como puntos principales:

- Identificación y evaluación de los riesgos.
- Reporte de eventos de perdidas e incidentes.
- Definición de acciones mitigantes.
- Seguimiento oportuno a la ejecución de planes de acciones definidos por las áreas.
- Evaluar el nivel de riesgo operativo en las nuevas iniciativas de la Compañía, productos y/o servicios y mejoras significativas a los procesos.
- Desarrollo de capacitaciones.
- Participación en el diseño de políticas y procedimientos.

Las diferentes áreas que participan en forma conjunta para la administración óptima del riesgo operativo son:

- Unidad de Administración de Riesgo.
- Tecnología de Información.
- Unidad de Seguridad Informática.
- Monitoreo y Prevención de Fraudes.
- Unidad de Control Interno.

Como parte del modelo de Gobierno Corporativo, la estrategia, metodología de trabajo y el seguimiento a los planes de acciones definidos para los eventos y riesgos valorizados como críticos y altos son reportados a la Gerencia Superior y a su vez al Comité de Riesgo de la Junta Directiva trimestralmente.

El Departamento de Auditoría Interna revisa y valida el cumplimiento de las políticas y metodologías definidas y que estas vayan acordes con la regulación existente, los resultados de esta revisión son presentados al Comité de Auditoría.

(e) Administración de capital

Una de las políticas de la Compañía es mantener un nivel de capital que acompañe los negocios de crédito y de inversión para su crecimiento dentro del mercado, manteniendo un balance entre el retorno de inversiones efectuadas y la adecuación de capital requerida por los reguladores.

La subsidiaria bancaria de la Compañía, Banco La Hipotecaria, S. A. y subsidiarias (“el Banco”), está sujeta a lo establecido en la Ley Bancaria, la cual establece que el índice total de adecuación de capital no podrá ser inferior al 8% del total de sus activos ponderados y operaciones fuera de balance que representen una contingencia irrevocable, ponderados en función a sus riesgos.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Basados en los Acuerdos No.1-2015 y sus modificaciones y No.3-2016, emitidos por la Superintendencia de Bancos de Panamá, al 31 de diciembre de 2019, el Banco mantiene una posición de capital regulatorio que se compone de la siguiente manera:

	2019	2018
Capital Primario Ordinario		
Acciones comunes	15,000,000	15,000,000
Capital adicional pagado	25,025,329	25,025,329
Reserva de capital	1,800,000	1,800,000
Participación no controladora	891,468	846,772
Utilidades no distribuidas	29,704,882	25,977,166
Otras partidas de utilidades integrales (1)		
Ganancias en valores y reserva de PCE para inversiones a VRCOUI	2,121,420	481,897
Ajuste por conversión de moneda extranjera	(6,624,056)	(6,455,494)
Acciones en tesorería	(727,000)	(727,000)
Menos: impuesto diferido	(1,080,496)	(1,032,623)
Total de Capital Primario Ordinario	66,111,547	60,916,047
Provisión Dinámica	7,034,453	6,914,741
Total Fondos de Capital Regulatorio	73,146,000	67,830,788
Total de activos ponderados por riesgo	539,912,899	473,630,658

Indicadores:	**Mínimo requerido**		
Índice de Adecuación de Capital	8.00%	13.54%	14.32%
Índice de Capital Primario Ordinario	4.50%	12.25%	12.86%
Índice de Capital Primario	6.00%	12.25%	12.86%
Coeficientes de Apalancamiento	3.00%	7.70%	7.54%

(1) Excluye el valor razonable de la cartera adquirida

(6) Uso de Estimaciones y Juicios en la Aplicación de Políticas Contables

La administración de la Compañía en la preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ha efectuado juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y las cifras reportadas de los activos, pasivos, ingresos y gastos durante el período. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Los estimados y decisiones son continuamente evaluados y están basadas en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias. Las revisiones de las estimaciones son reconocidas prospectivamente.

(6) Uso de Estimaciones y Juicios en la Aplicación de Políticas Contables, continuación

La administración de la Compañía evalúa la selección, revelación y aplicación de las políticas contables críticas en las estimaciones de mayor incertidumbre. La información sobre los juicios realizados al aplicar las políticas contables que tienen un mayor efecto en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados de la Compañía se encuentra incluida en las siguientes notas:

(a) Clasificación de los activos financieros

Al momento de determinar la clasificación de los activos financieros la Compañía utiliza su juicio para evaluar el modelo de negocio dentro del cual se mantienen los activos y de si los términos contractuales del activo financiero son únicamente pagos del principal, e intereses sobre el monto del principal pendiente. Véase Nota 4 (c.2).

(b) Deterioro de activos financieros – Incremento significativo en el riesgo de crédito

La Compañía utiliza su juicio para determinar el criterio de cuándo un activo financiero ha aumentado significativamente su riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial, y en la selección y aprobación de los modelos utilizados para medir la PCE.

De acuerdo al criterio definido, la Compañía evalúa a cada fecha de reporte si el riesgo de crédito de los activos financieros ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial. Véase Nota 4 (c.7) y Nota 5 (a).

(c) Impuestos sobre la renta

La Compañía está sujeta a impuestos sobre la renta bajo las jurisdicciones de la República de Panamá, Colombia y El Salvador. Estimados significativos se requieren al determinar la provisión para impuestos sobre la renta. Se realizan estimaciones a través de una proyección fiscal para determinar la provisión para impuestos sobre la renta y se reconocen los pasivos resultantes de dicha estimación. Cuando el resultado fiscal final es diferente de las sumas que fueron registradas, las diferencias impactarán las provisiones por impuestos sobre la renta e impuestos diferidos en el período en el cual se hizo dicha determinación. Véase Nota 4 (s) y Nota 26.

(d) Entidades estructuradas no consolidadas

La administración de la Compañía evalúa de forma periódica si los fideicomisos en los que actúa como administrador, y los cuales son considerados como entidades estructuradas, requieren ser consolidados con la Compañía. Este análisis incluye la evaluación de las premisas de agente y principal de la NIIF 10 y los criterios para dar de baja en cuentas a los activos financieros de la NIIF 9, principalmente. Véase Nota 4 (a.2), Nota 28 y Nota 29.

La información acerca de los supuestos e incertidumbre en las estimaciones contables significativas de la Compañía se encuentra incluida en las siguientes notas:

(a) Deterioro de los activos financieros – Insumos y supuestos claves utilizados en la medición de las PCE

La evaluación realizada por la administración de la Compañía para la determinación de los insumos utilizados en el modelo de estimación de la reserva para PCE de los activos financieros, incluyendo los supuestos claves utilizados en la estimación de los flujos de efectivo recuperables y la incorporación de información prospectiva, se revela de forma detalla en la Nota 4 (c.7) y Nota 5 (a).

(6) Uso de Estimaciones y Juicios en la Aplicación de Políticas Contables, continuación

(b) Medición del valor razonable de los instrumentos financieros con insumos no observables significativos

La información acerca de los insumos no observables significativos utilizados por la administración de la Compañía en la medición de los instrumentos financieros clasificados en el 'Nivel 3' de jerarquía de valor razonable de la NIIF 13, se revela en la Nota 31.

(7) Partes Relacionadas

El estado consolidado de situación financiera y el estado consolidado de resultados incluyen saldos y transacciones con partes relacionadas, los cuales se resumen así:

	Directores y personal gerencial clave		Compañías relacionadas	
	2019	2018	2019	2018
Activos:				
Depósitos a la vista	0	0	1,313,650	170,753
Cuentas por cobrar	0	0	590,096	304,985
Pasivos:				
Depósitos de ahorro	67,317	83,630	818,393	693,898
Depósitos a plazo	585,649	539,136	5,954,595	5,412,007
Intereses acumuladas por pagar	3,141	1,117	21,848	9,304
Cuentas por pagar	0	0	0	1,306
Ingresos y gastos:				
Gastos de intereses sobre depósitos	28,828	22,963	298,364	265,026
Comisiones pagadas por fianzas de garantía	0	0	9,583	8,685
Ingresos por reaseguros	0	0	4,988,779	4,415,145
Reclamos y beneficios de reaseguro pagados	0	0	870,719	732,336
Otras comisiones pagadas	0	0	480,272	418,637
Otros gastos por reclamos de reaseguro	0	0	61,755	218,322
Honorarios profesionales	0	0	172,233	155,500
Gastos de seguros	0	0	418,585	200,556
Beneficios a corto plazo a ejecutivos	1,762,774	1,202,364	0	0

Ingresos por reaseguro

Durante el período 2019, Mortgage Credit Reinsurance, Ltd., subsidiaria de la Compañía que se dedica a ciertas actividades de reaseguro, reconoció ingresos por reaseguros sobre pólizas de desempleo por $1,538,628 (2018: $1,413,722) y sobre pólizas de vida colectivas por $3,450,151 (2018: $3,001,423), relacionados a contratos celebrados con compañías relacionadas.

Las pólizas de seguro que se encuentran reaseguradas por esta subsidiaria de la Compañía, están vinculadas a facilidades crediticias de clientes que forman parte de la cartera de préstamos de la Compañía.

Transacciones con Directores y Ejecutivos

La Compañía ha pagado dietas por $37,392 (2018: $40,984) a los directores que asisten a las sesiones de Junta Directiva y comités.

Los salarios y otros beneficios del personal general clave ascienden a $1,762,774 (2018: $1,202,364), e incluyen beneficios a corto plazo como lo son salarios, bonificaciones y seguro de vida, principalmente.

(8) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación para propósitos de conciliación con el estado consolidado de flujos de efectivo:

	2019	2018
Efectivo y efectos de caja	319,319	350,656
Depósitos a la vista	37,850,292	37,221,506
Depósitos de ahorro	5,955,013	4,221,005
Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de flujos de efectivo	44,124,624	41,793,167

(9) Inversiones en Valores

Las inversiones en valores se detallan a continuación:

	2019	2018
Inversiones en valores medidas a VRCR	24,154,314	19,318,890
Inversiones en valores medidas a CA	219,617	218,444
Inversiones en valores medidas a VRCOUI	74,442,164	48,531,447
Total de inversiones en valores, neto	98,816,095	68,068,781

Inversiones en valores medidas a VRCR

El portafolio de inversiones en valores medidas a VRCR, se compone de la siguiente manera:

	Vencimiento	2019	2018
Participaciones retenidas en titularizaciones:			
Títulos respaldados con hipotecas ('mortgage-backed securities'):			
Bono del XI Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Oct-41	1,845,227	1,848,129
Bono del XII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Nov-42	821,852	784,892
Bono del XIII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-45	926,991	927,893
Bono del XIV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Sep-46	1,284,630	0
Bono del XV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Jul-47	826,088	0
		5,704,788	3,560,914
Intereses residuales:			
Interés residual en VIII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-36	2,336,768	2,448,374
Interés residual en IX Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-22	402,775	402,445
Interés residual en X Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Sep-39	6,050,194	5,802,118
Interés residual en XI Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Oct-41	3,333,620	3,035,701
Interés residual en XII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Nov-42	1,815,363	1,682,934
Interés residual en XIII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-45	1,625,888	1,459,813
Interés residual en XIV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Sep-46	565,514	0
Interés residual en XV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Jul-47	666,941	0
		16,797,063	14,831,385
Total de participaciones retenidas en titularizaciones		22,501,851	18,392,299
Bonos de gobiernos:			
Títulos de desarrollo agropecuario de la República de Colombia	Jul-20	1,551,262	893,454
Total bonos de gobiernos		1,551,262	893,454
Otros instrumentos de patrimonio:			
Participaciones en fondos mutuos	N/A	101,201	33,137
Total de otros instrumentos de patrimonio		101,201	33,137
Total inversiones medidas a VRCR		24,154,314	19,318,890

(9) Inversiones en Valores, continuación

Los intereses residuales en los fideicomisos de titularización, fueron determinados mediante el descuento de flujos futuros de las comisiones como fiduciario y de incentivo que recibirá la Compañía de estos fideicomisos. A la fecha de creación de estos fideicomisos, se estimó que la realización de estos valores será de 30 años para el Octavo, Noveno, Décimo, Décimo Primero, Décimo Segundo, Décimo Tercer, Décimo Cuarto y Décimo Quinto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (vencimientos 2022, 2036, 2039, 2041, 2042, 2045 y 2047, respectivamente). Véase Nota 29.

Inversiones en valores medidas a CA

El portafolio de inversiones en valores medidas a CA, se compone de la siguiente manera:

	Tasa de interés	Vencimiento	2019	2018
Bonos de gobiernos:				
Bonos de la República de Panamá	8.875%	31-Dic-27	219,971	219,321
			219,971	219,321
Menos: reserva de deterioro (PCE)			(354)	(877)
Total de inversiones en valores medidas a CA			219,617	218,444

Los bonos de la República de Panamá que forman parte del portafolio de inversiones en valores medidas a CA de la Compañía, se mantienen bajo custodia del Banco Nacional de Panamá a disposición de la Superintendencia de Bancos de Panamá, para garantizar el adecuado cumplimiento de las obligaciones fiduciarias de la Compañía.

Inversiones en valores medidas a VRCOUI

El portafolio de inversiones en valores medidas a VRCOUI, se compone de la siguiente manera:

	Vencimiento	2019	2018
Participaciones retenidas en titularizaciones:			
Títulos respaldados con hipotecarias ('mortgage-backed securities'):			
Bono del VIII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-36	1,475,723	1,457,612
Bono del IX Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-22	204,406	248,211
Bono del X Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Sep-39	7,110,653	7,148,765
Bono del XI Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Oct-41	2,960,001	3,350,474
Bono del XII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Nov-42	7,750,507	7,678,499
Bono del XIII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-45	4,919,818	5,485,702
Bono del XIV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Feb-49	6,216,695	0
Bono del XV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Feb-49	8,612,263	0
Total de participaciones retenidas en titularizaciones		39,250,066	25,369,263
Bonos de gobiernos:			
Bonos del Tesoro de Colombia	Ago-26	3,285,548	3,195,584
Bonos del Tesoro de los Estados Unidos de América	Ago-27	31,906,550	19,966,600
Total de bonos de gobiernos		35,192,098	23,162,184
Total inversiones medidas a VRCOUI		74,442,164	48,531,447

Al 31 de diciembre de 2019, la reserva para PCE de los instrumentos de deuda clasificados como medidos a VRCOUI, presenta un saldo de $136,567 (2018: $263,676). Esta reserva no se reconoce en el estado consolidado de situación financiera porque el valor en libros de los instrumentos de deuda medidos a VRCOUI, es su valor razonable. Sin embargo, la misma se presenta en el estado consolidado de cambios en el patrimonio como parte de la reserva de valor razonable.

(9) Inversiones en Valores, continuación

Durante el período 2019, la Compañía realizó ventas de inversiones medidas a VRCOUI por $10,591,553 (2018: $12,334,438), realizando una ganancia neta de $27,659 (2018: ganancia neta de $98,270).

Concentración de riesgo e información sobre la reserva para PCE

La concentración de riesgo de crédito por sector económico y ubicación geográfica del portafolio de inversiones en valores, y otra información detallada sobre su reserva para pérdidas crediticias esperadas (PCE), se presentan en la Nota 5 (a).

(10) Préstamos a costo amortizado (CA)

El detalle de la cartera de préstamos por cobrar medidos a CA por producto se presenta a continuación:

	2019	2018
Sector local:		
Personales	46,064,682	39,766,830
Hipotecarios residenciales	465,375,051	461,413,970
Total sector local	511,439,733	501,180,800
Sector extranjero:		
Personales	28,923,621	20,233,476
Hipotecarios residenciales	162,258,637	167,122,225
Total sector externo	191,182,258	187,355,701
Más: intereses por cobrar	1,644,195	1,635,088
Menos: reserva por deterioro (PCE)	(678,753)	(603,038)
Total préstamos a CA	703,587,433	689,568,551

La concentración de riesgo de crédito por sector económico y ubicación geográfica de la cartera de préstamos por cobrar medidos a CA, y otra información detallada sobre su reserva para pérdidas crediticias esperadas (PCE), se presentan en la Nota 5 (a).

En el período 2015, la Compañía realizó compra de cartera hipotecaria residencial al Sexto y Séptimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios con un valor razonable de $4,517,878 y $4,773,715, respectivamente. La diferencia entre el precio pagado y el valor razonable de estas compras fue de $905,337 y fue registrado en la cuenta de reserva de valor razonable en el estado consolidado de cambios en el patrimonio. El valor pendiente de amortizar a la fecha es de $182,335 (2018: $1,087,672).

Durante el período 2019, la Compañía realizó venta de cartera hipotecaria residencial con un saldo en libros de $100,000,000, al Décimo Cuarto y Décimo Quinto Fideicomisos de Bonos de Préstamos Hipotecarios (vehículos de titularización no consolidados), sin generar ganancia o pérdida en la transacción (2018: la Compañía no se realizó venta de cartera de préstamos). De acuerdo a la evaluación realizada por la administración, la cartera vendida a la entidad estructurada fue dada de baja en las cuentas de la Compañía, al cumplir con los criterios de la NIIF 9. Véase Nota 29.

(11) Mobiliario, Equipos y Mejoras, Neto

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

2019	Mobiliario	Equipo de Oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
Costo:					
Al inicio del año	873,886	3,451,310	681,410	2,604,467	7,611,073
Compras	66,113	553,036	41,965	121,980	783,094
Descartes	(41,960)	(94,793)	(176,073)	(10,218)	(323,044)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	(3,217)	(14,058)	0	0	(17,275)
Al final del año	894,822	3,895,495	547,302	2,716,229	8,053,848
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	632,720	2,631,259	405,010	1,008,875	4,677,764
Gasto del año	108,066	425,064	81,448	302,928	917,506
Descartes	(41,960)	(94,793)	(176,073)	(10,218)	(323,044)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	(3,382)	(5,564)	0	0	(8,946)
Al final del año	695,444	2,955,966	310,385	1,301,585	5,263,280
Saldos netos	199,378	939,529	236,917	1,414,644	2,790,568

2018	Mobiliario	Equipo de oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
Costo:					
Al inicio del año	759,110	3,021,057	399,691	1,974,438	6,154,296
Compras	116,794	535,699	281,719	630,029	1,564,241
Descartes	(19,198)	(80,429)	0	0	(99,627)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	17,180	(25,017)	0	0	(7,837)
Al final del año	873,886	3,451,310	681,410	2,604,467	7,611,073
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	553,078	2,270,510	324,870	767,337	3,915,795
Gasto del año	110,149	432,116	80,140	241,538	863,943
Descartes	(19,198)	(80,429)	0	0	(99,627)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	(11,309)	8,962	0	0	(3,040)
Al final del año	632,720	2,631,259	405,010	1,008,875	4,677,764
Saldos netos	241,166	820,151	276,400	1,595,592	2,933,309

(12) Cuentas e Intereses por Cobrar sobre Inversiones en Valores a Valor Razonable

A continuación, se presenta un detalle de las cuentas e intereses por cobrar sobre inversiones en valores a valor razonable:

	2019	2018
Cuentas por cobrar:		
Clientes	1,429,307	1,337,818
Empleados	14,411	31,206
Seguros	95,605	47,093
Varios	847,148	993,026
	2,386,471	2,409,143
Intereses por cobrar sobre:		
Inversiones en valores medidas a VRCR y a VRCOUI	761,058	283,888
Total	3,147,529	2,693,031

(13) Otros Activos

Los otros activos se presentan a continuación:

	2019	2018
Depósitos en garantía	33,070	56,326
Fianza de licencia de fiduciaria	25,000	25,000
Fondo de cesantía	774,970	694,160
Gastos pagados por anticipado	1,369,992	1,067,278
Adelanto en compra de activos	52,696	94,635
Activos en proceso de adjudicación	985,535	731,787
Bienes adjudicados	253,554	271,138
Otros	445,923	95,191
Total	3,940,740	3,035,519

(14) Valores Comerciales Negociables (VCN's)

La Compañía tiene autorizada, por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, seis (2018: seis) programas rotativos de hasta $200,000,000 (2018: $200,000,000) en VCN's los cuales se encuentran respaldados con el crédito general de la Compañía. De estos programas rotativos, un programa por el monto total de $10,000,000, se encuentran respaldado en adición por una fianza solidaria de Grupo ASSA, S. A. Actualmente este programa no tiene emisiones en circulación.

		2019	
Tipo	**Tasa de interés**	**Vencimiento**	**Valor**
Serie CDR	4.1250%	Enero-20	1,000,000
Serie CDS	4.1250%	Enero-20	2,014,000
Serie CDT	4.1250%	Febrero-20	1,000,000
Serie V	4.1250%	Enero-20	2,301,000
Serie CDU	4.1250%	Febrero-20	4,897,000
Serie W	4.1250%	Febrero-20	2,167,000
Serie X	4.1250%	Febrero-20	2,183,000
Serie Y	4.1250%	Febrero-20	2,500,000
Serie Z	4.1250%	Marzo-20	1,179,000
Serie DDG	3.8750%	Marzo-20	700,000
Serie AA	4.1250%	Marzo-20	900,000
Serie DCX	4.1250%	Marzo-20	3,997,000
Serie DCY	4.1250%	Abril-20	1,891,000
Serie CEE	3.6250%	Abril-20	3,000,000
Serie DCZ	4.1250%	Abril-20	2,000,000
Serie DDA	4.1250%	Abril-20	1,169,000
Serie DDB	4.1250%	Abril-20	1,300,000
Serie DDC	4.1250%	Mayo-20	1,936,000
Serie DDD	4.1250%	Mayo-20	1,000,000
Serie CEF	3.6250%	Mayo-20	2,000,000
Serie DDE	4.1250%	Mayo-20	2,064,000
Serie DDF	4.1250%	Mayo-20	1,980,000
Serie CDY	4.1250%	Junio-20	3,999,000
Serie CDZ	4.1250%	Junio-20	3,000,000
Serie CEB	4.1250%	Junio-20	3,500,000
Serie DDH	4.1250%	Junio-20	1,865,000
Serie DDI	4.1250%	Julio-20	2,135,000
Serie DDJ	4.1250%	Julio-20	1,000,000
Serie DDK	4.1250%	Julio-20	5,000,000
Serie DDL	4.1250%	Julio-20	1,000,000
Serie BDG	4.1250%	Agosto-20	1,000,000
Serie BDH	4.1250%	Agosto-20	1,629,000
Serie BDI	4.1250%	Agosto-20	5,410,000
Serie BDJ	4.1250%	Agosto-20	1,590,000
Serie BDK	4.1250%	Agosto-20	1,606,000
Serie DDM	4.1250%	Septiembre-20	1,100,000
Serie BDL	4.1250%	Septiembre-20	2,770,000
Serie CED	4.1250%	Septiembre-20	2,150,000
Serie AB	4.1250%	Septiembre-20	2,000,000
Serie DDN	4.1250%	Septiembre-20	1,505,000
Serie DDO	4.1250%	Septiembre-20	650,000
Serie AC	4.1250%	Septiembre-20	3,334,000
Serie BDM	4.1250%	Octubre-20	2,123,000
Serie BDN	4.1250%	Octubre-20	2,000,000
Serie AD	4.1250%	Octubre-20	4,140,000
Serie BDO	4.1250%	Noviembre-20	2,000,000
Serie BDP	4.1250%	Noviembre-20	2,000,000
Serie AE	4.1250%	Noviembre-20	2,450,000
Serie AF	4.1250%	Diciembre-20	3,000,000
Total nominal de VCN's			107,134,000
Más: Intereses por pagar			604,793
Menos costos de emisión por diferir			(149,259)
Total NCN's a CA			107,589,534

(14) Valores Comerciales Negociables (VCN's), continuación

		2018	
Tipo	**Tasa de interés**	**Vencimiento**	**Valor**
Serie G	3.8750%	Enero-19	2,000,000
Serie H	3.8750%	Enero-19	1,000,000
Serie I	3.8750%	Enero-19	2,014,000
Serie J	3.8750%	Enero-19	2,306,000
Serie K	3.8750%	Febrero-19	5,283,000
Serie L	3.8750%	Febrero-19	2,854,000
Serie M	3.8750%	Febrero-19	2,584,000
Serie N	3.8750%	Febrero-19	2,500,000
Serie P	3.8750%	Marzo-19	1,185,000
Serie Q	3.8750%	Marzo-19	858,000
Serie DCU	3.2500%	Marzo-19	1,208,000
Serie CDP	3.2500%	Marzo-19	500,000
Serie DCI	4.0000%	Marzo-19	3,890,000
Serie DCJ	4.0000%	Abril-19	1,864,000
Serie DCK	4.0000%	Abril-19	2,000,000
Serie DCL	4.0000%	Abril-19	959,000
Serie DCM	4.0000%	Abril-19	1,210,000
Serie DCN	4.0000%	Abril-19	1,300,000
Serie DCO	4.0000%	Mayo-19	1,936,000
Serie DCP	4.0000%	Mayo-19	1,000,000
Serie BDD	3.6520%	Mayo-19	2,000,000
Serie DCQ	4.0000%	Mayo-19	2,064,000
Serie CDK	4.0000%	Mayo-19	1,980,000
Serie CDL	4.0000%	Junio-19	4,000,000
Serie CDM	4.0000%	Junio-19	2,000,000
Serie CDN	4.0000%	Junio-19	1,000,000
Serie BDF	3.6250%	Junio-19	5,000,000
Serie DCR	4.0000%	Julio-19	1,865,000
Serie DCS	4.0000%	Julio-19	2,135,000
Serie DCT	4.0000%	Julio-19	979,000
Serie BCU	4.0000%	Agosto-19	1,000,000
Serie BCV	4.0000%	Agosto-19	1,629,000
Serie BCW	4.0000%	Agosto-19	5,410,000
Serie BCX	4.0000%	Agosto-19	1,590,000
Serie BCY	4.0000%	Septiembre-19	1,606,000
Serie BCZ	4.0000%	Septiembre-19	2,770,000
Serie BDA	4.0000%	Septiembre-19	583,000
Serie BDB	4.0000%	Septiembre-19	3,449,000
Serie BDC	4.0000%	Octubre-19	2,123,000
Serie R	4.1250%	Noviembre-19	3,866,000
Serie S	4.1250%	Diciembre-19	2,420,000
Serie CDQ	4.1250%	Diciembre-19	1,100,000
Serie T	4.1250%	Diciembre-19	1,370,000
Total nominal de VCN's			90,390,000
Más: Intereses por pagar			436,419
Menos: costos de emisión por diferir			(138,254)
Total de VCN's a CA			90,688,165

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los valores comerciales negociables.

(15) Notas Comerciales Negociables (NCN's)

La Compañía tiene autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores cuatro programas de NCN's (2018: tres) por la suma total de $240,000,000. Las colocaciones de la primera emisión por $40,000,000 se encuentran respaldadas con el crédito general de la Compañía, un fideicomiso de garantía compuesto de créditos hipotecarios y una fianza solidaria de Grupo ASSA que cubriría cualquier diferencia no cubierta con el producto de la venta de los créditos hipotecarios.

(15) Notas Comerciales Negociables (NCN's), continuación

Las colocaciones de los otros tres programas de NCN's por la suma de $50,000,000, 50,000,000 y $100,000,000 respectivamente, están respaldadas solo por el crédito general de la Compañía.

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	2019	2018
Serie AB	4.50%	Enero-19	0	3,451,000
Serie A	4.50%	Enero-19	0	2,500,000
Serie C	4.50%	Enero-19	0	2,000,000
Serie Z	4.25%	Febrero-19	0	2,000,000
Serie V	4.38%	Febrero-19	0	4,239,000
Serie AB	4.25%	Marzo-19	0	3,090,000
Serie AD	4.25%	Marzo-19	0	2,250,000
Serie M	4.25%	Marzo-19	0	2,150,000
Serie N	4.25%	Marzo-19	0	500,000
Serie AE	4.25%	Abril-19	0	1,000,000
Serie AF	4.25%	Mayo-19	0	2,469,000
Serie AG	4.25%	Junio-19	0	2,000,000
Serie AH	4.25%	Julio-19	0	1,500,000
Serie AO	4.00%	Julio-19	0	4,000,000
Serie AI	4.75%	Julio-19	0	1,200,000
Serie AJ	4.25%	Julio-19	0	3,000,000
Serie AS	4.00%	Agosto-19	0	355,000
Serie U	4.50%	Agosto-19	0	1,250,000
Serie AT	4.00%	Agosto-19	0	622,000
Serie AK	4.25%	Septiembre-19	0	3,000,000
Serie AV	4.00%	Septiembre-19	0	1,464,000
Serie AA	4.50%	Septiembre-19	0	720,000
Serie W	4.50%	Octubre-19	0	1,990,000
Serie AM	4.50%	Noviembre-19	0	5,000,000
Serie AN	4.50%	Diciembre-19	0	2,000,000
Serie AQ	4.25%	Enero-20	2,000,000	2,000,000
Serie AU	4.25%	Marzo-20	1,378,000	1,378,000
Serie AC	4.50%	marzo-20	1,500,000	1,500,000
Serie AW	4.25%	Marzo-20	1,710,000	1,710,000
Serie BK	4.13%	Marzo-20	800,000	435,000
Serie AY	4.25%	Abril-20	1,155,000	1,155,000
Serie AZ	4.25%	Abril-20	2,300,000	2,300,000
Serie BA	4.25%	Mayo-20	2,250,000	2,250,000
Serie BB	4.25%	Mayo-20	780,000	780,000
Serie BQ	4.38%	Marzo-20	2,466,000	0
Serie BC	4.25%	Mayo-20	3,900,000	3,900,000
Serie BE	4.25%	Junio-20	849,000	849,000
Serie BF	4.25%	Junio-20	2,870,000	2,870,000
Serie X	4.38%	Junio-20	4,000,000	4,000,000
Serie Z	4.50%	Junio-20	2,500,000	0
Serie BG	4.25%	Junio-20	870,000	530,000
Serie BH	4.25%	Julio-20	2,000,000	2,000,000
Serie AP	4.38%	Julio-20	960,000	960,000
Serie T	4.50%	Julio-20	1,800,000	1,800,000
Serie BI	4.25%	Agosto-20	4,000,000	4,000,000
Serie BJ	4.25%	Septiembre-20	1,047,000	547,000
Serie BP	4.25%	Septiembre-20	1,837,000	0
Serie AL	4.50%	Octubre-20	0	1,000,000
Serie W	4.38%	Noviembre-20	2,000,000	2,000,000
Serie BL	4.38%	Noviembre-20	1,699,000	989,000
Serie AE	4.25%	Enero-21	3,940,000	0
Serie AR	4.50%	Febrero-21	2,000,000	2,000,000
Serie BT	4.25%	Febrero-21	355,000	0
Serie AA	4.75%	Febrero-21	1,761,000	1,761,000
Serie E	5.00%	Febrero-21	7,017,000	7,017,000
Serie BU	4.25%	Febrero-21	622,000	0
	Sub - total que pasa		62,366,000	103,483,018

(15) Notas Comerciales Negociables (NCNs), continuación

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	2019	2018
	Sub-Total que viene		62,366,000	103,483,018
Serie AA	4.38%	Febrero-21	39,000	0
Serie BV	4.25%	Marzo-21	1,404,000	0
Serie BO	4.38%	Marzo-21	1,290,000	0
Serie AC	4.38%	Junio-21	2,000,000	0
Serie K	5.00%	Abril-21	4,991,000	4,991,000
Serie BD	4.50%	Mayo-21	1,100,000	1,100,000
Serie AD	4.38%	Julio-21	1,500,000	0
Serie AI	4.75%	Julio-21	1,200,000	0
Serie BS	4.38%	Julio-21	3,000,000	0
Serie U	5.00%	Septiembre-21	1,858,000	1,858,000
Serie BW	4.38%	Septiembre-21	2,363,000	0
Serie BY	4.38%	Octubre-21	1,000,000	0
Serie AI	4.38%	Octubre-21	2,000,000	0
Serie AJ	4.38%	Noviembre-21	2,000,000	0
Serie AC	4.38%	Noviembre-21	5,000,000	0
Serie X	5.00%	Noviembre-21	1,657,000	0
Serie CB	4.38%	Diciembre-21	5,000,000	0
Serie Y	4.68%	Enero-22	3,145,000	1,657,000
Serie BM	4.68%	Enero-22	2,397,000	0
Serie BN	4.68%	Enero-22	500,000	0
Serie BR	4.68%	Junio-22	2,000,000	0
Serie AF	4.68%	Agosto-22	2,540,000	0
Serie AG	4.68%	Agosto-22	500,000	0
Serie AH	4.68%	Septiembre-22	720,000	0
Serie BX	4.68%	Septiembre-22	1,990,000	0
Serie BZ	4.68%	Octubre-22	1,000,000	0
Serie AB	4.75%	Marzo-23	2,000,000	0
Total nominal de NCN's			116,560,000	113,087,000
Más: intereses por pagar			247,847	243,974
Menos: costos de emisión por diferir			(278,185)	(212,764)
Total NCN's a CA			116,529,662	113,118,210

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a las notas comerciales negociables.

(16) Bonos Cubiertos

La Junta Directiva de la Compañía, mediante Acta de Junta Directiva del 24 de mayo de 2018 autorizó la emisión de un programa de bonos cubiertos ('covered bonds') por $200,000,000.

La Compañía ha emitido tres tramos de bonos cubiertos a mediano plazo neto de comisiones por un monto de $51,010,903 (2018: $10,431,427) a una tasa de 5.50%, 4.75% y 4.125%, respectivamente con un plazo de 3.5 y 5 años.

Los bonos cubiertos están garantizados con cartera hipotecaria por un monto de $65,000,000 (2018: $13,750,000).

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los bonos cubiertos.

(17) Bonos Ordinarios

La Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución 015094871-006-000 del 8 de octubre de 2015 autorizó la inscripción de Bonos Ordinarios en el Registro Nacional de Valores y Emisores y su respectiva oferta pública.

La subsidiaria de la Compañía en Colombia ha emitido bonos ordinarios a mediano plazo por $4,374,117 (2018: $8,832,345) a una tasa de 10.05% (2018: 10.05%) a un plazo de 5 años, la fecha de vencimiento es el 10 de diciembre de 2020.

Los bonos ordinarios están garantizados con cartera hipotecaria panameña por un monto de $5,467,646 (2018: $11,029,181).

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses con relación a los bonos ordinarios.

(18) Certificados de Inversión

La Compañía tiene autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de El Salvador dos emisiones de $80,000,000 en Certificados de Inversión (CI). Actualmente ambos programas no tienen garantía especial.

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	2019	2018
Tramo 9	6.25%	Junio-19	0	3,000,000
Tramo 11	6.25%	Agosto-19	0	3,000,000
Tramo 12	6.25%	Agosto-19	0	1,600,000
Tramo 2	5.25%	Febrero-20	3,000,000	3,000,000
Tramo 5	5.25%	Abril-20	550,000	0
Tramo 6	5.38%	Mayo-20	1,416,000	0
Tramo 1	5.50%	Junio-20	2,200,000	2,200,000
Tramo 3	5.50%	Agosto-20	2,000,000	1,980,000
Tramo 7	5.75%	Noviembre-20	1,500,000	100,000
Tramo 8	5.75%	Marzo-21	1,407,000	0
Tramo 4	6.00%	Septiembre-21	1,000,000	1,000,000
Tramo 16	6.50%	Noviembre-21	700,000	0
Tramo 17	6.50%	Diciembre-21	1,500,000	0
Tramo 15	6.50%	Septiembre-22	700,000	0
Tramo 12	6.30%	Mayo-24	2,000,000	0
Tramo 9	6.50%	Febrero-24	4,500,000	0
Tramo 10	6.50%	Abril-24	4,500,000	0
Tramo 11	6.50%	Mayo-24	5,000,000	0
Tramo 13	6.50%	Mayo-24	2,500,000	0
Tramo 14	6.50%	Junio-24	2,500,000	0
Total nominal de certificados de inversión			36,973,000	15,880,000
Más: intereses por pagar			89,055	33,342
Menos: costos de emisión			(29,969)	(19,811)
Total certificados de inversión a CA			37,032,086	15,893,531

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los certificados de inversión.

(19) Obligaciones Negociables

La Compañía tiene autorizado por la Superintendencia de Valores de El Salvador un plan rotativo de hasta $35,000,000 en Obligaciones Negociables (papel bursátil). Este programa no cuenta con una garantía específica.

		2019	
Tipo	**Tasa de interés**	**Vencimiento**	**Valor**
Tramo 48	5.5000%	Marzo-20	3,000,000
Tramo 49	5.5000%	Abril-20	500,000
Tramo 50	5.5000%	Mayo-20	1,000,000
Tramo 51	5.5000%	Mayo-20	1,050,000
Tramo 63	4.7500%	Mayo-20	200,000
Tramo 53	5.5000%	Junio-20	3,000,000
Tramo 52	5.5000%	Junio-20	1,000,000
Tramo 54	5.5000%	Agosto-20	5,000,000
Tramo 55	5.5000%	Septiembre-20	3,000,000
Tramo 56	5.5000%	Septiembre-20	1,500,000
Tramo 57	5.5000%	Septiembre-20	1,000,000
Tramo 58	5.5000%	Octubre-20	1,000,000
Tramo 59	5.5000%	Octubre-20	500,000
Tramo 60	5.5000%	Octubre-20	2,300,000
Tramo 61	5.5000%	Noviembre-20	2,000,000
Tramo 62	5.5000%	Noviembre-20	500,000
Tramo 64	5.5000%	Noviembre-20	300,000
Tramo 65	5.5000%	Diciembre-20	2,000,000
Total nominal de obligaciones negociables			28,850,000
Más: intereses por cobrar			180,541
Menos: costos de emisión			(56,794)
Total obligaciones negociables a CA			28,973,747

		2018	
Tipo	**Tasa de interés**	**Vencimiento**	**Valor**
Tramo 29	5.00%	Febrero-19	1,000,000
Tramo 30	5.00%	Febrero-19	1,000,000
Tramo 31	5.00%	Marzo-19	2,000,000
Tramo 32	5.00%	Marzo-19	1,000,000
Tramo 33	5.00%	Marzo-19	1,000,000
Tramo 34	5.00%	Marzo-19	3,000,000
Tramo 36	5.00%	Mayo-19	1,000,000
Tramo 45	4.75%	Mayo-19	700,000
Tramo 37	5.00%	Mayo-19	1,000,000
Tramo 47	4.75%	Mayo-19	800,000
Tramo 38	5.00%	Mayo-19	1,000,000
Tramo 41	5.00%	Mayo-19	1,000,000
Tramo 39	5.00%	Junio-19	1,653,000
Tramo 42	5.00%	Agosto-19	955,000
Tramo 43	5.00%	Agosto-19	485,000
Tramo 44	5.00%	Octubre-19	1,000,000
Tramo 46	5.25%	Noviembre-19	348,000
Total nominal de obligaciones negociables			18,941,000
Más: intereses por pagar			78,212
Menos: costos de emisión			(21,324)
Total obligaciones negociables a CA			18,997,888

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a las obligaciones negociables.

(20) Financiamientos Recibidos

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	2019	2018
Línea de crédito para capital de trabajo por $5,000,000, con vencimiento el año 2021 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	0	4,900,825
Línea de crédito para capital de trabajo por $30,000,000, con vencimiento el año 2021 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	6,886,500	10,329,750
Línea de crédito para capital de trabajo por $6,000,000, con vencimiento el año 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	5,000,000	1,700,000
Línea de crédito para capital de trabajo por $5,000,000, 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	4,750,000	5,000,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por $10,000,000, con vencimiento el año 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen	5,800,000	7,800,000
Línea de crédito para capital de trabajo por $5,000,000, con vencimiento cada 12 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen	0	3,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por $20,000,000, con vencimiento el año 2021, renovable a opción de las partes y tasa de interés anual fija garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	14,000,000	19,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por $12,000,000, con vencimiento el año 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	9,000,000	13,500,000
Línea de crédito para capital de trabajo por $10,000,000, con vencimiento el año 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	0	7,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por $13,000,000, con vencimiento el año 2021 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	2,692,307	6,692,307
Línea de crédito para capital de trabajo por $25,000,000, con vencimiento el año 2019 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	0	25,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por $25,000,000, con vencimiento el año 2019 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	0	14,066,667
Línea de crédito para capital de trabajo por $30,000,000, con vencimiento el año 2020 y tasa de interés fija	30,000,000	40,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por $15,000,000, con vencimiento el año 2021 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	7,750,000	14,900,000
Sub - total que pasa	85,878,807	172,889,549

(20) Financiamientos Recibidos, continuación

	2019	2018
Sub - total que viene	85,878,807	172,889,549
Línea de crédito para capital de trabajo por $25,000,000, con vencimiento el año 2022 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	10,714,288	14,285,716
Línea de crédito para capital de trabajo por $32,000,000, con vencimiento el año 2024 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	30,714,286	29,714,285
Línea de crédito para capital de trabajo por $17,000,000, con vencimiento el año 2020 y tasa de interés anual Libor más un margen	17,000,000	17,000,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo hasta aproximadamente $6,100,000 (COP 20 mil millones), renovable a opción de las partes y tasa de interés anual DTF más un margen	457,715	1,538,580
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo hasta aproximadamente $3,100,000 (COP 10 mil millones), renovable a opción de las partes y tasa de interés anual DTF más un margen	305,145	615,432
Total nominal de financiamientos recibidos	145,070,241	236,043,562
Más: intereses por pagar	1,163,160	1,676,018
Menos: costos de emisión	(371,578)	(696,575)
Total de financiamientos recibidos a CA	145,861,823	237,023,005

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los financiamientos por pagar.

(21) Otros Pasivos

El detalle de los otros pasivos se presenta a continuación:

	2019	2018
Acreedores varios	1,245,276	985,025
Cuentas por pagar fideicomisos	253,033	136,808
Cheques de gerencia	377,013	1,504,008
Reserva para prestaciones laborales y otras remuneraciones	1,007,706	925,015
Pagos recibidos por adelanto de clientes	1,991,459	1,816,280
Otros	703,919	740,973
Total	5,578,406	6,108,109

(22) Capital y Reservas

La composición de las acciones comunes, acciones preferidas y reservas de capital se resume así:

Acciones comunes

La Compañía mantiene capital autorizado de 2,000,000 acciones comunes (31 de diciembre de 2018: 2,000,000 acciones) sin valor nominal.

El capital en acciones comunes de la Compañía se detalla a continuación:

	2019		2018	
	Cantidad de acciones	Monto	Cantidad de Acciones	Monto
Acciones autorizadas y emitidas				
Saldo al inicio y al final del año	1,059,815	17,907,020	1,059,815	17,907,020

Acciones preferidas

El 26 de septiembre de 2011, la Compañía recibió autorización por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores para la emisión pública de acciones preferidas no acumulativas Serie A, por un total de hasta 150,000 acciones por un valor nominal de cien dólares ($100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas es de $15,000,000 a una tasa de 6.75% anual no acumulativas y pago de dividendos trimestralmente. El costo de emisión de las acciones preferidas ascendió a $106,234.

El prospecto informativo de la oferta pública, establece las siguientes condiciones:

- Acciones Preferidas No Acumulativas (en adelante, las “Acciones Preferidas”) con derecho a recibir dividendos cuando estos sean declarados por la Junta Directiva, pero sin derecho a voz ni voto.

- La declaración y el pago de dividendos es una potestad de la Junta Directiva del Emisor. Las Acciones Preferidas Serie A tendrán derecho a recibir un dividendo anual, no acumulativo, sobre su valor nominal.

- El pago de los dividendos correspondientes a un período anual, una vez declarados, se realizará mediante pagos trimestrales, los días quince (15) de marzo, quince (15) de junio, quince (15) de septiembre y quince (15) de diciembre de cada año.

El 24 de septiembre de 2008, la Compañía realizó una emisión pública de acciones preferidas no acumulativas Serie A, por un total de hasta 100,000 acciones por un valor nominal de cien dólares ($100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas es de $10,000,000 a una tasa de 7% anual no acumulativas y pago de dividendos trimestralmente. Al 30 de junio de 2008, se emitieron $10,000,000. El costo de emisión de las acciones preferidas ascendió a $141,057.

(22) Capital y Reservas, continuación

El prospecto informativo de la oferta pública, establece las siguientes condiciones:

- Acciones Preferidas No Acumulativas Serie A (en adelante, las "Acciones Preferidas Serie A") con derecho a recibir dividendos cuando estos sean declarados por la Junta Directiva, pero sin derecho a voz ni voto.

- La declaración y el pago de dividendos es una potestad de la Junta Directiva del Emisor. Las Acciones Preferidas Serie A tendrán derecho a recibir un dividendo anual, no acumulativo, sobre su valor nominal.

- El pago de los dividendos correspondientes a un período anual, una vez declarados, se realizará mediante pagos trimestrales, los días quince (15) de marzo, quince (15) de junio, quince (15) de septiembre y quince (15) de diciembre de cada año.

Al 31 de diciembre de 2019, no se emitieron acciones preferidas.

En el mes de marzo de 2018, La Hipotecaria (Holding), realizó una redención por $2,000,000 de acciones preferidas de un Programa que se encuentra en circulación desde el año 2018. Estas acciones preferidas pueden ser pagadas a opción del emisor con un aviso previo de por lo menos 30 días el cual se ejecutó el 15 de marzo de 2018.

Reservas

Naturaleza y propósitos de las reservas:

Reserva de capital

Se constituye una reserva en una de las subsidiarias para respaldar cualquier pérdida por deterioro en su cartera de préstamos considerando los riesgos del país donde se ubican los deudores de dicha cartera. Dicha reserva se establece, tomándola de las utilidades no distribuidas.

Reserva de valor razonable

Comprende los cambios netos acumulativos en el valor razonable de los valores a VRCOUI, hasta que el instrumento sea dado de baja a través de una venta, redención, o el instrumento se haya deteriorado. Adicionalmente, incluye el valor neto del valor razonable de la cartera de crédito adquirida, el cual será amortizado por la vida de los préstamos o hasta que sean cancelados.

Reserva por conversión de moneda extranjera

Comprende todas las diferencias cambiarias que surgen en la conversión de moneda extranjera a la moneda de presentación en los estados financieros de las subsidiarias en el extranjero con una moneda funcional distinta a la moneda de presentación, para propósitos de presentación en los estados financieros consolidados.

(22) Capital y Reservas, continuación

Reservas Regulatorias

Provisión Dinámica

Se constituyen según criterios prudenciales sobre todas las facilidades crediticias que carecen de provisión específica asignada, es decir, sobre las facilidades crediticias clasificadas en la categoría Normal, según lo establecido en el Acuerdo No.004-2013 emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá. La misma corresponde a una partida patrimonial que se presenta en el rubro de reserva regulatorias en el estado de cambios en el patrimonio y se apropia de las utilidades no distribuidas.

Exceso de Provisión Específica

Son las provisiones que deben constituirse en razón de la clasificación de facilidades crediticias en las categorías de riesgo Mención Especial, Subnormal, Dudoso o Irrecuperable, según lo establecido en el Acuerdo No.004-2013 emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá. Se constituyen tanto para facilidades crediticias individuales como para un grupo de estas. El caso de un grupo corresponde a circunstancias que señalan la existencia de deterioro de la calidad crediticia, aunque todavía no es posible la identificación individual. La misma corresponde a una partida patrimonial que se presenta en el rubro de reserva regulatorias en el estado de cambios en el patrimonio y se apropia de las utilidades no distribuidas.

(23) Utilidad por Acción

La política contable establecida por la Compañía para el cálculo de la utilidad básica por acción y por acción diluida se detalla en la Nota 4 (l).

Utilidad básica por acción

El cálculo de la utilidad básica por acción presentado en el estado consolidado de resultados se ha basado en la siguiente utilidad atribuible a los accionistas comunes y promedio ponderado de acciones comunes.

Utilidad atribuible a los accionistas comunes (básica):

	2019	2018
Utilidad neta del año	7,350,574	7,045,842
Menos:		
Dividendos pagados – acciones preferidas	(1,572,500)	(1,607,021)
Utilidad neta atribuible a los accionistas comunes	5,778,074	5,438,821

Promedio ponderado de acciones comunes (básica):

	2019	2018
Acciones emitidas al 1 de enero	1,059,815	1,059,815
Efecto de opciones de compra de acciones ejercidas	0	0
Promedio ponderado de acciones comunes al 31 de diciembre	1,059,815	1,059,815

(23) Utilidad por Acción, continuación

Utilidad por acción diluida

El cálculo de la utilidad por acción diluida presentado en el estado consolidado de resultados se ha basado en la siguiente utilidad atribuible a los accionistas comunes y promedio ponderado de acciones comunes, después de incluir los ajustes por los efectos de todas las potenciales acciones comunes diluyentes, las cuales comprenden las opciones otorgadas a empleados.

Utilidad atribuible a los accionistas comunes (diluidas):

	2019	2018
Utilidad neta atribuible a los accionistas comunes	5,778,074	5,438,821

Promedio ponderado de acciones comunes (diluidas):

	2019	2018
Acciones emitidas al 1 de enero	1,059,815	1,059,815
Opciones de compra de acciones emitidas	29,491	29,491
Promedio ponderado de acciones comunes (diluidas) al 31 de diciembre	1,089,306	1,089,306

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía no ha otorgado opciones de compra de acciones a empleados, por lo que no se presenta un efecto diluyente en sus acciones comunes.

(24) Comisiones por Administración y Manejo, y Otros Ingresos

El desglose de comisiones por servicios y otros ingresos se presenta a continuación:

	2019	2018
Comisiones por administración y manejo:		
Administración de fideicomisos	1,969,930	1,507,633
Cobranza por manejo	2,309,261	2,148,400
Manejo de seguros	468,559	277,611
Otros	1,219,844	1,385,379
Total	5,967,594	5,319,023
Otros ingresos:		
Ganancia en venta de crédito fiscal	39,159	575,594
Constitución y estructuración de fideicomisos	1,359,613	0
Seguros	158,692	154,088
Ventas de bienes adjudicados	101,989	84,305
Otros	1,048,196	1,215,374
Total	2,707,649	2,029,361

(25) Salarios, Otros Gastos del Personal y Otros Gastos Generales y Administrativos

Los salarios, otros gastos de personal y otros gastos generales y administrativos se detallan a continuación:

	2019	2018
Salarios y otros gastos del personal:		
Sueldos, décimo tercer mes y vacaciones	5,615,720	5,566,604
Gastos de representación	1,035,874	993,328
Bonificaciones	227,097	371,338
Cuotas patronales	829,401	799,664
Prestaciones laborales	381,957	311,460
Viajes, viáticos y combustible	166,906	163,728
Seguros del personal	198,071	271,588
Capacitaciones y desarrollo de personal	216,118	171,386
Otros	655,537	646,516
Total	9,326,681	9,295,612
Otros gastos generales y administrativos:		
Alquiler	90,124	693,668
Publicidad y propaganda	837,790	687,341
Mantenimiento de equipo	915,082	842,389
Útiles de oficina	106,012	118,282
Luz, agua y teléfonos	311,799	292,585
Cargos bancarios	153,354	173,681
Servicios varios	558,498	472,214
Seguros	358,489	65,575
Bienes adjudicados	236,725	267,033
Otros	597,945	584,260
Total	4,165,818	4,197,028

Plan de Opción de Compra de Acciones

En el 2019, 2014 y 2012, la Junta Directiva de La Hipotecaria (Holding), Inc. aprobó planes de de opciones de compra de acciones para los ejecutivos de la Compañía por 1,805 opciones con un valor razonable unitario de $11.501, 15,200 opciones con valor razonable unitario de $8.591 y 14,290 opciones con valor razonable unitario de $3.694, respectivamente y con un plazo de ejercicio de 10 años de cada plan.

Al 31 de diciembre de 2019, están vigentes un total de 31,296 opciones (2018: 29,491), no se han cancelado opciones (2018: 0) y a la fecha no se han ejercido opciones. Estas opciones tienen un precio promedio ponderado de ejecución de $38.94 (2018: $27.13). Los planes conceden a los ejecutivos el derecho de ejercer las opciones sobre las acciones de La Hipotecaria (Holding), Inc. a partir del primer aniversario de la asignación en ambos planes. En el 2019 se han registrado gastos por la emisión de opciones de $9,998 (2018: $0).

(26) Impuesto Sobre la Renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las subsidiarias de la Compañía constituidas en la República de Panamá, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años. De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las compañías incorporadas en Panamá están exentas del pago del impuesto sobre la renta de las ganancias provenientes de operaciones extranjeras, de los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, de títulos de deuda del gobierno de Panamá y de las inversiones en valores listados con la Superintendencia del Mercado de Valores y negociados en la Bolsa de Valores de Panamá, S. A.

De acuerdo como lo establece el Artículo 699 del Código Fiscal, modificado por el Artículo 9 de la Ley 8 del 15 de marzo de 2010 con vigencia a partir del 1 de enero de 2010, el impuesto sobre la renta para las personas jurídicas dedicadas al negocio de la banca en la República de Panamá, deberán calcular el impuesto de acuerdo a la tarifa del 25%.

Adicionalmente, las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil Balboas ($1,500,000) anuales, pagarán el impuesto sobre la tasa de impuesto sobre la renta aplicable a la renta neta gravable según la legislación vigente en la República de Panamá o el cálculo alternativo el que resulte mayor.

La Ley 52 del 28 de agosto de 2012, restituyó el pago de las estimadas del Impuesto sobre la Renta a partir de septiembre de 2012. De acuerdo a la mencionada Ley, las estimadas del Impuesto sobre la Renta deberán pagarse en tres partidas iguales durante los meses de junio, septiembre y diciembre de cada año.

Las demás subsidiarias la Compañía deberán calcular el impuesto sobre la renta de acuerdo a la siguiente tarifa:

	Colombia	El Salvador
Vigente	33%	30%

El 28 de diciembre de 2018, el Congreso de la Republica de Colombia expidió la Ley 1943 (Ley de Financiamiento), mediante la cual se introdujeron nuevas reglas en material tributaria, cuyos aspectos más relevantes se presentan a continuación:

- Reducción gradual en la tarifa del impuesto sobre la renta y complementarios corporativa así: año gravable 2019, tarifa del 33%; año gravable 2020, tarifa del 32%; año gravable 2021, tarifa del 31%; y a partir del año gravable 2022, tarifa del 30%.

- Para las entidades financieras se crea una sobretasa del 4% para el año gravable 2019 y del 3% para los años gravables 2020 y 2021, cuando la renta líquida gravable supere 120.000 UVT.

- Reducción gradual y finalmente eliminación de la renta presunta en los siguientes términos: año gravable 2018, tarifa del 3,5%; año gravable 2019, tarifa del 1,5%; año gravable 2020, tarifa del 1,5%; y a partir del año gravable 2020, tarifa del 0%.

(26) Impuesto Sobre la Renta, continuación

- Regla general que determina que será deducible el 100% de los impuestos, tasas y contribuciones efectivamente pagado en el año gravable, que guarden relación de causalidad con la generación de renta (salvo el impuesto de renta). Como reglas especiales se señala que será deducible el 50% del gravamen a los movimientos financieros (GMF), independientemente de que tenga o no relación de causalidad con la actividad generadora de renta.

- El 50% del impuesto de industria y comercio, podrá ser tomado como descuento tributario del impuesto sobre la renta en el año gravable en que sea efectivamente pagado y en la medida que tenga relación de causalidad con su actividad económica. A partir del año 2022 podrá ser descontado al 100%.

- Para los períodos gravables 2019 y 2020, se crea el beneficio de auditoría para los contribuyentes que incrementen su impuesto neto de renta del año gravable en relación con el impuesto neto de renta del año inmediatamente anterior por lo menos en un 30% o 20%, con lo cual la declaración de renta quedará en firme dentro los 6 o 12 meses siguientes a la fecha de su presentación, respectivamente.

- A partir del año 2017 las pérdidas fiscales podrán ser compensadas con rentas líquidas ordinarias que obtuvieren en los 12 períodos gravables siguientes.

- Los excesos de renta presuntiva pueden ser compensados en los 5 períodos gravables siguientes.

El gasto total de impuesto sobre la renta al 31 de diciembre de 2019, se detalla a continuación:

	2019	2018
Impuesto sobre la renta, estimado	1,415,095	1,765,929
Impuesto diferido por diferencias temporales	(47,874)	(4,713)
Total de gasto de impuesto sobre la renta	1,367,221	1,760,216

Tasa efectiva de impuesto sobre la renta es la siguiente:

	2019	2018
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	8,717,795	8,806,058
Gasto del impuesto sobre la renta	1,367,221	1,760,216
Tasa efectiva del impuesto sobre la renta	15.68%	19.99%

(26) Impuesto Sobre la Renta, continuación

La reconciliación entre el impuesto sobre la renta calculado utilizando la tasa fiscal actual y el gasto de impuesto sobre la renta registrado en el estado consolidado de resultados se detalla a continuación:

	2019	2018
Utilidad financiera antes de impuesto	8,717,795	8,806,058
Impuesto estimado utilizando la tasa doméstica	2,179,449	2,201,515
Efecto de las tasas de impuesto en jurisdicciones extranjeras	(765,222)	(603,952)
Efecto en el impuesto por:		
Ingresos extranjeros, exentos y no gravables	(1,132,263)	(762,911)
Costos y gastos no deducibles	1,133,131	930,277
Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles	(47,874)	(4,713)
Total gasto de impuesto sobre la renta	1,367,221	1,760,216

El impuesto diferido activo de la Compañía se origina de diferencias temporarias relacionadas a la reserva para pérdidas en préstamos, a la provisión para el plan de incentivo por retiro voluntario y a pérdidas fiscales, y se presenta en el estado consolidado de situación financiera

El impuesto sobre la renta diferido activo está compuesto por los siguientes componentes:

	2019		2018	
	Diferencias temporarias	Impuesto diferido	Diferencias temporarias	Impuesto diferido
Impuesto diferido activo				
Reserva para pérdidas en préstamos	678,753	195,125	603,038	170,464
Provisión para plan de incentivo por retiro voluntario	89,377	26,813	0	0
Arrastres de pérdidas operativas[(1)]	2,601,694	858,559	2,535,762	862,159
	3,369,824	1,080,497	3,138,800	1,032,623

(1) Corresponde a pérdidas trasladables en Colombia, sin fecha de expiración.

El movimiento del impuesto diferido es como sigue:

2019	Saldo al 1 de enero	Reconocido en resultados	Saldo al 31 de diciembre Impuesto diferido activo
Provisión para pérdidas en préstamos	170,464	24,661	195,125
Provisión de plan de incentivo por retiro voluntario	0	26,813	26,813
Arrastres de pérdidas operativas	862,159	(3,600)	858,559
Impuesto diferido activo	1,032,623	47,874	1,080,497

(26) Impuesto sobre la Renta, continuación

2018	Saldo al 1 de enero	Reconocido en resultados	Saldo al 31 de diciembre Impuesto diferido activo
Provisión para pérdidas en préstamos	129,094	41,370	170,464
Arrastres de pérdidas operativas	898,816	(36,657)	862,159
Impuesto diferido activo	1,027,910	4,713	1,032,623

Con base en los resultados actuales y proyectados, la administración de la Compañía considera que habrá ingresos gravables suficientes para absorber los impuestos diferidos activos.

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía no ha reconocido un pasivo por impuesto sobre la renta diferido de aproximadamente $654,054 (2018: $584,988) por las utilidades no distribuidas de sus operaciones en el exterior, debido a que la Compañía considera que aproximadamente $13,081,075 (2018: $11,699,756) de esas utilidades serán reinvertidas por un plazo indefinido.

(27) Fideicomisos bajo Administración

La Compañía mantiene en administración contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de clientes por $272,131,015 (2018: $198,053,932). Considerando la naturaleza de estos servicios, la administración considera que no existen riesgos significativos para la Compañía. Para las participaciones en entidades no consolidadas, véase la Nota 28.

(28) Participaciones en Entidades Estructuradas No Consolidadas

La siguiente tabla describe los tipos de entidades estructuradas que la Compañía no consolida, pero en la cuales retiene una participación y actúa como agente de las mismas.

Tipo de entidad estructurada	Naturaleza y propósito	Participación retenida por la Compañía	Total de activos 2019	Total de activos 2018
Fideicomisos de titularización de préstamos hipotecarios residenciales	Generar: • Fondos para las actividades de préstamos de la Compañía • Comisión por administración y manejo de cartera de préstamos Estos fideicomisos están financiados a través de la venta de instrumentos de deuda.	• Inversiones en los bonos hipotecarios residenciales emitidos por los fideicomisos • Intereses residuales	272,131,015	198,053,932

(28) Participaciones en Entidades Estructuradas No Consolidadas, continuación

La siguiente tabla presenta el valor en libros de las participaciones retenidas por la Compañía en entidades estructuradas no consolidadas. La máxima exposición a pérdidas de la Compañía en las entidades estructuras no consolidadas, corresponde al valor en libros de los activos que mantiene en estas.

Valor en libros de la Compañía	2019 Inversiones en valores	2018 Inversiones en valores
Fideicomisos de titularización de préstamos hipotecarios residenciales	61,751,917	43,761,562
Total	61,751,917	43,761,562

Durante el período 2019, la Compañía no ha otorgado apoyo financiero a las entidades estructuradas no consolidadas.

(29) Transferencias de Activos Financieros

En el curso ordinario de sus operaciones, la Compañía efectúa transacciones que resultan en la transferencia de activos financieros, principalmente, préstamos hipotecarios residenciales, por titularizaciones a través de entidades estructuradas no consolidadas. De acuerdo con la política presentada en la Nota 4 (c.3), los activos transferidos se mantienen registrados en el estado consolidado de situación financiero de la Compañía en la medida de la extensión de su participación o interés en el vehículo de titularización, o son dados de bajo en cuentas de la Compañía en su totalidad.

Titularizaciones de préstamos hipotecarios

Los préstamos hipotecarios residenciales de la Compañía son vendidos a vehículos de titularización (fideicomisos), quienes en su lugar emiten títulos de deuda a los inversionistas, los cuales están garantizados con los activos comprados.

Considerando que la Compañía vende los activos a un vehículo de titularización no consolidado, la transferencia de los activos es de la Compañía (que no incluye al vehículo de titularización) al vehículo de titularización de forma directa. La transferencia de activos se perfecciona en la forma de venta de los activos subyacentes al vehículo de titularización.

Ventas a entidades estructuras no consolidadas

A largo de sus años de operación y de acuerdo con sus necesidades de liquidez, la Compañía ha realizado esporádicamente transacciones de titularización que han resultado en una baja en cuentas en su totalidad de los activos transferidos. Este es el caso cuando la compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos financieros a un vehículo de titularización no consolidado (fideicomiso) y mantiene una participación o derechos de administración relativamente pequeña en el vehículo con respecto a los activos financieros transferidos. En el caso de que los activos financieros sean dados de baja en cuentas en su totalidad, entonces la participación en el vehículo de titularización no consolidado que recibe la Compañía como parte de transferencia y los intereses residuales, representan un involucramiento continuo sobre dichos activos.

(29) Transferencias de Activos Financieros, continuación

En febrero de 2019, la Compañía vendió ciertos préstamos hipotecarios residenciales a vehículos de titularización no consolidados (fideicomisos) y, como parte de la consideración, recibió bonos emitidos por estos vehículos de titularización. Los bonos recibidos representan el 17.5% del total emitido. La Compañía clasifica estos títulos de deuda como medidos a VRCOUI y VRCR, a considerando los criterios definidos en la política contable de clasificación de instrumentos financieros. De acuerdo con los contratos de venta pactados con los vehículos de titularización, la Compañía no generó ganancias o pérdidas en esta transacción.

Durante el período 2019, la Compañía ha reconocido como parte de los ingresos por intereses de inversiones en valores cálculos bajo la tasa de interés efectiva, $2,755,030 (2018: $1,867,796) de interés ganados sobre bonos de préstamos hipotecarios recibidos por transacciones de titularización y que forman parte del portafolio de inversiones en valores medidas a VRCOUI de la compañía.

Adicionalmente, ha reconocido como parte de la ganancia neta en inversiones a VRCR, $880,392 (2018: $1,054,798) relacionados a los ingresos por intereses y la ganancia no realiza por valor razonable, de los bonos de préstamos hipotecarios e intereses residuales recibidos por transacciones de titularización y que forman parte del portafolio de inversiones en valores medidas a VRCR de la Compañía.

Como parte de las transacciones de titularización de préstamos hipotecarios residenciales que resultaron en la baja en cuentas de la Compañía de los activos financieros transferidos, la Compañía ha retenido derechos de administración con respecto a los activos transferidos. En virtud del acuerdo del servicio de administración, la Compañía recauda los flujos de efectivo de las hipotecas transferidas en nombre de los vehículos de titularización no consolidados. A cambio, la Compañía recibe una tarifa que se espera que compense adecuadamente a la Compañía por administrar los activos relacionados. Las tarifas de los servicios de administración de los activos financieros transferidos a los vehículos de titularización se basan en un porcentaje fijo de los flujos de efectivo que la Compañía recauda como agente en las hipotecas residenciales transferidas. Potencialmente, una pérdida de actividades de servicio puede ocurrir si los costos en que incurre la Compañía al realizar la actividad de administración exceden los honorarios por cobrar o si la Compañía no funciona de acuerdo con los acuerdos de servicio.

Durante el período 2019, la Compañía ha reconocido en el estado consolidado de resultados ingresos de comisiones por servicios de administración prestados a vehículos de titularización por $1,969,930 (2018: $1,507,633).

(29) Transferencias de Activos Financieros, continuación

La siguiente tabla presenta detalle de los activos que representan la participación continua de la Compañía sobre los activos transferidos y que fueron dados de bajas en cuentas en su totalidad.

	Valor en libros	Valor razonable	
Tipo de involucramiento continuo	Inversiones en valores	Activos	Pasivos
Bonos emitidos por los fideicomisos de titularización no consolidados:			
31 de diciembre de 2019	44,954,854	44,954,854	0
31 de diciembre de 2018	28,930,177	28,930,177	0
Intereses residuales:			
31 de diciembre de 2019	16,797,063	16,797,063	0
31 de diciembre de 2018	14,831,385	14,831,385	0

El monto que mejor representa la exposición de pérdida máxima por la participación continua de la Compañía en la forma de bonos hipotecarios residenciales emitidos por los fideicomisos de titularización no consolidados y derechos de administración, es su valor en libros.

(30) Compromisos y Contingencias

Al 31 de diciembre de 2019, existe un reclamo en curso interpuesto en contra de la subsidiaria de la Compañía en El Salvador por la Defensoría del Consumidor. 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 la Compañía.

En el curso normal de sus operaciones, la Compañía mantiene instrumentos financieros con riesgos fuera del estado consolidado de situación financiera para suplir las necesidades financieras de sus clientes. Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía ha emitido cartas promesas de pago por $68,043,250 (31 de diciembre de 2018: $59,484,283).

(31) Arrendamientos

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía mantiene arrendamientos de bienes inmuebles principalmente para su sucursal bancaria y centros de préstamos, los cuales no cumplen con la definición de propiedades de inversión de la NIC 40.

Los contratos de arrendamiento tienen periodos vigencia entre 1, 5 y 10 años, y algunos incluyen una opción para renovar el contrato de arrendamiento por un período adicional de la misma duración después de la finalización del plazo del contrato.

(31) Arrendamientos, continuación

Activos por derecho de uso

El valor en libros de los activos por derecho de uso de contratos de arrendamientos es como sigue:

	2019
Bienes inmuebles:	
Saldo al 1 de enero	4,047,788
Cancelaciones	(268,208)
Depreciación del período	(621,724)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	20,684
Saldo al 31 de diciembre	3,178,540

Pasivos por arrendamientos

Al 31 de diciembre de 2019, los pasivos por arrendamientos de la Compañía ascienden a $3,331,610. El análisis de vencimiento de los pasivos por arrendamientos se presenta en la Nota 5 (b).

Al 31 de diciembre de 2018, los pagos futuros mínimos bajo contratos de arrendamiento operativo no cancelables que mantenía la Compañía eran pagaderos como sigue:

	2018
Análisis de vencimiento – Flujos de efectivo contractuales no descontados	
De 1 a 5 años	1,092,665
Más de 5 años	2,955,123
	4,047,788

Montos reconocidos en el estado consolidado de resultados

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía ha reconocido gastos de interés sobre sus pasivos por arrendamientos por $621,724 como parte de sus costos financieros (intereses sobre financiamientos) en el estado consolidado de resultados.

Adicionalmente, la Compañía ha reconocido gastos relacionados a los arrendamientos evaluados como de ‘activos de bajo valor’ y de ‘activos de bajo valor’ por $90,124, como parte de los gastos de alquiler en el estado consolidado de resultado. Véase Nota 25.

Montos reconocidos en el estado consolidado de flujos de efectivo

Al 31 de diciembre de 2019, el total de efectivo por arrendamientos reconocidos en el estado consolidado de flujos de efectivo asciende a $1,159,908, monto que comprende la porción del pago a principal como actividad de financiamiento por $447,970, la porción de intereses por $621,724 y la porción de los arrendamientos a corto plazo y de bajo valor por $90,124 como actividad de operación.

(32) Valor Razonable de Instrumentos Financieros

El valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros que se negocian en mercados activos se basa en precios cotizados en los mercados o cotizaciones de precios de negociantes. Para todos los demás instrumentos financieros, la Compañía determina los valores razonables usando otras técnicas de valoración.

Para los instrumentos financieros que no se negocian frecuentemente y que tienen poca disponibilidad de información de precios, el valor razonable es menos objetivo, y su determinación requiere el uso de diversos grados de juicio que dependen de la liquidez, la concentración, la incertidumbre de factores del mercado, los supuestos en la determinación de precios y otros riesgos que afectan el instrumento específico.

Modelos de valuación
La Compañía mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de medición.

- Nivel 2: datos de entrada distintos de precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, determinados con base en precios). Esta categoría incluye instrumentos valorizados utilizando precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares, precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos u otras técnicas de valoración donde los datos de entrada significativos son directamente o indirectamente observables en un mercado.

- Nivel 3: esta categoría contempla todos los instrumentos en los que las técnicas de valoración incluyen datos de entrada no observables y tienen un efecto significativo en la medición del valor razonable. Esta categoría incluye instrumentos que son valuados, basados en precios cotizados para instrumentos similares donde los supuestos o ajustes significativos no observables reflejan la diferencia entre los instrumentos.

Otras técnicas de valoración incluyen valor presente neto y modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas para estimar las tasas de descuento.

El objetivo de utilizar una técnica de valoración es estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada de venta del activo o de transferencia del pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en las condiciones de mercado presentes.

La Compañía utiliza modelos de valuación ampliamente reconocidos en la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros comunes y simples, los cuales utilizan solamente información observable del mercado y requiere poco juicio por parte de la administración. Los precios observables e insumos de los modelos se encuentran usualmente disponibles en el mercado para instrumentos de deuda y de patrimonio que están listados en bolsa.

(32) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

La disponibilidad de precios de mercado observables y de insumos o datos de entrada de los modelos reduce la necesidad de juicios y estimaciones por parte de la administración, reduciendo le incertidumbre asociada a la determinación de valores razonables. La disponibilidad de precios de mercado observables y de datos de entrada de los modelos varía dependiendo de los productos y mercados, y es susceptible a cambios basados en eventos específicos y las condiciones generales de los mercados financieros.

Para instrumentos financieros con naturaleza más compleja, la Compañía utiliza modelos de valuación diseñados internamente, los cuales usualmente son desarrollados de modelos de valuación reconocidos. Algunos o todos de los datos de entrada o insumos significativos que se utilizan en estos modelos pueden que no sean observables en el mercado, y puede que se deriven de precios o tasas de mercado, o estén basados en supuestos. Algunos ejemplos de este tipo de instrumentos que envuelven datos de entrada o insumos no observables, incluyen títulos de inversión para los cuales no existe un mercado activo o participaciones retenidas en titularizaciones. Los modelos de valuación que utilizan datos de entrada o insumos no observables significativos requieren en un mayor grado de juicios y estimaciones de la administración en la determinación de valores razonables. Juicios y estimaciones de parte de la administración son usualmente requeridos para la selección del modelo de valuación que será utilizado, la determinación de flujos de efectivo futuros en el instrumento financiero que está siendo valorado, la determinación de la probabilidad de incumplimiento y prepago de la contraparte, la determinación de las volatilidades esperadas y las correlaciones, y la selección de las tasas de descuento apropiadas.

Las estimaciones de valor razonable obtenidas de modelos se ajustan por cualquier otro factor, como el riesgo de liquidez o incertidumbres del modelo, en la medida en que la Compañía considere que un tercero que participe del mercado, lo tendría en cuenta al fijar o determinar el precio de una transacción. Los valores razonables reflejan el riesgo crediticio del instrumento e incluyen ajustes que toman en cuenta el riesgo de crédito de la Compañía y la contraparte, cuando corresponda.

Los datos de entrada, insumos y valores de los modelos son calibrados con datos históricos e información prospectiva disponible en el mercado, y cuando sea posible con transacciones corrientes o recientes observables en diferentes instrumentos y con cotizaciones obtenidas de corredores externos. Este proceso de calibración es inherentemente subjetivo y produce rangos de posibles datos de entrada y estimaciones de valor razonable, y la administración utiliza juicio en la selección del punto del rango que considere más apropiado.

<u>Títulos respaldados con hipotecas (‘mortgage-backed securities’) e intereses residuales en titularizaciones</u>

Durante los período 2019 y 2018, no ha habido un volumen de negociación suficiente para establecer un mercado activo para ciertos títulos respaldos con activos (p.ej. bonos de préstamos hipotecarios residenciales e intereses residuales en titularizaciones), por lo que la Compañía ha determinado su valor razonable utilizando otras técnicas de valoración. Estos títulos que mantiene la Compañía están respaldados por carteras de préstamos hipotecarios residenciales estáticas y gozan de prelación de cobro en los flujos de efectivo.

(32) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

La metodología utilizada por la Compañía para la valuación de estos títulos respaldados con activos, utiliza técnicas de flujos descontados que toman en consideración la probabilidad de incumplimiento y severidad de pérdida, tomando en cuenta los términos originales de suscripción, atributos de los prestatarios, índices de 'LTV' y de prepagos esperados. Estos atributos se utilizan en la estimación de los flujos de efectivo esperados, los cuales son asignados utilizando a la 'cascada' aplicable al título de inversión, y posteriormente, son descontados a la tasa de descuento ajustada al riesgo. Esta técnica de flujos descontados suele ser utilizada por los participantes de mercado para fijar o determinar el precio de títulos respaldados con activos. Sin embargo, esta técnica está sujeta a limitaciones inherentes, como lo es la estimación de la apropiada tasa de descuento ajustada al riesgo, y diferentes supuestos y datos de entrada daría resultados diferentes.

Marco de valoración de los instrumentos financieros
La Compañía ha establecido un marco de control con respecto a la medición de los valores razonables. Este marco de control incluye una unidad independiente de la Gerencia y reporta directamente a la Vicepresidente Ejecutiva de Finanzas, y tiene responsabilidad independiente en verificar los resultados de las operaciones de inversiones y las mediciones de valor razonables significativas.

Los controles específicos incluyen:

- Verificación de los precios cotizados;
- Validación o "re-performance" de los modelos de valuación;
- Revisión y aprobación de los procesos para los nuevos modelos y cambios a los modelos actuales de valuación;
- Revisión de los datos de entrada significativos no observable; ajustes y cambios significativos en los valores razonables del Nivel 3 comparados contra el mes anterior.

La Compañía utiliza a un tercero, como proveedor de servicios para esta unidad de control evalúa y documenta la evidencia obtenida de estas terceras partes que soporten la conclusión que dichas valuaciones cumplen con los requerimientos de las NIIF. Esta revisión incluye:

- Verificar que el proveedor de precio haya sido aprobado por la Compañía;
- Obtener un entendimiento de cómo el valor razonable has sido determinando y si el mismo refleja las transacciones actuales del mercado;
- Cuando se utiliza instrumentos similares para determinar el valor razonable, como estos precios han sido ajustados para reflejar las características del instrumento sujeto a medición.

Este proceso también es monitoreado por el Comité de Auditoría a través de Auditoría Interna.

(32) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

Instrumentos financieros medidos a valor razonable – Niveles de jerarquía de valor razonable

La siguiente tabla analiza los instrumentos financieros medidos a valor razonable a la fecha de reporte, por el nivel de jerarquía de valor razonable en el cual su medición de valor razonable es categorizada. Los montos están basados en valores reconocidos en el estado consolidado de situación financiera.

		Valor razonable			
2019	**Valor en Libros**	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos:					
Activos financieros medidos a valor razonable:					
Inversiones en valores a VRCOUI	74,442,164	31,906,550	3,285,548	39,250,066	74,442,164
Inversiones en valores a VRCR	24,154,314	0	1,551,262	22,603,052	24,154,314

		Valor razonable			
2018	**Valor en Libros**	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos:					
Activos financieros medidos a valor razonable:					
Inversiones en valores a VRCOUI	48,531,447	19,966,600	3,195,584	25,369,263	48,531,447
Inversiones en valores a VRCR	19,318,890	0	893,454	18,425,436	19,318,890

Al 31 de diciembre de 2019, no se realizaron transferencias de la jerarquía del valor razonable sobre las inversiones en valores medidas a VRCOUI y a VRCR.

Mediciones de valor razonable – Nivel 3

Reconciliación

La siguiente tabla presenta la reconciliación de los balances iniciales y finales para los instrumentos financieros registrados a valor razonable categorizados como Nivel 3 según la jerarquía de niveles de valor razonable:

	2019	**2018**
Saldo al 1 de enero	43,794,699	44,041,042
Utilidades o (pérdidas) totales:		
En el estado consolidado de resultados	880,392	1,125,184
En el estado consolidado de utilidades integrales	312,005	(85,997)
Compras	26,725,342	4,344,273
Liquidaciones	(9,859,320)	(5,629,803)
Saldo al 31 de diciembre	61,853,118	43,794,699

(32) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

Datos de entrada no observables utilizados en la medición del valor razonable

La tabla a continuación detalla información acerca de los datos de entrada no observables significativos y supuestos utilizados al 31 de diciembre de 2019 en la medición de los instrumentos clasificados en Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable.

Información cuantitativa de los valores razonables - Nivel 3

Tipo de instrumento financiero	Técnica de valuación	Datos de entrada y supuestos no observables	Rango (promedio ponderado) 2019	2018
Bonos de préstamos hipotecarios	Flujos descontados	Supuestos de Incumplimiento Acumulado (En inglés “SDA”)	2.78% - 0.12% (0.83%)	2.15% - 0.13% (0.76%)
		Supuestos de Velocidad de repago acumulado (En inglés “PSA” y “CPR”)	51.33% - 13.73% (42.14%)	48.44% - 17.50% (42.19%)
		Porcentaje de recobros	90%	90%
		Tiempo estimado para efectuar los recobros	12 meses	12 meses
Intereses residuales en fideicomisos	Flujos descontados	Supuestos de Incumplimiento Acumulado (En inglés “SDA”)	2.78% - 0.12% (0.83%)	2.15% - 0.13% (0.68%)
		Supuestos de Velocidad de repago acumulado (En inglés “PSA” y “CPR”)	51.33% - 13.73% (42.14%)	48.44% - 19.28% (42.42%)
		Porcentaje de recobros	90%	90%
		Tiempo estimado para efectuar los recobros	12 meses	12 meses
Bonos de gobiernos	El modelo de valuación se basa en distintos precios de referencias observables en un mercado activo. Valor presente de los flujos de un título, descontándolos con la tasa de referencia y el margen correspondiente	N/A	N/A	N/A

(32) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

Efecto de los datos de entrada no observables en la medición del valor razonable

Aunque la Compañía considera que sus estimaciones del valor razonable son adecuadas, el uso de diferentes metodologías o supuestos podría conducir a diferentes mediciones de valor razonable. Para las mediciones del valor razonable en el Nivel 3, el cambio de uno o más supuestos utilizados, para reflejar supuestos alternativos razonablemente, tendría los siguientes efectos:

	2019			
	Efecto en Estado Consolidado de Resultados		Efecto en Otras Utilidades (Pérdidas) Integrales	
	Favorable	(No Favorables)	Favorable	(No Favorables)
Participaciones retenidas en titularizaciones y bonos de gobiernos:				
Inversiones a VRCR	1,774,270	(1,074,381)	0	0
Inversiones a VRCOUI	0	0	1,113,807	(1,033,258)
	1,774,270	(1,074,381)	1,113,807	(1,033,258)

	2018			
	Efecto en Estado Consolidado de Resultados		Efecto en Otras Utilidades (Pérdidas) Integrales	
	Favorable	(No Favorables)	Favorable	(No Favorables)
Participaciones retenidas en titularizaciones y bonos de gobiernos:				
Inversiones a VRCR	75,770	(76,399)	0	0
Inversiones a VRCOUI	0	0	(45)	162
	75,770	(76,399)	(45)	162

Los efectos favorables y no favorables de la utilización de supuestos alternativos razonablemente posibles para la valuación de los bonos hipotecarios y los bonos de intereses residuales en las titularizaciones han sido calculados recalibrando los valores de los modelos, utilizando datos no observables basados en posibles estimaciones de la Compañía.

Los datos no observables más importantes se refieren al riesgo de tasas de descuento. Los supuestos alternativos razonablemente son de 0.5% por debajo y 0.5% por encima, respectivamente, de las tasas de descuento utilizadas en los modelos.

(32) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

Instrumentos financieros no medidos a valor razonable

La siguiente tabla presenta el valor razonable de los instrumentos financieros no medidos a valor razonable sobre una base recurrente y el análisis del nivel de jerarquía de valor razonable en el cual su medición de valor razonable es categorizada. Esta tabla no incluye información sobre el valor razonable de instrumentos financieros cuando su valor en libros se aproxima a su valor razonable.

		Valor razonable			
2019	**Valor en Libros**	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos:					
Activos financieros no medidos a valor razonable:					
Préstamos a CA	703,587,433	0	0	695,910,248	695,910,248
Inversiones en valores a CA	219,617	0	321,953	0	321,953
Pasivos:					
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:					
Depósitos de clientes - a plazo	288,156,245	0	0	284,182,825	284,182,825
Valores comerciales negociables	107,589,534	0	0	104,573,538	104,573,538
Notas comerciales negociables	116,529,662	0	0	110,901,492	110,901,492
Bonos cubiertos	51,010,903	0	0	53,084,606	53,084,606
Bonos ordinarios	4,374,117	0	0	4,351,756	4,351,756
Certificados de inversión	37,032,086	0	0	37,003,802	37,003,802
Obligaciones negociables	28,973,747	0	0	28,850,000	28,850,000
Financiamientos recibidos	145,861,823	0	0	145,512,149	145,512,149

		Valor razonable			
2018	**Valor en Libros**	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos:					
Activos financieros no medidos a valor razonable:					
Préstamos a CA	689,568,551	0	0	709,490,905	709,490,905
Inversiones en valores a CA	218,444	0	299,374	0	299,374
Pasivos:					
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:					
Depósitos de clientes - a plazo	239,680,540	0	0	239,649,222	239,649,222
Valores comerciales negociables	90,688,165	0	0	88,801,598	88,801,598
Notas comerciales negociables	113,118,210	0	0	111,633,055	111,633,055
Bonos cubiertos	10,431,427	0	0	11,000,000	11,000,000
Bonos ordinarios	8,832,345	0	0	8,784,024	8,784,024
Certificados de inversión	15,893,531	0	0	15,880,104	15,880,104
Obligaciones negociables	18,997,888	0	0	18,909,131	18,909,131
Financiamientos recibidos	237,023,005	0	0	236,621,544	236,621,544

Datos de entrada utilizados en la medición del valor razonable de los instrumentos financieros que nos son medidos sobre una base recurrente

La tabla a continuación detalla información acerca de los datos de entrada significativos y supuestos utilizados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 en la medición del valor razonable de los instrumentos que no son medidos a valor razonable.

(32) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

Instrumento financiero	Técnica de valoración y dato de entrada utilizado
No medidos a valor razonable:	
Depósitos de clientes	Para los depósitos de ahorros su valor razonable representa el monto por cobrar/recibir a la fecha del reporte. Para los depósitos a plazo su valor razonable se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Inversiones en valores a CA	Su valor razonable representa el monto por cobrar/recibir a la fecha del reporte.
Préstamos	El valor razonable para los préstamos representa la cantidad descontada de los flujos de efectivo futuros estimados a recibir. Los flujos de efectivos provistos se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.
Financiamientos recibidos	El valor razonable para los financiamientos recibidos con reajustes semestrales de tasa de interés, se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Bonos ordinarios	El valor razonable para los bonos ordinarios se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Valores comerciales negociables	El valor razonable para los valores comerciales negociables se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Obligaciones negociables	El valor razonable para las obligaciones negociables se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Notas comerciales negociables y certificados de inversión	El valor razonable para las notas comerciales negociables y certificados de inversión se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.

Al 31 de diciembre de 2019, no se realizaron transferencias de la jerarquía del valor razonable sobre los valores a VRCOUI y valores a VRCR.

(33) Información de Segmentos

La información por segmentos de la Compañía se presenta respecto a sus líneas de negocios y han sido determinadas por la administración, basados en reportes revisados por la Alta Gerencia para la toma de decisiones.

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

- *Administración de fideicomisos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos por comisiones generadas por la gestión de administración y cobranzas de préstamos hipotecarios y personales que le pertenecen a terceros menos los gastos de operación de la Compañía quien es contratado bajo contratos de administración para llevar a cabo dicha función.

(33) Información de Segmentos, continuación

- *Reaseguros:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos por reaseguros de los colectivos de vida y cesantía producto de las pólizas contratadas al momento que se otorga un préstamo, los gastos por siniestro y de cada ramo y los cargos financieros por remesas extranjeras incurridas.

- *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.

- *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.

- *Otras inversiones*: Dentro de este concepto se recogen los ingresos generados por otras inversiones la Compañía.

La información financiera relacionada a cada segmento de segmento reportable se analiza en la siguiente tabla.

2019	Administración de fideicomisos	Reaseguros	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
Ingreso de intereses	0	6,765	40,993,866	7,887,656	3,812,518	52,700,805
Gastos de intereses	0	0	(30,823,177)	(2,188,340)	(3,499,404)	(36,510,921)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones a CA y a VRCOUI	0	0	(215,339)	(554,924)	107,930	(662,333)
Ganancia neta en inversiones a VRCR	0	0	0	0	1,143,242	1,143,242
Ganancia neta realizada en inversiones a VRCOUI	0	0	0	0	27,659	27,659
Comisiones por administración y manejo	2,145,424	0	3,610,756	220,997	(9,583)	5,967,594
Otros ingresos netos de comisiones	0	3,874,913	846,348	60,088	782,610	5,563,959
Gastos generales y administrativos	(1,717,968)	(826,177)	(11,992,800)	(3,493,209)	(1,482,056)	(19,512,210)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	427,456	3,055,501	2,419,654	1,932,268	882,916	8,717,795
Activos del segmento	0	3,876,157	682,610,521	71,079,768	113,727,627	871,294,073
Pasivos del segmento	0	285,405	667,183,540	47,388,020	75,820,830	790,677,795

(33) Información de Segmentos, continuación

2018	Administración de fideicomisos	Reaseguros	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
Ingreso de intereses	0	7,123	39,577,080	6,705,004	2,438,821	48,728,028
Gastos de intereses y comisiones	0	0	(28,174,570)	(1,823,665)	(2,375,359)	(32,373,594)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones a CA y a VRCOUI	0	0	(668,384)	(364,479)	0	(1,032,863)
Ganancia neta en inversiones a VRCR	0	0	0	0	1,406,689	1,406,689
Ganancia neta realizada en inversiones a VRCOUI	0	0	0	0	98,270	98,270
Comisiones por administración y manejo	2,612,276	0	2,462,793	252,639	(8,685)	5,319,023
Otros ingresos netos de comisiones	0	2,976,935	1,304,543	84,440	270,140	4,636,058
Gastos generales y administrativos	(1,518,851)	(492,933)	(11,626,608)	(3,325,052)	(1,012,109)	(17,975,553)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	1,093,425	2,491,125	2,874,854	1,528,887	817,767	8,806,058
Activos del segmento	0	2,969,919	679,845,876	58,576,623	76,135,235	817,527,653
Pasivos del segmento	0	362,441	646,390,002	41,862,560	54,567,749	743,182,752

La composición de los segmentos geográficos se describe de la siguiente forma:

2019	Panamá	El Salvador	Colombia	Islas del Caribe	Total
Ingreso de intereses	36,095,181	9,049,792	7,548,599	7,233	52,700,805
Gastos de intereses y comisiones	(27,488,881)	(5,329,140)	(3,692,900)	0	(36,510,921)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones a CA y a VRCOUI	(170,890)	(233,786)	(257,657)	0	(662,333)
Ganancia neta en inversiones a VRCR	1,140,761	0	2,481	0	1,143,242
Ganancia neta realizada en inversiones a VRCOUI	0	0	27,659	0	27,659
Comisiones por administración y manejo	4,387,840	1,414,844	174,493	(9,583)	5,967,594
Otros ingresos netos de comisiones	812,980	90,503	99,094	4,561,382	5,563,959
Gastos generales y administrativos	(12,763,742)	(2,760,439)	(2,542,317)	(1,445,712)	(19,512,210)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	2,013,249	2,231,774	1,359,452	3,113,320	8,717,795
Activos del segmento	657,412,974	121,002,428	88,776,258	4,102,413	871,294,073
Pasivos del segmento	625,312,659	99,218,074	65,468,424	678,638	790,677,795

2018	Panamá	El Salvador	Colombia	Islas del Caribe	Total
Ingreso de intereses	32,562,884	9,928,066	6,229,561	7,517	48,728,028
Gastos de intereses y comisiones	(23,536,657)	(5,608,187)	(3,228,750)	0	(32,373,594)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones a CA y a VRCOUI	(580,059)	(257,790)	(195,014)	0	(1,032,863)
Ganancia neta en inversiones a VRCR	1,406,689	0	0	0	1,406,689
Ganancia neta realizada en inversiones a VRCOUI			98,270	0	98,270
Comisiones por administración y manejo	4,150,081	1,038,603	139,024	(8,685)	5,319,023
Otros ingresos netos de comisiones	975,718	483,336	89,908	3,087,096	4,636,058
Gastos generales y administrativos	(12,306,630)	(2,867,227)	(2,490,919)	(310,777)	(17,975,553)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	2,672,026	2,716,801	642,080	2,775,151	8,806,058
Activos del segmento	612,380,979	136,049,785	65,716,374	3,380,515	817,746,906
Pasivos del segmento	584,825,308	114,288,201	43,678,496	390,747	743,182,752

(34) Ley de Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios

De acuerdo con regulaciones fiscales vigentes en Panamá, las entidades financieras que otorgan préstamos hipotecarios que no excedan de $180,000 con intereses preferenciales, recibirán un subsidio trimestralmente como un crédito fiscal. A partir de julio de 2010 según la ley 8 del 15 de marzo de 2010 que deroga el artículo 6 de la ley 3 de 1985, se aumenta el beneficio de un crédito fiscal de los primeros diez (10) años a los primeros quince (15) años para préstamos nuevos, por la suma equivalente a la diferencia entre los ingresos que la entidad financiera hubiese recibido en caso de haber cobrado la tasa de interés de referencia del mercado, que haya estado en vigor durante ese año y los ingresos efectivamente recibidos en concepto de intereses con relación a cada uno de tales préstamos hipotecarios preferenciales.

La Ley 3 de mayo de 1985 de la República de Panamá, establece que el crédito fiscal puede ser utilizado para el pago de impuestos nacionales, incluyendo el impuesto sobre la renta. El crédito fiscal bajo la Ley 11 de septiembre de 1990, mediante la cual se prorroga la ley anterior, y la Ley 28 de septiembre de 1995, establece que puede ser utilizado únicamente para el pago del impuesto sobre la renta. Si en cualquier año fiscal la entidad financiera no pudiere efectivamente utilizar todos los créditos fiscales a que tenga derecho, entonces podrá utilizar el crédito excedente durante los tres años siguientes, a su conveniencia, o transferirlo, en todo o en parte, a otro contribuyente.

Durante el período 2019, la Compañía reconoció neto de reserva la suma de $13,049,669 (2018: $10,595,444), como ingresos de intereses preferenciales sobre la cartera de préstamos hipotecarios residenciales, en el estado consolidado de resultados. La Compañía vendió a terceros créditos fiscales de años anteriores por la suma de $2,610,601 (2018: $11,256,701), reconociendo una ganancia de $39,159 (2018: $575,594), en el rubro de otros ingresos del estado consolidado de resultados. Adicionalmente, durante el período 2019, la Compañía participó en una transacción no monetaria a través de la cual recibió títulos de deuda de la República de Panamá como forma de pago de créditos fiscales por préstamos hipotecarios con intereses preferencial equivalentes a $8,564,069.

Al 31 de diciembre de 2019, el crédito fiscal por realizar asciende a $10,037,951 (2018: $8,097,687) y el mismo se incluye en el estado consolidado de situación financiera.

(35) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

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

(a) Ley Bancaria

Las operaciones bancarias en la República de Panamá, están reguladas y supervisadas por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, de acuerdo a la legislación establecida por el Decreto Ejecutivo No.52 de 30 de abril de 2008, que adopta el texto único del Decreto Ley 9 de 26 de febrero de 1998, modificado por el Decreto Ley 2 de 22 de febrero de 2008, por el cual se establece el régimen bancario en Panamá y se crea la Superintendencia de Bancos y las normas que lo rigen.

(35) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

(b) Ley de Fideicomiso

Las operaciones de fideicomiso en Panamá están reguladas por la Superintendencia de Bancos de acuerdo a la legislación establecida en la Ley No.1 del 5 de enero de 1984 reformada por la Ley No.21 del 10 de mayo de 2017.

(c) Ley de Valores

Las operaciones de puesto de bolsa en Panamá están reguladas por la Superintendencia del Mercado de Valores de acuerdo a la legislación establecida en el Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, reformado mediante la Ley No.67 del 1 de septiembre de 2011.

Las operaciones de las Casas de Valores se encuentran en proceso de adecuación al Acuerdo No.4-2011, modificado en ciertas disposiciones mediante el Acuerdo No.8-2013, establecidos por la Superintendencia del Mercado de Valores, los cuales indican que las mismas están obligadas a cumplir con las normas de adecuación de capital y sus modalidades.

Las principales regulaciones o normativas en la República de Panamá, las cuales tienen un efecto en la preparación de estos estados financieros consolidados se describen a continuación:

(a) Resolución General de Junta Directiva SBP–GJD–0003-2013 emitida por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 9 de julio de 2013

Esta Resolución establece el tratamiento contable para aquellas diferencias que surjan entre las normas prudenciales emitidas por la Superintendencia de Bancos y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), de tal forma que 1) los registros contables y los estados financieros consolidados sean preparados de conformidad con las NIIF conforme lo requiere el Acuerdo No.006-2012 de 18 de diciembre de 2012 y 2) en el evento de que el cálculo de una provisión o reserva conforme normas prudenciales aplicables a los bancos, que presenten aspectos específicos contables adicionales a los requeridos por las NIIF, resulte mayor que el cálculo respectivo bajo NIIF, el exceso de provisión o reserva bajo normas prudenciales se reconocerá en una reserva regulatoria en el patrimonio.

Sujeto a previa aprobación del Superintendente de Bancos, los bancos podrán reversar la provisión establecida, de manera parcial o total, con base en las justificaciones debidamente evidenciadas y presentadas a la Superintendencia de Bancos.

(b) Acuerdo No.003-2009 Disposiciones sobre Enajenación de Bienes Inmuebles Adquiridos, emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 12 de mayo de 2009

Para efectos regulatorios la Superintendencia fija cinco (5) años, contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro Público, el plazo para enajenar bienes inmuebles adquiridos en pago de créditos insolutos. Si transcurrido este plazo la Compañía no ha vendido el bien inmueble adquirido, deberá efectuar un avalúo independiente del mismo para establecer si este ha disminuido en su valor, aplicando en tal caso lo establecido en las NIIF.

(35) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

De igual forma la Compañía deberá crear una reserva en la cuenta de patrimonio, mediante la apropiación en el siguiente orden de: a) sus utilidades no distribuidas; b) utilidades del período, a las cuales se realizarán las siguientes transferencias del valor del bien adjudicado:

Primer año:	10%
Segundo año:	20%
Tercer año:	35%
Cuarto año:	15%
Quinto año:	10%

Las reservas antes mencionadas se mantendrán hasta que se realice el traspaso efectivo del bien adquirido y, dicha reserva no se considerará como reserva regulatoria para fines del cálculo del índice patrimonial.

(c) *Acuerdo No.004-2013 Disposiciones sobre la Gestión y Administración del Riesgo de Crédito Inherente a la Cartera de Préstamos y Operaciones Fuera del Estado de Situación Financiera, emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 28 de mayo de 2013* establece criterios generales de clasificación de las facilidades crediticias con el propósito de determinar las provisiones específicas y dinámica para la cobertura del riesgo de crédito de la Compañía. En adición, este Acuerdo establece ciertas revelaciones mínimas requeridas, en línea con los requerimientos de revelación de las NIIF, sobre la gestión y administración del riesgo de crédito.

Este Acuerdo deroga en todas sus partes el Acuerdo No.006-2000 de 28 de junio de 2000 y todas sus modificaciones, el Acuerdo No.006-2002 de 12 de agosto de 2002 y el artículo 7 del Acuerdo No.002-2003 de 12 de marzo de 2003. Este Acuerdo entró en vigencia el 30 de junio de 2014.

Provisiones Específicas
El Acuerdo No.004-2013 indica que las provisiones específicas se originan por la evidencia objetiva y concreta de deterioro. Estas provisiones deben constituirse para las facilidades crediticias clasificadas en las categorías e riesgo denominadas mención especial, subnormal, dudoso, o irrecuperable, tanto para facilidades crediticias individuales como para un grupo de tales facilidades.

Los bancos deberán calcular y mantener en todo momento el monto de las provisiones especificas determinadas mediante la metodología señalada en este Acuerdo, la cual toma en consideración el saldo adeudado de cada facilidad crediticia clasificada en alguna de las categorías sujetas a provisión, mencionadas en el párrafo anterior; el valor presente de cada garantía dispone como mitigante de riesgo, según se establece por tipo de garantía en este Acuerdo; y una tabla de ponderaciones que se aplica al saldo neto expuesto a pérdida de tales facilidades crediticias.

(35) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

En caso de existir un exceso de provisión específica, calculada conforme a este Acuerdo, sobre la provisión calculada conforme a NIIF, este exceso se contabilizará en una reserva regulatoria en el patrimonio que aumenta o disminuye con asignaciones de o hacia las utilidades retenidas. El saldo de la reserva regulatoria no será considerado como fondos de capital para efectos del cálculo de ciertos índices o relaciones prudenciales mencionadas en el Acuerdo.

La tabla a continuación resume la clasificación, con base al Acuerdo No.004-2013, de la cartera de préstamos de Banco La Hipotecaria, S. A. (banco panameño), subsidiaria de la Compañía, según su saldo en libros, y las provisiones específicas para cada categoría:

	2019		2018	
Clasificación	**Cartera**	**Reserva**	**Cartera**	**Reserva**
Normal	495,871,583	0	489,859,514	0
Mención especial	7,889,838	329,543	5,055,986	240,425
Subnormal	2,846,348	341,020	1,787,243	224,671
Dudoso	2,449,910	452,664	2,851,141	678,282
Irrecuperable	2,382,053	335,739	1,626,916	286,234
Total	511,439,733	1,458,966	501,180,800	1,429,612

La clasificación de la cartera de préstamos por perfil de vencimiento es la siguiente:

2019	**Vigente**	**Moroso**	**Vencido**	**Total**
Préstamos de consumo	490,858,568	13,655,531	6,925,,634	511,439,733
2018	**Vigente**	**Moroso**	**Vencido**	**Total**
Préstamos de consumo	478,974,707	17,154,687	5,051,406	501,180,800

Al 31 de diciembre de 2019, los saldos de los préstamos cuya acumulación de intereses se ha suspendido debido a un deterioro en la calidad del crédito o por el incumplimiento de pago conforme a los señalado en el Acuerdo No.004-2013 asciende a $5,627,307 (31 de diciembre de 2018: $3,099,394).

Provisión Dinámica

El Acuerdo No.4-2013 indica que la provisión dinámica es una reserva constituida para hacer frente a posibles necesidades futuras de constitución de provisiones específicas, la cual se rige por criterios prudenciales propios de la regulación bancaria. La provisión dinámica se constituye con periodicidad trimestral sobre las facilidades crediticias clasificadas en categoría normal.

La provisión dinámica es una partida patrimonial que se presenta en el rubro de reserva legal en el estado consolidado de cambios en el patrimonio y se apropia de las utilidades no distribuidas. El saldo acreedor de esta provisión dinámica forma parte del capital regulatorio pero no sustituye ni compensa los requerimientos al porcentaje mínimo de adecuación de capital establecido por la Superintendencia.

(35) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

El saldo de la reserva dinámica de la Compañía se detalla a continuación:

	2019	2018
Banco La Hipotecaria, S. A.	4,844,652	4,844,652
La Hipotecaria, S. A. de C.V.	1,468,441	1,468,441
La Hipotecaria C. F., S. A.	721,360	601,677
Total	7,034,453	6,914,770

Con el actual Acuerdo se establece una provisión dinámica la cual no será menor al 1.25%, ni mayor al 2.50% de los activos ponderados por riesgo correspondientes a las facilidades crediticias clasificadas como normal.

Por requerimientos del Acuerdo No.004-2013, se constituyó una reserva regulatoria por $1,218,056 (31 de diciembre de 2018: $968,783) que representa el exceso de reserva regulatoria de crédito sobre el saldo de las reservas de crédito reconocido según NIIF.

(d) Acuerdo No.007-2018 Por medio del cual se establecen disposiciones sobre la gestión del riesgo país, emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 8 de mayo de 2018

Exposición por Riesgo País

Con el propósito de mantener una gestión eficiente de riesgos y de los recursos en el extranjero, se ha incorporado dentro del proceso de identificación, medición, evaluación, monitoreo, comunicación y mitigación de riesgos, el factor por riesgo país. Para lo anterior, se realizó un análisis detallado de las operaciones expuestas, de cada uno de los países ante los cuales se determinó exposición y se procedió a implementar una serie de lineamientos, políticas y procedimientos, debidamente aprobados por Junta Directiva.

Marco de Gestión

Al momento de incorporar el factor de riesgo país, la Compañía diseñó un documento con los análisis iniciales; así como, la determinación de límites, políticas, procedimientos, manuales técnicos, que reposan en la sección de manuales de políticas y procedimientos del área de riesgos y fueron debidamente aprobados por las instancias correspondientes y Junta Directiva.

Provisión de Riesgo País

De acuerdo con lo establecido en el artículo 15 del Acuerdo No.007-2018*, "se deberán constituir las provisiones máximas entre las que resulten de comparar las correspondientes a la naturaleza de la operación y las provisiones por riesgo país. La provisión final constituida por riesgo país será la calculada luego de deducir las provisiones constituidas correspondientes a la naturaleza de la operación en cuestión"*. Para las operaciones y recursos expuestos a riesgo país, al corte del 31 de diciembre 2019, no se hizo necesario realizar provisiones adicionales, ni afectaciones a nivel contable.

(35) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

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

(a) Ley de la Superintendencia de Obligaciones Mercantiles (anteriormente Empresas Mercantiles)

Las operaciones de las empresas mercantiles en El Salvador están reguladas por la Superintendencia de Empresas y Sociedades Mercantiles, contenido en el Decreto Legislativo No.448 del 09 de octubre de 1973.

(b) Ley de Valores

Las operaciones de emisores y puestos de bolsa en El Salvador están regulados por la Superintendencia de Valores de acuerdo a la legislación establecida en el Decreto

Ley No.809 de 31 de abril de 1994. De acuerdo al Decreto Legislativo No.592 del 14 de enero de 2011, la Superintendencia de Valores dejó de existir a partir del 2 de agosto de 2011, que contiene la Ley de Regulación y Supervisión del Sistema Financiero, publicado en Diario Oficial No.23 del 2 de febrero de 2011, que entró en vigencia a partir del 2 de agosto de 2011, y que dio origen a la nueva Superintendencia del Sistema Financiero como ente supervisor único que integra las atribuciones de las anteriores Superintendencias del Sistema Financiero, Pensiones y Valores.

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

(a) Leyes para Empresas Comerciales

Las operaciones de las empresas comerciales en Colombia están reguladas por la Superintendencia de Sociedades de acuerdo a la legislación establecida en el Decreto Ley No.222 de 20 de diciembre de 1995.

(b) Impuesto al Patrimonio

Según Decreto 4825 de 29 de diciembre de 2010, emitido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, se crea el impuesto al patrimonio aplicable a las personas jurídicas, naturales y sociedades de hecho. Dicho impuesto se genera por la posesión de riqueza al 1 de enero del año 2011, cuyo valor sea igual o superior a mil millones de pesos e inferior a tres mil millones de pesos. La tarifa del impuesto va de 1% a 1.4% y se adiciona una sobretasa del 25% del resultado del impuesto al patrimonio. Este impuesto al patrimonio se presenta en el estado consolidado de resultados en el rubro de impuestos.

(36) Evento Subsecuente – Efectos de la Pandemia Mundial de la Propagación del Coronavirus o Covid-19

En diciembre de 2019, se reportó la aparición de una nueva cepa de coronavirus denominada Covid-19, la cual se ha extendido como pandemia entre la población mundial durante el primer trimestre de 2020. Ya se han reportado casos de esa pandemia en Panamá y en marzo de 2020 se ha ordenado el cierre de la mayoría de las actividades económicas a nivel nacional. Esta situación podría disminuir la actividad económica de la Compañía y afectar la situación financiera consolidada, el desempeño financiero consolidado y los flujos de efectivo consolidados en el futuro. En la actualidad, no es posible determinar ni cuantificar el efecto que tal evento subsecuente puede producir en la Compañía, ya que dependerá de desarrollos futuros a nivel nacional e internacional, los cuales son inciertos y no se pueden predecir.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS **Anexo 1**
(Panamá, República de Panamá)

Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Activos	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	La Hipotecaria (Holding), Inc.	Banco La Hipotecaria y Subsidiarias	Online Systems, S.A.	Mortgage Credit Reinsurance Limited	Securitization and Investment Advisors, Inc.
Efectivo y efectos de caja	319,319	0	319,319	0	319,319	0	0	0
Depósitos a la vista en bancos	37,850,292	0	37,850,292	30,794	36,938,651	1,914	580,804	298,129
Depósito de ahorro en bancos	5,955,013	(1,313,650)	7,268,663	85,290	3,633,733	141,864	3,407,776	0
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos	44,124,624	(1,313,650)	45,438,274	116,084	40,891,703	143,778	3,988,580	298,129
Inversiones en valores, neto	98,816,095	0	98,816,095	0	98,816,095	0	0	0
Préstamos	702,621,991	0	702,621,991	0	702,621,991	0	0	0
Intereses por cobrar de préstamos	1,644,195	0	1,644,195	0	1,644,195	0	0	0
Préstamos, brutos	704,266,186	0	704,266,186	0	704,266,186	0	0	0
Menos: reserva para perdidas en préstamos	(678,753)	0	(678,753)	0	(678,753)	0	0	0
Préstamos a costo amortizado (CA)	703,587,433	0	703,587,433	0	703,587,433	0	0	0
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	2,790,568	0	2,790,568	0	2,790,568	0	0	0
Inversiones en afiliadas	0	(41,990,169)	41,990,169	41,265,648	0	362,260	0	362,261
Cuentas e intereses por cobrar sobre inversiones en valores a valor razonable	3,147,529	0	3,147,529	217,107	2,863,466	9,534	0	57,422
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	590,096	0	590,096	0	0	0	590,096	0
Crédito fiscal por realizar	10,037,951	0	10,037,951	0	10,037,951	0	0	0
Impuesto sobre la renta diferido	1,080,497	0	1,080,497	0	1,080,497	0	0	0
Activos por derecho de uso, neto	3,178,540	0	3,178,540	0	3,178,540	0	0	0
Otros activos	3,940,740	0	3,940,740	719	3,897,979	35,980	6,062	0
Total de activos	871,294,073	(43,303,819)	914,597,892	41,599,558	867,144,232	551,552	4,584,738	717,812
Pasivo y Patrimonio								
Pasivos:								
Depositos de clientes:								
Ahorros	1,585,047	(1,313,650)	2,898,697	0	2,898,697	0	0	0
A plazo	288,156,245	0	288,156,245	0	288,156,245	0	0	0
Total de depósitos de clientes	289,741,292	(1,313,650)	291,054,942	0	291,054,942	0	0	0
Valores comerciales negociables	107,589,534	0	107,589,534	0	107,589,534	0	0	0
Notas comerciales negociables	116,529,662	0	116,529,662	0	116,529,662	0	0	0
Bonos cubiertos	51,010,903	0	51,010,903	0	51,010,903	0	0	0
Bonos ordinarios	4,374,117	0	4,374,117	0	4,374,117	0	0	0
Certificados de inversion	37,032,086	0	37,032,086		37,032,086	0	0	0
Obligaciones negociables	28,973,747	0	28,973,747	0	28,973,747	0	0	0
Financiamientos recibidos	145,861,823	0	145,861,823	0	145,861,823	0	0	0
Pasivos por arrendamiento	3,331,610	0	3,331,610	0	3,331,610	0	0	0
Impuesto sobre la renta por pagar	654,615	0	654,615	0	654,615	0	0	0
Otros pasivos	5,578,406	(204,538)	5,782,944	628	5,104,306	0	352,760	325,250
Total de pasivos	790,677,795	(1,518,188)	792,195,983	628	791,517,345	0	352,760	325,250
Patrimonio:								
Acciones comunes	17,907,020	(15,010,500)	32,917,520	17,907,020	15,000,000	500	5,000	5,000
Acciones preferidas	22,752,709	0	22,752,709	22,752,709	0	0	0	0
Acciones en tesorería	0	727,000	(727,000)	0	(727,000)	0	0	0
Capital adicional pagado	0	(26,415,329)	26,415,329	0	25,025,329	615,000	95,000	680,000
Reserva de capital	1,800,000	0	1,800,000	0	1,800,000	0	0	0
Reservas regulatorias	8,252,509	0	8,252,509	0	8,252,509	0	0	0
Reserva de valor razonable	2,303,755	0	2,303,755	0	2,303,755	0	0	0
Reserva por conversión de moneda extranjera	(9,971,812)	(242,637)	(9,729,175)	(3,105,118)	(6,624,057)	0	0	0
Utilidades no distribuidas	37,572,097	47,304	37,524,793	4,044,319	29,704,882	(63,948)	4,131,978	(292,438)
Total del patrimonio, excluyendo la participación no controladora	80,616,278	(40,894,162)	121,510,440	41,598,930	74,735,418	551,552	4,231,978	392,562
Participación no controladora	0	(891,469)	891,469	0	891,469	0	0	0
Total de pasivos y patrimonio	871,294,073	(43,303,819)	914,597,892	41,599,558	867,144,232	551,552	4,584,738	717,812

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS **Anexo 2**
(Panamá, República de Panamá)

Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado Consolidado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	La Hipotecaria (Holding), Inc.	Banco La Hipotecaria y Subsidiaria	Online Systems, S.A.	Mortgage Credit Reinsurance Limited	Securitization and Investment Advisors, Inc.
Ingresos por intereses calculados utilizando la tasa de interés efectiva sobre:								
Préstamos	48,843,353	0	48,843,353	0	48,843,353	0	0	0
Inversiones en valores	3,667,278	0	3,667,278	0	3,667,278	0	0	0
Depósitos en bancos	190,174	(1,941)	192,115	1,509	182,941	828	6,765	72
Total de ingresos por intereses	52,700,805	(1,941)	52,702,746	1,509	52,693,572	828	6,765	72
Gastos de intereses sobre:								
Depósitos de clientes	12,258,803	(1,941)	12,260,744	0	12,260,744	0	0	0
Financiamientos, títulos de deuda emitidos y arrendamientos	24,252,118	0	24,252,118	0	24,252,118	0	0	0
Total de gastos de intereses	36,510,921	(1,941)	36,512,862	0	36,512,862	0	0	0
Ingresos por intereses, neto	16,189,884	0	16,189,884	1,509	16,180,710	828	6,765	72
Provisiones por deterioro de activos financieros:								
Provisión para pérdidas en préstamos a CA	789,965	0	789,965	0	789,965	0	0	0
Reversión de provisión para pérdidas en inversiones en valores a CA	(523)	0	(523)	0	(523)	0	0	0
(Reversión de) provisión para pérdidas en inversiones en valores a VRCOUI	(127,109)	0	(127,109)	0	(127,109)	0	0	0
Ingreso neto por intereses, después de provisiones por deterioro de activos financieros	15,527,551	0	15,527,551	1,509	15,518,377	828	6,765	72
Ingresos (gastos) por servicios bancarios, comisiones y otros, neto:								
Ganancia neta en inversiones a VRCR	1,143,242	0	1,143,242	0	1,143,242	0	0	0
Ganancia neta realizada en venta de inversiones a VRCOUI	27,659	0	27,659	0	27,659	0	0	0
Comisión por administración y manejo	5,967,594	(600,000)	6,567,594	(9,583)	6,577,177	0	0	0
Ingresos por reaseguro	4,988,779	0	4,988,779	0	0	0	4,988,779	0
Reclamos y beneficios de reaseguro pagados	(870,719)	0	(870,719)	0	0	0	(870,719)	0
Otras comisiones pagadas	(1,261,750)	0	(1,261,750)	0	(781,478)	0	(480,272)	0
Otros ingresos	2,707,649	(1,425,000)	4,132,649	1,425,001	1,784,055	28,725	237,125	657,743
Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto	12,702,454	(2,025,000)	14,727,454	1,415,418	8,750,655	28,725	3,874,913	657,743
Gastos generales y administrativos:								
Salarios y otros gastos del personal	9,326,681	0	9,326,681	0	9,326,681	0	0	0
Depreciación y amortización de mobiliario, equipo y mejoras	917,506	0	917,506	0	917,506	0	0	0
Depreciación de activos por derecho de uso	621,724	0	621,724	0	621,724	0	0	0
Honorarios profesionales y legales	2,175,041	(600,000)	2,775,041	4,660	1,360,126	846	810,164	599,245
Impuestos	2,305,440	0	2,305,440	0	2,291,975	11,465	2,000	0
Otros gastos	4,165,818	0	4,165,818	48	4,148,486	1,902	14,013	1,369
Total de gastos generales y administrativos	19,512,210	(600,000)	20,112,210	4,708	18,666,498	14,213	826,177	600,614
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta	8,717,795	(1,425,000)	10,142,795	1,412,219	5,602,534	15,340	3,055,501	57,201
Impuesto sobre la renta	1,367,221	0	1,367,221	0	1,367,221	0	0	0
Utilidad neta	7,350,574	(1,425,000)	8,775,574	1,412,219	4,235,313	15,340	3,055,501	57,201

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC.
Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Consolidados
e Información de Consolidación

31 de diciembre de 2018

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado Consolidado de Situación Financiera
Estado Consolidado de Resultados
Estado Consolidado de Utilidades Integrales
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros Consolidados

	Anexo
Anexo de Consolidación – Información sobre el Estado de Situación Financiera…….....	1
Anexo de Consolidación – Información sobre el Estado de Resultados.....	2

KPMG
Apartado Postal 816-1089
Panamá 5, República de Panamá

Teléfono: (507) 208-0700
Fax: (507) 263-9852
Internet: www.kpmg.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y Accionistas
La Hipotecaria (Holding), Inc.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de La Hipotecaria (Holding), Inc. y subsidiarias ("la Compañía"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, los estados consolidados de resultados, utilidades integrales, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2018, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asuntos Claves de la Auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo corriente. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

KPMG, una sociedad civil panameña, y firma de la red de firmas miembros independiente de KPMG, afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza

Adopción de la NIIF 9 Instrumentos Financieros
Véase la Nota 35 a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría

Como se describe en las notas a los estados financieros consolidados, es estos estados financieros consolidados se ha aplicado por primera vez la NIIF 9 Instrumentos Financieros.

Esto se consideró como un asunto clave de auditoría, ya que la NIIF 9 es una nueva norma contable que involucra niveles de juicio significativos para determinar la adecuada clasificación y medición y posterior evaluación de deterioro de los instrumentos financieros, y que a su vez impacta los procesos y controles relacionados al cálculo de las reservas por deterioro. A continuación se detallan algunas de las áreas de juicio involucrado:

- La interpretación de los conceptos de deterioro establecidos en la NIIF 9, en especial a determinación del incremento significativo en el riesgo de crédito de los instrumentos financieros, reflejados, en el modelo de pérdida crediticia esperada ("PCE") de la Compañía.

- La identificación de instrumentos financieros con exposiciones significativas y deterioro de su calidad crediticia.

- Determinación de los supuestos utilizados en las metodologías de PCE como, por ejemplo, la condición financiera de la contraparte, los flujos de efectivo futuros esperados y el análisis prospectivo, incluyendo el crecimiento del producto interno bruto.

- La necesidad de aplicar supuestos adicionales para reflejar los factores externos actuales o futuros que podrían no estar incorporados adecuadamente en el modelo de PCE.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría con respecto a la clasificación y medición de los activos y pasivos financieros, considerando el uso de especialistas, se detallan a continuación:

- Evaluamos las políticas de NIIF 9 adoptadas por la Compañía en cuanto a clasificación y medición, en función del cumplimiento de los requerimientos de la NIIF 9.

- Obtuvimos un entendimiento y evaluamos la razonabilidad de los supuestos o juicios utilizados por la gerencia sobre la clasificación y medición de los instrumentos financieros, incluyendo el modelo de negocio aplicado por la Compañía.

- Evaluamos los términos contractuales de los distintos instrumentos financieros con el fin de determinar la razonabilidad de los flujos de efectivo que son solamente pagos de principal e intereses ("SPPI").

- Revisamos que los asientos contables por la adopción de la NIIF 9 se hayan registrados de manera adecuada.

Nuestros procedimientos de auditoría respecto a las metodologías de evaluación de deterioro, considerando el uso de especialistas, incluyeron:

- Evaluación de las técnicas de modelación y las metodologías utilizadas por la Compañía para el cálculo de sus reservas de deterioro estuvieran en cumplimiento con los requerimientos de la NIIF 9.

- Evaluación del diseño de los procesos y realizamos pruebas sobre la eficacia operativa de los controles relevantes asociados con:

  - Los ambientes tecnológicos de los sistemas de información involucrados en el cálculo de la estimación de acuerdo al modelo de PCE, incluyendo los insumos utilizados en el modelo sobre los instrumentos financieros a la fecha de adopción, los datos transaccionales capturados al momento del otorgamiento del préstamo, evaluaciones internas continuas de la calidad crediticia de los instrumentos financieros, y el almacenamiento de datos claves.

  - El modelo de PCE, incluyendo el desarrollo y aprobación de cada metodología, monitoreo/validación continua, gobernabilidad del modelo y su exactitud matemática.

- Evaluamos y probamos los supuestos significativos del modelo de pérdida crediticia esperada de los distintos instrumentos financieros.

- Evaluamos la exactitud matemática y la adecuada presentación de las revelaciones en los estados financieros consolidados por la adopción de esta nueva norma.

Reserva para pérdidas en préstamos
Véanse las Notas 3(h), 4 y 9 a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría

La reserva para pérdidas en préstamos a costo amortizado requiere la aplicación de juicios y el uso de supuestos por parte de la gerencia para la construcción del modelo de pérdida crediticia esperada ("PCE"). La cartera de préstamos a costo amortizado representa el 84% del total de activos de la Compañía. La reserva para pérdidas en préstamos a costo amortizado comprende la PCE como el resultado del modelo de calificación de préstamos y el mecanismo para determinar la probabilidad de incumplimiento del préstamo según la etapa de deterioro en la que se le asigne.

El modelo para estimar la PCE está compuesto por estimaciones de la probabilidad de incumplimiento de pago, pérdida dada el incumplimiento de pago, análisis prospectivo y exposición ante el incumplimiento.

La evaluación de si se ha presentado o no un incremento significativo en el riesgo de crédito de los préstamos conlleva la aplicación de juicios importantes en esta metodología. Esto constituye un reto desde la perspectiva de auditoría debido a la complejidad en la estimación de los componentes utilizados para realizar estos cálculos y la aplicación del juicio de la gerencia.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría, considerando el uso de especialistas, incluyeron:

- Pruebas de control sobre los cálculos de morosidad, calificaciones internas de riesgo de clientes, revisión de exactitud de información de clientes y de los modelos y metodologías utilizadas.
- Para el modelo de reserva individual, examen de los cálculos de los flujos de efectivo considerando los valores de las garantías con referencia de valuaciones desarrolladas por especialistas.
- Pruebas de los insumos claves usados en el cálculo de la reserva de deterioro para los modelos colectivos.
- Se evaluó el juicio aplicado por la gerencia sobre los supuestos relativos a las condiciones actuales de la economía y las consideraciones sobre el análisis prospectivo que pueden cambiar el nivel de PCE, basadas en nuestra experiencia y conocimiento de la industria.
- Evaluación de los perfiles de morosidad para los préstamos hipotecarios y personales.
- Se efectuó una evaluación independiente de los insumos utilizados en la metodología y se realizó el recálculo según el modelo de estimación de la PCE.
- Se evaluó la metodología aplicada por la Compañía en el modelo de estimación de la PCE de conformidad con la NIIF 9 Instrumentos Financieros, por medio de la inspección de políticas, manuales y metodología documentada y aprobada por el gobierno corporativo de la Compañía.

Valuación de inversiones
Véanse las Notas 3(j), 4 y 8 a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría	Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría
Las inversiones en valores representan el 8.3% del total de activos al 31 de diciembre de 2018. La Compañía utiliza proveedores externos para la obtención de los precios de estas inversiones y también utiliza metodologías internas de valorización de las inversiones. La valuación de estas inversiones usando modelos de valuación involucra juicios por parte de la gerencia y la utilización de algunos insumos que no están disponibles en mercados activos. Por otra parte, la valuación de las inversiones cuyos precios son provistos por entidades externas que también utilizan modelos de valuación, requiere esfuerzos adicionales por parte de los auditores para su validación. El juicio involucrado en la estimación del valor razonable de una inversión cuando algunos insumos de valuación no son observables es significativo. Al 31 de diciembre de 2018, las inversiones clasificadas en nivel 3 representaban el 65% del total de inversiones medidas a valor razonable y 5% del total de activos.	Nuestros procedimientos de auditoría, considerando el uso de especialistas, incluyeron: • Evaluación de los controles claves en el proceso de identificación, medición y manejo del riesgo de valuación, y la evaluación de las metodologías, insumos y supuestos usados por la Compañía en la determinación de los valores razonables. • Evaluación con nuestros especialistas de los modelos de valor razonable y de los insumos utilizados en la valuación de instrumentos de nivel 2; para ello comparamos insumos observables del mercado contra fuentes independientes y datos de mercado externos disponibles. • Para una muestra de inversiones con insumos de valuación significativos no observables (nivel 3), evaluación con nuestros especialistas de los modelos usados aprobados por el gobierno corporativo y cálculo independiente de los precios de tales inversiones. • Obtención de los informes de revisión de diseño y eficacia operativa de los controles internos de organizaciones de servicios proveedoras de precios y evaluación de los controles complementarios indicados en dichos informes sobre su relevancia para su aplicación por parte de la Compañía.

No consolidación de los fideicomisos
Véanse las Notas 3(a.6), 3(t) y 27 a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría	Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría
Los fideicomisos bajo administración ascienden a $198,053,932, al 31 de diciembre de 2018. Estos fideicomisos son vehículos no consolidados diseñados por la Compañía para la titularización de préstamos originados por ella.	Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron: • Evaluación de los contratos de venta de préstamos realizados y de las características con relación a lo requerido por la NIIF 9 para la baja en cuentas de un activo financiero.

Los préstamos son vendidos a los fideicomisos quienes estructuran emisiones de bonos colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá. Estos préstamos son custodiados por un tercero y son administrados por la Compañía.

La Compañía debe evaluar si puede dar de baja los préstamos al momento de la venta y si debe consolidar estos fideicomisos. La evaluación incluye determinar quién retiene los principales riesgos y beneficios de los préstamos titularizados. Estas evaluaciones requieren juicio significativo de la gerencia y por lo significativo de estas titularizaciones, un error en esta evaluación puede impactar significativamente los estados financieros consolidados de la Compañía.

- Evaluación de los prospectos de emisión de deuda de los fideicomisos y de las cláusulas contractuales que incluyó la autoridad de la Compañía para tomar decisiones, los derechos de los tenedores de los bonos, y la remuneración obtenida por la Compañía al prestar sus servicios de administración.

- Evaluación de cualquier modificación a los prospectos de emisión de deuda de los fideicomisos para determinar si las características del alcance de la autoridad para tomar decisiones, los derechos mantenidos por los tenedores de los bonos, y la remuneración obtenida.

- Evaluación y conclusión sobre el análisis anual realizado por la gerencia, donde evalúa y define la no consolidación de los fideicomisos según las guías que las NIIF requieren para consolidar los fideicomisos.

Otro Asunto – Información Suplementaria

Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados considerados en su conjunto. La información suplementaria incluida en los Anexos 1 al 2 se presenta para propósito de análisis adicional y no es requerida como parte de los estados financieros consolidados. Esta información ha sido sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados a la auditoría de los estados financieros consolidados y, en nuestra opinión, está presentada razonablemente en todos sus aspectos importantes, relacionados con los estados financieros consolidados tomados en su conjunto.

Otra Información

La administración es responsable de la Otra Información que abarca la información que se publica junto con los estados financieros consolidados, pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro correspondiente informe de auditoría, la cual fue obtenida antes de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no abarca la Otra Información y no expresamos ninguna otra forma de seguridad concluyente sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la Otra Información identificada anteriormente y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia de importancia relativa entre esa información y los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría, o si, de algún modo, parece contener un error de importancia relativa.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con los Estados Financieros Consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista, más que ésta.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros consolidados en su conjunto, están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.

- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera de entidades o actividades de negocio dentro de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de grupo. Somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualesquiera deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relevantes en relación con la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que consideremos razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos aquellos que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo corriente y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Jorge Castrellón.

KPMG

Panamá, República de Panamá
27 de marzo de 2019

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Activos	**Nota**	**2018**	**2017**
Efectivo y efectos de caja		350,656	337,800
Depósitos a la vista		37,221,506	23,221,442
Depósitos de ahorro		4,221,005	5,871,859
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos a costo amortizado	7	41,793,167	29,431,101
Inversiones en valores	8	68,069,658	59,542,559
Reserva de valores a costo amortizado		(877)	0
Inversiones, netas		68,068,781	59,542,559
Préstamos	9	688,536,501	595,098,106
Intereses por cobrar sobre préstamos		1,635,088	1,477,992
Reserva para pérdidas en préstamos	8	(603,038)	(313,625)
Préstamos a costo amortizado		689,568,551	596,262,473
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	10	2,933,309	2,230,664
Cuentas e intereses por cobrar	11	2,693,031	2,255,079
Cuentas por cobrar compañias relacionadas	6	304,985	365,205
Crédito fiscal por realizar	31	8,097,687	8,479,096
Impuesto sobre la renta diferido	26	1,032,623	987,891
Otros activos	12	3,035,519	2,757,714
Total de activos		817,527,653	702,311,782

El estado consolidado de situación financiera debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

Pasivos y Patrimonio	Nota	2018	2017
Pasivos:			
Depósitos de clientes:			
Ahorros	6	1,425,548	923,276
A plazo		239,680,540	208,766,654
Total de depósitos de clientes		241,106,088	209,689,930
Valores comerciales negociables	13	90,688,165	83,386,616
Notas comerciales negociables	14	113,118,210	96,537,363
Bonos cubiertos	15	10,431,427	0
Bonos ordinarios	16	8,832,345	14,390,920
Certificados de inversión	17	15,893,531	13,633,339
Obligaciones negociables	18	18,997,888	13,912,290
Financiamientos recibidos	19	237,023,005	188,599,222
Impuesto sobre la renta por pagar	26	982,678	1,143,500
Otros pasivos	6, 20	6,109,415	7,853,917
Total de pasivos		743,182,752	629,147,097
Patrimonio:			
Acciones comunes	21	17,907,020	17,907,020
Acciones preferidas	21	22,752,709	24,752,709
Reserva de capital	21	1,800,000	1,800,000
Reservas regulatorias		7,883,553	7,564,524
Reserva de valor razonable		1,569,569	1,738,846
Reserva por conversión de moneda extranjera		(9,796,672)	(7,910,351)
Utilidades no distribuidas		32,228,722	27,311,937
Total de patrimonio		74,344,901	73,164,685
Compromisos y contingencias	28		
Total de pasivos y patrimonio		817,527,653	702,311,782

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Resultados

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2018	2017
Ingresos por intereses y comisiones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		43,462,561	36,962,631
Inversiones en valores		2,300,127	2,524,289
Depósitos en bancos		145,817	716,661
		45,908,505	40,203,581
Comisiones por otorgamiento de préstamos		2,819,523	2,547,334
Total de ingresos por intereses y comisiones		48,728,028	42,750,915
Gastos de intereses y comisiones:			
Depósitos		10,549,985	9,269,948
Financiamientos		20,900,615	17,960,525
Comisiones	23	922,994	1,319,436
Total de gastos de intereses y comisiones		32,373,594	28,549,909
Ingreso neto de intereses y comisiones		16,354,434	14,201,006
Provisión para pérdidas en préstamos		888,341	512,648
Provisión para pérdidas en inversiones en valores a VRCOUI	9	144,529	0
Reversión de provisión para inversiones en valores a costo amortizado		(7)	0
Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisiones		15,321,571	13,688,358
Ingresos (gastos) por servicios bancarios, comisiones y otros, neto:			
Ganancia neta en inversiones		1,504,959	2,960,280
Comisiones por administración y manejo	24	5,319,023	5,514,814
Otras comisiones pagadas	24	(657,475)	(606,579)
Otros ingresos	24	6,762,828	3,916,990
Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto		12,929,335	11,785,505
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos del personal	6, 25	9,295,612	8,362,435
Depreciación y amortización	10	863,943	761,364
Honorarios profesionales y legales		1,442,492	1,605,785
Impuestos		2,176,478	1,843,289
Otros gastos	25	5,666,323	4,815,419
Total de gastos generales y administrativos		19,444,848	17,388,292
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		8,806,058	8,085,571
Impuesto sobre la renta	26	1,760,216	1,423,085
Utilidad neta		7,045,842	6,662,486
Utilidad por acción básica	22	5.13	4.67
Utilidad diluida por acción	22	4.99	4.54

El estado consolidado de resultados debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Utilidades Integrales

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	2018	2017
Utilidad neta	7,045,842	6,662,486
Otras utilidades (pérdidas) integrales:		
Partidas que son o podrán ser reclasificadas al estado de resultados		
Reserva de valor razonable:		
Valor razonable de cartera adquirida:		
Amortización	(79,341)	(79,581)
Reserva de valor razonable (instrumento de deuda)		
Monto transferido a resultados	98,270	888,806
Cambio neto en el valor razonable	(338,481)	(2,481,130)
Reserva de inversiones	144,529	
Cambios por conversión de moneda en negocios en el extranjero	(1,886,321)	49,001
Total de otras utilidades (pérdidas) integrales	(2,061,344)	(1,622,904)
Total de utilidades integrales	4,984,498	5,039,582

El estado consolidado de utilidades integrales debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

					Reserva de valor razonable				
	Acciones comunes	**Acciones preferidas**	**Reserva de capital**	**Reserva regulatoria**	**Reserva para perdidas de inversiones en valores**	**Reserva para valuación de inversión en valores**	**Reserva por conversión de moneda extranjera**	**Utilidades no distribuidas**	**Total de patrimonio**
Saldos al 31 de diciembre de 2016	17,907,020	24,752,709	1,800,000	6,593,451	0	3,410,751	(7,959,352)	23,397,136	69,901,715
Utilidad neta	0	0	0	0	0	0	0	6,662,486	6,662,486
Otras utilidades (pérdidas) integrales									
Reserva de valor razonable:									
Amortización del valor razonable de la cartera adquirida	0	0	0	0	0	(79,581)	0	0	(79,581)
Cambio neto en el valor razonable	0	0	0	0	0	(1,592,324)	0	0	(1,592,324)
Cambio por conversión de moneda en negocios en el extranjero	0	0	0	0	0	0	49,001	0	49,001
Total de otras utilidades (pérdidas) integrales	0	0	0	0	0	(1,671,905)	49,001	0	(1,622,904)
Total de utilidades integrales	0	0	0	0	0	(1,671,905)	49,001	6,662,486	5,039,582
Otros movimientos de patrimonio									
Constitución de reservas	0	0	0	971,073	0	0	0	(971,073)	0
Transacciones con los propietarios de la Compañía									
Dividendos pagados de acciones preferidas	0	0	0	0	0	0	0	(1,712,500)	(1,712,500)
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	0	(64,112)	(64,112)
Total de contribuciones y distribuciones	0	0	0	0	0	0	0	(1,776,612)	(1,776,612)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	17,907,020	24,752,709	1,800,000	7,564,524	0	1,738,846	(7,910,351)	27,311,937	73,164,685
Impacto de adopción NIIF 9	0	0	0	0	119,147	(113,401)	0	(108,650)	(102,904)
Balance al 1 de enero 2018	17,907,020	24,752,709	1,800,000	7,564,524	119,147	1,625,445	(7,910,351)	27,203,287	73,061,781
Utilidad neta	0	0	0	0	0	0	0	7,045,842	7,045,842
Otras utilidades (pérdidas) integrales									
Reserva de valor razonable:									
Amortización de valor razonable de la cartera adquirida	0	0	0	0	0	(79,341)	0	0	(79,341)
Reserva para pérdidas crediticias en inversiones	0	0	0	0	144,529	0	0	0	144,529
Cambio neto en el valor razonable	0	0	0	0	0	(240,211)	0	0	(240,211)
Cambio por conversión de moneda en negocios en el extranjero	0	0	0	0	0	0	(1,886,321)	0	(1,886,321)
Total de otras utilidades (perdidas) integrales	0	0	0	0	144,529	(319,552)	(1,886,321)	0	(2,061,344)
Total de utilidades integrales	0	0	0	0	144,529	(319,552)	(1,886,321)	7,045,842	4,984,498
Otros movimientos de patrimonio									
Constitución de reservas regulatorias	0	0	0	319,029	0	0	0	(319,029)	0
Transacciones con los propietarios de la Compañía									
Dividendos pagados de acciones preferidas	0	0	0	0	0	0	0	(1,607,021)	(1,607,021)
Redención de acciones preferidas	0	(2,000,000)	0	0	0	0	0	0	(2,000,000)
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	0	(94,357)	(94,357)
Total de contribuciones y distribuciones	0	(2,000,000)	0	0	0	0	0	(1,701,378)	(3,701,378)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	17,907,020	22,752,709	1,800,000	7,883,553	263,676	1,305,893	(9,796,672)	32,228,722	74,344,901

El estado consolidado de cambios en el patrimonio debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2018	2017
Actividades de operación:			
Utilidad neta		7,045,842	6,662,486
Ajustes para concilliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Provisión para pérdidas en préstamos		888,341	512,648
Provisión para pérdidas en inversiones en valores		144,529	0
Ganancia no realizada de inversiones a valor razonable		(1,125,184)	(2,071,474)
Ganancia por venta de inversiones		(98,270)	(888,806)
Depreciación y amortización		863,943	761,364
Pérdida en venta de activos fijos		0	1,715
Ganancia en venta de activos adjudicados		(84,305)	(116,991)
Ingresos neto por intereses		(14,457,905)	(12,973,108)
Gasto de impuesto sobre la renta		1,760,216	1,423,085
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Préstamos		(94,273,760)	(89,859,071)
Cuentas por cobrar		(548,144)	(552,203)
Venta de créditos fiscales		11,256,701	7,432,053
Crédito fiscal devengado		(10,875,292)	(8,664,100)
Otros activos		(247,195)	(376,099)
Depósitos de clientes		31,416,158	28,993,786
Otros pasivos		(3,309,184)	348,418
Efectivo generado de operaciones:			
Intereses recibidos		46,078,917	40,093,603
Intereses pagados		(30,912,419)	(26,466,019)
Impuesto sobre la renta pagado		(894,537)	(692,778)
Flujos de efectivo de las actividades de operación		(57,371,548)	(56,431,491)
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones en valores		(22,692,427)	(17,269,085)
Venta de inversiones a VRCOUI		12,334,438	0
Venta de inversiones en valores disponibles para la venta		0	11,247,492
Redención de inversiones en valores		2,721,076	7,016,139
Compra de mobiliarios y equipos		(1,563,548)	(1,570,520)
Flujos de efectivo actividades de inversión		(9,200,461)	(575,974)
Actividades de financiamiento:			
Producto de financiamientos		134,432,043	87,342,439
Financiamientos pagados		(86,008,260)	(41,739,520)
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		103,685,000	92,142,000
Redención de valores comerciales negociables		(96,383,451)	(79,971,659)
Producto de la emisión de notas comerciales negociables		45,054,846	37,234,000
Redención de notas comerciales negociables		(28,473,999)	(33,785,907)
Redención de bonos ordinarios		(5,558,575)	(2,281,639)
Producto de la emisión de bonos cubiertos		10,431,427	0
Producto de la emisión de certificado de inversión		11,010,192	0
Redención de certificado de inversión		(8,750,000)	(9,472,087)
Producto de la emisión de obligaciones negociables		24,248,969	14,316,000
Redención de obligaciones negociables		(19,163,371)	(9,463,989)
Redención de acciones preferidas		(2,000,000)	0
Pago de dividendos acciones preferidas		(1,607,021)	(1,712,500)
Impuesto complementario		(94,357)	(64,112)
Flujo de efectivo actividades de financiamiento		80,823,443	52,543,026
Efecto por fluctuación de las tasas de cambios sobre el efectivo mantenido		(1,889,361)	92,557
Aumento (disminución) neta en efectivo		14,251,434	(4,464,439)
Efectivo y equivalentes al inicio del año		29,431,101	33,802,983
Efectivo y equivalentes al final del año	7	41,793,174	29,431,101

El estado consolidado de flujos de efectivo debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

(1) Información General

La Hipotecaria (Holding), Inc., fue constituida el 7 de julio de 2000 bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas y su actividad principal es la tenencia de acciones de capital.

Las Compañía es dueña o controla las siguientes compañías afiliadas:

	Actividad	País de Incorporación	Participación Controladora 2018	2017
Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiarias	Actividades bancarias	Panamá	100%	100%
Online Systems, S. A.	Desarrollo y mantenimientos de programas de computadoras	Panamá	100%	100%
Mortgage Credit Reinsurance Limited	Compañía reaseguradora	Turks and Caicos	100%	100%
Securitization and Advisors, Inc.	Asesoría Financiera Internacional	Islas Vírgenes	100%	100%

El principal accionista de la Compañía es Compañía ASSA, S. A. en un 69.01%.

La oficina principal está ubicada en Vía España, Plaza Regency, piso No. 13, ciudad de Panamá.

En adelante, La Hipotecaria Holding, Inc. y Subsidiarias se denominarán como “la Compañía”.

Banco La Hipotecaria, S. A. provee, directamente y a través de sus subsidiarias, La Hipotecaria, S. A. de C. V. y La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S. A., servicios financieros en Panamá, El Salvador y Colombia.

(2) Base de Preparación

(a) Declaración de Cumplimiento

Estos estados financieros consolidados de la Compañía han sido preparados de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La Administración de la Compañía autorizó la emisión de estos estados financieros consolidados el 27 de marzo de 2019.

(2) Base de Preparación, continuación

(b) Base de Medición

Estos estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por los siguientes rubros:

Rubro	Base de Medición
Inversiones en valores con cambios en valor razonable en resultados (VRCR)	Valor razonable
Inversiones en valores con cambios en valor razonable en otras utilidades integrales (VRCOUI) – después del 1 de enero de 2018	Valor razonable
Inversiones disponibles para la venta – antes del 1 de enero de 2018	Valor razonable

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros consolidados están presentados en balboas ($), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal. La moneda funcional de la subsidiaria en Colombia es el peso colombiano (COP), y la moneda funcional de la subsidiaria en El Salvador es el dólar (US$) de los Estados Unidos de América.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas

A excepción de los cambios explicados en la Nota 3(c.2), Nota 3(e), Nota 3(h), Nota 3(j), y Nota 3(r), las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por la Compañía a todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados.

(a) Base de Consolidación

(a.1) Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades participadas controladas por la Compañía. La Compañía controla una subsidiaria cuando está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su involucramiento en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre esta. La Compañía evalúa nuevamente si controla una participada cuando los hechos y circunstancias indiquen la existencia de cambios en uno o más de los tres elementos de control. Los estados financieros de las subsidiarias, descritas en la Nota 1, están incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que comienza el control hasta la fecha en que cesa el mismo.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(a.2) Entidades Estructuradas

Una entidad estructurada, es una entidad que ha sido diseñada de forma que los derechos de voto o similares no sean el factor determinante para decidir quién controla la entidad, tal como cuando los derechos de voto se relacionan solo con las tareas administrativas y las actividades relevantes se dirigen por medio de acuerdos contractuales. En la evaluación para determinar si la Compañía tiene derechos suficientes para darle poder sobre estas participadas, la Compañía considera factores de la participada; tales como, su propósito y diseño; su capacidad presente de dirigir las actividades relevantes; la naturaleza de su relación con otras partes; y la exposición a los rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada.

(a.3) Participación no Controladora

Los cambios en la participación en la propiedad de una controladora en una subsidiaria que no den lugar a una pérdida de control son reconocidos como transacciones de patrimonio.

(a.4) Pérdida de Control

Cuando la Compañía pierde control sobre una subsidiaria, da de baja las cuentas de los activos y pasivos de la subsidiaria, y el importe en libros de todas las participaciones no controladoras y otros componentes del patrimonio. Se reconoce en resultados del período cualquier ganancia o pérdida que resulte de la pérdida de control. Si la Compañía retiene alguna participación en la subsidiaria anterior, esta será reconocida a su valor razonable en la fecha en la que se pierde el control.

(a.5) Transacciones Eliminadas en la Consolidación

La totalidad de los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con transacciones entre las entidades de la Compañía se eliminan al preparar los estados financieros consolidados.

(a.6) Administración de Fondos

La Compañía actúa como administrador y fiduciario de contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de clientes. Los estados financieros de estas entidades no son parte de estos estados financieros consolidados, excepto cuando la Compañía tiene control sobre la entidad.

(b) Moneda Extranjera

(b.1) Transacciones en Moneda Extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a y registradas en la moneda funcional, utilizando la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional utilizando la tasa de cambio a la fecha de reporte. Generalmente, las diferencias en cambio de moneda son reconocidas en el rubro de otros ingresos en el estado consolidado de resultados. Sin embargo, las diferencias en cambios de moneda extranjera que surjan al convertir los instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales, son reconocidas en los otros resultados integrales

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(b.2) Operaciones en el Extranjero

Los resultados y la situación financiera de una subsidiaria, cuya moneda sea distinta a la moneda funcional, son convertidos a la moneda de presentación, como sigue:

- Activos y pasivos, a la tasa de cambio vigente al cierre del año.
- Ingresos y gastos, a la tasa de cambio promedio mensual del año.
- Las cuentas de capital son medidas al costo histórico, a la tasa de cambio vigente al momento de cada transacción.
- El ajuste por conversión resultante es llevado directamente a una cuenta separada en el estado consolidado de cambios en el patrimonio, bajo el rubro de reserva por conversión de moneda extranjera.

(c) 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 – Política aplicable desde el 1 de enero de 2018

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.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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:

- 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;
- 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 VRCR debido a que estos no son mantenidos para cobrar flujos de efectivo contractuales ni para venderlos.

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.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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 39 generalmente serán medidas a VRCR 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.

Activos Financieros – Política aplicable antes de 1 de enero de 2018

La Compañía clasificaba sus activos financieros en una de las siguientes categorías:

- Préstamos y cuentas por cobrar
- Mantenidos hasta su vencimiento
- Disponibles para la venta
- Valores a valor razonable con cambios en resultado

Pasivos Financieros

La Compañía clasifica todos los pasivos financieros como costo amortizado.

(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 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 obligada a pagar.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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 sí 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.

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.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

Política aplicable desde el 1 de enero de 2018

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

- Préstamos por cobrar
- Instrumentos de deuda

No se reconoce pérdida por deterioro en inversiones de patrimonio.

La Compañía mide las reservas para pérdidas en un monto 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:

- Inversiones en instrumentos de deuda que se determina que reflejan riesgo de crédito bajo a la fecha de reporte; y
- Otros 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.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Medición de la PCE

La PCE es la probabilidad ponderada de pérdida crediticia esperada 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 (ej. la diferencia entre los flujos de efectivo adeudados a la Compañía de acuerdo al contrato y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir);
- Activos financieros que están deteriorados a la fecha de reporte: la diferencia entre al valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados.

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 diera 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 diera 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 negativo en los flujos de efectivo futuros esperados 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;
- Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o una reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para una inversión en valores debido a dificultades financieras.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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 que presente morosidad a más de 180 días se considera deteriorado.

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

- La evaluación del mercado sobre en 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.

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 a CA: como una deducción del valor en libros bruto de los activos;
- Instrumentos de deuda 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 - Castigos
Los préstamos y las inversiones en valores se dan de baja (ya sea en forma parcial o total) cuando no existen expectativas razonables de recuperación. Éste 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 del Banco 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.

Deterioro - Política aplicable antes del 1 de enero de 2018
La Compañía evalúa a cada fecha de reporte, si existe alguna evidencia objetiva de deterioro de un préstamo o cartera de préstamos. El monto de pérdidas en préstamos determinados durante el período se reconoce como gasto de provisión en el estado consolidado de resultados y aumenta una cuenta de reserva para pérdidas en préstamos. La reserva se presenta deducida de los préstamos por cobrar en el estado consolidado de situación financiera. Cuando un préstamo se determina como incobrable, el monto irrecuperable se disminuye de la referida cuenta de reserva.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Las pérdidas por deterioro se determinan utilizando dos metodologías para determinar si existe evidencia objetiva del deterioro, es decir, individualmente para los préstamos que son individualmente significativos y colectivamente para los préstamos que no son individualmente significativos.

- *Préstamos Individualmente Evaluados*
  Las pérdidas por deterioro en préstamos individualmente evaluados se determinan con base en una evaluación de las exposiciones caso por caso. Si se determina que no existe evidencia objetiva de deterioro, para un préstamo individualmente significativo, éste se incluye en un grupo de préstamos con características similares y se evalúa colectivamente por deterioro. La pérdida por deterioro es calculada comparando el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, descontados a la tasa efectiva original del préstamo, contra su valor en libros actual y el monto de cualquier pérdida se reconoce como una provisión para pérdidas en el estado consolidado de resultados. El valor en libros de los préstamos deteriorados se rebaja mediante el uso de una cuenta de reserva.

- *Préstamos Colectivamente Evaluados*
  Para los propósitos de una evaluación colectiva de deterioro, La Compañía principalmente utiliza modelos estadísticos de tendencias históricas de probabilidad de incumplimiento, la oportunidad de las recuperaciones y el monto de la pérdida incurrida, y realiza un ajuste si las condiciones actuales económicas y crediticias son tales que es probable que las pérdidas reales sean mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas. Las tasas de incumplimiento, las tasas de pérdida y el plazo esperado de las recuperaciones futuras son regularmente comparados contra los resultados reales para asegurar que sigan siendo apropiados.

- *Reversión por Deterioro*
  Si en un período subsecuente, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución pudiera ser objetivamente relacionada con un evento ocurrido después de que el deterioro fue reconocido, la pérdida previamente reconocida por deterioro es reversada disminuyendo la cuenta de reserva para deterioro de préstamos. El monto de cualquier reversión se reconoce en el estado consolidado de resultados.

- *Reserva para Riesgo de Créditos Contingentes*
  La Compañía utiliza el método de reserva para proveer sobre posibles pérdidas sobre contingencias de naturaleza crediticia. La reserva se incrementa en base a una provisión que se reconoce como gasto de provisión en el estado consolidado de resultados y se disminuye por castigos en concepto de pérdidas relacionadas con estas contingencias de naturaleza crediticia.

- *Préstamos Renegociados o Reestructurados*
  Los préstamos renegociados o reestructurados son aquellos a los cuales se les ha hecho una renegociación o reestructuración debido a algún deterioro en la condición financiera del deudor, y donde la Compañía considera conceder algún cambio en los parámetros de crédito.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Designación a valor razonable con cambios en resultados

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, la Compañía ha designado ciertos activos financieros como VRCR porque esta designación elimina o reduce significativamente una asimetría contable, que de lo contrario aumentaría.

Antes del 1 de enero de 2018, la Compañía también designó ciertos activos financieros como medidos a VRCR debido a que los activos fueron administrados, evaluados y reportados internamente.

(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 por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en el mercado activo y se originan generalmente al proveer fondos a un deudor en calidad de préstamo y la Compañía no tienen la intención de venderlos inmediatamente o en un corto plazo.

Los préstamos se presentan a su costo amortizado considerando el valor principal e intereses pendiente de cobro, menos 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 tasa de interés efectiva.

(3) 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 mismos; 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, es cuando el activo financiero se convierte en deteriorado.

La provisión para PCE incluye un componente activo específico y un componente basado en una fórmula. El componente activo específico, o de la asignación específica, se refiere a la provisión para pérdidas en activos financieros considerados deteriorados y evaluados individualmente, caso por caso. Una provisión específica es establecida cuando los flujos de caja descontados (o valor razonable observable de garantía) del activo financiero es menor que el valor en libros de ese activo. El componente basado en la fórmula (base imponible del colectivo), cubre la cartera crediticia normal de la Compañía y se establece con base en un proceso que estima la pérdida probable inherente en la cartera, con base en el análisis estadístico y juicio cualitativo de la administración. Este análisis tiene en cuenta la información completa que incorpora no sólo datos de mora, sino otra información crediticia relevante, como información macroeconómica prospectiva.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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.

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

$$\text{PCE} = \sum(\text{EI x PI x PDI}); \text{ en donde:}$$

- 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.
  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, se basan en el rendimiento histórico de la cartera de la Compañía por categoría de calificación.
- Pérdida dado el incumplimiento (PDI) = se utiliza un factor basado en información histórica.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(j) Inversiones en Valores

Política aplicable desde el 1 de enero de 2018

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

- Inversión en valores en instrumentos 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;
- Inversión en valores en instrumentos de deuda y patrimonio obligatoriamente designados y medidos a VRCR; estos son medidos a valor razonable con cambios reconocidos inmediatamente en resultados;
- Inversión en valores en instrumentos medidos a VRCOUI.

Para los instrumentos 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 resultados de la misma manera que para los activos financieros medidos al costo amortizado:

- Ingresos por intereses utilizando el método de interés efectivo;
- Reservas y reversiones de pérdidas crediticias esperadas.

Cuando las inversiones en valores medidas 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 resultados.

Política aplicable antes del 1 de enero de 2018

Las inversiones en valores son medidas al valor razonable más los costos incrementales relacionados a la transacción, a excepción de los valores a valor razonable con cambios en resultados, y son subsecuentemente contabilizados, basados en las clasificaciones mantenidas de acuerdo a las características del instrumento y la finalidad para la cual se determinó su adquisición. Las clasificaciones utilizadas por la Compañía se detallan a continuación:

- *Valores Mantenidos hasta su Vencimiento*
  Los valores mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y vencimientos fijos que la administración dela Compañía tiene la intención efectiva y la capacidad para mantenerlos hasta su vencimiento.

  Los valores mantenidos hasta su vencimiento propiedad de la Compañía, consisten en instrumentos de deuda, los cuales son llevados al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos cualquier pérdida por deterioro. Una venta o reclasificación que no sea insignificante en relación con el importe total de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento, resultaría en la reclasificación de todas las inversiones mantenidas a su vencimiento como disponibles para la venta y la Compañía no podrá clasificar ningún activo financiero como mantenido hasta su vencimiento durante el período corriente y los siguientes dos años.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Sin embargo, las ventas y reclasificaciones en cualquiera de las siguientes circunstancias no implicarán una reclasificación:

- Ventas o reclasificaciones que estén cerca del vencimiento o de la fecha de rescate del activo financiero, debido a que los cambios en las tasas de interés del mercado no tendrían un efecto significativo en el valor razonable del activo financiero.
- Ventas o reclasificaciones que ocurran después que la Compañía haya cobrado sustancialmente todo el principal original del activo financiero.
- Ventas o reclasificaciones que sean atribuibles a un suceso aislado que no esté sujeto al control de la Compañía y que no pueda haber sido razonablemente anticipado por la Compañía.

- *Valores a Valor Razonable con Cambios en Resultados*
  En esta categoría se incluyen aquellos valores adquiridos con el propósito de generar una ganancia a corto plazo por las fluctuaciones del precio del instrumento. Estos valores se presentan a su valor razonable y los cambios en el valor razonable se reconocen en el estado consolidado de resultados en el período en el cual se generan.

- *Valores Disponibles para la Venta*
  En esta categoría se incluyen las inversiones adquiridas con la intención de mantenerlas por un período de tiempo indefinido, que se pueden vender en respuesta a las necesidades de liquidez, a los cambios en las tasas de interés, tasas de cambio de moneda o precios de mercado de las acciones. Estas inversiones se miden a valor razonable y los cambios en valor se reconocen directamente en el estado consolidado de patrimonio usando una cuenta de reserva de valor razonable hasta que sean vendidos o redimidos (dados de baja) o se haya determinado que una inversión se ha deteriorado en valor; en cuyo caso la ganancia o pérdida acumulada reconocida previamente en otras utilidades (pérdidas) integrales se reclasifican a los resultados de operación.

  Cuando el valor razonable de las inversiones en instrumentos de capital no puede ser medido confiablemente, las inversiones permanecen al costo.

  Deterioro de Valores Disponibles para la Venta
  La Compañía evalúa a cada fecha del estado consolidado de situación financiera, si existe una evidencia objetiva de deterioro en las inversiones en valores. En el caso de que las inversiones sean clasificadas como disponibles para la venta, una disminución significativa y prolongada en el valor razonable por debajo de su costo es considerada para determinar si los activos están deteriorados.

  Si existe alguna evidencia objetiva de deterioro para los activos financieros disponibles para la venta, la pérdida acumulada es rebajada del patrimonio y reconocida en el estado consolidado de resultados.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Si en un período subsiguiente, el valor razonable de un instrumento de deuda, clasificado como disponible para la venta aumentara, y el aumento está objetivamente relacionado con un evento ocurrido después de la pérdida por deterioro reconocida en ganancias y pérdidas, la pérdida por deterioro se reversará a través del estado consolidado de resultados.

(k) Mobiliario, Equipos y Mejoras

Mobiliario, equipos y mejoras comprenden mobiliario y equipos utilizados por sucursales y oficinas de la Compañía. Todos los mobiliarios, equipos y mejoras son registrados al costo histórico menos depreciación y amortización acumulada. El costo histórico incluye el gasto que es directamente atribuible a la adquisición de los bienes.

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros asociados al bien y el costo del bien se pueda medir confiablemente. Los costos considerados como reparaciones y mantenimiento se cargan al estado consolidado de resultados durante el período financiero en el cual se incurren.

El gasto por depreciación de propiedades, mobiliario y equipos y por amortización de mejoras a la propiedad arrendada se carga a los resultados del período corriente utilizando el método de línea recta considerando la vida útil de los activos. La vida útil de los activos se resume como sigue:

Mobiliario y equipo	3 - 10 años
Equipo rodante	5 años
Mejoras	3 - 10 años

La vida útil de los activos se revisa y se ajusta si es apropiado, en cada fecha del estado consolidado de situación financiera. Las propiedades, mobiliario y equipos se revisan para deterioro siempre que los acontecimientos o los cambios en circunstancias indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. El valor en libros de un activo se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo 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 su valor en uso.

(l) Activos Clasificados como Mantenidos para la Venta

Los activos no corrientes, o grupo para disposición que comprende activos y pasivos, incluyendo bienes adjudicados mantenidos para la venta, que se espera sean recuperados principalmente a través de ventas en lugar de ser recuperados mediante su uso continuo son clasificados como disponibles para la venta. Inmediatamente antes de ser clasificados como mantenidos para la venta, los activos o los componentes de un grupo de activos para su disposición, se volverán a medir de acuerdo a las políticas contables de la Compañía. A partir de esta clasificación, se reconocen por el menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costos de venta. Se reconocerá una pérdida por deterioro debido a las reducciones del valor inicial de tales activos. Las pérdidas por deterioro en la clasificación inicial y posterior como mantenidos para la venta se reconocen en el estado consolidado de resultados.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(m) Depósitos, Financiamientos y Títulos de Deuda Emitidos

Estos pasivos financieros, corresponden a las fuentes principales de financiamiento de la Compañía. Son inicialmente medidos a valor razonable menos los costos directos incrementales de la transacción, y posteriormente, son medidos a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

(n) Pagos Basados en Acciones

El valor razonable de las opciones otorgadas los participantes, se reconocen como gasto de personal en las subsidiarias contra el balance adeudado a la compañía controladora, la Compañía registra estas opciones en cuenta de patrimonio contra el balance adeudado por las subsidiarias. El valor razonable de la opción en la fecha de otorgamiento es reconocido como un gasto de las subsidiarias de la Compañía, durante el período de adquisición de derechos sobre la opción.

(o) Beneficios a Empleados

(o.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 consolidado de situación financiera, entonces tales beneficios son descontados para determinar su valor presente.

(o.2) Beneficios a Corto Plazo

Los beneficios a corto plazo se reconocen como gastos cuanto 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.

(p) Utilidad por Acción

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad disponible para los accionistas comunes entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el período.

La utilidad por acción diluida se calcula dividiendo la utilidad disponible para los accionistas comunes entre el promedio ponderado de acciones diluidas durante el período.

(q) Información de Segmentos

Un segmento de negocio es un componente de la Compañía, cuyos resultados operativos son revisados regularmente por la Gerencia para la toma de decisiones acerca de los recursos que serán asignados al segmento y evaluar así su desempeño, y para el cual se tiene disponible información financiera para este propósito.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Los segmentos de negocios presentados en los estados financieros consolidados corresponden a un componente distinguible la Compañía que se encarga de proporcionar un producto o servicio individual o un grupo de productos o servicios relacionados dentro de un entorno económico en particular, y que está sujeto a riesgos y beneficios que son diferentes de los otros segmentos del negocio.

(r) Ingresos y Gastos por Intereses

Política aplicable desde el 1 de enero de 2018

Tasa de interés efectiva

Los ingresos y gastos por intereses se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo. La "tasa de interés efectiva" es la tasa que descuenta exactamente los pagos o cobros en efectivo futuros estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero para:

- El importe en libros bruto del activo financiero; o
- El costo amortizado del pasivo financiero.

Al calcular la tasa de interés efectiva para los instrumentos financieros distintos de los activos con deterioro crediticio, la Compañía estima los flujos de efectivo futuros considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero, pero no las PCE. En el caso de los activos financieros con deterioro crediticio, la tasa de interés efectiva ajustada por el crédito se calcula utilizando los flujos de efectivo futuros estimados incluyendo las PCE.

El cálculo de la tasa de interés efectiva incluye los costos de transacción y los honorarios. Los costos de transacción incluyen costos incrementales que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo financiero o un pasivo financiero.

Costo amortizado y saldo bruto en libros

El costo amortizado de un activo financiero o pasivo financiero es el importe al que se mide el activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial menos los pagos a principal, más o menos la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el monto inicial y el monto al vencimiento y, para los activos financieros, ajustado por cualquier pérdida de crédito esperada.

El importe bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar por cualquier reserva para PCE.

Cálculo de los ingresos y gastos por intereses

Al calcular los ingresos y gastos por intereses, la tasa de interés efectiva se aplica al importe en libros bruto del activo (cuando el activo no tiene deterioro crediticio) o al costo amortizado del pasivo.

Para los activos financieros que presentan deterioro crediticio posterior a su reconocimiento inicial, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva sobre el costo amortizado del activo financiero.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Presentación

Los ingresos y gastos por intereses presentados en el estado consolidado de resultados y en el estado consolidado de utilidades integrales incluyen:

- Intereses sobre activos financieros y pasivos financieros medidos al costo amortizado calculados sobre una base de interés efectivo;
- Intereses sobre los instrumentos de deuda medidos a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales calculados sobre una base de interés efectivo;

Los ingresos y gastos por intereses sobre todos los activos y pasivos negociables se consideran incidentales a las operaciones de negociación la Compañía y se presentan junto con todos los demás cambios en el valor razonable de los activos y pasivos negociables en los ingresos comerciales netos.

Los ingresos y gastos por intereses sobre otros activos financieros y pasivos financieros a VRCR se presentan en los ingresos netos de otros instrumentos financieros medidos a VRCR.

Política aplicable antes del 1 de enero de 2018

Ingresos y Gastos por Intereses

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado consolidado de resultados utilizando el método de tasa de interés efectiva. 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, con el valor en libros del activo o pasivo financiero. Para calcular la tasa de interés efectiva, la Compañía estimará los flujos de efectivo teniendo en cuenta todas las condiciones contractuales del instrumento financiero, pero no tendrá en cuenta las pérdidas crediticias futuras.

El cálculo incluye todas las comisiones, costos de transacción y cualquier otra prima o descuentos pagados o recibidos que sean parte integral de la tasa de interés efectiva. Los costos de transacción son los costos directamente atribuibles a la adquisición, emisión o disposición de un activo o pasivo.

Los ingresos y gastos por intereses presentados en el estado consolidado de resultados incluyen:

- Intereses por activos y pasivos financieros medidos a costo amortizado calculados sobre una base de tasa de interés efectiva.

- Intereses por inversiones en valores disponibles para la venta calculados sobre una base de tasa de interés efectiva.

(s) Honorarios y Comisiones

Los ingresos y gastos por honorarios y comisiones tanto pagadas como recibidas, distintas de los incluidos al determinar la tasa de interés efectiva, incluyen servicios bancarios, primas y otras comisiones por servicios, administración y manejo de cuentas, los cuales son reconocidos cuando el servicio es prestado o recibido.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

La Compañía percibe ingresos recurrentes por sus servicios de administración de fideicomisos. Estos ingresos son registrados bajo el método de acumulación. Es obligación la Compañía administrar los recursos de los fideicomisos de conformidad con los contratos y en forma independiente de su patrimonio.

Obligaciones de Desempeño y Política de Reconocimiento de Ingresos por Honorarios y Comisiones – A partir del 1 de enero de 2018

Los ingresos por honorarios y comisiones de los contratos con clientes se miden con base a la contraprestación especificada en el contrato con el cliente. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiere el control sobre un servicio a un cliente.

La siguiente tabla presenta información sobre la naturaleza y la oportunidad de la satisfacción de las obligaciones de desempeño en contratos con los clientes, incluyendo términos de pago significativos, y las políticas de reconocimiento de ingresos relacionadas.

Comisiones de Banca Privada	La Compañía presta servicios bancarios a personas naturales y a clientes jurídicos que mantienen una cuenta de ahorros o plazo fijo, por venta de cheques, transferencias y confirmaciones bancarias.	Los ingresos relacionados con transacciones son reconocidos en el momento en que se lleva a cabo la transacción.
Administración de cartera de fideicomisos	La Compañía presta servicios de administración de cartera. Las comisiones por servicios de administración de cartera se calculan en base a un porcentaje fijo del valor de la cartera administrada y se cobra mensualmente.	Los ingresos por administración de cartera se reconocen a lo largo del tiempo a medida que se prestan los servicios.
Administración de seguros	La Compañía presta servicios de administración y cobranzas de seguros. Las comisiones por servicios de administración de seguros es fija y se recibe mensualmente	Los ingresos por administración de cartera se reconocen a lo largo del tiempo a medida que se prestan los servicios.

(t) Operaciones de Fideicomisos

Los activos mantenidos en fideicomisos o en función de fiduciario no se consideran parte la Compañía y por consiguiente, tales activos y su correspondiente ingreso no se incluyen en los presentes estados financieros consolidados. Es obligación de la Compañía administrar los recursos de los fideicomisos de conformidad con los contratos y en forma independiente de su patrimonio.

La Compañía cobra una comisión por la administración fiduciaria de los fondos en fideicomisos, la cual es pagada por los fideicomitentes sobre la base del monto que mantengan los fideicomisos o según acuerdos entre las partes. Estas comisiones son reconocidas a ingresos de acuerdo a los términos de los contratos de fideicomisos ya sea de forma mensual, trimestral o anual sobre la base de devengado.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(u) Ganancia Neta por Instrumentos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultados

La ganancia neta por instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados se relaciona con los instrumentos derivados que no estén ligados a una estrategia de cobertura y los valores a valor razonable con cambios en resultados. En este rubro se incluyen las ganancias y pérdidas realizadas y no realizadas por cambios en el valor razonable y diferencias por fluctuación en cambio de monedas.

(v) Impuesto sobre la Renta

El impuesto sobre la renta estimado es el impuesto a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas de impuestos vigentes a la fecha del estado consolidado 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 impuestos por pagar y/o por cobrar en años futuros, que resulta de diferencias temporales entre los saldos en libros de activos y pasivos para reportes financieros y los saldos para propósitos fiscales, utilizando las tasas impositivas a la fecha del estado consolidado de situación financiera. Estas diferencias temporales se esperan reversar en fechas futuras. Si se determina que el impuesto diferido no se podrá realizar en años futuros, éste sería disminuido total o parcialmente.

(w) Información Comparativa

Algunas cifras del 2017 incluidas en ciertas notas a los estados financieros consolidados fueron reclasificadas para uniformar su presentación con la de los estados financieros consolidados de 2018, producto de la aplicación de las nuevas normas contables adoptadas por la Compañía. Estas reclasificaciones buscan describir mejor la naturaleza de los saldos y transacciones de la Compañía, y son por montos que no son considerados de importancia relativa para los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018. A continuación el resumen de las reclasificaciones realizadas:

Estado consolidado de situación financiera	Al 31 de diciembre de 2017		
	Previamente reportado	Reclasificación	Reclasificado
Activos			
Prestamos netos	594,784,481	1,477,992	596,262,473
Cuentas e intereses por cobrar	3,733,071	(1,477,992)	2,255,079
Total	**598,517,522**	**0**	**598,517,522**
Pasivos			
Depósitos a plazo	207,555,493	1,211,161	208,766,654
Valores comerciales negociables	82,931,225	455,391	83,386,616
Notas comerciales negociables	96,309,431	227,932	96,537,363
Bonos ordinarios	14,310,229	80,691	14,390,920
Certificados de inversión	13,600,000	33,339	13,633,339
Obligaciones negociables	13,840,047	72,243	13,912,290
Financiamientos recibidos	187,147,534	1,451,688	188,599,222
Otros pasivos	11,386,362	(3,532,445)	7,853,917
Total	**627,080,321**	**0**	**627,080,321**

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Estado consolidado de resultados	Al 31 de diciembre de 2017		
	Previamente reportado	Previamente reportado	Previamente reportado
Ingresos por comisiones	8,062,148	(5,514,814)	2,547,334
Gastos de comisiones	(1,926,015)	606,579	(1,319,436)
Otros ingresos por servicios bancarios y otros, netos	6,877,270	4,908,235	11,785,505
Total	**13,013,403**	**0**	**13,013,403**

Las reclasificaciones de las cuentas de activos y pasivos corresponden a intereses por cobrar y pagar que anteriormente se presentaban en una línea separada del balance. A partir de la adopción de la NIIF 9 estos intereses se están presentando dentro del costo amortizado del respectivo activo o pasivo financiero.

Para las cuentas de resultados la reclasificación principal corresponde a comisiones de productos de préstamos que fueron reclasificados a otros ingresos, ya que no forman parte del método de interés efectivo.

Estas reclasificaciones no tienen impacto en el total de activos, total de pasivos, utilidad neta, o en los flujos de efectivo totales provenientes de las actividades de inversión, operación o financiamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

(x) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones aún no Adoptadas

A la fecha de los estados financieros consolidados existen normas, modificaciones e interpretaciones las cuales no son efectivas para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018; por lo tanto, no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. Entre las más significativas tenemos:

NIIF 16 Arrendamientos

Esta Norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos y es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

La NIIF 16 cambia la forma de contabilizar el arrendamiento para los arrendatarios, utilizando un modelo único para contabilizar dichas transacciones. Este modelo único determina que un arrendatario debe reconocer un activo por derecho de uso, que representa su derecho a usar el activo subyacente, y un pasivo por arrendamiento, que representa su obligación de realizar pagos futuros de arrendamiento.

La norma incluye exenciones para su aplicación para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor.

Transición

La Compañía aplicará la NIIF 16, a partir del 1 de enero de 2019, utilizando el enfoque retrospectivo modificado. Este enfoque establece que el efecto acumulado de la adopción de la NIIF 16 se reconocerá como un ajuste al saldo inicial de las utilidades no distribuidas al 1 de enero de 2019, sin presentar información comparativa, por lo que no se reexpresará la información presentada para el año 2018.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

La Compañía planea aplicar la exención de la norma para arrendamientos existentes para dar continuidad a la definición de arrendamiento en la fecha de transición. Esto significa que aplicará la NIIF 16 a todos los contratos celebrados antes del 1 de enero de 2019 e identificados como arrendamientos de acuerdo con la NIC 17 y la CINIIF 46.

Evaluación del Impacto

La Compañía ha evaluado el impacto estimado que la aplicación inicial de la NIIF 16 tendrá en sus estados financieros consolidados, con base a sus contratos de arrendamientos operativos principalmente de sus oficinas y de estacionamientos.

La evaluación preliminar de la Compañía estima que al 1 de enero de 2019, los activos por derecho de uso y pasivos de arrendamientos representan un monto aproximado de B/.4,000,000 de acuerdo a la información actualmente disponible.

La Compañía no espera que la adopción de la NIIF 16 afecte la capacidad para cumplir con las cláusulas contractuales de sus obligaciones y colocaciones financieras.

Aún la Compañía no ha finalizado las pruebas y la evaluación de los controles operativos, por lo que la adopción de esta norma podría ocasionar modificaciones en los estados financieros consolidados.

(4) Administración de Riesgos 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, principalmente, con el uso de instrumentos financieros y como tal, el estado consolidado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros. Estos instrumentos financieros exponen al Banco a varios tipos de riesgos. La Junta Directiva la Compañía ha aprobado una Política de Administración de Riesgos, la cual identifica cada uno de los principales riesgos a los cuales está expuesta la Compañía. Para administrar y monitorear estos riesgos, la Junta Directiva ha establecido los siguientes comités, los cuales están los siguientes:

- Comité de Crédito
- Comité de Cobros
- Comité de Auditoría
- Comité de Cumplimiento
- Comité de Riesgo
- Comité de Activos y Pasivos (ALCO)

El Comité de Auditoría de la Compañía supervisa la manera en que la Gerencia monitorea el cumplimiento de las políticas y procedimientos de administración de riesgo y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos que afronta la Compañía.

Este Comité es asistido por Auditoría Interna en su rol de supervisión. Auditoría Interna realiza revisiones periódicas de los controles y procedimientos de administración de riesgos, cuyos resultados son reportados al Comité de Auditoría.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

El Comité de Riesgo de la Compañía tiene su origen bajo el Acuerdo No.008-2010 de la Superintendencia de Bancos de Panamá, y tiene como objetivo, que la Compañía cuente con un ente del más alto nivel para analizar, consensuar, decidir, establecer los objetivos y las políticas para la Gestión Integral de Riesgos; así como los límites de exposición al riesgo aprobados por la Junta Directiva.

Las principales responsabilidades del Comité de Riesgo de la Compañía son:

1. Velar por el buen desempeño e independencia del Departamento de Riesgo de la Compañía, según su rol.

2. Dar seguimiento a las exposiciones a riesgos y comparar dichas exposiciones a los límites de riesgo aprobados por la Junta Directiva; al igual que reportar a la Junta Directiva los resultados presentados.

3. Desarrollar y proponer metodologías, procedimientos, límites y estrategias para la administración de los riesgos; así como proponer mejoras a las políticas de administración de riesgos.

4. Emitir recomendaciones para apoyar el mantenimiento y/o mejoramiento de la calificación de riesgo de la Compañía.

5. Periódicamente, así como previo a la realización de operaciones activas y pasivas de gran significancia institucional, ayudar a la gerencia a cuantificar las pérdidas posibles en que podría incurrir la Compañía, en caso de efectuarse una operación.

6. Proponer planes de contingencia en materia de riesgos, los cuales serán sometidos a la aprobación de la Junta Directiva y recomendar cursos de acción o mecanismos mediante los cuales se puede normalizar cualquier situación en la cual la Compañía se haya salido de los límites establecidos.

7. Velar que la Gerencia de la Compañía promueva la cultura de administración de riesgo.

8. Desarrollar y mantener las clasificaciones de riesgo de la Compañía para categorizar las exposiciones de acuerdo con el grado de riesgo de incumplimiento.

   El actual marco de calificación de riesgos consta de 8 calificaciones basadas en la mora que reflejan distintos grados de riesgo de incumplimiento para el caso de los segmentos de cartera de préstamos. Estas calificaciones están asociadas o relacionadas a los diferentes niveles de mora que presenta el instrumento de préstamo. Mientras la Compañía adopta la inclusión de un “scoring” de comportamiento las calificaciones serán basadas en los niveles de mora

9. Desarrollar y mantener los procesos de la Compañía para medir las PCE, esto incluye procesos para la aprobación inicial, validación regular y pruebas retrospectivas de los modelos utilizados; e incorporación de información prospectiva.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

(a) Riesgo de Crédito:

Es el riesgo de que el deudor, emisor o contraparte de un activo financiero propiedad de la Compañía no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer al Banco de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la Compañía adquirió u originó el activo financiero respectivo. También se concibe este riesgo como un deterioro en la calidad crediticia de la contraparte, del colateral y/o de la garantía pactada inicialmente.

Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgo establecen procesos y controles a seguir para aprobación de préstamos o facilidades crediticias. La Compañía estructura los niveles de riesgo crediticio aceptables a través del establecimiento de límites sobre la cantidad de riesgo aceptado en relación a un solo prestatario, o grupo de prestatarios, y segmento geográfico. Estos créditos son controlados constantemente y sujetos a una revisión periódica.

La exposición al riesgo crediticio es administrada a través de un análisis periódico de la habilidad de los prestatarios o prestatarios potenciales, para determinar su capacidad de pago de capital e intereses. La exposición al riesgo crediticio es también mitigada, en parte, a través de la obtención de garantías colaterales, corporativas y personales.

La gestión crediticia se realiza bajo políticas claramente definidas por la Junta Directiva y revisadas y modificadas periódicamente en función de cambios y expectativas de los mercados en que se actúa, regulaciones y otros factores a considerar en la formulación de estas políticas.

La Compañía tiene en funcionamiento una serie de informes crediticios para evaluar el desempeño de su cartera, los requerimientos de provisiones y especialmente para anticiparse a eventos que puedan afectar en el futuro la condición de sus deudores.

La Junta Directiva ha delegado la responsabilidad para el manejo del riesgo de crédito en el Comité de Crédito, Comité de Administración de Crédito, Comité de Riesgo y Comité de Cobros los cuales vigilan periódicamente la condición financiera de los deudores y emisores respectivos, que involucren un riesgo de crédito para la Compañía.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Análisis de la Calidad Crediticia

La siguiente tabla presenta información sobre la calidad crediticia de los activos financieros medidos al CA y las inversiones en valores medidas al VRCOUI. A menos que se indique específicamente, para los activos financieros, los montos en la tabla representan los valores en libros brutos. Para las cartas promesas de pago, los montos en la tabla representan los importes comprometidos.

	2018				2017
	PCE durante los próximos 12 meses	PCE durante el tiempo de vida(no deteriorados)	PCE durante el tiempo de vida (deteriorados)	Total	Total
Préstamos					
Normal o riesgo bajo	660,946,313	0	0	660,946,313	576,584,739
Mención especial	18,306,095	0	0	18,306,095	12,839,884
Subnormal	0	1,858,442	977,563	2,836,005	1,272,508
Dudoso	0	1,422,157	561,627	1,983,784	1,567,064
Irrecuperable	0	0	4,464,304	4,464,304	2,833,911
Monto bruto	679,252,408	3,280,599	6,003,494	688,536,501	595,098,106
Más intereses por cobrar	1,635,088	0	0	1,635,088	1,477,992
Reserva por deterioro	(146,785)	(77,616)	(378,637)	(603,038)	(313,625)
Valor en libros, neto	680,740,711	3,202,983	5,624,857	689,568,551	596,262,473
Inversiones en valores a CA					
Normal o riesgo bajo	219,321	0	0	219,321	442,132
Monto bruto	219,321	0	0	219,321	442,132
Reserva por deterioro	(877)	0	0	(877)	0
Valor en libros, neto	218,444	0	0	218,444	442,132
Inversiones en valores a VRCOUI					
Normal o riesgo bajo	48,531,447	0	0	48,531,447	43,933,581
Cartas promesas de pago					
Normal o riesgo bajo	59,484,283	0	0	59,484,283	77,155,573

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía realizó el análisis de las operaciones fuera de balance. Del total de las operaciones fuera de balance, el 100% corresponden a cartas promesas de pago revocables. El total de las cartas promesas de pago se mantiene en clasificación normal.

Depósitos colocados en bancos

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantiene depósitos colocados en bancos por $41,442,251 (2017: $29,093,301).Los depósitos colocados son mantenidos en bancos y otras instituciones financieras con grado de inversión al menos entre BBB- y BBB+, basado en las agencias Fitch Rating Inc., Moodys y Standard & Poor's.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Garantías y Otras Mejoras para Reducir el Riesgo de Crédito y su Efecto Financiero

La Compañía mantiene garantías y otras mejoras crediticias, para asegurar el cobro de sus activos financieros expuestos al riesgo de crédito. La tabla a continuación presenta los principales tipos de garantías mantenidas con respecto a distintos tipos de activos financieros.

	% de cobertura que está sujeto a requerimientos de Garantías		
	2018	2017	Tipo de Garantía
Préstamos	91%	92%	Propiedades
Inversiones en valores	78%	77%	Cartera hipotecaria de préstamos

Préstamos Hipotecarios Residenciales

La siguiente tabla presenta el rango de relación de préstamos de la cartera hipotecaria con relación al valor de las garantías ("*Loan To Value"*- LTV). El LTV es calculado como un porcentaje del saldo del préstamo en relación al valor de la garantía al momento del desembolso. El valor de la garantía, para hipotecas, está basado en el valor original de la garantía a la fecha de desembolso y generalmente no se actualiza.

Relación de los créditos al valor de la garantía (LTV)	2018	2017
Préstamos sin deterioro		
0-20%	3,385,889	500,763
20-40%	20,285,283	4,810,538
40-60%	52,251,992	24,400,710
60-80%	210,280,677	168,193,621
80-100%	342,332,354	349,265,979
Total	628,536,195	547,171,611

La Compañía no actualiza de forma rutinaria la valoración de las garantías mantenidas. Los avalúos de las garantías se actualizan y para los préstamos hipotecarios cuando el riesgo de crédito de un préstamo se deteriora de manera significativa y el préstamo es supervisado más de cerca. Para los préstamos de dudosa recuperación, la Compañía obtiene el avalúo de garantías porque el valor actual de la garantía es un insumo para la medición de deterioro.

Activos Recibidos mediante la Adjudicación de Garantía

A continuación, se presentan los activos no financieros que la Compañía se ha adjudicado como garantías colaterales para asegurar el cobro, incluyendo la ejecución de otras mejoras crediticias durante el período:

	2018	2017
Propiedades	271,138	270,110

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Montos originados por las pérdidas crediticias esperadas

Aumento significativo de riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito de la cartera de préstamos 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 estados 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 para la cartera de crédito

La Compañía asigna cada exposición en 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 Incumplimiento (PI) 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 del nivel 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 económicos 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.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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 etapas ("stages") de deterioro ("buckets"):

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 etapas de riesgo crediticio, es ajustar el algoritmo de cálculo de pérdidas esperadas, de forma tal que las pérdidas de los instrumentos que hubiesen sido asignados al Bucket 1, se determinarán para un horizonte de 12 meses. Las pérdidas para instrumentos asignados el Bucket 2 ó 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 NIIF 9 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 (normal)
A2 - Rango de Atraso 31 a 60 días (riesgo bajo)
B1 - Rango de Atraso 61 a 90 días (mención especial)
B2 - Rango de Atraso 91 a 120 días (sub-normal)
C1 - Rango de Atraso 121 a 150 días (dudoso)
C2 - Rango de Atraso 151 a 180 días (dudoso)
D - Rango de Atraso mayor a 180 días (irrecuperable)

Construcción del término de probabilidad de incumplimiento (PI) de la cartera de crédito

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.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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.

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. Por lo tanto, 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 Pérdida 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, emigre 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 un horizonte de tiempo.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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 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.

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.

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 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.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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 matrices 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. También 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 económicos.

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 3(c).

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.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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;
- Cambios significativos en los indicadores de riesgo de crédito como consecuencia de un cambio en el riesgo crediticio desde el inicio;
- 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;
- Un cambio significativo real o esperado en la calificación crediticia externa del instrumento financiero.

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.

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 Perdidas Esperadas en la Compañía de aspectos prospectivos se efectuará a 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.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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) Cotizantes del seguro social
d) Producto Interno Bruto
e) Imae / Ivae
f) Trm
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 perdidas 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:

i. 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 (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 ésas últimas podrían explicar y/o inferir razonablemente los eventuales impactos sobre el comportamiento de pago de los instrumentos en el futuro.

ii. 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.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

iii. 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 identificaron las siguientes variables por país y segmento:

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

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 dado el incumplimiento (PDI) o (LGD Loss Given Default)
- Exposición ante el incumplimiento (EI) o (EAD Exposure 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 LTV son un parámetro clave para determinar PDI.

(4) Administración de Riesgos 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 donde se han registrado todas las operaciones que 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 acarreó 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.

PDI de hipotecas para la operación Colombiana

Para la cartera hipotecaria de Colombia la Compañía no posee datos históricos de recuperaciones de préstamos hipotecarios residenciales que permitan estimar la PDI. Por lo que se tomaron en cuenta cifras del crecimiento de valor de las propiedades en Colombia, el déficit actual de viviendas y los LTV de desembolso y promedios de la cartera que manejamos para obtener la PDI.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

El 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.

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

Concentración del Riesgo de Crédito

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 consolidados es la siguiente:

	Préstamos		Inversiones en Valores	
	2018	2017	2018	2017
Concentración por:				
Sector:				
Banca hipotecaria	628,536,195	547,171,611	43,761,562	44,029,545
Banca personas	60,000,306	47,926,495	0	0
Otros sectores	0	0	24,308,096	15,513,014
Intereses por cobrar	1,635,088	1,477,992	0	0
	690,171,589	596,576,098	68,069,658	59,542,559
Geográfica:				
Panamá	501,180,800	435,069,985	43,980,883	44,283,233
El Salvador	130,887,518	111,726,941	0	0
Colombia	56,468,183	48,301,180	4,122,175	5,364,951
Estados Unidos de América	0	0	19,966,600	9,864,375
Intereses por cobrar	1,635,088	1,477,992	0	0
	690,171,589	596,576,098	68,069,658	59,542,559

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Las concentraciones geográficas de préstamos, están basadas en la ubicación del destino de los fondos desembolsados y en cuanto a las inversiones en valores se basa en la ubicación del emisor de la inversión.

(b) Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez comprende dos definiciones dependiendo de la fuente que lo origine:

Riesgo de Liquidez de Fondeo

Representa la dificultad de una institución de obtener los recursos necesarios para cumplir con sus obligaciones, a través de los ingresos generados por sus activos o mediante la captación de nuevos pasivos. Este tipo de riesgo generalmente es ocasionado por un deterioro drástico y repentino de la calidad de los activos que origina una extrema dificultad para convertirlos en recursos líquidos.

Riesgo de Liquidez de Mercado

Es la probabilidad de pérdida económica debido a la dificultad de enajenar o cubrir activos sin una reducción significativa de su precio. Se incurre en esta clase de riesgo como resultado de movimientos del mercado (precios, tasas, etc.), o cuando se realizan inversiones en mercados o instrumentos para los cuales no existe una amplia oferta y demanda.

Administración del Riesgo de Liquidez

La Compañía controla este riesgo con reservas apropiadas de liquidez y de activos fácilmente realizables, usualmente en niveles superiores a los requeridos por el regulador, y mantiene un adecuado calce de plazos entre los vencimientos de activos y pasivos que es revisado periódicamente.

La gestión del riesgo de liquidez es una función del Comité de Activos y Pasivos, el cual debe asegurar la capacidad de la Compañía para responder ante retiros no previstos de depósitos o necesidades no programadas en la colocación de créditos.

La Gerencia y el Comité de Activos y Pasivos realizan un seguimiento periódico de la posición de liquidez mediante el análisis de la estructura de vencimientos de activos y pasivos, la estabilidad de depósitos por tipo de cliente y el cumplimiento de estándares mínimos establecidos en las regulaciones y políticas corporativas.

Exposición del Riesgo de Liquidez

La medida clave utilizada por la Compañía para la administración del riesgo de liquidez es el índice de activos líquidos netos sobre depósitos recibidos de clientes. Los activos líquidos netos son el efectivo y equivalentes de efectivo y títulos de deuda, para los cuales exista un mercado activo y líquido, menos cualquier otro depósito recibido de bancos, instrumentos de deuda emitida u otros financiamientos.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

A continuación se detallan los índices de liquidez de la Compañía, informados a la Superintendencia de Bancos de Panamá, este índice no debe ser inferior al 30%:

	2018	2017
Al 31 de diciembre	82.60%	59.25%
Promedio del año	57.17%	87.14%
Máximo del año	82.60%	146.68%
Mínimo del año	40.13%	43.61%

El cuadro a continuación muestra los flujos de efectivo no descontados de los activos y pasivos financieros de la Compañía y los compromisos de préstamos no reconocidos, por agrupaciones de vencimiento contractual.

2018	Valor en Libros	Monto bruto nominal (salidas)/entradas	Hasta 1 año	De 1 a 5 Años	De 5 a 10 años	Más de 10 años
Pasivos Financieros:						
Depósitos de ahorros	1,425,548	(1,425,548)	(1,425,548)	0	0	0
Depósitos de plazo fijo	239,680,540	(252,174,283)	(135,706,743)	(116,467,540)	0	0
Valores comerciales negociables	90,688,165	(91,990,262)	(91,990,262)	0	0	0
Notas comerciales negociables	113,118,210	(118,733,930)	(55,790,211)	(62,943,719)	0	0
Bonos Cubiertos	10,431,427	(13,888,875)	(613,403)	(13,275,472)	0	0
Bonos ordinarios	8,832,345	(9,734,407)	(333,061)	(9,401,346)	0	0
Certificados de inversión	15,893,531	(17,113,835)	(8,000,312)	(9,113,523)	0	0
Obligaciones negociables	18,997,888	(19,261,392)	(19,261,392)	0	0	0
Financiamientos recibidos	237,023,005	(262,980,567)	(86,792,878)	(136,067,866)	(40,119,823)	0
Total de pasivos financieros	736,090,659	(787,303,099)	(399,913,810)	(347,269,466)	(40,119,823)	0
Activos Financieros:						
Efectivo	350,656	350,656	350,656	0	0	0
Depósitos en bancos	41,442,511	41,442,511	41,442,511	0	0	0
Inversiones en valores	68,069,658	135,778,483	2,585,637	10,982,639	43,627,156	78,583,051
Préstamos	689,568,551	1,168,897,704	58,772,616	229,186,002	264,627,873	616,311,213
Total de activos financieros	799,431,376	1,346,469,354	103,151,420	240,168,641	308,255,029	694,894,264
Compromisos y contingencias						
Cartas promesas de pago	0	(59,484,283)	(59,484,283)	0	0	0

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

2017	Valor en Libros	Monto bruto nominal (salidas)/entradas	Hasta 1 año	De 1 a 5 Años	De 5 a 10 años	Más de 10 años
Pasivos Financieros:						
Depósitos de ahorros	923,276	(923,276)	(923,276)	0	0	0
Depósitos de plazo fijo	208,766,654	(222,571,814)	(103,518,484)	(119,053,330)	0	0
Valores comerciales negociables	83,386,616	(84,302,996)	(84,302,996)	0	0	0
Notas comerciales negociables	96,537,363	(98,446,601)	(33,152,509)	(65,294,092)	0	0
Bonos ordinarios	14,390,920	(16,583,965)	(725,449)	(15,858,516)	0	0
Certificados de inversión	13,633,339	(14,534,160)	(6,173,639)	(8,360,521)	0	0
Obligaciones negociables	13,912,290	(13,880,549)	(13,880,549)	0	0	0
Financiamientos recibidos	188,599,222	(208,045,893)	(35,143,214)	(152,708,564)	(20,194,115)	0
Total de pasivos financieros	620,149,680	(659,289,254)	(277,820,116)	(361,275,023)	(20,194,115)	0
Activos Financieros:						
Efectivo	337,800	337,800	337,800	0	0	0
Depósitos en bancos	29,093,301	29,093,301	29,093,301	0	0	0
Inversiones en valores	59,542,559	109,513,433	2,785,384	11,556,148	15,730,586	79,441,315
Préstamos	596,262,473	1,028,536,200	50,915,967	198,267,434	228,546,079	550,806,720
Total de activos financieros	685,236,133	1,167,480,734	83,132,452	209,823,582	244,276,665	630,248,035
Compromisos y contingencias						
Cartas promesas de pago	0	74,874,535)	(74,874,535)	0	0	0

Para los activos y pasivos financieros el monto bruto es medido en base a los flujos de efectivo no descontados e incluyen los intereses estimados a pagar y por cobrar, razón por la cual difieren de los importes presentados en el estado consolidado de situación financiera.

La siguiente tabla muestra los importes de los pasivos financieros que se esperan liquidar posterior a doce meses después de la fecha de balance:

	2018	2017
Pasivos Financieros:		
Depósitos a plazo	105,423,014	106,568,404
Financiamientos recibidos	152,649,925	153,842,987
Notas comerciales negociables	58,337,000	63,902,000
Bonos cubiertos	11,000,000	0
Bonos ordinarios	8,784,024	14,310,229
Certificados de inversión	8,280,000	7,600,000

La Compañía se dedica a generar préstamos hipotecarios y personales periódicamente y es capaz de titularizar parte de sus créditos de acuerdo a sus necesidades de liquidez. Los préstamos hipotecarios reflejan un flujo mensual en abonos a capital y pago de intereses los cuales no son contemplados en el cuadro anterior.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

La tabla a continuación muestra los activos de la Compañía comprometidos y disponibles como colateral o garantía en relación con algún pasivo financiero u otro compromiso, y los disponibles representan aquellos activos que en un futuro pueden ser utilizados como garantía de futuros compromisos o financiamientos:

2018	Restringidos como Colateral	No Restringidos Disponible para Colateral	Total
Efectivo y equivalente de efectivo	0	41,793,167	41,793,167
Inversiones en valores	0	68,068,781	68,068,781
Préstamos, neto	214,797,652	473,135,811	687,933,463
Intereses por cobrar de préstamos	0	1,635,088	1,635,088
Activos no financieros	0	18,097,154	18,097,154
	214,797,652	602,730,001	817,527,653

2017	Restringidos como Colateral	No Restringidos Disponible para Colateral	Total
Efectivo y equivalente de efectivo	0	29,431,101	29,431,101
Inversiones en valores	0	59,542,559	59,542,559
Préstamos, neto	158,173,667	436,610,814	594,784,481
Intereses por cobrar de préstamos	0	1,477,992	1,477,992
Activos no financieros	0	17,075,649	17,075,649
	158,173,667	544,138,115	702,311,782

(c) 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 a eventos políticos y económicos. Estos elementos causan que la Compañía esté sujeta a pérdidas latentes como a ganancias potenciales. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es el de administrar y vigilar las exposiciones de riesgo y que las mismas se mantengan dentro de los parámetros aceptables optimizando el retorno del riesgo.

Administración del Riesgo de Mercado:

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.

A continuación presentamos la composición de los tipos de riesgo de mercado:

Riesgo de Tasa de Cambio

Es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de las monedas extranjeras y otras variables financieras. Para efectos de la NIIF 7, este riesgo no surge de instrumentos financieros que son partidas no monetarias ni de instrumentos financieros denominados en la moneda funcional.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

La Compañía mantiene y realiza préstamos en Pesos Colombianos, la moneda de la República de Colombia. El valor de las posiciones en moneda extranjera fluctúa como consecuencia de las variaciones en las cotizaciones de la tasa de cambio.

El análisis de sensibilidad para el riesgo de tasa de cambio, está considerado principalmente en la medición de la posición dentro de una moneda específica. El análisis consiste en verificar cuánto representaría la posición en la moneda funcional sobre la moneda a la cual se estaría convirtiendo y por ende la mezcla del riesgo de tasa de cambio.

La posición de monedas se presenta en su equivalente en dólares, como sigue:

Pesos Colombianos	2018	2017
Activos		
Efectivo y equivalentes	3,112,829	4,802,534
Préstamos	56,370,232	48,301,180
Otros activos	6,233,313	7,067,252
Total de activos	65,716,374	60,170,966
Pasivos		
Depósitos a plazo	32,135,960	19,159,683
Bonos ordinarios	8,784,024	14,310,229
Financiamientos recibidos	2,154,012	2,770,331
Otros pasivos	604,500	634,166
Total de pasivos	43,678,496	36,874,409
Posición neta	22,037,878	23,296,557

Riesgo de Tasa de Interés

El riesgo de tasa de interés es la exposición de la situación financiera de la Compañía (margen financiero y valor de mercado del patrimonio), por posibles pérdidas derivadas de movimientos adversos en las tasas de interés.

La Compañía dispone de un Comité de Activos y Pasivos, que bajo parámetros definidos por la Junta Directiva, analiza la sensibilidad de variaciones en las tasas de interés, y determina la estructura de balance, el plazo de las diferentes partidas y las estrategias de inversiones.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

El análisis base que efectúa la administración mensualmente consiste en determinar el impacto por aumentos o disminuciones de 25 y 50 puntos básicos en las tasas de interés. A continuación se resume el impacto en el ingreso neto de interés:

	25pb de incremento	25pb de disminución	50pb de incremento	50pb de disminución
Sensibilidad en el ingreso neto de interés proyectado				
2018	1,028,784	(1,028,784)	2,057,568	(2,057,568)
2017	938,605	(940,887)	1,878,970	(1,874,631)
Sensibilidad en el patrimonio neto de interés proyectado				
2018	(1,212,648)	1,212,648	(2,425,297)	2,425,297
2017	(1,217,299)	1,217,299	(2,434,599)	2,434,599

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:

2018	Hasta 1 año	De 1 a 5 Años	De 5 a 10 años	Más de 10 años	Total
Activos:					
Depósitos en bancos	23,764,314	0	0	0	23,764,314
Inversiones en valores a VRCOUI	16,533,088	0	23,162,184	8,836,175	48,531,447
Inversiones en valores a costo amortizado	0	0	0	219,321	219,321
Inversiones en valores a VRCR	1,678,346	0	0	17,607,407	19,285,753
Préstamos brutos	688,536,501	0	0	0	688,536,501
Total de activos	730,512,249	0	23,162,184	26,662,903	780,337,336
Pasivos:					
Depósitos de ahorros	1,425,548	0	0	0	1,425,548
Depósitos a plazo	133,490,939	106,189,601	0	0	239,680,540
Financiamientos recibidos	237,023,005	0	0	0	237,023,005
Deuda emitida	164,036,053	93,926,513	0	0	257,962,566
Total de pasivos	535,975,545	200,116,114	0	0	736,091,659
Sensibilidad neta de tasa de interés	194,536,704	(200,116,114)	23,162,184	26,662,903	44,245,677

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

2017	Hasta 1 año	De 1 a 5 Años	De 5 a 10 años	Más de 10 años	Total
Activos:					
Depósitos en bancos	18,522,731	0	0	0	18,522,731
Inversiones disponibles para la venta	43,887,069	0	0	0	43,887,069
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	223,459	0	0	248,673	472,132
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	1,362,746	0	0	13,774,100	15,136,846
Préstamos	595,098,106	0	0	0	595,098,106
Total de activos	659,094,111	0	0	14,022,773	673,116,884
Pasivos:					
Depósitos de ahorros	923,276	0	0	0	923,276
Depósitos a plazo	102,052,156	106,714,498	0	0	208,766,654
Financiamientos recibidos	188,599,222	0	0	0	188,599,222
Deuda emitida	136,259,868	85,600,660	0	0	221,860,528
Total de pasivos	427,834,522	192,315,158	0	0	620,149,680
Sensibilidad neta de tasa de interés	231,259,589	(192,315,158)	0	14,022,773	52,967,204

La Administración la Compañía para evaluar los riesgos de tasa de interés y su impacto en el valor razonable de los activos y pasivos financieros, realiza simulaciones para determinar la sensibilidad en los activos y pasivos financieros.

Riesgo de Precio
Es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de cambios en los precios de mercado, independientemente de que estén causados por factores específicos relativos al instrumento en particular o a su emisor, o por factores que afecten a todos los títulos negociados en el mercado.

La Compañía está expuesta al riesgo de precio de los instrumentos financieros clasificados al VRCOUI (2017: disponibles para la venta) o como valores a VRCR. Para gestionar el riesgo de precio derivado de las inversiones en instrumentos financieros de patrimonio o deuda, la Compañía diversifica su cartera en función de los límites establecidos.

(d) Riesgo Operacional
El riesgo operacional es el riesgo que ocasiona pérdidas por la falta o insuficiencia de controles en los procesos, personas y sistemas internos o por eventos externos que no estén relacionados a riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares corporativos generalmente aceptados.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

El modelo de Administración de Riesgo Operativo, abarca como puntos principales:

- Identificación y evaluación de los riesgos.
- Reporte de eventos de perdidas e incidentes.
- Definición de acciones mitigantes.
- Seguimiento oportuno a la ejecución de planes de acciones definidos por las áreas.
- Evaluar el nivel de riesgo operativo en las nuevas iniciativas la Compañía, productos y/o servicios y mejoras significativas a los procesos.
- Desarrollo de capacitaciones.
- Participación en el diseño de políticas y procedimientos.

Las diferentes áreas que participan en forma conjunta para la administración óptima del riesgo operativo son:

- Unidad de Administración de Riesgo.
- Tecnología de Información.
- Unidad de Seguridad Informática.
- Monitoreo y Prevención de Fraudes.
- Unidad de Control Interno.

Como parte del modelo de Gobierno Corporativo, la estrategia, metodología de trabajo y el seguimiento a los planes de acciones definidos para los eventos y riesgos valorizados como críticos y altos son reportados a la Gerencia Superior y a su vez al Comité de Riesgo de la Junta Directiva trimestralmente.

El Departamento de Auditoría Interna revisa y valida el cumplimiento de las políticas y metodologías definidas y que estas vayan acorde con la regulación existente, los resultados de esta revisión son presentados al Comité de Auditoría.

(e) Administración de Capital

Una de las políticas de la Compañía es mantener un nivel de capital que acompañe los negocios de crédito y de inversión para su crecimiento dentro del mercado, manteniendo un balance entre el retorno de inversiones efectuadas y la adecuación de capital requerida por los reguladores.

La subsidiaria bancaria de la Compañía, Banco La Hipotecaria, S. A. y subsidiarias (“el Banco”), está sujeta a lo establecido en la Ley Bancaria, la cual establece que el índice total de adecuación de capital no podrá ser inferior al 8% del total de sus activos ponderados y operaciones fuera de balance que representen una contingencia irrevocable, ponderados en función a sus riesgos.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Basados en los Acuerdos No.1-2015 y sus modificaciones y No.3-2016, emitidos por la Superintendencia de Bancos de Panamá, al 31 de diciembre de 2018, el Banco mantiene una posición de capital regulatorio que se compone de la siguiente manera:

	2018	2017
Capital Primario Ordinario		
Acciones comunes	15,000,000	15,000,000
Capital adicional pagado	25,025,329	26,300,000
Acciones en Tesorería	(727,000)	0
Reserva de capital	1,800,000	1,800,000
Otras partidas de utilidades integrales (1)		
Ganancia en valores y reserva de PCE para VRCOUI (2017: valores disponibles para la venta)	481,897	571,834
Ajuste por conversión de moneda extranjera	(6,455,494)	(4,640,024)
Utilidades no distribuidas	25,977,166	21,932,674
Participación no controladora	846,772	891,891
Menos: Impuesto diferido	(1,032,623)	(987,891)
Total de Capital Primario Ordinario	60,916,047	60,868,484
Provisión Dinámica	6,914,741	6,863,256
Total Fondos de Capital Regulatorio	67,830,788	67,731,740
Total de activos ponderados por riesgo	473,630,658	429,296,001

Indicadores:	**Mínimo requerido**		
Índice de Adecuación de Capital	8.00%	14.32%	15.78%
Índice de Capital Primario Ordinario	3.75%	12.86%	14.18%
Índice de Capital Primario	5.25%	12.86%	14.18%

(1) Excluye el valor razonable de la cartera adquirida

(5) Uso de Estimaciones y Juicios en la Aplicación de Políticas Contables

La Administración de la Compañía en la preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, ha efectuado juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y las cifras reportadas de los activos, pasivos, ingresos y gastos durante el período. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Los estimados y decisiones son continuamente evaluados y están basadas en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias.

(5) Uso de Estimaciones y Juicios en la Aplicación de Políticas Contables, continuación

La Administración de la Compañía evalúa la selección, revelación y aplicación de las políticas contables críticas en las estimaciones de mayor incertidumbre. La información relacionada a los supuestos y estimaciones que afectan las sumas reportadas de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal y los juicios críticos en la selección y aplicación de las políticas contables se detallan a continuación:

(a) Clasificación de los activos financieros

Al momento de determinar la clasificación de los activos financieros la Compañía utiliza su juicio para evaluar el modelo de negocio dentro del cual se mantienen los activos y de si los términos contractuales del activo financiero son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.

(b) Deterioro de instrumentos financieros

La Compañía revisa sus activos financieros en cada fecha de reporte para determinar si el riesgo de crédito sobre el activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

(c) Impuestos sobre la renta

La Compañía está sujeto a impuestos sobre la renta bajo las jurisdicciones de la República de Panamá, Colombia y El Salvador. Estimados significativos se requieren al determinar la provisión para impuestos sobre la renta. Se realizan estimaciones a través de una proyección fiscal para determinar la provisión para impuestos sobre la renta y se reconocen los pasivos resultantes de dicha estimación. Cuando el resultado fiscal final es diferente de las sumas que fueron registradas, las diferencias impactarán las provisiones por impuestos sobre la renta e impuestos diferidos en el período en el cual se hizo dicha determinación.

(d) Entidades estructuradas no consolidadas:

La Administración la Compañía realizó un análisis sobre sus entidades estructuradas, y a su vez concluyó que las mismas no deben consolidarse, ya que la Compañía realiza la función de agente y no de principal. Un agente es una parte dedicada principalmente a actuar en nombre y a beneficio de otra parte o partes (el principal o principales) y, por ello, no controla la participada cuando ejerce su autoridad para tomar decisiones. Por ello, algunas veces el poder de un principal puede mantenerse y ejercerse por un agente, pero en nombre del principal.

(6) Partes Relacionadas

El estado consolidado de situación financiera y el estado consolidado de resultados incluyen saldos y transacciones con partes relacionadas, los cuales se resumen así:

	2018	2017
Activos:		
Depósitos a la vista	170,753	67,208
Cuentas por cobrar	304,985	365,205
Pasivos:		
Depósitos de ahorro	777,528	688,484
Depósitos a plazo	5,951,143	6,964,511
Intereses acumuladas por pagar	10,421	11,001
Cuentas por pagar	1,306	685
Otros ingresos (gastos):		
Gastos de intereses sobre depósitos	265,026	(276,991)
Comisión por fianza de garantía	(8,685)	(15,868)
Reaseguros asumido	4,451,164	2,449,748
Siniestros y comisión asumido	(1,469,296)	(709,746)
Gastos de seguros	(200,556)	(184,487)
Beneficios a corto plazo a ejecutivos	(1,202,364)	(1,154,469)
Bonos de buena siniestralidad	0	286,729

Transacciones con Directores y Ejecutivos

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía ha pagado dietas por $40,984 (2017: $35,422) a los directores que asisten a las sesiones de Junta Directiva y comités.

La Compañía ha pagado salarios y otros beneficios tales como seguro de vida, bonificación y salarios en especie a los ejecutivos por $1,202,364 (2017: $1,154,469).

(7) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación para propósitos de conciliación con el estado consolidado de flujos de efectivo:

	2018	2017
Efectivo y efectos de caja	350,656	337,800
Depósitos a la vista	37,221,506	23,221,442
Depósitos de ahorro	4,221,005	5,871,859
Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de flujos de efectivo	41,793,167	29,431,101

(8) Inversiones en Valores

Las inversiones en valores y otros activos financieros se detallan a continuación:

	2018	2017
Valores a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCOUI)	48,531,447	0
Valores a valor razonable con cambios en resultados (VRCR)	19,318,890	15,136,846
Valores a costo amortizado	219,321	0
Valores disponibles para la venta	0	43,963,581
Valores mantenidos hasta su vencimiento	0	442,132
Total de inversiones en valores	68,069,658	59,542,559
Reserva para valores a costo amortizado	(877)	0
	68,068,781	59,542,559

Valores a Valor Razonable con Cambios en Otras Utilidades Integrales (VRCOUI)

Las inversiones a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales clasificados por indicadores de calidad de crédito del emisor se detallan a continuación:

2018			
Bonos hipotecarios	Bonos de la Tesorería de la República de Colombia	Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América	Total
25,369,263	3,195,584	19,966,600	48,531,447
25,369,263	3,195,584	19,966,600	48,531,447

La Compañía realizó ventas de inversiones a VRCOUI por $12,334,438 estas ventas generaron una ganancia de $98,270.

El movimiento de la reserva para PCE relacionadas a las inversiones en valores a VRCOUI se detalla a continuación.

	2018			
	PCE durante los próximos 12 meses	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados - evaluados colectivamente)	PCE durante el tiempo de vida (deteriorados - evaluados individualmente)	Total
Al 1 de enero	23,191	95,956	0	119,147
- Remedición neta de la reserva para pérdidas	26,822	99,107	0	125,929
- Compra de nuevos activos financieros	38,816	0	0	38,816
- Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el año	(20,216)	0	0	(20,216)
Al final del año	68,613	195,063	0	263,676

(8) Inversiones en Valores, continuación

La provisión para pérdidas crediticias esperadas antes mencionada no se reconoce en el estado consolidado de situación financiera porque el valor en libros de los valores de inversión de deuda en VRCOUI $48,531,447 es su valor razonable.

Valores a Valor Razonable con Cambios en Resultados (VRCR)

Esta cartera está compuesta principalmente por intereses residuales de las titularizaciones realizadas y se detallan de la siguiente manera:

	Vencimiento	2018	2017
Interés residual de octavo fideicomiso	Diciembre 2036	2,448,374	2,573,532
Interés residual de noveno fideicomiso	Diciembre 2022	402,445	573,964
Interés residual de décimo fideicomiso	Septiembre 2039	5,802,118	5,107,150
Interés residual de décimo primer fideicomiso	Octubre 2041	3,035,701	2,725,621
Interés residual de décimo segundo fideicomiso	Noviembre 2042	1,682,934	1,574,304
Interés residual de décimo tercer fideicomiso	Diciembre 2045	1,459,813	1,219,529
Bono del décimo primer fideicomiso	Octubre 2041	1,848,129	0
Bono del décimo segundo fideicomiso	Noviembre 2042	784,892	0
Bono del décimo tercer fideicomiso	Diciembre 2045	927,893	0
Títulos de desarrollo agropecuario	Julio 2019	893,454	180,373
Certificado de depósito a término	Febrero 2018	0	1,182,373
Fondos mutuos	A la vista	33,137	0
Total		19,318,890	15,136,846

Los intereses residuales de los fideicomisos fueron determinados mediante el descuento de flujos futuros de las comisiones como fiduciario y de incentivo que recibirá la Compañía de estos fideicomisos. A la fecha de creación de estos fideicomisos, se estimó que la realización de los valores será de 30 años para el Octavo, Noveno, Décimo, Décimo Primero, Décimo Segundo y Décimo Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (vencimientos 2022, 2036, 2039, 2041, 2042 y 2045, respectivamente).

Valores a Costo Amortizado

La Compañía mantiene bonos de la República de Panamá con un valor nominal de $225,000 los cuales están registrados a su costo amortizado de $219,321 y con un valor razonable de $299,374. Estos bonos tienen una tasa de interés del 8.875% y con vencimiento el 31 de diciembre de 2027. Estos bonos se mantienen en el Banco Nacional de Panamá a disposición de la Superintendencia de Bancos de Panamá, para garantizar el adecuado cumplimiento de las obligaciones fiduciarias de la Compañía.

Las inversiones a costo amortizado por emisor se detallan a continuación:

2018		
Bonos de la República de Panamá	Reserva para Pérdidas	Total
219,321	(877)	218,444
219,321	(877)	218,444

(8) Inversiones en Valores, continuación

El movimiento de la reserva para pérdidas crediticias esperadas relacionadas a las inversiones en valores a costo amortizado se detalla a continuación.

	2018			
	PCE durante los próximos 12 meses	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados - evaluados colectivamente)	PCE durante el tiempo de vida (deteriorados - evaluados individualmente)	Total
Al 1 de enero	884	0	0	884
Remedición neta de la reserva para pérdidas crediticias	475	0	0	475
Compra de nuevos activos financieros	547	0	0	547
- Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el año	(1,029)	0	0	(1,029)
Al final del año	877	0	0	877

Valores Disponibles para la Venta

Las inversiones en valores disponibles para la venta se detallan a continuación:

2017					
Bonos hipotecarios	Bonos de la Tesorería de la República de Colombia	Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América	Fondos mutuos	Acciones	Total
30,255,445	3,767,249	9,864,375	11,497	65,015	43,963,581
30,255,455	3,767,249	9,864,375	11,497	65,015	43,963,581

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía mantenía inversiones en acciones por la suma de $65,015, para las cuales la Compañía no pudo calcular un valor razonable de manera confiable.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía realizó ventas de inversiones disponibles para la venta por $1,972,163, generando una ganancia por $542,163.

Valores Mantenidos hasta su Vencimiento

Las inversiones en valores mantenidos hasta su vencimiento se detallan a continuación:

2017		
Bonos de la República de Panamá	Títulos de Desarrollo Agropecuarios de Colombia	Total
218,673	223,459	442,132
218,673	223,459	442,132

(9) Préstamos, Neto

El detalle de la cartera de préstamos por producto se presenta a continuación:

	2018	2017
Sector local:		
Personales	39,766,830	35,268,757
Hipotecarios residenciales	461,413,970	399,801,228
Total sector interno	501,180,800	435,069,985
Sector extranjero:		
Personales	20,233,476	12,657,738
Hipotecarios residenciales	167,122,225	147,370,383
Total sector externo	187,355,701	160,028,121
Total de préstamos	688,536,501	595,098,106

El movimiento de la reserva para pérdidas crediticias esperadas en préstamos se detalla a continuación. Los montos comparativos del año 2017 representan la provisión para pérdidas crediticias y reflejan la base de medición según la NIC 39.

	2018				
	Pérdidas crediticias esperadas durante los próximos 12 meses	Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida (no deteriorados - evaluados colectivamente)	Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida (deteriorados - evaluados individualmente)	Total	31 de diciembre 2017
Al 1 de enero de 2018	134,341	81,847	239,478	455,666	300,664
- Transferencia a pérdidas crediticias esperadas durante los próximos 12 meses	522,621	(245,338)	(277,283)	0	0
- Transferencia a pérdida esperada durante la el tiempo de vida – no deteriorados	(130,865)	305,352	(174,488)	0	0
- Transferencia a pérdida esperada durante la el tiempo de vida – deteriorados	(5,835)	(299,400)	305,235	0	0
- Remedición neta de la reserva para pérdidas crediticias	(358,322)	269,721	1,205,832	1,117,231	512,648
- Originación de nuevos activos financieros	41,146	899	0	42,045	0
- Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el período	(56,301)	(35,464)	(179,170)	(270,935)	0
Castigos	0	0	(740,969)	(740,969)	(499,687)
Al 31 de diciembre de 2018	146,785	77,617	378,635	603,038	313,625

En los meses de junio y septiembre de 2015, La Compañía realizó compra de cartera hipotecaria residencial al Sexto y Séptimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios con un valor razonable de $4,517,878 y $4,773,715, respectivamente. La diferencia entre el precio pagado y el valor razonable de estas compras fue de $1,325,034 y fue registrado en la cuenta de reserva de valor razonable en el estado consolidado de cambios en el patrimonio. El valor pendiente de amortizar a la fecha es de $1,087,672 (2017: $1,167,013).

(10) Mobiliario, Equipos y Mejoras, Neto

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

2018	Mobiliario	Equipo de oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
Costo:					
Al inicio del año	776,290	2,996,040	399,691	1,974,438	6,146,459
Compras	116,794	535,699	281,719	629,336	1,563,548
Ventas y descartes	(19,198)	(80,429)	0	0	(99,627)
Al final del año	873,886	3,451,310	681,410	2,603,774	7,610,380
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	553,078	2,270,510	324,870	767,337	3,915,795
Gasto del año	110,149	432,116	80,140	241,538	863,943
Ventas y descartes	(19,198)	(80,429)	0	0	(99,627)
Al final del año	644,029	2,622,197	405,010	1,008,875	4,680,111
Ajuste por conversión de moneda	11,309	(8,962)	0	693	3,040
Saldos netos	241,166	820,151	276,400	1,595,592	2,933,309

2017	Mobiliario	Equipo de oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
Costo:					
Al inicio del año	690,970	2,526,661	385,673	1,136,160	4,739,464
Compras	171,047	547,177	14,018	838,278	1,570,520
Ventas y descartes	(85,727)	(77,798)	0	0	(163,525)
Al final del año	776,290	2,996,040	399,691	1,974,438	6,146,459
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	506,329	1,893,130	264,988	608,239	3,272,686
Gasto del año	101,336	441,048	59,882	159,098	761,364
Ventas y descartes	(84,055)	(77,755)	0	0	(161,810)
Al final del año	523,610	2,256,423	324,870	767,337	3,872,240
Ajuste por conversión de moneda	(29,468)	(14,087)	0	0	(43,555)
Saldos netos	223,212	725,530	74,821	1,207,101	2,230,664

(11) Cuentas e Intereses por Cobrar

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

	2018	2017
Cuentas por cobrar:		
Clientes	1,337,818	1,199,257
Empleados	31,206	16,188
Seguros	47,093	59,456
Varios	993,026	709,605
	2,409,143	1,984,506
Intereses por cobrar:		
Sobre inversiones en valores a valor razonable	283,888	270,573
	2,693,031	2,255,079

(12) Otros Activos

Los otros activos se presentan a continuación:

	2018	2017
Depósitos en garantía	56,326	57,303
Fianza de licencia de fiduciaria	25,000	25,000
Fondo de cesantía	694,160	616,887
Prepagos varios	1,241,732	855,754
Adelanto de compra de activos	94,635	312,616
Bienes adjudicados	271,138	234,238
Otros	652,528	655,916
Total	3,035,519	2,757,714

(13) Valores Comerciales Negociables (VCNs)

La Compañía tiene autorizada, por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, seis (2017: cinco) programas rotativos de hasta $200,000,000 (2017: $150,000,000) en VCNs los cuales se encuentran respaldados con el crédito general de la Compañía. De estos programas rotativos, un programa por el monto total de $10,000,000, se encuentran respaldado en adición por una fianza solidaria de Grupo ASSA, S. A. Actualmente este programa no tiene emisiones en circulación.

		2018	
Tipo	**Tasa de interés**	**Vencimiento**	**Valor**
Serie G	3.8750%	Enero, 2019	2,000,000
Serie H	3.8750%	Enero, 2019	1,000,000
Serie I	3.8750%	Enero, 2019	2,014,000
Serie J	3.8750%	Enero, 2019	2,306,000
Serie K	3.8750%	Febrero, 2019	5,283,000
Serie L	3.8750%	Febrero, 2019	2,854,000
Serie M	3.8750%	Febrero, 2019	2,584,000
Serie N	3.8750%	Febrero, 2019	2,500,000
Serie P	3.8750%	Marzo, 2019	1,185,000
Serie Q	3.8750%	Marzo, 2019	858,000
Serie DCU	3.2500%	Marzo, 2019	1,208,000
Serie CDP	3.2500%	Marzo, 2019	500,000
Serie DCI	4.0000%	Marzo, 2019	3,890,000
Serie DCJ	4.0000%	Abril, 2019	1,864,000
Serie DCK	4.0000%	Abril, 2019	2,000,000
Serie DCL	4.0000%	Abril, 2019	959,000
Serie DCM	4.0000%	Abril, 2019	1,210,000
Serie DCN	4.0000%	Abril, 2019	1,300,000
Serie DCO	4.0000%	Mayo, 2019	1,936,000
Serie DCP	4.0000%	Mayo, 2019	1,000,000
Serie BDD	3.6520%	Mayo, 2019	2,000,000
Serie DCQ	4.0000%	Mayo, 2019	2,064,000
Serie CDK	4.0000%	Mayo, 2019	1,980,000
Serie CDL	4.0000%	Junio, 2019	4,000,000
Serie CDM	4.0000%	Junio, 2019	2,000,000
Serie CDN	4.0000%	Junio, 2019	1,000,000
Serie BDF	3.6250%	Junio, 2019	5,000,000
Serie DCR	4.0000%	Julio, 2019	1,865,000
Serie DCS	4.0000%	Julio, 2019	2,135,000
Serie DCT	4.0000%	Julio, 2019	979,000
Serie BCU	4.0000%	Agosto, 2019	1,000,000
Serie BCV	4.0000%	Agosto, 2019	1,629,000
Serie BCW	4.0000%	Agosto, 2019	5,410,000
Serie BCX	4.0000%	Agosto, 2019	1,590,000
Serie BCY	4.0000%	Septiembre, 2019	1,606,000
Serie BCZ	4.0000%	Septiembre, 2019	2,770,000
Serie BDA	4.0000%	Septiembre, 2019	583,000
Serie BDB	4.0000%	Septiembre, 2019	3,449,000
Serie BDC	4.0000%	Octubre, 2019	2,123,000
Serie R	4.1250%	Noviembre, 2019	3,866,000
Serie S	4.1250%	Diciembre, 2019	2,420,000
Serie CDQ	4.1250%	Diciembre, 2019	1,100,000
Serie T	4.1250%	Diciembre, 2019	1,370,000
			90,390,000
Intereses por pagar			436,419
Menos costos de emisión por diferir			(138,254)
			90,688,165

(13) Valores Comerciales Negociables (VCNs), continuación

	2017		
Tipo	**Tasa de interés**	**Vencimiento**	**Valor**
Serie CCZ	3.8750%	Enero, 2018	3,000,000
Serie CDA	3.8750%	Enero, 2018	2,000,000
Serie CDB	3.8750%	Enero, 2018	1,000,000
Serie DBW	3.8750%	Enero, 2018	2,143,000
Serie BCJ	3.0000%	Febrero, 2018	1,000,000
Serie DBX	3.8750%	Febrero, 2018	1,482,000
Serie CDC	3.8750%	Febrero, 2018	3,600,000
Serie DBZ	3.8750%	Marzo, 2018	2,723,000
Serie DCA	3.8750%	Marzo, 2018	2,500,000
Serie BCO	3.8750%	Marzo, 2018	2,000,000
Serie BCC	3.8750%	Marzo, 2018	1,225,000
Serie BCD	3.8750%	Marzo, 2018	1,000,000
Serie BCQ	3.8750%	Abril, 2018	3,000,000
Serie CDD	3.8750%	Abril, 2018	4,085,000
Serie CDE	3.8750%	Abril, 2018	2,004,000
Serie BCG	3.8750%	Abril, 2018	2,000,000
Serie BCF	3.8750%	Abril, 2018	1,459,000
Serie BCH	3.8750%	Abril, 2018	2,240,000
Serie BCI	3.8750%	Mayo, 2018	1,300,000
Serie DCD	3.8750%	Mayo, 2018	1,898,000
Serie CDF	3.8750%	Mayo, 2018	1,000,000
Serie CDJ	3.8750%	Mayo, 2018	3,000,000
Serie CDG	3.8750%	Junio, 2018	980,000
Serie DCE	3.8750%	Junio, 2018	2,000,000
Serie CDH	3.8750%	Junio, 2018	1,000,000
Serie CDI	3.8750%	Junio, 2018	4,000,000
Serie DCF	3.8750%	Julio, 2018	3,000,000
Serie DCG	3.8750%	Julio, 2018	2,500,000
Serie BCK	3.8750%	Agosto, 2018	900,000
Serie BCL	3.8750%	Agosto, 2018	1,629,000
Serie BCN	3.8750%	Agosto, 2018	1,590,000
Serie BCM	3.8750%	Agosto, 2018	5,410,000
Serie BCP	3.8750%	Septiembre, 2018	2,770,000
Serie BCR	3.8750%	Septiembre, 2018	2,505,000
Serie A	3.8750%	Octubre, 2018	300,000
Serie B	3.8750%	Octubre, 2018	2,000,000
Serie C	3.8750%	noviembre, 2018	4,390,000
Serie D	3.8750%	Diciembre, 2018	2,350,000
			82,983,000
Intereses por pagar			455,391
Menos costos de emisión por diferir			(51,775)
			83,386,616

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los valores comerciales negociables.

(14) Notas Comerciales Negociables

La Compañía tiene autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores tres programas de Notas Comerciales Negociables (NCN) por la suma total de $190,000,000. Las colocaciones del primera emisión por $40,000,000 se encuentran respaldadas con el crédito general de la Compañía, un fideicomiso de garantía compuesto de créditos hipotecarios y una fianza solidaria de Grupo ASSA que cubriría cualquier diferencia no cubierta con el producto de la venta de los créditos hipotecarios.

Las colocaciones de los otros dos programas por la suma de $50,000,000 y $100,000,000 respectivamente, están respaldadas solo por el crédito general de la Compañía.

(14) Notas Comerciales Negociables, continuación

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	2018	2017
SERIE S	4.00%	Enero, 2018	0	2,060,000
SERIE D	4.00%	Febrero, 2018	0	355,000
SERIE I	4.25%	Abril, 2018	0	2,880,000
SERIE H	4.25%	Abril, 2018	0	2,996,000
SERIE K	4.25%	Abril, 2018	0	4,991,000
SERIE J	5.00%	Mayo, 2018	0	2,661,000
SERIE L	4.25%	Mayo, 2018	0	780,000
SERIE M	4.25%	Mayo, 2018	0	1,000,000
SERIE Q	4.25%	Mayo, 2018	0	5,000,000
SERIE R	4.25%	Mayo, 2018	0	1,000,000
SERIE N	4.25%	Mayo, 2018	0	75,000
SERIE O	4.25%	Junio, 2018	0	952,000
SERIE P	4.25%	Junio, 2018	0	2,870,000
SERIE R	4.25%	Julio, 2018	0	2,000,000
SERIE Y	4.25%	Noviembre, 2018	0	2,999,000
SERIE AB	4.50%	Enero, 2019	3,451,000	3,451,000
SERIE A	4.50%	Enero, 2019	2,500,000	2,500,000
SERIE C	4.50%	Enero, 2019	2,000,000	2,000,000
SERIE Z	4.25%	Febrero, 2019	2,000,000	2,000,000
SERIE V	4.38%	Febrero, 2019	4,239,000	4,239,000
SERIE AB	4.25%	Marzo, 2019	3,090,000	3,090,000
SERIE AD	4.25%	Marzo, 2019	2,250,000	2,250,000
SERIE M	4.50%	Marzo, 2019	2,150,000	2,150,000
SERIE N	4.50%	Abril, 2019	500,000	500,000
SERIE AE	4.25%	Abril, 2019	1,000,000	1,000,000
SERIE AF	4.25%	Mayo, 2019	2,469,000	2,469,000
SERIE AG	4.25%	Junio, 2019	2,000,000	2,000,000
SERIE AH	4.25%	Julio, 2019	1,500,000	1,500,000
SERIE AO	4.00%	Julio, 2019	4,000,000	0
SERIE AI	4.75%	Julio, 2019	1,200,000	1,200,000
SERIE AJ	4.25%	Julio, 2019	3,000,000	3,000,000
SERIE AS	4.00%	Agosto, 2019	355,000	0
SERIE U	4.50%	Agosto, 2019	1,250,000	1,250,000
SERIE AT	4.00%	Agosto, 2019	622,000	0
SERIE AV	4.13%	Septiembre, 2019	1,464,000	0
SERIE AA	4.50%	Septiembre, 2019	720,000	720,000
SERIE AK	4.25%	Septiembre, 2019	3,000,000	3,000,000
SERIE W	4.50%	Octubre, 2019	1,990,000	1,990,000
SERIE AL	4.25%	Octubre, 2019	1,000,000	1,000,000
SERIE AM	4.25%	Noviembre, 2019	5,000,000	5,000,000
SERIE AN	4.25%	Diciembre, 2019	2,000,000	2,000,000
SERIE AQ	4.25%	Enero, 2020	2,000,000	0
SERIE AU	4.25%	Marzo, 2020	1,378,000	0
SERIE AC	4.50%	Marzo, 2020	1,500,000	1,500,000
SERIE AW	4.25%	Marzo, 2020	1,710,000	0
SERIE BD	4.50%	Marzo, 2020	1,100,000	0
SERIE BK	4.13%	Marzo, 2020	435,000	0
SERIE AY	4.25%	Abril, 2020	1,155,000	0
SERIE AZ	4.25%	Abril, 2020	2,300,000	0
SERIE BA	4.25%	Mayo, 2020	2,250,000	0
SERIE BB	4.25%	Mayo, 2020	780,000	0
SERIE BC	4.25%	Mayo, 2020	3,900,000	0
SERIE BE	4.25%	Junio, 2020	849,000	0
SERIE BF	4.25%	Junio, 2020	2,870,000	0
SERIE X	4.25%	Junio, 2020	4,000,000	0
SERIE BG	4.25%	Junio, 2020	530,000	0
SERIE BH	4.25%	Julio, 2020	2,000,000	0
SERIE AP	4.38%	Julio, 2020	960,000	0
SERIE T	4.75%	Julio, 2020	1,800,000	1,800,000
SERIE BI	4.25%	Agosto, 2020	4,000,000	0
SERIE BJ	4.25%	Septiembre, 2020	547,000	0
SERIE W	4.38%	Noviembre, 2020	2,000,000	0
SERIE BL	4.38%	Noviembre, 2020	989,000	0
SERIE AR	4.50%	Febrero, 2021	2,000,000	0
SERIE AA	4.75%	Febrero, 2021	1,761,000	1,761,000
SERIE E	5.00%	Febrero, 2021	7,017,000	7,017,000
SERIE K	5.00%	Febrero, 2021	4,991,000	0
SERIE U	5.00%	Septiembre, 2021	1,858,000	1,858,000
SERIE X	5.00%	Noviembre, 2021	1,657,000	1,657,000
			113,087,000	96,521,000
		Intereses por pagar	243,974	227,932
		Menos costos de emisión por diferir	(212,764)	(211,569)
			113,118,210	96,537,363

(14) Notas Comerciales Negociables, continuación

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a las notas comerciales negociables.

(15) Bonos Cubiertos

La Junta Directiva de la Compañía, mediante Acta de Junta Directiva del 24 de mayo de 2018 autorizó la emisión de un programa de bonos cubiertos ("covered bonds") por $200,000,000.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía ha emitido bonos cubiertos a mediano plazo neto de comisiones por $10,431,427 (2017: $0) a una tasa de 5.5% a un plazo de 5 años, la fecha de vencimiento es el 15 de septiembre de 2023.

Los bonos cubiertos están garantizados con cartera hipotecaria por un monto de B/.13,750,000 (2017: B/.0).

Al 31 de diciembre de 2018, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los bonos cubiertos.

(16) Bonos Ordinarios

La Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución 015094871-006-000 del 8 de octubre de 2015 autorizó la inscripción de Bonos Ordinarios en el Registro Nacional de Valores y Emisores y su respectiva oferta pública.

Al 31 de diciembre de 2018, la subsidiaria de Colombia ha emitido bonos ordinarios a mediano plazo por $8,832,345 (2017: $14,390,920) a una tasa de 10.05% (2016: 10.05%) a un plazo de 5 años, la fecha de vencimiento es el 10 de diciembre de 2020.

Los bonos ordinarios están garantizados con cartera hipotecaria panameña por un monto de B/.11,029,181 (2017: B/.17,988,650).

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los bonos ordinarios.

(17) Certificados de Inversión

La Compañía tiene autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de El Salvador dos emisiones de $80,000,000 en Certificados de Inversión (CI). Actualmente ambos programas no tienen garantía especial.

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	2018	2017
Tramo 7	6.00%	Junio, 2018	0	2,000,000
Tramo 8	6.00%	Junio, 2018	0	2,000,000
Tramo 9	6.25%	Junio, 2019	3,000,000	3,000,000
Tramo 10	6.25%	Julio, 2018	0	2,000,000
Tramo 11	6.25%	Agosto, 2019	3,000,000	3,000,000
Tramo 12	6.25%	Agosto, 2019	1,600,000	1,600,000
Tramo 2	5.25%	Febrero, 2020	3,000,000	0
Tramo 1	5.50%	Junio, 2020	2,200,000	0
Tramo 3	5.50%	Agosto, 2020	1,980,000	0
Tramo 7	6.00%	Noviembre, 2020	100,000	0
Tramo 4	6.00%	Septiembre, 2021	1,000,000	0
			15,880,000	13,600,000
		Intereses por pagar	33,342	33,339
		Menos costos de emisión	(19,811)	0
			15,893,531	13,633,339

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los certificados de inversión.

(18) Obligaciones Negociables

La Compañía tiene autorizado por la Superintendencia de Valores de El Salvador un plan rotativo de hasta $35,000,000 en Obligaciones Negociables (papel bursátil). Este Programa no cuenta con una garantía específica.

		2018	
Tipo	**Tasa de interés**	**Vencimiento**	**Valor**
Tramo 29	5.00%	Febrero, 2019	1,000,000
Tramo 30	5.00%	Febrero, 2019	1,000,000
Tramo 31	5.00%	Marzo, 2019	2,000,000
Tramo 32	5.00%	Marzo, 2019	1,000,000
Tramo 33	5.00%	Marzo, 2019	1,000,000
Tramo 34	5.00%	Marzo, 2019	3,000,000
Tramo 36	5.00%	Mayo, 2019	1,000,000
Tramo 45	4.75%	Mayo, 2019	700,000
Tramo 37	5.00%	Mayo, 2019	1,000,000
Tramo 47	4.75%	Mayo, 2019	800,000
Tramo 38	5.00%	Mayo, 2019	1,000,000
Tramo 41	5.00%	Mayo, 2019	1,000,000
Tramo 39	5.00%	Junio, 2019	1,653,000
Tramo 42	5.00%	Agosto, 2019	955,000
Tramo 43	5.00%	Agosto, 2019	485,000
Tramo 44	5.00%	Octubre, 2019	1,000,000
Tramo 46	5.25%	Noviembre, 2019	348,000
			18,941,000
Intereses por pagar			78,212
Costo de emisión			(21,324)
			18,997,888

		2017	
Tipo	**Tasa de interés**	**Vencimiento**	**Valor**
Tramo 19	4.75%	Marzo, 2018	3,000,000
Tramo 20	4.50%	Mayo, 2018	1,000,000
Tramo 21	4.50%	Junio, 2018	1,000,000
Tramo 23	4.25%	Abril, 2018	85,000
Tramo 24	4.25%	Abril, 2018	1,000,000
Tramo 22	4.50%	Agosto, 2018	2,000,000
Tramo 25	4.25%	Octubre, 2018	2,000,000
Tramo 26	4.25%	Octubre, 2018	300,000
Tramo 27	4.25%	Octubre, 2018	1,000,000
Tramo 28	4.25%	Noviembre, 2018	2,480,000
			13,865,000
Intereses por pagar			72,243
Menos costos de emisión			(24,953)
			13,912,290

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a las obligaciones negociables.

(19) Financiamientos Recibidos

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	2018	2017
Línea de crédito para capital de trabajo por $5,000,000, con vencimiento el año 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	4,900,825	1,500,000
Línea de crédito para capital de trabajo por $30,000,000, con vencimiento el año 2021 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	10,329,750	13,773,000
Línea de crédito para capital de trabajo por $6,000,000, con vencimiento el año 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	1,700,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por $5,000,000, 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.	5,000,000	0
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por $10,000,000, con vencimiento el año 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	7,800,000	8,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por $5,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	3,000,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por $20,000,000, con vencimiento el año 2020, renovable a opción de las partes y tasa de interés anual fija garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	19,000,000	12,500,000
Línea de crédito para capital de trabajo por $17,000,000, con vencimiento el año 2019 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	13,500,000	1,450,000
Línea de crédito para capital de trabajo por $10,000,000, con vencimiento el año 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	7,000,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por $13,000,000, con vencimiento el año 2021 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	6,692,307	9,923,077
Sub - total que pasa	78,922,882	47,146,077

(19) Financiamientos Recibidos, continuación

	2018	2017
Sub - total que viene	78,922,882	47,146,077
Línea de crédito para capital de trabajo por $25,000,000, con vencimiento el año 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 $25,000,000, con vencimiento el año 2019 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	14,066,667	19,633,333
Línea de crédito para capital de trabajo por $40,000,000, con vencimiento el año 2020 y tasa de interés fija	40,000,000	40,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por $15,000,000, con vencimiento el año 2021 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	14,900,000	2,616,666
Línea de crédito para capital de trabajo por $25,000,000, con vencimiento el año 2022 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	14,285,716	17,857,143
Línea de crédito para capital de trabajo por $32,000,000, con vencimiento el año 2026 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	29,714,285	16,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por $17,000,000, con vencimiento el año 2020 y tasa de interés anual Libor más un margen.	17,000,000	17,000,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo hasta aproximadamente $6,200,000 (COP 20 mil millones), con vencimiento en 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual DTF más un margen.	1,538,580	0
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo hasta aproximadamente $3,700,000 (COP 12 mil millones), con vencimiento en 2019 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual DTF más un margen.	0	1,429,848
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo hasta aproximadamente $3,700,000 (COP 12 mil millones), con vencimiento en 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual DTF más un margen.	615,432	1,340,483
Total de financiamientos recibidos	236,043,562	188,023,550
Intereses por pagar	1,676,018	1,451,688
Menos costos iniciales	(696,575)	(876,016)
Total de financiamientos	237,023,005	188,599,222

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los financiamientos por pagar.

(20) Otros Pasivos

El detalle de los otros pasivos se presenta a continuación:

	2018	2017
Reserva para prestaciones laborales y otras remuneraciones	936,817	831,344
Cheques de gerencia	1,504,008	1,179,951
Otros	3,668,590	5,842,622
	6,109,415	7,853,917

(21) Capital y Reservas

La composición de las acciones comunes, acciones preferidas y reservas de capital se resume así:

	2018		2017	
	Cantidad de acciones	Monto	Cantidad de Acciones	Monto
Acciones autorizadas y emitidas				
Saldo al inicio y al final del año	1,059,815	17,907,020	1,059,815	17,907,020

La Compañía mantiene capital autorizado de 2,000,000 acciones comunes (2017: 2,000,000 acciones) sin valor nominal.

El 26 de septiembre de 2011, la Compañía recibió autorización por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores para la emisión pública de acciones preferidas no acumulativas Serie A, por un total de hasta 150,000 acciones por un valor nominal de cien dólares ($100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas es de $15,000,000 a una tasa de 6.75% anual no acumulativas y pago de dividendos trimestralmente. El costo de emisión de las acciones preferidas ascendió a $106,234.

El prospecto informativo de la oferta pública, establece las siguientes condiciones:

- Acciones Preferidas No Acumulativas (en adelante, las “Acciones Preferidas”) con derecho a recibir dividendos cuando estos sean declarados por la Junta Directiva, pero sin derecho a voz ni voto.

- La declaración y el pago de dividendos es una potestad de la Junta Directiva del Emisor. Las Acciones Preferidas Serie A tendrán derecho a recibir un dividendo anual, no acumulativo, sobre su valor nominal.

- El pago de los dividendos correspondientes a un período anual, una vez declarados, se realizará mediante pagos trimestrales, los días quince (15) de marzo, quince (15) de junio, quince (15) de septiembre y quince (15) de diciembre de cada año.

El 24 de septiembre de 2008, la Compañía realizó una emisión pública de acciones preferidas no acumulativas Serie A, por un total de hasta 100,000 acciones por un valor nominal de cien dólares ($100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas es de $10,000,000 a una tasa de 7% anual no acumulativas y pago de dividendos trimestralmente. Al 30 de junio de 2008, se emitieron $10,000,000. El costo de emisión de las acciones preferidas ascendió a $141,057.

El prospecto informativo de la oferta pública, establece las siguientes condiciones:

- Acciones Preferidas No Acumulativas Serie A (en adelante, las “Acciones Preferidas Serie A”) con derecho a recibir dividendos cuando estos sean declarados por la Junta Directiva, pero sin derecho a voz ni voto.

(21) Capital y Reservas, continuación

- La declaración y el pago de dividendos es una potestad de la Junta Directiva del Emisor. Las Acciones Preferidas Serie A tendrán derecho a recibir un dividendo anual, no acumulativo, sobre su valor nominal.

- El pago de los dividendos correspondientes a un período anual, una vez declarados, se realizará mediante pagos trimestrales, los días quince (15) de marzo, quince (15) de junio, quince (15) de septiembre y quince (15) de diciembre de cada año.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se emitieron acciones preferidas.

En el mes de marzo de 2018, La Hipotecaria (Holding), realizó una redención por $2,000,000 de acciones preferidas de un Programa que se encuentra en circulación desde el año 2018. Estas acciones preferidas pueden ser pagadas a opción del emisor con un aviso previo de por lo menos 30 días el cual se ejecutó el 15 de marzo de 2018.

La Administración de la Compañía designó en una de las subsidiarias una reserva de capital para respaldar cualquier pérdida por deterioro de su cartera de préstamos por $1,800,000 (2017: $1,800,000) en adición a la provisión para pérdidas en préstamos tomando en consideración los riesgos del país en donde se ubican los deudores de dicha cartera.

Reservas
Naturaleza y propósitos de las reservas:

Reserva de Capital
Se constituye una reserva en una de las subsidiarias para respaldar cualquier pérdida por deterioro en su cartera de préstamos considerando los riesgos del país donde se ubican los deudores de dicha cartera. Dicha reserva se establece, tomándola de las utilidades no distribuidas.

Reserva de Valor Razonable
Comprende los cambios netos acumulativos en el valor razonable de los valores a VRCOUI, hasta que el instrumento sea dado de baja a través de una venta, redimido, o el instrumento se haya deteriorado. Adicionalmente, incluye el valor neto del valor razonable de la cartera de crédito adquirida, el cual será amortizado por la vida de los préstamos o hasta que sean cancelados.

Reserva por Conversión de Moneda Extranjera
Comprende todas las diferencias cambiarias que surgen en la conversión de moneda extranjera a la moneda de presentación en los estados financieros de las subsidiarias en el extranjero con una moneda funcional distinta a la moneda de presentación, para propósitos de presentación en los estados financieros consolidados intermedios.

Reservas Regulatorias
Provisión Dinámica
Se constituyen según criterios prudenciales sobre todas las facilidades crediticias que carecen de provisión específica asignada, es decir, sobre las facilidades crediticias clasificadas en la categoría Normal, según lo establecido en el Acuerdo No.004-2013 emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá. La misma corresponde a una partida patrimonial que se presenta en el rubro de reserva regulatorias en el estado de cambios en el patrimonio y se apropia de las utilidades no distribuidas.

(21) Capital y Reservas, continuación,

Exceso de Provisión Específica

Son las provisiones que deben constituirse en razón de la clasificación de facilidades crediticias en las categorías de riesgo Mención Especial, Subnormal, Dudoso o Irrecuperable, según lo establecido en el Acuerdo No.004-2013 emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá. Se constituyen tanto para facilidades crediticias individuales como para un grupo de estas. El caso de un grupo corresponde a circunstancias que señalan la existencia de deterioro de la calidad crediticia, aunque todavía no es posible la identificación individual. La misma corresponde a una partida patrimonial que se presenta en el rubro de reserva regulatorias en el estado de cambios en el patrimonio y se apropia de las utilidades no distribuidas.

(22) Utilidad por Acción

El cálculo de la utilidad básica por acción se basa en la utilidad neta atribuible a los accionistas comunes, entre la cantidad promedio ponderada de acciones en circulación.

Utilidad atribuible a los accionistas comunes:

	2018	2017
Utilidad neta del año	7,045,842	6,662,486
Menos:		
Dividendos pagados – acciones preferidas	(1,607,021)	(1,712,500)
Utilidad neta atribuible a los accionistas comunes	5,438,821	4,949,986

Promedio ponderado de acciones comunes:

	2018	2017
Acciones emitidas al 1 de enero	1,059,815	1,059,815
Promedio ponderado de acciones comunes al final del año	1,059,815	1,059,815

A continuación utilidad neta atribuible a accionistas comunes (básicas y diluidas):

	2018	2017
Utilidad atribuible a accionistas comunes	5,438,821	4,949,986
Promedio ponderado del número de acciones comunes (básicas)	1,059,815	1,059,815
Efecto de opciones de acciones en su momento de emisión	29,491	29,491
Promedio ponderado del número de acciones diluidas	1,089,306	1,089,306
Utilidad por acción básica	5.13	4.67
Utilidad por acción diluida	4.99	4.54

(23) Gastos por Comisiones

El detalle de gastos por comisiones, se detalla a continuación:

	2018	2017
Gastos por comisiones de financiamientos:		
Comisiones de VCN/papel bursátil/certificado de inversión, CDT's	331,113	446,048
Comisiones de NCN, Bonos Cubiertos	155,350	315,294
Comisiones de líneas de crédito	436,531	558,094
Total de comisiones por financiamiento	922,994	1,319,436

(24) Comisiones por Administración y Manejo, Otras Comisiones Pagadas y Otros Ingresos

El desglose de comisiones por servicios y otros ingresos se presenta a continuación:

	2018	2017
Comisiones por administración y manejo:		
Administración de fideicomisos	1,507,633	1,639,748
Cobranza por manejo	2,148,400	2,013,103
Manejo de seguros	277,611	711,082
Otros	1,385,379	1,150,881
	5,319,023	5,514,814
Otros ingresos:		
Ganancia en venta de crédito fiscal	575,594	218,372
Ingreso por reaseguros asumidos	4,451,164	2,449,748
Seguros	154,088	150,756
Ventas de bienes adjudicados	84,305	116,991
Otros ingresos	1,497,677	981,123
	6,762,828	3,916,990
Otras comisiones pagadas	(657,475)	(606,579)

(25) Salarios, Otros Gastos del Personal y Otros Gastos Generales y Administrativos

Los salarios, otros gastos de personal y otros gastos de operaciones se detallan a continuación:

	2018	2017
Salarios y otros gastos del personal:		
Sueldos, décimo tercer mes y vacaciones	5,566,604	4,997,770
Gastos de representación	993,328	849,518
Bonificaciones	371,338	426,821
Cuotas patronales	799,664	737,059
Prestaciones laborales	311,460	203,786
Viajes, viáticos y combustible	163,728	167,423
Otros	1,089,490	980,058
	9,295,612	8,362,435
Otros gastos generales y administrativos:		
Alquiler	693,668	632,997
Publicidad y propaganda	687,341	696,344
Mantenimiento de equipo	842,389	840,256
Útiles de oficina	118,282	119,439
Luz, agua y teléfonos	292,585	282,737
Cargos bancarios	173,680	116,479
Otros gastos	2,858,378	2,127,167
	5,666,323	4,815,419

Plan de Opción de Compra de Acciones

En el 2014 y 2012, la Junta Directiva de La Hipotecaria (Holding), Inc. aprobó planes de adjudicación de opciones para los ejecutivos la Compañía por 15,200 opciones con valor razonable unitario de $8.591 y 19,290 opciones con valor razonable unitario de $3.694, respectivamente y con un plazo de ejercicio de 10 años de cada plan. Al 31 de diciembre de 2018, están vigentes un total de 29,491 opciones (2017: 29,491), no se han cancelado opciones (2017: 0) y a la fecha no se han ejercido opciones. Estas opciones tienen un precio promedio ponderado de ejecución de $27.13 (2017: $27.13). Los planes le conceden a los ejecutivos el derecho de ejercer las opciones sobre las acciones de La Hipotecaria (Holding), Inc. a partir del primer aniversario de la asignación en ambos planes. En el 2018 no se ha registrado gasto por la emisión de opciones (2017: $0).

(26) Impuestos

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las subsidiarias de la Compañía constituidas en la República de Panamá, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años. De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las compañías incorporadas en Panamá están exentas del pago del impuesto sobre la renta de las ganancias provenientes de operaciones extranjeras, de los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, de títulos de deuda del gobierno de Panamá y de las inversiones en valores listados con la Superintendencia del Mercado de Valores y negociados en la Bolsa de Valores de Panamá, S. A.

(26) Impuestos, continuación

De acuerdo como lo establece el Artículo 699 del Código Fiscal, modificado por el Artículo 9 de la Ley 8 del 15 de marzo de 2010 con vigencia a partir del 1 de enero de 2010, el impuesto sobre la renta para las personas jurídicas dedicadas al negocio de la banca en la República de Panamá, deberán calcular el impuesto de acuerdo a la tarifa del 25%.

Adicionalmente, las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil Balboas ($1,500,000) anuales, pagarán el impuesto sobre la tasa de impuesto sobre la renta aplicable a la renta neta gravable según la legislación vigente en la República de Panamá o el cálculo alternativo el que resulte mayor.

La Ley 52 del 28 de agosto de 2012, restituyó el pago de las estimadas del Impuesto sobre la Renta a partir de septiembre de 2012. De acuerdo a la mencionada Ley, las estimadas del Impuesto sobre la Renta deberán pagarse en tres partidas iguales durante los meses de junio, septiembre y diciembre de cada año.

Las demás subsidiarias la Compañía deberán calcular el impuesto sobre la renta de acuerdo a la siguiente tarifa:

	Colombia	El Salvador
Vigente	34%	30%

El 28 de diciembre de 2018, el Congreso de la Republica de Colombia expidió la Ley 1943 (Ley de Financiamiento), mediante la cual se introdujeron nuevas reglas en material tributaria, cuyos aspectos más relevantes se presentan a continuación:

- Reducción gradual en la tarifa del impuesto sobre la renta y complementarios corporativa así: año gravable 2019, tarifa del 33%; año gravable 2020, tarifa del 32%; año gravable 2021, tarifa del 31%; y a partir del año gravable 2022, tarifa del 30%.
- Para las entidades financieras se crea una sobretasa del 4% para el año gravable 2019 y del 3% para los años gravables 2020 y 2021, cuando la renta líquida gravable supere 120.000 UVT.
- Reducción gradual y finalmente eliminación de la renta presunta en los siguientes términos: año gravable 2018, tarifa del 3,5%; año gravable 2019, tarifa del 1,5%; año gravable 2020, tarifa del 1,5%; y a partir del año gravable 2020, tarifa del 0%.
- Regla general que determina que será deducible el 100% de los impuestos, tasas y contribuciones efectivamente pagado en el año gravable, que guarden relación de causalidad con la generación de renta (salvo el impuesto de renta). Como reglas especiales se señala que será deducible el 50% del gravamen a los movimientos financieros (GMF), independientemente de que tenga o no relación de causalidad con la actividad generadora de renta.

(26) Impuestos, continuación

- El 50% del impuesto de industria y comercio, podrá ser tomado como descuento tributario del impuesto sobre la renta en el año gravable en que sea efectivamente pagado y en la medida que tenga relación de causalidad con su actividad económica. A partir del año 2022 podrá ser descontado al 100%.

- Para los periodos gravables 2019 y 2020, se crea el beneficio de auditoría para los contribuyentes que incrementen su impuesto neto de renta del año gravable en relación con el impuesto neto de renta del año inmediatamente anterior por lo menos en un 30% o 20%, con lo cual la declaración de renta quedará en firme dentro los 6 o 12 meses siguientes a la fecha de su presentación, respectivamente.

- A partir del año 2017 las pérdidas fiscales podrán ser compensadas con rentas líquidas ordinarias que obtuvieren en los 12 periodos gravables siguientes.

- Los excesos de renta presuntiva pueden ser compensados en los 5 periodos gravables siguientes.

El gasto total de impuesto sobre la renta al 31 de diciembre de 2018, se detalla a continuación:

	2018	2017
Impuesto sobre la renta, estimado	1,803,239	1,856,165
Impuesto diferido por diferencias temporales	(43,023)	(433,080)
Total de gasto de impuesto sobre la renta	1,760,216	1,423,085

Tasa efectiva de impuesto sobre la renta es la siguiente:

	2018	2017
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	8,806,058	8,085,571
Gasto del impuesto sobre la renta	1,760,216	1,423,085
Tasa efectiva del impuesto sobre la renta	19.99%	17.60%

El impuesto diferido se origina de diferencias temporales relacionadas a la provisión para pérdidas en préstamos y de pérdidas fiscales.

El impuesto sobre la renta diferido está compuesto por los siguientes componentes:

	2018		2017	
	Diferencias temporarias	Impuesto diferido	Diferencias temporarias	Impuesto diferido
Impuesto diferido activo				
Reserva para pérdidas en préstamos	603,038	170,464	313,625	89,075
Arrastres de pérdidas operativas[1]	2,535,762	862,159	2,654,215	898,816
	3,138,800	1,032,623	2,967,840	987,891

(1) Corresponde a pérdidas trasladables en Colombia, sin fecha de expiración.

(26) Impuestos, continuación

El movimiento del impuesto diferido es como sigue:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	987,891	554,811
Ajuste de aplicación NIIF 9	40,019	0
Saldo al 1 de enero 2018	1,027,910	554,811
Provisión para pérdidas en préstamos	41,371	820
Arrastres de pérdidas operativas	(36,658)	432,260
Impuesto diferido al final del año	1,032,623	987,891

La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la utilidad neta fiscal Al 31 de diciembre de 2018 se detalla a continuación:

	2018	2017
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	8,806,058	8,085,571
Cálculo de gasto de impuesto sobre la renta "esperado"	2,201,515	2,021,393
Gastos no deducibles	930,277	1,003,073
Ingresos y gastos de fuente extranjera y exentos, netos	(762,911)	(1,068,936)
Cambio por diferencias temporarias	(43,023)	(433,080)
Diferencia en tasas impositivas extranjeras	(565,642)	(99,365)
Total de impuesto sobre la renta	1,760,216	1,423,085

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no ha reconocido un pasivo por impuesto sobre la renta diferido de aproximadamente $1,936,814 (2017: $1,611,482) por las utilidades no distribuidas de sus operaciones, debido a que la Compañía considera que aproximadamente $32,280,236 (2017: $27,311,937) de esas utilidades serán reinvertidas por un plazo indefinido.

(27) Fideicomisos bajo Administración

La Compañía mantenía en administración contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de clientes por $198,053,932 (2017: $225,153,486). Considerando la naturaleza de estos servicios, la administración considera que no existen riesgos significativos para la Compañía. Para las participaciones en entidades no consolidadas, ver nota 32.

(28) Compromisos y Contingencias

La Compañía ha suscrito contratos de arrendamiento, por términos de hasta cinco (5) años, para el uso de los locales donde operan sus oficinas.

Al 31 de diciembre, el arrendamiento mínimo que debe pagar la Compañía es el siguiente:

	2018	2017
Menos de un año	736,800	471,793
Entre 1 – 5 años	2,947,200	1,887,172

(28) Compromisos y Contingencias, continuación

Al 31 de diciembre de 2018, existe un reclamo en curso interpuesto en contra de la subsidiaria de Banco La Hipotecaria, S. A. en El Salvador por la Defensoría del Consumidor. La Administración 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 la Compañía.

En el curso normal de sus operaciones, la Compañía mantiene instrumentos financieros con riesgos fuera del estado consolidado de situación financiera para suplir las necesidades financieras de sus clientes. Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía ha emitido cartas promesas de pago por $59,484,283 (2017: $77,155,573).

(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros

El valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros que se negocian en mercados activos se basa en precios cotizados en los mercados o cotizaciones de precios de negociantes. Para todos los demás instrumentos financieros, la Compañía determina los valores razonables usando otras técnicas de valoración.

Para los instrumentos financieros que no se negocian frecuentemente y que tienen poca disponibilidad de información de precios, el valor razonable es menos objetivo, y su determinación requiere el uso de diversos grados de juicio que dependen de la liquidez, la concentración, la incertidumbre de factores del mercado, los supuestos en la determinación de precios y otros riesgos que afectan el instrumento específico.

La Compañía mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de medición.

- Nivel 2: datos de entrada distintos de precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, determinados con base en precios). Esta categoría incluye instrumentos valorizados utilizando precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares, precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos u otras técnicas de valoración donde los datos de entrada significativos son directamente o indirectamente observables en un mercado.

- Nivel 3: esta categoría contempla todos los instrumentos en los que las técnicas de valoración incluyen datos de entrada no observables y tienen un efecto significativo en la medición del valor razonable. Esta categoría incluye instrumentos que son valuados, basados en precios cotizados para instrumentos similares donde los supuestos o ajustes significativos no observables reflejan la diferencia entre los instrumentos.

Otras técnicas de valoración incluyen valor presente neto y modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas para estimar las tasas de descuento.

(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

El objetivo de utilizar una técnica de valoración es estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada de venta del activo o de transferencia del pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en las condiciones de mercado presentes.

La siguiente tabla presenta el valor en libros y valor razonable de los activos y pasivos financieros, incluyendo su nivel de jerarquía. Esta tabla no incluye información sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros no medidos a valor razonable cuando su valor en libros se aproxima a su valor razonable.

		Valor Razonable			
2018	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos:					
Activos financieros medidos a valor razonable:					
Valores - VRCOUI	48,531,447	19,966,600	3,195,584	25,369,263	48,531,447
Valores - VRCR	19,318,890	0	893,454	18,425,436	19,318,890
Activos financieros no medidos a valor razonable:					
Préstamos por cobrar	689,568,551	0	0	709,490,905	709,490,905
Valores - CA	218,444	0	299,374	0	299,374
Pasivos:					
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:					
Depósitos de clientes - a plazo	239,680,540	0	0	239,649,222	239,649,222
Valores comerciales negociables	90,688165	0	0	88,801,598	88,801,598
Notas comerciales negociables	113,118,210	0	0	111,633,055	111,633,055
Bonos cubiertos	10,431,427	0	0	11,000,000	11,000,000
Bonos ordinarios	8,832,345	0	0	8,784,024	8,784,024
Certificados de inversión	15,893,531	0	0	15,880,104	15,880,104
Obligaciones negociables	18,997,888	0	0	18,909,131	18,909,131
Financiamientos recibidos	237,023,005	0	0	236,621,544	236,621,544

		Valor Razonable			
2017	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos:					
Activos financieros medidos a valor razonable:					
Valores disponibles para la venta	43,898,566	9,864,375	3,767,249	30,266,942	43,898,566
Valores a valor razonable con cambios en resultados	15,136,846	0	1,362,746	13,774,100	15,136,846
Activos financieros no medidos a valor razonable:					
Préstamos por cobrar	596,262,473	0	0	655,644,039	655,644,039
Valores mantenidos hasta su vencimiento	442,132	0	333,115	0	333,115
Pasivos:					
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:					
Depósitos de clientes - a plazo	207,555,493	0	0	221,831,560	221,831,560
Valores comerciales negociables	83,386,616	0	0	81,688,132	81,688,132
Notas comerciales negociables	96,537,363	0	0	96,746,641	96,746,641
Bonos ordinarios	14,390,920	0	0	14,310,229	14,310,229
Certificados de inversión	13,633,339	0	0	13,593,290	13,593,290
Obligaciones negociables	13,912,290	0	0	13,851,192	13,851,192
Financiamientos recibidos	188,599,222	0	0	182,123,169	182,123,169

Al 31 de diciembre de 2018, no se realizaron transferencias de la jerarquía del valor razonable sobre los valores a VRCOUI y valores a valor razonable con cambios en resultados.

(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

La tabla a continuación describe las técnicas de valoración, los datos de entrada utilizados y los datos de entrada no observables significativos en la medición del valor razonable de los instrumentos clasificados en Nivel 2 y Nivel 3 al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017:

Información cuantitativa de los valores razonables Nivel 3

			Rango (promedio ponderado)	
	Técnica de valuación	**Supuestos no observables**	**2018**	**2017**
Bonos Hipotecarios	Flujos descontados	Supuestos de Incumplimiento acumulado (En inglés “SDA”)	2.15% - 0.13% (0.76%)	4.48% - 0.14% (1.26%)
		Supuestos de Velocidad de repago acumulado (En inglés “PSA” y “CPR”)	48.44% - 17.50% (42.19%)	48.95% - 21.01% (42.66%)
		Porcentaje de recobros	90%	90%
		Tiempo estimado para efectuar los recobros	12 meses	12 meses
Intereses Residuales en fideicomiso	Flujos descontados	Supuestos de Incumplimiento acumulado (En inglés “SDA”)	2.15% - 0.13% (0.68%)	4.48% - 0.14% (0.84%)
		Supuestos de Velocidad de repago acumulado (En inglés “PSA” y “CPR”)	48.44% - 19.28% (42.42%)	48.95% - 21.01% (41.42%)
		Porcentaje de recobros	90%	90%
		Tiempo estimado para efectuar los recobros	12 meses	12 meses
Bonos del Gobierno	El modelo de valuación se basa en distintos precios de referencias observables en un mercado activo. Valor presente de los flujos de un título, descontándolos con la tasa de referencia y el margen correspondiente	N/A	N/A	N/A

(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

Instrumento Financiero	Técnica de Valoración y Dato de Entrada Utilizado
No medidos a valor razonable:	
Depósitos de clientes	Para los depósitos de ahorros su valor razonable representa el monto por cobrar/recibir a la fecha del reporte. Para los depósitos a plazo su valor razonable se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Valores a costo amortizado	Su valor razonable representa el monto por cobrar/recibir a la fecha del reporte.
Préstamos	El valor razonable para los préstamos representa la cantidad descontada de los flujos de efectivo futuros estimados a recibir. Los flujos de efectivos provistos se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.
Valores vendidos bajo acuerdos de recompra	Flujos de efectivo descontados usando las tasas de interés del mercado para financiamiento de nuevas deudas con vencimiento remanente similar.
Financiamientos recibidos	El valor razonable para los préstamos por pagar con reajustes semestrales de tasa de interés, se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Bonos ordinarios	El valor razonable para los bonos ordinarios se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Valores comerciales negociables	El valor razonable para los valores comerciales negociables se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Obligaciones negociables	El valor razonable para las obligaciones negociables se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Notas comerciales negociables y certificados de inversión	El valor razonable para las notas comerciales negociables y certificados de inversión se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.

El siguiente cuadro a continuación, presenta la reconciliación Al 31 de diciembre de 2018 para los instrumentos financieros registrados a valor razonable categorizados como Nivel 3 según la jerarquía de niveles de valor razonable:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	44,041,042	45,752,935
Utilidades o (pérdidas) totales:		
En el estado consolidado de resultados	1,125,184	970,056
En el estado consolidado de utilidades integrales	(85,997)	(389,310)
Compras	4,344,273	922,236
Liquidaciones	(5,629,803)	(3,214,875)
Saldo al final del año	43,794,699	44,041,042

(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

Aunque la Compañía considera que sus estimaciones del valor razonable son adecuadas, el uso de diferentes metodologías o supuestos podría conducir a diferentes mediciones de valor razonable. Para las mediciones del valor razonable en el Nivel 3, el cambio de uno o más supuestos utilizados, para reflejar supuestos alternativos razonablemente, tendría los siguientes efectos:

	2018			
	Efecto en Estado Consolidado de Resultados		Efecto en Otras Utilidades (Pérdidas) Integrales	
	Favorable	(No Favorables)	Favorable	(No Favorables)
Inversiones a valor razonable con cambios en resultado	75,770	(76,399)	0	0
Valores a VRCOUI	0	0	(45)	162
	75,770	(76,399)	(45)	162

	2017			
	Efecto en Estado Consolidado de Resultados		Efecto en Otras Utilidades (Pérdidas) Integrales	
	Favorable	(No Favorables)	Favorable	(No Favorables)
Inversiones a valor razonable con cambios en resultado	1,106,247	(761,940)	0	0
Valores disponibles para la venta	0	0	1,101,706	(921,133)
	1,106,247	(761,940)	1,101,706	(921,133)

Los efectos favorables y no favorables de la utilización de supuestos alternativos razonablemente posibles para la valuación de los bonos hipotecarios y los bonos de intereses residuales en las titularizaciones han sido calculados recalibrando los valores de los modelos, utilizando datos no observables basados en posibles estimaciones la Compañía.

Los datos no observables más importantes se refieren al riesgo de tasas de descuento. Los supuestos alternativos razonablemente son de 0.5% por debajo y 0.5% por encima, respectivamente, de las tasas de descuento utilizadas en los modelos.

La Compañía ha establecido un marco de control con respecto a la medición de los valores razonables. Este marco de control incluye una unidad independiente de la Gerencia y reporta directamente a la Vicepresidente Ejecutiva de Finanzas, y tiene responsabilidad independiente en verificar los resultados de las operaciones de inversiones y las mediciones de valor razonables significativas.

Los controles específicos incluyen:

- Verificación de los precios cotizados;
- Validación o “re-performance” de los modelos de valuación;
- Revisión y aprobación de los procesos para los nuevos modelos y cambios a los modelos actuales de valuación;
- Revisión de los datos de entrada significativos no observable; ajustes y cambios significativos en los valores razonables del Nivel 3 comparados contra el mes anterior.

(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

La Compañía utiliza a un tercero, como proveedor de servicios para esta unidad de control evalúa y documenta la evidencia obtenida de estas terceras partes que soporten la conclusión que dichas valuaciones cumplen con los requerimientos de las NIIF. Esta revisión incluye:

- Verificar que el proveedor de precio haya sido aprobado por la Compañía;
- Obtener un entendimiento de cómo el valor razonable has sido determinando y si el mismo refleja las transacciones actuales del mercado;
- Cuando se utiliza instrumentos similares para determinar el valor razonable, como estos precios han sido ajustados para reflejar las características del instrumento sujeto a medición.

Este proceso también es monitoreado por el Comité de Auditoría a través de Auditoría Interna.

(30) Información de Segmentos

La información por segmentos de la Compañía se presenta respecto a sus líneas de negocios y han sido determinadas por la administración, basados en reportes revisados por la Alta Gerencia para la toma de decisiones.

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

- *Administración de fideicomisos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos por comisiones generadas por la gestión de administración y cobranzas de préstamos hipotecarios y personales que le pertenecen a terceros menos los gastos de operación de la Compañía quien es contratado bajo contratos de administración para llevar a cabo dicha función.

- *Reaseguros:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos por reaseguros de los colectivos de vida y cesantía producto de las pólizas contratadas al momento que se otorga un préstamo, los gastos por siniestro y de cada ramo y los cargos financieros por remesas extranjeras incurridas.

- *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.

- *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.

- *Otras inversiones*: Dentro de este concepto se recogen los ingresos generados por otras inversiones la Compañía.

(30) Información de Segmentos, continuación

2018	Administración de fideicomisos	Reaseguros	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
Ingreso de intereses	0	7,123	37,393,945	6,068,616	2,438,821	45,908,505
Comisiones por otorgamiento de préstamos	0	0	2,183,135	636,388	0	2,819,523
Gastos de intereses y comisiones	0	0)	(28,174,570)	(1,823,665)	(2,375,359)	(32,373,594)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones en valores a VRCOUI y CA	0	0	(668,384)	(364,479)	0	(1,032,863)
Ganancia neta en inversiones	0	0	0	0	1,504,959	1,504,959
Comisiones por administración y manejo	2,612,276	0	2,462,793	252,639	(8,685)	5,319,023
Otros ingresos netos de comisiones	0	4,451,164	1,304,543	84,440	265,206	6,105,353
Gastos generales y administrativos	(1,518,851)	(1,967,162)	(11,626,608)	(3,325,052)	(1,007,175)	(19,444,848)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	1,093,425	2,491,125	2,874,854	1,528,887	817,767	8,806,058
Activos del segmento	0	2,969,919	679,845,876	58,576,623	76,135,235	817,527,653
Pasivos del segmento	0	362,441	646,390,002	41,862,560	54,567,749	743,182,752

2017	Administración de fideicomisos	Reaseguros	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
Ingreso de intereses	0	5,861	33,008,673	3,953,958	3,235,089	40,203,581
Comisiones por otorgamiento de préstamos	0	0	1,862,089	685,245	0	2,547,334
Gastos de intereses y comisiones	0	0	(25,041,445)	(1,553,754)	(1,954,710)	(28,549,909)
Provisión para pérdidas en préstamos	0	0	(372,281)	(140,367)	0	(512,648)
Ganancia neta en inversiones	0	0	0	0	2,960,280	2,960,280
Comisión por administración y manejo	2,342,697	0	2,945,464	226,653	0	5,514,814
Otros ingresos netos de comisiones	0	2,449,748	699,504	71,371	89,788	3,310,411
Gastos generales y administrativos	(1,384,278)	(867,581)	(10,924,574)	(3,030,447)	(1,181,412)	(17,388,292)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	958,419	1,588,028	2,177,430	212,659	3,149,035	8,085,571
Activos del segmento	0	2,021,351	584,990,260	51,046,453	64,253,718	702,311,782
Pasivos del segmento	0	160,998	553,265,432	33,523,554	42,197,113	629,147,097

(30) Información de Segmentos, continuación

La composición de los segmentos geográficos se describe de la siguiente forma:

2018	Panamá	El Salvador	Colombia	Islas del Caribe	Total
Ingreso de intereses	30,266,157	9,405,270	6,229,561	7,517	45,908,505
Comisiones por otorgamiento de préstamos	2,296,727	522,796	0	0	2,819,523
Gastos de intereses y comisiones	(23,536,657)	(5,608,187)	(3,228,750)	0	(32,373,594)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones en valores a VRCOUI y a CA	(580,059)	(257,790)	(195,014)	0	(1,032,863)
Ganancia neta en inversiones	1,336,303	0	168,656	0	1,504,959
Otros ingresos netos de comisiones	975,718	483,336	89,908	4,556,391	6,105,353
Comisiones por administración y manejo	4,150,081	1,038,603	139,024	(8,685)	5,319,023
Gastos generales y administrativos	(12,306,630)	(2,867,227)	(2,490,919)	(1,780,072)	(19,444,848)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	2,601,640	2,716,801	712,466	2,775,151	8,806,058
Activos del segmento	612,380,979	136,049,785	65,716,374	3,380,515	817,527,653
Pasivos del segmento	584,825,308	114,288,201	43,678,496	390,747	743,182,752

2017	Panamá	El Salvador	Colombia	Islas del Caribe	Total
Ingreso de intereses	26,247,070	8,436,180	5,515,764	4,567	40,203,581
Comisiones por otorgamiento de préstamos	2,104,222	443,112	0	0	2,547,334
Gastos de intereses y comisiones	(20,588,019)	(4,516,457)	(3,445,433)	0	(28,549,909)
Provisión para pérdidas en préstamos	(342,828)	(113,326)	(56,494)	0	(512,648)
Ganancia neta en inversiones	2,617,301	0	342,979	0	2,960,280
Comisiones por administración y manejo	4,277,457	1,133,080	120,145	(15,868)	5,514,814
Otros ingresos netos de comisiones	510,267	207,638	14,908	2,577,598	3,310,411
Gastos generales y administrativos	(11,364,287)	(2,669,496)	(2,062,625)	(1,291,884)	(17,388,292)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	3,461,183	2,920,731	429,244	1,274,413	8,085,571
Activos del segmento	521,037,558	118,749,296	60,170,966	2,353,962	702,311,782
Pasivos del segmento	491,963,536	100,147,469	36,874,409	161,683	629,147,097

(31) Ley de Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios

De acuerdo con regulaciones fiscales vigentes en Panamá, las entidades financieras que otorgan préstamos hipotecarios que no excedan de $120,000 con intereses preferenciales, recibirán un subsidio trimestralmente como un crédito fiscal. A partir de julio de 2010 según la ley 8 del 15 de marzo de 2010 que deroga el artículo 6 de la ley 3 de 1985, se aumenta el beneficio de un crédito fiscal de los primeros diez (10) años a los primeros quince (15) años para préstamos nuevos, por la suma equivalente a la diferencia entre los ingresos que la entidad financiera hubiese recibido en caso de haber cobrado la tasa de interés de referencia del mercado, que haya estado en vigor durante ese año y los ingresos efectivamente recibidos en concepto de intereses con relación a cada uno de tales préstamos hipotecarios preferenciales.

(31) Ley de Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios, continuación

La Ley 3 de mayo de 1985 de la República de Panamá, establece que el crédito fiscal puede ser utilizado para el pago de impuestos nacionales, incluyendo el impuesto sobre la renta. El crédito fiscal bajo la Ley 11 de septiembre de 1990, mediante la cual se prorroga la ley anterior, y la Ley 28 de septiembre de 1995, establece que puede ser utilizado únicamente para el pago del impuesto sobre la renta. Si en cualquier año fiscal la entidad financiera no pudiere efectivamente utilizar todos los créditos fiscales a que tenga derecho, entonces podrá utilizar el crédito excedente durante los tres años siguientes, a su conveniencia, o transferirlo, en todo o en parte, a otro contribuyente.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía registró neto de reserva la suma de $10,595,444 (2017: $8,491,623), como ingresos de intereses preferenciales sobre la cartera de préstamos hipotecarios residenciales. En este mismo año, la Compañía ha vendido a terceros crédito fiscal de años anteriores por la suma de $11,256,701 (2017: $7,342,053) a generando una ganancia por la suma de $575,594 (2017: $218,372).

Al 31 de diciembre de 2018, el crédito fiscal por realizar asciende a $8,097,687 (2017: $8,479,096) y el mismo se incluye en el estado consolidado de situación financiera.

(32) Participaciones en Entidades Estructuradas No Consolidadas

La siguiente tabla describe los tipos de entidades estructuradas en la cual la Compañía mantiene una participación y actúa como agente de la misma. (Ver Nota 27).

Tipo	Naturaleza y propósito	Participación mantenida por la Compañía
Fideicomisos de titularización de préstamos	Generar: • Fondos para las actividades de préstamos de la Compañía • Comisiones por administración y manejo de la cartera de préstamos Estos fideicomisos están financiados a través de la venta de instrumentos de deuda.	Inversiones en los bonos hipotecarios emitidos por los fideicomisos

La participación mantenida por la Compañía en las entidades estructuradas no consolidadas corresponde a un 10%, 3% y 5% (2017: 10%, 3% y 5%) en tres fideicomisos.

Durante el período 2018, la Compañía no ha otorgado apoyo financiero a las entidades estructurados no consolidadas.

(33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

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

(a) Ley Bancaria

Las operaciones bancarias en la República de Panamá, están reguladas y supervisadas por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, de acuerdo a la legislación establecida por el Decreto Ejecutivo No.52 de 30 de abril de 2008, que adopta el texto único del Decreto Ley 9 de 26 de febrero de 1998, modificado por el Decreto Ley 2 de 22 de febrero de 2008, por el cual se establece el régimen bancario en Panamá y se crea la Superintendencia de Bancos y las normas que lo rigen.

(33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

(b) Ley de Fideicomiso

Las operaciones de fideicomiso en Panamá están reguladas por la Superintendencia de Bancos de acuerdo a la legislación establecida en la Ley No.1 del 5 de enero de 1984 reformada por la Ley No.21 del 10 de mayo de 2017.

(c) Ley de Valores

Las operaciones de puesto de bolsa en Panamá están reguladas por la Superintendencia del Mercado de Valores de acuerdo a la legislación establecida en el Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, reformado mediante la Ley No.67 del 1 de septiembre de 2011.

Las operaciones de las Casas de Valores se encuentran en proceso de adecuación al Acuerdo No.4-2011, modificado en ciertas disposiciones mediante el Acuerdo No.8-2013, establecidos por la Superintendencia del Mercado de Valores, los cuales indican que las mismas están obligadas a cumplir con las normas de adecuación de capital y sus modalidades.

Las principales regulaciones o normativas en la República de Panamá, las cuales tienen un efecto en la preparación de estos estados financieros consolidados se describen a continuación:

(a) Resolución General de Junta Directiva SBP–GJD–0003-2013 emitida por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 9 de julio de 2013

Esta Resolución establece el tratamiento contable para aquellas diferencias que surjan entre las normas prudenciales emitidas por la Superintendencia de Bancos y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), de tal forma que 1) los registros contables y los estados financieros consolidados sean preparados de conformidad con las NIIF conforme lo requiere el Acuerdo No.006-2012 de 18 de diciembre de 2012 y 2) en el evento de que el cálculo de una provisión o reserva conforme normas prudenciales aplicables a los bancos, que presenten aspectos específicos contables adicionales a los requeridos por las NIIF, resulte mayor que el cálculo respectivo bajo NIIF, el exceso de provisión o reserva bajo normas prudenciales se reconocerá en una reserva regulatoria en el patrimonio.

Sujeto a previa aprobación del Superintendente de Bancos, los bancos podrán reversar la provisión establecida, de manera parcial o total, con base en las justificaciones debidamente evidenciadas y presentadas a la Superintendencia de Bancos.

(b) Acuerdo No.003-2009 Disposiciones sobre Enajenación de Bienes Inmuebles Adquiridos, emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 12 de mayo de 2009

Para efectos regulatorios la Superintendencia fija cinco (5) años, contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro Público, el plazo para enajenar bienes inmuebles adquiridos en pago de créditos insolutos. Si transcurrido este plazo la Compañía no ha vendido el bien inmueble adquirido, deberá efectuar un avalúo independiente del mismo para establecer si este ha disminuido en su valor, aplicando en tal caso lo establecido en las NIIF.

(33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

De igual forma la Compañía deberá crear una reserva en la cuenta de patrimonio, mediante la apropiación en el siguiente orden de: a) sus utilidades no distribuidas; b) utilidades del período, a las cuales se realizarán las siguientes transferencias del valor del bien adjudicado:

Primer año:	10%
Segundo año:	20%
Tercer año:	35%
Cuarto año:	15%
Quinto año:	10%

Las reservas antes mencionadas se mantendrán hasta que se realice el traspaso efectivo del bien adquirido y, dicha reserva no se considerará como reserva regulatoria para fines del cálculo del índice patrimonial.

(c) *Acuerdo No.004-2013 Disposiciones sobre la Gestión y Administración del Riesgo de Crédito Inherente a la Cartera de Préstamos y Operaciones Fuera del Estado de Situación Financiera, emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 28 de mayo de 2013* establece criterios generales de clasificación de las facilidades crediticias con el propósito de determinar las provisiones específicas y dinámica para la cobertura del riesgo de crédito de la Compañía. En adición, este Acuerdo establece ciertas revelaciones mínimas requeridas, en línea con los requerimientos de revelación de las NIIF, sobre la gestión y administración del riesgo de crédito.

Este Acuerdo deroga en todas sus partes el Acuerdo No.006-2000 de 28 de junio de 2000 y todas sus modificaciones, el Acuerdo No.006-2002 de 12 de agosto de 2002 y el artículo 7 del Acuerdo No.002-2003 de 12 de marzo de 2003. Este Acuerdo entró en vigencia el 30 de junio de 2014.

Provisiones Específicas
El Acuerdo No.004-2013 indica que las provisiones específicas se originan por la evidencia objetiva y concreta de deterioro. Estas provisiones deben constituirse para las facilidades crediticias clasificadas en las categorías e riesgo denominadas mención especial, subnormal, dudoso, o irrecuperable, tanto para facilidades crediticias individuales como para un grupo de tales facilidades.

Los bancos deberán calcular y mantener en todo momento el monto de las provisiones especificas determinadas mediante la metodología señalada en este Acuerdo, la cual toma en consideración el saldo adeudado de cada facilidad crediticia clasificada en alguna de las categorías sujetas a provisión, mencionadas en el párrafo anterior; el valor presente de cada garantía dispone como mitigante de riesgo, según se establece por tipo de garantía en este Acuerdo; y una tabla de ponderaciones que se aplica al saldo neto expuesto a pérdida de tales facilidades crediticias.

En caso de existir un exceso de provisión específica, calculada conforme a este Acuerdo, sobre la provisión calculada conforme a NIIF, este exceso se contabilizará en una reserva regulatoria en el patrimonio que aumenta o disminuye con asignaciones de o hacia las utilidades retenidas. El saldo de la reserva regulatoria no será considerado como fondos de capital para efectos del cálculo de ciertos índices o relaciones prudenciales mencionadas en el Acuerdo.

(33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

La tabla a continuación presenta la cartera de préstamos de Banco La Hipotecaria, S. A. (banco panameño), subsidiaria de la Compañía, clasificada según este Acuerdo y la provisión específica:

	2018		2017	
Clasificación	**Cartera**	**Reserva**	**Cartera**	**Reserva**
Normal	489,859,514	0	429,229,393	0
Mención especial	5,055,986	240,425	2,400,218	131,800
Subnormal	1,787,243	224,671	1,502,959	228,404
Dudoso	2,851,141	678,282	1,306,821	344,905
Irrecuperable	1,626,916	286,234	630,594	111,779
Total de cartera expuesta a costo amortizado	501,180,800	1,429,612	435,069,985	816,888

La clasificación de la cartera de préstamos por perfil de vencimiento es la siguiente:

2018	**Vigente**	**Moroso**	**Vencido**	**Total**
Préstamos al consumidor	478,974,707	17,154,687	5,051,406	501,180,800
2017	**Vigente**	**Moroso**	**Vencido**	**Total**
Préstamos al consumidor	424,221,337	7,966,451	2,882,197	435,069,985

Al 31 de diciembre de 2018, los saldos de los préstamos cuya acumulación de intereses se ha suspendido debido a un deterioro en la calidad del crédito o por el incumplimiento de pago conforme a los señalado en el Acuerdo No.004-2013 asciende a $1,615,393 (2017: $1,342,105).

Provisión Dinámica

El Acuerdo No.4-2013 indica que la provisión dinámica es una reserva constituida para hacer frente a posibles necesidades futuras de constitución de provisiones específicas, la cual se rige por criterios prudenciales propios de la regulación bancaria. La provisión dinámica se constituye con periodicidad trimestral sobre las facilidades crediticias clasificadas en categoría normal.

La provisión dinámica es una partida patrimonial que se presenta en el rubro de reserva legal en el estado consolidado de cambios en el patrimonio y se apropia de las utilidades no distribuidas. El saldo acreedor de esta provisión dinámica forma parte del capital regulatorio pero no sustituye ni compensa los requerimientos al porcentaje mínimo de adecuación de capital establecido por la Superintendencia.

(33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

El saldo de la reserva dinámica de la Compañía se detalla a continuación:

	2018	2017
Banco La Hipotecaria, S. A.	4,844,652	4,844,652
La Hipotecaria, S. A. de C.V.	1,468,411	1,416,926
La Hipotecaria C. F., S. A.	601,678	601,678
Total	6,914,741	6,863,256

Con el actual Acuerdo se establece una provisión dinámica la cual no será menor al 1.25%, ni mayor al 2.50% de los activos ponderados por riesgo correspondientes a las facilidades crediticias clasificadas como normal.

Por requerimientos del Acuerdo No.004-2013, se constituyó una reserva regulatoria por $968,783 (2017: $701,268) que representa el exceso de reserva regulatoria de crédito sobre el saldo de las reservas de crédito reconocido según NIIF.

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

(a) *Ley de la Superintendencia de Obligaciones Mercantiles (anteriormente Empresas Mercantiles)*
Las operaciones de las empresas mercantiles en El Salvador están reguladas por la Superintendencia de Empresas y Sociedades Mercantiles, contenido en el Decreto Legislativo No.448 del 09 de octubre de 1973.

(b) *Ley de Valores*
Las operaciones de emisores y puestos de bolsa en El Salvador están regulados por la Superintendencia de Valores de acuerdo a la legislación establecida en el Decreto

Ley No.809 de 31 de abril de 1994. De acuerdo al Decreto Legislativo No.592 del 14 de enero de 2011, la Superintendencia de Valores dejó de existir a partir del 2 de agosto de 2011, que contiene la Ley de Regulación y Supervisión del Sistema Financiero, publicado en Diario Oficial No.23 del 2 de febrero de 2011, que entró en vigencia a partir del 2 de agosto de 2011, y que dio origen a la nueva Superintendencia del Sistema Financiero como ente supervisor único que integra las atribuciones de las anteriores Superintendencias del Sistema Financiero, Pensiones y Valores.

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

(a) *Leyes para Empresas Comerciales*
Las operaciones de las empresas comerciales en Colombia están reguladas por la Superintendencia de Sociedades de acuerdo a la legislación establecida en el Decreto Ley No.222 de 20 de diciembre de 1995.

(33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

(b) Impuesto al Patrimonio

Según Decreto 4825 de 29 de diciembre de 2010, emitido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, se crea el impuesto al patrimonio aplicable a las personas jurídicas, naturales y sociedades de hecho. Dicho impuesto se genera por la posesión de riqueza al 1 de enero del año 2011, cuyo valor sea igual o superior a mil millones de pesos e inferior a tres mil millones de pesos. La tarifa del impuesto va de 1% a 1.4% y se adiciona una sobretasa del 25% del resultado del impuesto al patrimonio. Este impuesto al patrimonio se presenta en el estado consolidado de resultados en el rubro de impuestos.

(34) Cambios en políticas contables

Excepto por los cambios a continuación, la Compañía ha aplicado consistentemente las políticas contables establecidas en la Nota 3 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.

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

Clasificación de activos financieros y pasivos financieros

La NIIF 9 contiene tres categorías principales de clasificación para activos financieros: medidos al costo amortizado (CA), valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCOUI), y valor razonable con cambio en resultados (VRCR). 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 disponibles para la venta. Conforme a la NIIF 9, los derivados implícitos en contratos donde el anfitrión es un activo financiero en el alcance de la norma nunca se bifurcan. En cambio, el instrumento híbrido completo se evalúa para su clasificación. Ver Nota 3, Para una explicación de cómo la Compañía clasifica los activos financieros según la NIIF 9.

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:

- el monto del 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.

(34) Cambios en políticas contables, continuación

Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 reemplaza el modelo de "pérdida incurrida" en la NIC 39 con un modelo de "pérdida crediticia esperada" (PCE). 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 de acuerdo a la NIC 39. Ver Nota 3, para una explicación de cómo la Compañía 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 utilidades no distribuidas 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 VRCR.
    - La designación de ciertas inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidos para negociar como en VRCOUI.

- Si una inversión en valores de deuda 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 35.

NIIF 15 – Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con clientes

La Compañía ha adoptado la NIIF 15 *Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes* desde el 1 de enero de 2018, fecha de su entrada en vigencia.

De acuerdo con la evaluación realizada por la Compañía, esta norma no ha tenido un impacto en las políticas contables de reconocimiento de los ingresos por honorarios y comisiones.

La adopción de la NIIF 15 no tuvo impacto en la oportunidad ni en el monto de los ingresos por honorarios y comisiones de los contratos con clientes y los activos y pasivos relacionados reconocidos por la Compañía. En consecuencia, el impacto en la información comparativa se limita a los nuevos requerimientos de revelación.

(35) 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:

	Mandatorio a VRCR	Inversiones en valores a VRCOUI	Costo amortizado	Valor en libros
2018				
Activos financieros				
Efectivo y efectos de caja				
Depósitos en bancos:	0	0	41,793,167	41,793,167
Inversiones en valores:				
Medidas a costo amortizado	0	0	219,321	219,321
Medidas a valor razonable	19,318,890	48,531,447	0	67,850,337
Préstamos a costo amortizado	0	0	690,171,589	690,171,589
Total de activos financieros	19,318,890	48,531,447	732,184,077	800,034,414
Pasivos financieros				
Depósitos de clientes:				
Ahorros	0	0	1,425,548	1,425,548
A plazo	0	0	238,147,365	238,147,365
Valores comerciales negociables	0	0	90,688,165	90,688,165
Notas comerciales negociables	0	0	113,118,210	113,118,210
Bonos cubiertos	0	0	10,431,427	10,431,427
Bonos ordinarios	0	0	8,832,345	8,832,345
Certificados de inversión	0	0	15,893,531	15,893,531
Obligaciones negociables	0	0	18,997,888	18,997,888
Financiamientos recibidos	0	0	237,023,005	237,023,005
Total de pasivos financieros	0	0	734,557,484	734,557,484

	Negociables	Disponible para la venta	Costo amortizado	Mantenidas hasta su vencimiento	Préstamos y cuentas por cobrar	Valor en libros
2017						
Activos financieros						
Efectivo y efectos de caja y **depósitos en bancos**	0	0	0	0	29,431,101	29,431,101
Inversiones en valores:						
Medidas a costo amortizado	0	0	0	442,132	0	442,132
Medidas a valor razonable	15,136,846	43,963,581	0	0	0	59,100,427
Préstamos a costo amortizado	0	0	0	0	596,262,473	596,262,473
Total de activos financieros	15,136,846	43,963,581	0	442,132	625,693,574	685,236,133
Pasivos financieros						
Depósitos de clientes:						
Ahorros	0	0	923,276	0	0	923,276
A plazo	0	0	207,555,493	0	0	207,555,493
Valores comerciales negociables	0	0	83,386,616	0	0	83,386,616
Notas comerciales negociables	0	0	96,537,363	0	0	96,537,363
Bonos ordinarios	0	0	14,390,920	0	0	14,390,920
Certificados de inversión	0	0	13,633,339	0	0	13,633,339
Obligaciones negociables	0	0	13,912,290	0	0	13,912,290
Financiamientos recibidos	0	0	188,599,222	0	0	188,599,222
Total de pasivos financieros	0	0	618,938,519	0	0	618,938,519

(35) 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 la Compañía al 1 de enero de 2018

	Clasificación original bajo NIC 39	Nueva clasificación bajo NIIF 9	Valor en libros original bajo NIC 39	Nuevo valor en libros bajo NIIF 9
Activos financieros				
Efectivo y efectos de caja				
Depósitos en bancos	Préstamos y cuentas por cobrar	Costo amortizado	29,431,101	29,431,101
Inversiones en valores:				
● Instrumento de deuda	Valores mantenidos hasta su vencimiento	Costo amortizado	442,132	441,248
● Instrumento de deuda (a)	Disponible para la venta	VRCR	3,639,913	3,639,913
● Instrumento de deuda	Disponible para la venta	VRCOUI	40,323,668	40,323,668
● Instrumento de deuda	VRCR	VRCR	15,136,846	15,136,846
Préstamos a costo amortizado	Préstamos y cuentas por cobrar	Costo amortizado	596,262,473	596,120,432
			685,236,133	685,093,208
Pasivos financieros				
Depósitos de clientes:				
Ahorros	Costo amortizado	Costo amortizado	923,276	923,276
A plazo	Costo amortizado	Costo amortizado	207,555,493	207,555,493
Valores comerciales negociables	Costo amortizado	Costo amortizado	83,386,616	83,386,616
Notas comerciales negociables	Costo amortizado	Costo amortizado	96,537,363	96,537,363
Bonos ordinarios	Costo amortizado	Costo amortizado	14,390,920	14,390,920
Certificados de inversión	Costo amortizado	Costo amortizado	13,633,339	13,633,339
Obligaciones negociables	Costo amortizado	Costo amortizado	13,912,290	13,912,290
Financiamientos recibidos	Costo amortizado	Costo amortizado	188,599,222	188,599,222
Total de pasivos financieros			618,938,519	618,938,519

Las políticas contables de la Compañía sobre la clasificación de los instrumentos financieros conforme a la NIIF 9 se establecen en la Nota 3. La aplicación de estas políticas dio como resultado las reclasificaciones establecidas en la tabla anterior y explicada a continuación:

(a) Bajo NIC 39, estos instrumentos de deuda fueron clasificados como valores disponibles para la venta; estos activos han sido clasificados, bajo NIIF 9, a valor razonable con cambio en resultados (VRCR) debido a que no cumplen con el criterio de solo pago de principal e intereses (SPPI).

(35) Activos Financieros y Pasivos Financieros, 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:

	31 de diciembre 2017 NIC 39	Reclasificación	Remedición	1 de enero NIIF 9
Activos financieros				
A costo amortizado				
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Saldo inicial	29,431,101	0	0	29,431,101
Saldo final	29,431,101	0	0	29,431,101
Préstamos				
Saldo inicial	596,262,473	0	0	596,262,473
Remedición	0	0	(142,041)	(142,041)
Saldo final	596,262,473	0	(142,041)	596,120,432
Inversiones en valores				
Saldo inicial	442,132	0	0	442,132
Remedición	0	0	(884)	(884)
Saldo final	442,132	0	(884)	441,248
Total a costo amortizado	626,135,706	0	(142,925)	625,992,781
Disponible para la venta				
Inversiones en valores:				
Saldo inicial	43,963,581	0	0	43,963,581
A VRCOUI – instrumento de deuda	0	(40,323,668)	0	(40,323,668)
A VRCR	0	(3,639,913)	0	(3,639,913)
Saldo final	43,963,581	(43,963,581)	0	0
VRCOUI - Instrumento de deuda				
Inversiones en valores:				
Saldo inicial	0	0	0	0
De disponible para la venta	0	40,323,668	0	40,323,668
Saldo final	0	40,323,668	0	40,323,668
Total VRCOUI	0	40,323,668		40,323,668
VRCR				
Inversiones en valores:				
Saldo inicial	15,136,846	0	0	15,136,846
De disponible para la venta	0	3,639,913	0	3,639,913
Saldo final	15,136,846	3,639,913	0	18,776,759
Total VRCR	15,136,846	3,639,913	0	18,776,759
Total activos financieros	685,236,133	0	(142,925)	685,093,208

(35) Activos Financieros y Pasivos Financieros, continuación

Pasivos financieros	31 de diciembre 2017 NIC 39	Reclasificación	Remedición	1 de enero NIIF 9
A costo amortizado				
Depósitos de clientes	208,478,769	0	0	208,478,769
Títulos de deuda emitidos	221,860,528	0	0	221,860,528
Financiamientos recibidos				
Saldo inicial	188,599,222	0	0	188,599,222
Total Costo amortizado	618,938,519	0	0	618,938,519

La siguiente tabla analiza el impacto, neto de impuestos, de la transición a la NIIF 9 sobre reservas y utilidades no distribuidas. El impacto se relaciona con la reserva de valor razonable y las utilidades no distribuidas. No hay impacto en otros componentes de patrimonio.

	Impacto de la adopción de NIIF 9 1 de enero 2018
Reserva de valor razonable	
Saldo al cierre bajo NIC 39 (31 de diciembre de 2017)	1,738,846
Cambio en clasificación de inversión disponible para la venta a VRCR	(113,401)
Reconocimiento de PCE bajo NIIF 9 para valores de inversión a VRCOUI	119,147
Saldo inicial bajo NIIF 9 (1 de enero de 2018)	1,744,592
Utilidades no distribuidas	
Saldo al cierre bajo NIC 39 (31 de diciembre de 2017)	27,311,937
Cambio en clasificación de inversión disponible para la venta a VRCR	113,401
Impuesto diferido	40,019
Reconocimiento de PCE bajo NIIF 9 para préstamos	(142,041)
Reconocimiento de PCE bajo NIIF 9 para inversiones VRCOUI	(119,147)
Reconocimiento de PCE bajo NIIF 9 para inversiones costo amortizado	(883)
Saldo inicial bajo NIIF 9 (1 de enero de 2018)	27,203,287

La siguiente tabla presenta la conciliación de:

- la provisión por deterioro al cierre para activos financieros de acuerdo con la NIC 39, y
- la reserva de ECL de apertura determinada de acuerdo con la NIIF 9 al 1 de enero de 2018.

	31 de diciembre 2017 NIC 39/NIC 37	Reclasificación	Remedición	1 de enero NIIF 9
Reserva para pérdidas en préstamos de acuerdo con la NIC 39 / activos financieros a costo amortizado según la NIIF 9	313,625	0	142,925	456,550
Inversiones en valores de deuda disponibles para la venta de acuerdo con la NIC 39 / activos financieros de deuda en VRCOUI bajo la NIIF 9	0	0	119,147	119,147
Total	313,625	0	262,072	575,697

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS **Anexo 1**

(Panamá, República de Panamá)

Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Activo	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	La Hipotecaria (Holding), Inc.	Banco La Hipotecaria y Subsidiaria	Online Systems, S.A.	Mortgage Credit Reinsurance Limited	Securitization and Investment Advisors, Inc.
Efectivo y efectos de caja	350,656	0	350,656	0	350,656	0	0	0
Depósitos a la vista	37,221,506	0	37,221,506	67,135	36,713,443	1,914	419,335	19,679
Depósito de ahorro	4,221,005	(170,753)	4,391,758	131,331	2,056,569	62,381	2,141,477	0
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos a costo amortizado	41,793,167	(170,753)	41,963,920	198,466	39,120,668	64,295	2,560,812	19,679
Inversiones en valores	68,069,658	0	68,069,658	0	68,069,658	0	0	0
Reserva de valores a costo amortizado	(877)	0	(877)	0	(877)	0	0	0
Inversiones, netas	68,068,781	0	68,068,781	0	68,068,781	0	0	0
Préstamos	688,536,501	0	688,536,501	0	688,536,501	0	0	0
Intereses por cobrar sobre préstamos	1,635,088	0	1,635,088	0	1,635,088	0	0	0
Reserva para pérdidas en préstamos	(603,038)	0	(603,038)	0	(603,038)	0	0	0
Préstamos a costo amortizado	689,568,551	0	689,568,551	0	689,568,551	0	0	0
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	2,933,309	0	2,933,309	0	2,933,309	0	0	0
Inversiones en afiliadas	0	(41,968,545)	41,968,545	41,244,024	0	362,260	0	362,261
Cuentas e intereses por cobrar	2,693,031	0	2,693,031	249,401	2,292,536	7,740	85,932	57,422
Cuentas por cobrar compañias relacionadas	304,985	(77,000)	381,985	47,000	30,000	0	304,985	0
Crédito fiscal por realizar	8,097,687	0	8,097,687	0	8,097,687	0	0	0
Impuesto sobre la renta diferido	1,032,623	0	1,032,623	0	1,032,623	0	0	0
Otros activos	3,035,519	0	3,035,519	0	2,921,412	101,917	12,190	0
Total de activos	817,527,653	(42,216,298)	859,743,951	41,738,891	814,065,567	536,212	2,963,919	439,362
Pasivo y Patrimonio								
Pasivos:								
Depositos de clientes:								
Ahorros	1,425,548	(170,753)	1,596,301	0	1,596,301	0	0	0
A plazo	239,680,540	0	239,680,540	0	239,680,540	0	0	0
Total de depósitos de clientes	241,106,088	(170,753)	241,276,841	0	241,276,841	0	0	0
Valores comerciales negociables	90,688,165	0	90,688,165	0	90,688,165	0	0	0
Notas comerciales negociables	113,118,210	0	113,118,210	0	113,118,210	0	0	0
Bonos cubiertos	10,431,427	0	10,431,427	0	10,431,427	0	0	0
Bonos ordinarios	8,832,345	0	8,832,345	0	8,832,345	0	0	0
Certificados de inversion	15,893,531	0	15,893,531		15,893,531	0	0	0
Obligaciones negociables	18,997,888	0	18,997,888	0	18,997,888	0	0	0
Financiamientos recibidos	237,023,005	0	237,023,005	0	237,023,005	0	0	0
Impuesto sobre la renta por pagar	982,678	0	982,678	0	982,678	0	0	0
Otros pasivos	6,109,415	(259,914)	6,369,329	1,306	5,901,582	0	362,441	104,000
Total de pasivos	743,182,752	(430,667)	743,613,419	1,306	743,145,672	0	362,441	104,000
Patrimonio:								
Acciones comunes	17,907,020	(15,010,500)	32,917,520	17,907,020	15,000,000	500	5,000	5,000
Acciones preferidas	22,752,709	0	22,752,709	22,752,709	0	0	0	0
Acciones en tesorería	0	727,000	(727,000)	0	(727,000)	0	0	0
Capital adicional pagado	0	(26,415,329)	26,415,329	0	25,025,329	615,000	95,000	680,000
Reserva de capital	1,800,000	0	1,800,000	0	1,800,000	0	0	0
Reservas regulatorias	7,883,553	0	7,883,553	0	7,883,553	0	0	0
Reserva de valor razonable	1,569,569	0	1,569,569	0	1,569,569	0	0	0
Reserva por conversión de moneda extranjera	(9,796,672)	(236,059)	(9,560,613)	(3,105,119)	(6,455,494)	0	0	0
Utilidades no distribuidas	32,228,722	(3,971)	32,232,693	4,182,975	25,977,166	(79,288)	2,501,478	(349,638)
	74,344,901	(40,938,859)	115,283,760	41,737,585	70,073,123	536,212	2,601,478	335,362
Participación no controladora	0	(846,772)	846,772	0	846,772	0	0	0
Total de pasivos y patrimonio	817,527,653	(42,216,298)	859,743,951	41,738,891	814,065,567	536,212	2,963,919	439,362

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS **Anexo 2**
(Panamá, República de Panamá)

Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado de Resultados

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	La Hipotecaria (Holding), Inc.	Banco La Hipotecaria y Subsidiaria	Online Systems, S.A.	Mortgage Credit Reinsurance Limited	Securitization and Investment Advisors, Inc.
Ingresos por intereses y comisiones:								
Intereses sobre:								
Préstamos	43,462,561	0	43,462,561	0	43,462,561	0	0	0
Inversiones en valores	2,300,127	0	2,300,127	0	2,300,127	0	0	0
Depósitos en bancos	145,817	(1,784)	147,601	1,360	138,300	745	7,123	73
	45,908,505	(1,784)	45,910,289	1,360	45,900,988	745	7,123	73
Comisiones por otorgamiento de préstamos	2,819,523	0	2,819,523	0	2,819,523	0	0	0
Total por intereses y comisiones	48,728,028	(1,784)	48,729,812	1,360	48,720,511	745	7,123	73
Gastos de intereses y comisiones:								
Depósitos	10,549,985	(1,784)	10,551,769	0	10,551,769	0	0	0
Financiamientos	20,900,615	0	20,900,615	0	20,900,615	0	0	0
Comisiones	922,994	0	922,994	0	922,994	0	0	0
Total de gastos de intereses y comisiones	32,373,594	(1,784)	32,375,378	0	32,375,378	0	0	0
Ingreso neto de intereses y comisiones	16,354,434	0	16,354,434	1,360	16,345,133	745	7,123	73
Provisión para pérdidas en préstamos	888,341	0	888,341	0	888,341	0	0	0
Provisión para pérdidas en inversiones en valores a VRCOUI	144,529	0	144,529	0	144,529	0	0	0
Reversión de provisión para inversiones en valores a costo amortizado	(7)	0	(7)	0	(7)	0	0	0
Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión	15,321,571	0	15,321,571	1,360	15,312,270	745	7,123	73
Ingresos (gastos) por servicios bancarios, comisiones y otros, neto:								
Ganancia neta en inversiones	1,504,959	0	1,504,959	0	1,504,959	0	0	0
Comisiones por administración y manejo	5,319,023	(360,000)	5,679,023	(8,685)	5,687,708	0	0	0
Otras comisiones pagadas	(657,475)	0	(657,475)	0	(657,475)	0	0	0
Otros ingresos	6,762,828	(1,750,000)	8,512,828	1,855,227	2,156,525	49,912	4,451,164	0
Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto	12,929,335	(2,110,000)	15,039,335	1,846,542	8,691,717	49,912	4,451,164	0
Gastos generales y administrativos:								
Salarios y otros gastos del personal	9,295,612	0	9,295,612	0	9,295,612	0	0	0
Depreciación y amortización	863,943	0	863,943	0	863,943	0	0	0
Honorarios profesionales y legales	1,442,492	(360,000)	1,802,492	2,314	1,136,801	2,749	490,933	169,695
Impuestos	2,176,478	0	2,176,478	0	2,164,075	10,403	2,000	0
Otros gastos	5,666,323	0	5,666,323	195	4,191,081	112	1,474,229	706
Total de gastos generales y administrativos	19,444,848	(360,000)	19,804,848	2,509	17,651,512	13,264	1,967,162	170,401
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta	8,806,058	(1,750,000)	10,556,058	1,845,393	6,352,475	37,393	2,491,125	(170,328)
Impuesto sobre la renta	1,760,216	0	1,760,216	0	1,760,216	0	0	0
Utilidad neta	7,045,842	(1,750,000)	8,795,842	1,845,393	4,592,259	37,393	2,491,125	(170,328)

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

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 2020

(Con la certificación del Contador)

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 2020

	Nº Página
Certificación del Contador	3
Estados Financieros:	
Estado de Situación Financiera	5
Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales	6
Estado de Cambios en el Patrimonio	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9-53

CERTIFICACIÓN DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Hemos preparado los estados financieros que se acompañan de La Hipotecaria, S. A. C.V. (en adelante "la Compañía"), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2020, y los estados de utilidades integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, y un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Consideramos que los controles internos establecidos nos permiten preparar estos estados financieros libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

Los estados financieros La Hipotecaria, S. A. C.V. al 30 de junio de 2020, han sido preparados internamente de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASC").

Roberto Romero
CPA. 0153-2012

30 de julio de 2020
Panamá, República de Panamá

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.

(Compañía Salvadoreña Subsidiaria de Banco La Hipotecaria, S.A.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Estado de Situación Financiera

Al 30 de junio de 2020
(Con cifras correspondientes de 2019)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2020	2019
Activos:			
Efectivo		950	950
Depósitos a la vista		4,821,517	4,875,274
Depósitos de ahorro		110,993	110,993
Total efectivo y equivalentes de efectivo	6	4,933,460	4,987,217
Préstamos	3, 7	117,152,754	114,803,871
Menos: reserva para pérdidas en préstamos		(242,866)	0
Menos: reserva adicional para pérdidas en préstamos	7	(248,882)	(319,682)
Préstamos neto		116,661,006	114,484,189
Mobiliario, equipo y mejoras, neto	8	266,219	339,062
Inversión en afiliadas al costo	4	362,260	362,260
Cuentas e intereses por cobrar	5	2,353,587	771,563
Impuesto sobre la renta diferido	16	99,164	122,718
Activos por derecho de uso, neto	15	169,734	215,703
Otros activos		442,758	91,918
Total del activo		125,288,188	121,374,630
Pasivo y Patrimonio de los Accionistas			
Pasivos:			
Certificado de inversión	3,9	34,158,374	36,937,531
Papel bursátil	3,10	33,380,091	28,798,706
Préstamos por pagar	3,11	28,523,285	31,314,075
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	4	4,923,364	0
Pasivos por arrendamiento		180,624	222,776
Otros pasivos		1,493,947	1,953,026
Total del pasivo		102,659,685	99,226,114
Patrimonio:	16		
Capital social		5,824,874	5,799,000
Reserva legal		1,159,800	1,159,800
Reserva de capital		1,800,000	1,800,000
Resultados acumulados		13,843,829	13,389,716
Total del patrimonio de los accionistas		22,628,503	22,148,516
Total del pasivo y patrimonio de los accionistas		125,288,188	121,374,630

Las notas que se acompañan en las páginas 9 a 54 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)

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

Por el periodo terminado el 30 de junio de 2020
(Con cifras correspondientes de 2019)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2020	2019
Ingresos de operaciones:			
Intereses:			
Sobre préstamos por cobrar		4,524,958	4,171,186
Sobre depósitos en bancos		857	1,337
Comisión por administración y manejo, netos		634,245	691,205
Comisiones de préstamos por cobrar		112,766	286,157
Total de ingresos por intereses y comisiones		5,272,826	5,149,885
Gastos de intereses y comisiones:			
Intereses de préstamos por pagar		2,714,111	2,453,884
Comisiones		90,051	130,738
Total de gastos por intereses y comisiones		2,804,162	2,584,622
Ingreso neto por intereses y comisiones		2,468,664	2,565,263
Provisión para pérdidas en préstamos	7	243,416	144,895
Ingreso neto por intereses y comisiones, después de provisión para pérdidas en préstamos		2,225,248	2,420,368
Otros ingresos:			
Otros ingresos		73,057	(17,589)
Total de otros ingresos		73,057	(17,589)
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos de personal	13	610,621	666,346
Depreciación y amortización	8	70,457	66,535
Depreciación de activos por derecho de uso		45,969	45,969
Honorarios profesionales y legales		179,153	118,907
Impuestos		342,463	267,503
Otros gastos	13	147,723	239,548
Total de gastos de operaciones		1,396,386	1,404,808
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		901,919	997,971
Impuesto sobre la renta, estimado	15	(408,304)	(313,532)
Contribución especial grandes contribuyentes	15	(39,502)	(35,098)
Utilidad neta		454,113	649,341

Las notas que se acompañan en las páginas 9 a 54 son parte integral de éstos estados financieros.

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

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el periodo terminado el 30 de junio de 2020
(Con cifras correspondientes de 2019)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Capital social	Reserva legal	Reserva de capital	Resultados acumulados	Total de patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre de 2018		5,799,000	1,159,800	1,800,000	10,207,189	18,965,989
Impacto - adopción NIIF 9		0	0	0	-9,018	-9,018
Utilidad neta - 2018		0	0	0	1,758,710	1,758,710
Saldos al 30 de junio de 2019	16	5,799,000	1,159,800	1,800,000	11,956,881	20,715,681
Saldo al 1 de enero de 2019		5,799,000	1,159,800	1,800,000	13,389,716	22,148,516
Utilidad neta - 2019		0	0	0	454,113	454,113
Transacciones atribuibles a los accionistas						
Capital adicional pagado		25,874	0	0	0	25,874
Transferencia a reserva de capital		0	0	0	0	0
Dividendos de Acciones		0	0	0	0	0
Total transacciones atribuibles a los accionistas		25,874	0	0	0	25,874
Saldos al 30 de junio de 2020	16	5,824,874	1,159,800	1,800,000	13,843,829	22,628,503

Las notas que se acompañan en las páginas 9 a 54 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)

Estado de Flujos de Efectivo

Por el periodo terminado el 30 de junio de 2020
(Con cifras correspondientes de 2019)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	2020	2019
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Utilidad neta	454,113	649,341
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo neto usado en actividades de operación:		
Depreciación y amortización	70,457	66,535
Depreciación de derecho de uso	45,969	45,969
Provisión para pérdidas en préstamos	243,416	144,895
Provisión por beneficios de empleado	1,695	0
Ingresos de intereses	(4,525,815)	(4,172,523)
Gasto de intereses	2,714,111	2,453,884
Gasto de impuesto sobre la renta	408,304	348,630
Sub total	(587,750)	(463,269)
Cambios en activos y pasivos operativos:		
(Aumento) disminución en activos:		
Préstamos otorgados	(2,420,233)	26,946,647
Cuentas e intereses por cobrar	(1,692,666)	135,306
Otros activos	(327,286)	(218,287)
Aumento (disminución) en pasivos:		
Cuentas por pagar - relacionadas	4,923,364	(1,410,064)
Otros pasivos	(1,179,748)	(674,772)
Efectivo neto utilizado en operaciones antes de intereses e impuestos	(1,284,319)	24,315,561
Impuesto sobre la renta pagado	(123,897)	(78,041)
Intereses recibidos	4,636,457	4,120,835
Intereses pagados	(2,279,544)	(2,485,688)
Efectivo neto usado en actividades de operación	948,697	25,872,667
Flujos de efectivo por actividades de inversión:		
Efectivo recibido en venta de mobiliario, equipo y mejoras	35,491	0
Adquisición neta de mobiliario, equipo y mejoras	(33,105)	(53,846)
Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de inversión	2,386	(53,846)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos por pagar	(17,290,790)	(49,727,346)
Producto de préstamos por pagar	14,500,000	14,000,000
Redención de certificado de inversión	(7,149,157)	(3,000,000)
Producto de certificado de inversión	4,370,000	25,002,615
Redención de papel bursátil	(10,574,615)	(16,148,775)
Producto de papel bursátil	15,156,000	7,001,000
Capital adicional pagado	25,874	0
Pago de arrendamiento	(42,152)	(39,013)
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	(1,004,840)	(22,911,519)
(Disminución) aumento neto en el efectivo	(53,757)	2,907,302
Efectivo al inicio del año	4,987,217	3,918,818
Efectivo al final del año	4,933,460	6,826,120

Las notas que se acompañan en las páginas 9 a 54 son parte integral de éstos estados financieros.

(1) Constitución y Operaciones

La Hipotecaria, S.A. de C.V. fue constituida el 3 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 Americasa, 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 de La Hipotecaria, S.A. de C.V. autorizó la emisión de estos estados financieros el 30 de enero de 2020. 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 2020 y 2019 la Compañía tuvo un total de 72 y 72 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 2020 han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América (US$) de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La administración autorizó la emisión de estos estados financieros el 30 de julio de 2020.

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

(c) 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 sólo 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.

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

Evaluación del modelo de negocio
La Compañía realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el cual se mantienen 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:

a) 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 obtenidos); 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.

b) 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 VRCR debido a que estos no son mantenidos para cobrar flujos de efectivo contractuales ni para obtener flujos de efectivo contractuales y vender activos 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 39 generalmente serán medidas a VRCR bajo NIIF 9.

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

Reclasificación
Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto en el período 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.

(d) 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 obligada 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.

(d.1) 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.

(d.2) Compensación de activos y pasivos financieros
Los activos y pasivos financieros solamente se compensan para efectos de presentación en el estado 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 sí las ganancias o pérdidas proceden de un grupo de transacciones similares, tales como las derivadas de instrumentos financieros mantenidos para negociar.

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

(e) 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.

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.

(f) Deterioro

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

- Préstamos

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.

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

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.

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.

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

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

- Activos financieros medidos CA: como una deducción del valor en libros bruto de los activos;

Pérdidas por deterioro
Los préstamos 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.

(g) Efectivo y equivalentes de efectivo
Para propósitos del estado 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.

(h) 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 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.

(i) Préstamos
Los préstamos por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en el mercado activo y se originan generalmente al proveer fondos a un deudor en calidad de préstamo y el banco no tienen la intención de venderlos inmediatamente o en un corto plazo.

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.

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

(j) 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. 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 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),

La provisión para PCE incluye un componente activo específico y un componente basado en una fórmula. El componente activo específico, o de la asignación específica, se refiere a la provisión para pérdidas en activos financieros considerados deteriorados y evaluados individualmente, caso por caso. Una provisión específica es establecida cuando los flujos de caja descontados (o valor razonable observable de garantía) del activo financiero es menor que el valor en libros de ese activo. El componente basado en la fórmula (base imponible del colectivo), cubre la cartera crediticia normal del Banco y se establece con base en un proceso que estima la pérdida probable inherente en la cartera, con base en el análisis estadístico y juicio cualitativo de la administración. Este análisis tiene en cuenta la información completa que incorpora no sólo datos de mora, sino otra información crediticia relevante, como información macroeconómica prospectiva.

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.

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

Como límite, 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.

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 Probabilidad de Incumplimiento (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 x PI x 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 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.

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

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.

(k) Inversiones en valores

- Valores de inversión de deuda y patrimonio obligatoriamente medidos a VRCR o designados como a valor razonable con cambios en resultados; éstos son medidos a valor razonable con cambios reconocidos.

(l) 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 de resultados integral cuando se incurren.

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

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.

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.

(m) Beneficios a empleados

(m.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.

(m.2) Beneficios a corto plazo
Los beneficios a corto plazo se reconocen como gastos cuanto 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.

(m.3) Provisión por retiro voluntario
La "Ley Reguladora de la Prestación Económica por Renuncia Voluntaria", establece que las instituciones del sector privado e instituciones autónomas cuyas relaciones laborales se rigen por el Código de Trabajo, estarán obligadas a cancelar una prestación económica por la renuncia voluntaria de sus trabajadores, para tener derecho a la prestación económica el trabajador deberá tener acreditado como mínimo dos años de servicio continuo y efectivo en la empresa y deberá dar un preaviso por escrito al patrono, la Compañía ha constituido provisión por importe de US$89,377 (US$89,377 en 2019) y registrado en el pasivo correspondiente.

Para realizar este cálculo, la compañía utilizó un actuario independiente quien utilizó el método actuarial de la unidad de crédito proyectada.

Los trabajadores recibirán una prestación económica equivalente a 15 días de salario básico vigente por cada año de servicio dicho salario no podrá ser mayor a dos veces el salario mínimo diario legal vigente correspondiente al sector de la actividad económica del empleador.

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

(n) 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.

(o) 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.

(p) Ingreso y gasto por intereses

Tasa de interés efectiva

Los ingresos y gastos por intereses se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo. La "tasa de interés efectiva" es la tasa que descuenta exactamente los pagos o cobros en efectivo futuros estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero para:

- El importe en libros bruto del activo financiero; o
- El costo amortizado del pasivo financiero.

Al calcular la tasa de interés efectiva para los instrumentos financieros distintos de los activos con deterioro crediticio, el Banco estima los flujos de efectivo futuros considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero, pero no las PCE. En el caso de los activos financieros con deterioro crediticio, la tasa de interés efectiva ajustada por el crédito se calcula utilizando los flujos de efectivo futuros estimados incluyendo las PCE.

El cálculo de la tasa de interés efectiva incluye los costos de transacción y los honorarios. Los costos de transacción incluyen costos incrementales que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo financiero o un pasivo financiero.

Costo amortizado y saldo bruto en libros

El costo amortizado de un activo financiero o pasivo financiero es el importe al que se mide el activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial menos los pagos a principal, más o menos la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el monto inicial y el monto al vencimiento y, para los activos financieros, ajustado por cualquier pérdida de crédito esperada.

El importe bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar por cualquier reserva para PCE.

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

Cálculo de los ingresos y gastos por intereses

Al calcular los ingresos y gastos por intereses, la tasa de interés efectiva se aplica al importe en libros bruto del activo (cuando el activo no tiene deterioro crediticio) o al costo amortizado del pasivo.

Para los activos financieros que presentan deterioro crediticio posterior a su reconocimiento inicial, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva sobre el costo amortizado del activo financiero.

Presentación

Los ingresos y gastos por intereses presentados en el estado consolidado de resultados y en el estado consolidado de utilidades integrales incluyen:

- Intereses sobre activos financieros y pasivos financieros medidos al costo amortizado calculados sobre una base de interés efectivo;
- Intereses sobre los instrumentos de deuda medidos a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales calculados sobre una base de interés efectivo;

Los ingresos y gastos por intereses sobre todos los activos y pasivos negociables se consideran incidentales a las operaciones de negociación del Banco y se presentan junto con todos los demás cambios en el valor razonable de los activos y pasivos negociables en los ingresos comerciales netos.

(q) 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 estado de situación financiera. 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.

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

(r) 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.

(s) Activos y Pasivos por arrendamiento

Al inicio de un contrato, la Compañía evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una consideración. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, la Compañía evalúa si:

- el contrato implica el uso de un activo identificado - esto puede especificarse explícita o implícitamente y debe ser físicamente distinto o representar sustancialmente toda la capacidad de un activo distinto físicamente. Si el proveedor tiene un derecho de sustitución sustancial, entonces el activo no se identifica;
- la Compañía tiene derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo durante todo el período de uso;
- la Compañía tiene derecho a dirigir el uso del activo. La compañía tiene este derecho cuando tiene los derechos de toma de decisiones más relevantes para cambiar cómo y para qué propósito se utiliza el activo. En casos excepcionales en los que la decisión sobre cómo y para qué propósito se usa el activo está predeterminada, la Compañía tiene el derecho de dirigir el uso del activo si:

  - la Compañía tiene el derecho de operar el activo; o
  - la Compañía designó el activo de una manera que predetermina cómo y para qué propósito será utilizado.

Esta política se aplica a los contratos celebrados o modificados a partir del 1 de enero de 2019.

Al inicio o en la reevaluación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía asigna la consideración en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios independientes relativos. Sin embargo, para los arrendamientos de terrenos y edificios en los que es arrendatario, la Compañía ha elegido no separar los componentes de no-arrendamiento del contrato y contabilizarlos en un único componente de arrendamiento junto con los componentes que si califican.

Como arrendatario – Bajo NIIF 16
La Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para desmantelar y eliminar el activo subyacente o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Como arrendatario – Bajo NIIF 16

La Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para desmantelar y eliminar el activo subyacente o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final de la vida útil del activo por derecho de uso o al final del plazo del arrendamiento. La vida útil estimada de los activos por derecho de uso se determina sobre la misma base que la de los muebles, equipos y mejoras. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si corresponde, y se ajusta para ciertas nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no se pagan en la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no puede determinarse fácilmente, la tasa de endeudamiento incremental de la Compañía. La Compañía utiliza su tasa de interés incremental como tasa de descuento.

Los pagos de arrendamiento incluidos en la medición del pasivo de arrendamiento comprenden lo siguiente:

- Pagos fijos, incluidos los pagos fijos en sustancia;
- Pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, medidos inicialmente utilizando el índice o la tasa en la fecha de inicio;
- Montos que se espera pagar bajo una garantía de valor residual; y
- El precio de ejercicio bajo una opción de compra que la Compañía está razonablemente segura de ejercer, los pagos de arrendamiento en un período de renovación opcional si la Compañía está razonablemente segura de ejercer una opción de extensión y las multas por la terminación anticipada de un arrendamiento a menos que la Compañía esté razonablemente segura no terminar antes de tiempo.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se vuelve a medir cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que surgen de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de la Compañía del monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, o si la Compañía cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación.

Cuando el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir de esta manera, se realiza un ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

La Compañía presenta los activos de derecho de uso que no cumplen con la definición de propiedades de inversión de acuerdo a la NIC 40, en el rubro de 'activos por derecho de uso, netos' en el estado consolidado de situación financiera.

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor.

La Compañía ha optado por no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos para arrendamientos a corto plazo de equipos informáticos que tienen un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos y arrendamientos de activos de bajo valor. La Compañía reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento, en el estado consolidado de resultados.

(t) 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 estado de situación financiera. 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

(u) Operaciones de Fideicomisos

Los activos mantenidos en fideicomisos o en función de fiduciario no se consideran parte del Banco y por consiguiente, tales activos y su correspondiente ingreso no se incluyen en los presentes estados financieros consolidados. Es obligación del Banco administrar los recursos de los fideicomisos de conformidad con los contratos y en forma independiente de su patrimonio.

El Banco cobra una comisión por la administración fiduciaria de los fondos en fideicomisos, la cual es pagada por los fideicomitentes sobre la base del monto que mantengan los fideicomisos o según acuerdos entre las partes. Estas comisiones son reconocidas a ingresos de acuerdo a los términos de los contratos de fideicomisos ya sea de forma mensual, trimestral o anual sobre la base de devengado.

(v) 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:

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

• **NIIF 17 Contratos de Seguros,** requiere que los pasivos por seguros se midan a un valor de cumplimiento actual y proporcionen un enfoque de medición y presentación más uniforme para todos los contratos de seguro. Estos requerimientos están diseñados para lograr el objetivo de una contabilidad consistente y basada en principios para los contratos de seguro. La NIIF 17 reemplaza a la NIIF 4 Contratos de Seguros y entrará en vigencia en los períodos anuales de presentación de información financiera que comiencen a partir del 1 de enero de 2022.

La Compañía está evaluando el posible impacto de la aplicación de la NIIF 17 sobre sus 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.

- *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.

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros

- *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.

Análisis de la Calidad Crediticia

La siguiente tabla presenta información sobre la calidad crediticia de los activos financieros medidos al CA. A menos que se indique específicamente, para los activos financieros, los montos en la tabla representan los valores en libros brutos.

	2020				2019
	PCE durante los próximos 12 meses	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados)	PCE durante el tiempo de vida (deteriorados)	Total	Total
Préstamos					
Normal o riesgo bajo	110,550,060	0	0	110,550,060	108,996,261
Mención especial	3,588,425	0	0	3,588,425	3,086,838
Subnormal	0	414,826	46,674	461,500	590,855
Dudoso	0	367,164	139,668	506,832	453,362
Irrecuperable	0	0	2,045,937	2,045,937	1,676,555
Monto bruto	114,138,485	781,990	2,232,279	117,152,754	114,803,871
Reserva por deterioro	(329,370)	(14,453)	(147,925)	(491,748)	(319,682)
9Valor en libros, neto	113,809,115	767,537	2,084,354	116,661,006	114,484,189

Al 30 de junio de 2020, la Compañía mantiene en clasificación "no moroso sin deterioro", los depósitos en bancos por la suma de US$4,933,460 (2019: US$4,986,267).

Garantías y Otras Mejoras para Reducir el Riesgo de Crédito y su Efecto Financiero

La compañía mantiene garantías y otras mejoras crediticias, para asegurar el cobro de sus activos financieros expuestos al riesgo de crédito. La tabla a continuación presenta los principales tipos de garantías mantenidas con respecto a distintos tipos de activos financieros.

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

	% de cobertura que está sujeto a requerimientos de Garantías		
	2020	2019	Tipo de Garantía
Préstamos	91%	91%	Propiedades

Préstamos Hipotecarios Residenciales
La siguiente tabla presenta el rango de relación de préstamos de la cartera hipotecaria con relación al valor de las garantías ("Loan To Value"- LTV). El LTV es calculado como un porcentaje del saldo del préstamo en relación al valor de la garantía al momento del desembolso. El valor de la garantía, para hipotecas, está basado en el valor original de la garantía a la fecha de desembolso y generalmente no se actualiza.

Relación de los créditos al valor de la garantía (LTV)	2020	2019
Préstamos sin deterioro		
0-20%	105,922	98,704
20-40%	1,089,493	947,156
40-60%	4,478,998	4,528,351
60-80%	25,278,205	23,154,407
80-100%	75,365,773	75,336,327
Total	106,318,391	104,064,945

La compañía no actualiza de forma rutinaria la valoración de las garantías mantenidas. Los avalúos de las garantías se actualizan y para los préstamos hipotecarios cuando el riesgo de crédito de un préstamo se deteriora de manera significativa y el préstamo es supervisado más de cerca. Para los préstamos de dudosa recuperación, el Banco obtiene el avalúo de garantías porque el valor actual de la garantía es un insumo para la medición de deterioro.

Activos Recibidos mediante la Adjudicación de Garantía
A continuación, se presentan los activos no financieros que La Compañía se ha adjudicado como garantías colaterales para asegurar el cobro, incluyendo la ejecución de otras mejoras crediticias durante el período:

	2020	2019
Propiedades	213,557	113,342

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:

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

- 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):

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 determinarán para un horizonte de 12 meses. Las pérdidas para instrumentos asignados el Bucket 2 ó 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 NIIF 9 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

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

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.

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

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 Pérdida 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.

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 horizontes de tiempo.

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

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 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 un año 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.

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 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, 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.

Bajo este enfoque estadístico, se han elaborado 66 matrices intermedias, correspondientes a cada mes para cada segmento 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, de forma que reflejasen una probabilidad de ocurrencia de los atrasos según rangos de morosidad.

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.

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

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 económicos.

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).

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 de 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 encentra 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.

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

Definición de deterioro
La Compañía considera que un activo financiero está deteriorado cuando:

- Es poco probable que el deudor pague sus obligaciones de crédito a la Compañía 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.

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

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 esas pérdidas, ocasionadas por cambios esperados en el corto y mediano plazo del comportamiento de variables macroeconómicas que podrían afectar el flujo de pagos de los instrumentos.

En la región centroamericana y especialmente en el país 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; c) 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) Índice de Volumen de la Actividad Económica (IVAE)
d) Producto Interno Bruto
g) Cartera vencida de la Compañía
h) Cartera vencida del sistema financiero

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

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 perdidas 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:

i. 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 (tomada como variable dependiente), y la serie histórica de los valores de las variaciones interanuales de PIB, IVAE, Inflación y Desempleo (consideradas variables independientes). Este cálculo permite determinar si ésas últimas podrían explicar y/o inferir razonablemente los eventuales impactos sobre el comportamiento de pago de los instrumentos en el futuro.

ii. Una vez determinada la existencia de un grado de asociación aceptable entre tales variables, se calcula 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.

iii. 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 forma de confirmar el sentido de las asociaciones.

Como resultado de la aplicación de la metodología expuesta en series históricas correspondientes a períodos anuales entre 2012 y 2016, se identificaron las siguientes variables:

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 de la 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.

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

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

Estos parámetros generalmente se derivan de modelos estadísticos desarrollados internamente y otros datos históricos. Se ajustan para reflejar la información prospectiva como se mencionó 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 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 loan to value (LTV) son un parámetro clave para determinar PDI.

Estimación de la PDI

El cálculo de la PDI se implementa para cada segmento identificado, 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 acarrearon las recuperaciones de dichos bienes. Esto permitirá calcular la PDI de operaciones recibidas como dación en pago o vía proceso judicial.

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

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 Expousure at Default (EAD)

La 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.

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:

	Préstamos		Depósitos	
	2020	2019	2020	2019
	US$	*US$*	*US$*	*US$*
Concentración por sector:				
Préstamos hipotecarios	106,318,391	104,064,945	0	0
Préstamos personales	10,834,363	10,738,926	0	0
Otros sectores	0	0	4,933,460	4,987,217
	117,152,754	114,803,871	4,933,460	4,987,217

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

	Préstamos		Depósitos	
	2020	2019	2020	2019
	US$	*US$*	*US$*	*US$*
Concentración geográfica:				
El Salvador	117,152,754	114,803,871	4,892,884	4,891,139
Panamá	0	0	40,576	96,078
Valor en libros	117,152,754	114,803,871	4,933,460	4,987,217

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:

2020	Hasta 1 año *US$*	De 1 a 5 años *US$*	Más de 5 años *US$*	Total *US$*
Activos:				
Efectivo	950	0	0	950
Depósitos en bancos	4,932,510	0	0	4,932,510
Préstamos	31,844	373,628	116,747,282	117,152,754
Cuentas e intereses por cobrar	316,712	0	0	316,712
Total de activos	5,282,016	373,628	116,747,282	122,402,926
Pasivos:				
Papel bursátil	33,579,661	0	0	33,579,661
Certificados de inversión	4,907,000	29,325,165	0	34,232,165
Préstamos por pagar	7,500,000	21,157,788	0	28,657,788
Otros pasivos	779,760	0	0	779,760
Total de pasivos	46,766,421	50,482,953	0	97,249,374
Margen de liquidez neto	(41,484,405)	(50,109,325)	116,747,282	25,153,552

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

2019	Hasta 1 año *US$*	De 1 a 5 años *US$*	Más de 5 años *US$*	Total *US$*
Activos:				
Efectivo	950	0	0	950
Depósitos en bancos	4,986,267	0	0	4,986,267
Préstamos	51,956	926,137	113,506,096	114,484,189
Cuentas e intereses por cobrar	1,895,184	0	0	1,895,184
Total de activos	6,934,357	926,137	113,506,096	121,366,590
Pasivos:				
Papel bursátil	28,793,206	0	0	28,793,206
Certificados de inversión	9,166,000	27,777,031	0	36,943,031
Préstamos por pagar	13,750,000	17,556,035	0	31,306,035
Otros pasivos	2,175,802	0	0	2,175,802
Total de pasivos	53,885,008	45,333,066	0	99,218,074
Margen de liquidez neto	(46,950,651)	(44,406,929)	113,506,096	22,148,516

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

La tabla a continuación muestra los activos del Banco comprometidos y disponibles como colateral o garantía en relación con algún pasivo financiero u otro compromiso, y los disponibles representan aquellos activos que en un futuro pueden ser utilizados como garantía de futuros compromisos o financiamientos:

2020	Restringidos como Colateral	No Restringidos Disponible para Colateral	Total
Efectivo y equivalente de efectivo	0	6,326,214	6,326,214
Préstamos, neto	26,070,310	91,806,810	117,877,120
Intereses por cobrar sobre préstamos	0	368,112	368,112
Activos no financieros	0	2,253,820	2,253,820
	26,070,310	100,754,956	126,825,266

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

2019	Restringidos como Colateral	No Restringidos Disponible para Colateral	Total
Efectivo y equivalente de efectivo	0	4,933,460	4,933,460
Préstamos, neto	26,545,383	90,607,371	117,152,754
Intereses por cobrar sobre préstamos	0	316,712	316,712
Activos no financieros	0	2,885,262	2,885,262
	26,545,383	98,742,805	125,288,188

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 de la Compañía. 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 es la exposición de la situación financiera del Banco (margen financiero y valor de mercado del patrimonio), por posibles pérdidas derivadas de movimientos adversos en las tasas de interés.

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.

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

El análisis base que efectúa la administración mensualmente consiste en determinar el impacto por aumentos o disminuciones de 25 y 50 puntos básicos en las tasas de interés.

	25pb de incremento	25pb de disminución	50pb de incremento	50pb de disminución
Sensibilidad en el ingreso neto de interés proyectado				
2020				
30 de junio	180,721	(180,721)	361,443	(361,443)
2019				
31 de diciembre	208,633	(208,633)	417,266	(417,266)
Sensibilidad en el patrimonio neto de interés proyectado				
2020				
30 de junio	180,721	(180,721)	361,443	(361,443)
2020				
31 de diciembre	208,633	(208,633)	417,266	(417,266)

(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.

2020	Hasta 1 año *US$*	Más de 1 año *US$*	No generan interés *US$*	Total *US$*
Activos:				
Depósitos en bancos	4,932,510	0	0	4,932,510
Préstamos	117,152,754	0	0	117,152,754
Total de activos	122,085,264	0	0	122,085,264
Pasivos:				
Certificados de inversión	4,907,000	29,270,000	0	34,177,000
Papel bursátil	33,411,000	0	0	33,411,000
Préstamos por pagar	14,514,678	14,078,771	0	28,593,449
Total de pasivos	52,832,678	43,348,771	0	96,181,449
Sensibilidad neta de tasa de interés	69,252,586	(43,348,771)	0	25,903,815

2019	Hasta 1 año *US$*	Más de 1 año *US$*	No generan interés *US$*	Total *US$*
Activos:				
Depósitos en bancos	4,986,267	0	0	4,986,267
Préstamos	114,484,189	0	0	114,484,189
Total de activos	119,470,456	0	0	119,470,456
Pasivos:				
Certificados de inversión	10,666,000	26,307,000	0	36,973,000
Papel bursátil	28,850,000	0	0	28,850,000
Préstamos por pagar	31,350,788	0	0	31,350,788
Total de pasivos	70,866,788	26,307,000	0	97,173,788
Sensibilidad neta de tasa de interés	48,603,668	(26,307,000)	0	22,296,668

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 año. 2) Tasas variables según fluctuaciones en la tasa LIBOR ajustadas, trimestralmente o semestralmente. 3) Tasas fijas por períodos mayores de un 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.

(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.

Categoría de Pasivo	2020 *US$*	2019 *US$*
Tasas variables según fluctuaciones en la tasa LIBOR ajustadas trimestralmente o semestralmente	28,593,449	31,350,788
Tasas fijas por periodos no mayores de un año obligaciones negociables	33,411,000	39,516,000
Tasas fijas por períodos mayores de un año obligaciones negociables	34,177,000	26,307,000
Categoría de Activo		
Tasas ajustadas según determine la Compañía, de tiempo en tiempo en base al costo de los pasivos de la Compañía	117,152,754	114,803,871
Tasas variables por períodos menos de un año (cuenta corriente, de ahorro y depósitos a plazo)	4,932,510	4,986,267

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.

(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.
- Cumplimento 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:

	2020 *US$*	**2019** *US$*
Activos:		
Depósitos en cuentas de ahorro	1,902	1,902
Cuentas por pagar	4,923,364	0
Inversión en afiliada	362,260	362,260

Las principales transacciones con compañías relacionadas por los años terminados el 30 de junio son:

	2020 *US$*	**2019** *US$*
Ingresos por comisión de intermediación de seguros	80,466	78,498

Gastos de personal

Los gastos de personal ejecutivo incluyendo salarios y beneficios por los periodos terminados el 30 de junio de 2020 y 2019 ascienden a US$8,925 y US$76,560, respectivamente. Estos gastos incluyen las contribuciones patronales a las Administradoras de Fondos de Pensiones de acuerdo a las leyes de El Salvador.

(5) Cuentas e Intereses por Cobrar

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

	2020 *US$*	2019 *US$*
Cuentas por cobrar:		
Clientes	210,732	201,600
Empleados	0	4,113
Varios	1,82,143	163,354
	2,036,875	369,067
Intereses por cobrar:		
Clientes	316,712	402,496
	2,353,587	771,563

(6) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación:

	2020 *US$*	2019 *US$*
Efectivo	950	950
Depósitos a la vista	4,821,517	4,875,274
Depósitos de ahorro	110,993	110,993
	4,933,460	4,987,217

(7) Préstamos - Netos

La composición de la cartera de préstamos se resume así:

	2020 *US$*	2019 *US$*
Préstamos:		
Personales y otros	10,834,363	10,738,926
Hipotecarios residenciales	106,318,391	104,064,945
	117,152,754	114,803,871
Menos provisión para pérdida en préstamos	(491,748)	(319,682)
	116,661,006	114,484,189

(7) Préstamos – Netos, continuación

Al 30 de junio de 2020, la Compañía mantenía préstamos hipotecarios por US$26,070,310 (2019: US$72,264,326) en garantía de obligaciones contraídas con varias instituciones financieras (véase nota 11).

Las tasas de interés anual que devengan los préstamos hipotecarios oscilaban entre 6.75% a 10.25% (2019: 6.75% a 10.25%) y los préstamos personales devengan intereses que van del 6.5% a 17.00% (2019: 6.50% a 17.00%).

El movimiento de la reserva para pérdidas crediticias esperadas en préstamos se detalla a continuación.

	2020				
	Pérdidas crediticias esperadas durante los próximos 12 meses	Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida (no deteriorados - evaluados colectivamente)	Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida (deteriorados - evaluados individualmente)	Total	2019
Al 1 de enero	116,852	69,347	133,483	319,682	217,779
- Transferencia a pérdidas crediticias esperadas durante los próximos 12 meses	48,957	(30,280)	(18,677)	0	0
- Transferencia a pérdida esperada durante la el tiempo de vida – no deteriorados	(9,026)	34,215	(25,190)	0	0
- Transferencia a pérdida esperada durante la el tiempo de vida – deteriorados	(3,352)	(63,957)	67,309	0	0
- Remedición neta de la reserva para pérdidas crediticias	(74,929)	7,544	67,643	258	213,985
- Originación de nuevos activos financieros	5,876	0	0	5,876	80,577
- Instrumentos financieros que han sido dados de baja	(3,890)	(2,417)	(5,292)	(11,599)	(60,776)
Castigos	0	0	(71,351)	(71,351)	(131,883)
Al 30 de junio de 2020	80,488	14,452	147,925	242,866	319,682

Adicionalmente la Compañía ha tomado reservas adicionales para posibles pérdidas por la suma de $248,882 (2019: 0.00)

(8) Mobiliario, Equipo y Mejoras

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

	30 de junio de 2020				
	Mobiliario *US$*	**Equipo de oficina** *US$*	**Equipo rodante** *US$*	**Mejoras a la propiedad** *US$*	**Total** *US$*
Costo:					
Saldos al inicio del año	38,946	529,980	88,904	397,063	1,054,893
Compras	0	33,105	0	0	33,105
Ventas, descartes y ajustes	0	0	(48,396)	0	(48,396)
Saldos al final del año	38,946	563,085	40,508	397,063	1,039,602
Depreciación acumulada:					
Saldos al inicio del año	29,891	380,741	30,128	275,071	715,831
Gasto del año	3,295	41,094	5,033	21,035	70,457
Ventas y descartes	0	0	(12,905)	0	(12,905)
Saldos al final del año	33,186	421,835	22,256	296,106	773,383
Saldos netos	5,760	141,250	18,252	100,957	266,219

	31 de diciembre de 2019				
	Mobiliario *US$*	**Equipo de oficina** *US$*	**Equipo rodante** *US$*	**Mejoras a la propiedad** *US$*	**Total** *US$*
Costo:					
Saldos al inicio del año	38,010	427,038	134,205	390,254	989,507
Compras	4,377	103,121	23,787	6,809	138,094
Ventas, descartes y ajustes	(3,441)	(179)	(69,088)	0	(72,708)
Saldos al final del año	38,946	529,980	88,904	397,063	1,054,893
Depreciación acumulada:					
Saldos al inicio del año	26,720	313,913	80,121	233,966	654,720
Gasto del año	6,612	67,007	19,095	41,105	133,819
Ventas y descartes	(3,441)	(179)	(69,088)	0	(72,708)
Saldos al final del año	29,891	380,741	30,128	275,071	715,831
Saldos netos	9,055	149,239	58,776	121,992	339,062

(9) Certificados de Inversión

La Compañía tiene autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador dos emisiones por US$30,000,000 y US$50,000,000 en Certificados de Inversión (CI). Al 30 de junio de 2020 y 2019, el saldo neto se compone así:

Tipo	**Tasa de interés**	**Vencimiento**	**2020**	**2019**
Tramo 2	5.25%	febrero-20	0	3,000,000
Tramo 5	5.25%	abril-20	0	550,000
Tramo 6	5.38%	mayo-20	0	1,416,000
Tramo 1	5.50%	junio-20	0	2,200,000
Tramo 3	5.50%	agosto-20	2,000,000	2,000,000
Tramo 7	5.75%	noviembre-20	1,500,000	1,500,000
Tramo 8	5.75%	marzo-21	1,407,000	1,407,000
Tramo 4	6.00%	septiembre-21	1,000,000	1,000,000
Tramo 16	5.75%	noviembre-21	700,000	700,000
Tramo 17	5.75%	diciembre-21	1,500,000	1,500,000
Tramo 18	5.35%	marzo-22	1,000,000	0
Tramo 19	5.35%	marzo-22	1,000,000	0
Tramo 21	5.35%	marzo-22	170,000	0
Tramo 22	5.35%	marzo-22	2,200,000	0
Tramo 15	6.00%	septiembre-22	700,000	700,000
Tramo 12	6.30%	mayo-23	2,000,000	2,000,000
Tramo 9	6.50%	febrero-24	4,500,000	4,500,000
Tramo 10	6.50%	abril-24	4,500,000	4,500,000
Tramo 11	6.50%	abril-24	5,000,000	5,000,000
Tramo 13	6.50%	mayo-24	2,500,000	2,500,000
Tramo 14	6.50%	junio-24	2,500,000	2,500,000
			34,177,000	36,973,000
		Menos costos de emisión	(18,626)	(35,469)
			34,158,374	36,937,531

(10) 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 2020 y 2019, el saldo se compone así:

2020			
Tipo	**Tasa de interés**	**Vencimiento**	**Valor**
Tramo 53	5.5000%	julio-20	3,000,000
Tramo 54	5.5000%	agosto-20	5,000,000
Tramo 05	4.5000%	agosto-20	400,000
Tramo 55	5.5000%	septiembre-20	3,000,000
Tramo 56	5.5000%	septiembre-20	1,500,000
Tramo 04	4.7500%	septiembre-20	541,000
Tramo 57	5.5000%	septiembre-20	1,000,000
Tramo 58	5.5000%	octubre-20	1,000,000
Tramo 60	5.5000%	octubre-20	2,300,000
Tramo 59	5.5000%	octubre-20	500,000
Tramo 61	5.5000%	noviembre-20	2,000,000
Tramo 62	5.5000%	noviembre-20	500,000
Tramo 64	5.5000%	noviembre-20	300,000
Tramo 65	5.5000%	diciembre-20	2,000,000
Tramo 66	5.1500%	enero-21	2,000,000
Tramo 67	5.1500%	enero-21	3,000,000
Tramo 68	5.1500%	febrero-21	1,150,000
Tramo 69	5.1500%	febrero-21	2,200,000
Tramo 01	5.1500%	marzo-21	980,000
Tramo 02	5.1500%	marzo-21	765,000
Tramo 06	5.5000%	mayo-21	275,000
			33,411,000
Costo de emisión			(30,909)
			33,380,091

2019			
Tipo	**Tasa de interés**	**Vencimiento**	**Valor**
Tramo 48	5.5000%	marzo-20	3,000,000
Tramo 49	5.5000%	abril-20	500,000
Tramo 50	5.5000%	mayo-20	1,000,000
Tramo 51	5.5000%	mayo-20	1,050,000
Tramo 63	4.7500%	mayo-20	200,000
Tramo 53	5.5000%	junio-20	3,000,000
Tramo 52	5.5000%	junio-20	1,000,000
Tramo 54	5.5000%	agosto-20	5,000,000
Tramo 55	5.5000%	septiembre-20	3,000,000
Tramo 56	5.5000%	septiembre-20	1,500,000
Tramo 57	5.5000%	septiembre-20	1,000,000
Tramo 58	5.5000%	octubre-20	1,000,000
Tramo 59	5.5000%	octubre-20	500,000
Tramo 60	5.5000%	octubre-20	2,300,000
Tramo 61	5.5000%	noviembre-20	2,000,000
Tramo 62	5.5000%	noviembre-20	500,000
Tramo 64	5.5000%	noviembre-20	300,000
Tramo 65	5.5000%	diciembre-20	2,000,000
			28,850,000
Costo de emisión			(56,794)
			28,793,206

(11) Préstamos por Pagar

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	2020 *US$*	2019 *US$*
Línea de crédito para capital de trabajo por US$17,000,000, 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.	7,500,000	9,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US$5,000,000, 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.	5,000,000	4,750,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US$5,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual LIBOR más un margen.	2,000,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por US$25,000,000, con vencimiento en el año 2022 y tasa de interés anual LIBOR más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	8,928,574	10,714,288
Línea de crédito para capital de trabajo por US$25,000,000, con vencimiento en el año 2021 y tasa de interés anual LIBOR más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	5,164,875	6,886,500
Total de financiamientos recibidos	28,593,449	31,350,788
Menos gastos iniciales	(70,164)	(44,753)
Total de financiamientos recibidos	28,523,285	31,306,035

La Compañía mantenía créditos hipotecarios por cobrar por US$26,545,383 (2019: US$26,400,618) en garantía de las obligaciones contraídas con instituciones financieras (ver nota 7).

(12) 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.

(12) Información de Segmentos, continuación

2020	Hipotecas en fideicomiso US$	Hipotecas como activos US$	Préstamos personales como activos US$	Otras inversiones US$	Total US$
Ingresos de intereses	0	3,965,893	559,065	857	4,525,815
Gastos de intereses y comisiones	0	(2,538,016)	(266,146)	0	(2,804,162)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	109,022	3,744	0	0	112,766
Ingreso de comisión por administración y manejo	613,188	21,057	0	0	634,245
Otros ingresos varios	0	73,057	0	0	73,057
Provisión para pérdida en préstamos		(73,025)	(170,391)	0	(243,416)
Depreciación y amortización	(3,696)	(61,216)	(5,545)	0	(70,457)
Gasto de operaciones	(73,589)	(1,141,756)	(110,583)	0	(1,325,929)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	644,925	249,737	6,400	857	901,919
Activos del segmento	0	113,396,949	11,891,239	0	125,288,188
Pasivos del segmento	0	92,916,141	9,743,543	0	102,659,684

2019	Hipotecas en fideicomiso US$	Hipotecas como activos US$	Préstamos personales como activos US$	Otras inversiones US$	Total US$
Ingresos de intereses	0	3,955,057	216,985	481	4,172,523
Gastos de intereses y comisiones	0	(2,412,864)	(152,687)	0	(2,565,551)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	0	238,257	47,900	0	286,157
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	275,163	416,042	0	0	691,205
Otros ingresos varios	0	(34,478)	(2,182)	0	(36,660)
Provisión para pérdida en préstamos	0	(122,112)	(22,783)	0	(144,895)
Gastos de operaciones	(74,349)	(1,152,403)	(111,523)	0	(1,338,274)
Depreciación y amortización	(3,696)	(57,294)	(5,545)	0	(66,535)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	197,118	830,205	(29,834)	481	997,970
Activos del segmento	0	96,313,595	6,094,767	0	102,408,362
Pasivos del segmento	0	76,572,222	4,845,525	0	81,417,747

(13) 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:

	2020 US$	2019 US$
Salarios y otros gastos de personal:		
Sueldos, aguinaldo y vacaciones	400,646	464,002
Bonificaciones	0	44,958
Cuotas patronales	50,631	58,436
Prestaciones laborales	122,127	47,598
Viajes, viáticos y combustible	8,061	17,752
Otros	29,156	33,600
	610,621	666,346
Otros gastos de operación:		
Alquiler	2,756	3,005
Publicidad	27,704	54,043
Mantenimiento de equipo	32,778	49,669
Útiles de oficina	2,559	3,803
Luz, agua y teléfono	24,615	26,421
Cargos bancarios	11,814	14,733
Otros gastos	45,496	87,874
	147,722	239,548

(14) Arrendamientos

Al 30 de junio de 2020, la Compañía mantiene arrendamientos de bienes inmuebles principalmente para su sucursal bancaria y centros de préstamos, los cuales no cumplen con la definición de propiedades de inversión de la NIC 40.

Los contratos de arrendamiento tienen un periodo vigencia no mayor a entre 1 y 3 años y algunos incluyen una opción para renovar el contrato de arrendamiento por un período adicional de la misma duración después de la finalización del plazo del contrato.

Activos por derecho de uso

Al 30 de junio de 2020, el valor en libros de los activos por derecho de uso de contratos de arrendamientos de bienes inmuebles es como sigue:

	2020
Saldo al 1 de enero de 2020	215,704
Adiciones	
Depreciación del período	(45,969)
Saldo al 30 de junio de 2020	169,734

Al 30 de junio de 2020, la Compañía ha reconocido gastos de depreciación para los activos por derecho de uso por $45,969, como parte de los otros gastos en el estado consolidado de resultados (ver Nota 13).

Pasivos por arrendamientos

Al 30 de junio de 2020, los pasivos por arrendamientos de la Compañía ascienden a $180,624 y su análisis de vencimiento es como sigue:

	US$
De 1 a 3 años	180,624

Al 30 de junio de 2020, la Compañía ha reconocido gastos de interés sobre sus pasivos por arrendamientos por $9,085, como parte de sus costos financieros (intereses sobre financiamientos) en el estado consolidado de resultados.

Adicionalmente, al 30 de junio de 2020, la Compañía ha reconocido gastos relacionados a los arrendamientos evaluados como de 'corto plazo' y de 'activos de bajo valor' por $2,756 como parte de los gastos de arrendamiento en el estado consolidado de resultado.

(ver Nota 13).

(15) Impuesto sobre la Renta

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

	2020 *US$*	2019 *US$*
Impuesto sobre la renta corriente, estimado - gasto	384,751	376,519
Impuesto sobre la renta diferido por diferencias temporales – Gasto (ingreso)	23,553	(27,889)
Total de gasto de impuesto sobre la renta	408,304	348,630
Tasa efectiva	47.34%	33.69%

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:

	2020 *US$*	2019 *US$*
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	862,417	997,970
Deducciones no contabilizadas como gastos	(11,705)	(27,337)
Gastos no deducibles	21,965	70,182
Utilidad neta imponible	872,677	1,162,100
Impuesto sobre la renta corriente	408,304	348,630
Pago a cuenta	(345,249)	(341,421)
Impuesto sobre la renta por pagar	63,055	7,209

La Administración Tributaria tiene la facultad de fiscalizar los últimos tres períodos fiscales.

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 sobre la renta diferido de US$99,465(2019: US$93,222), y un ingreso del año de US$23,553(2019: Gasto de US$27,888).

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. Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 y 2019 la Compañía registró US$39,502 y US$35,098 como Contribución Especial.

(16) 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 2020 y 2019 es de US$5,825,874 para ambos años, del cual US$12,000 constituye capital social mínimo y US$5,787,000 es capital social variable.

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 30 de junio de 2020 y 2019 la reserva legal es de US$1,159,800 para ambos años.

Al 30 de junio de 2020 y 2019 la Administración ha designado una reserva de capital para respaldar cualquier pérdida en la cartera de préstamos por US$1,800,000, 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.

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 2020 las utilidades retenidas totalizan US$13,843,830 (2019: US$13,389,716).

(17) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

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

(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:

	2020		2019	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
	US$	*US$*	*US$*	*US$*
Préstamos por cobrar	117,152,754	115,375,236	103,888,938	104,684,978
Certificados de inversión	(34,177,000)	(34,171,921)	(37,940,000)	(38,016,583)
Papel bursátil	(33,411,000)	(33,408,386)	(9,789,000)	(9,784,196)
Préstamos por pagar	(28,593,449)	(28,580,232)	(41,372,230)	(41,670,084)

(18) 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. 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, 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 pérdidas esperadas 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.

(19) Provisión por Obligación Laboral

La Compañía ha registrado una provisión para los beneficios pagaderos a los empleados que renuncian voluntariamente; dicha obligación no está fondeada.

Un resumen del movimiento del saldo de la estimación es el siguiente:

	2020 *US$*	**2019** *US$*
Saldo inicial	89,377	16,187
Costo del servicio presente	1,696	78,170
Beneficios pagados	0	(4,980)
Saldo final	91,073	89,377

(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.

FitchRatings

Instituciones Financieras
No Bancarias
El Salvador

La Hipotecaria, S.A. de C.V.

Clasificaciones

Escala Nacional	
Nacional, Largo Plazo	EAA+(slv)
Nacional, Corto Plazo	F1+(slv)

Perspectivas	
Nacional, Largo Plazo	Estable

Metodologías Aplicables

Metodología de Calificación de Bancos (Septiembre 2019)

Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Agosto 2018)

Publicaciones Relacionadas

Fitch Ratings Perspectiva 2020: Bancos Latino-Americanos (Diciembre 19, 2019).

Analistas

Nadia Calvo
+503 2516 6611
nadia.calvo@fitchratings.com

Rolando Martínez
+503 2516 6619
rolando.martinez@fitchratings.com

Factores Clave de Clasificación

Soporte de Grupo ASSA: Las clasificaciones en escala nacional de La Hipotecaria, S.A. de C.V. (La Hipotecaria) y sus emisiones están fundamentadas en la apreciación de Fitch Ratings sobre la capacidad y propensión de soporte que recibiría por parte de Grupo ASSA, S.A. en caso de requerirlo. Fitch considera con importancia alta el rol de la subsidiaria salvadoreña que comparte fuerte sinergias con su matriz dada su participación en segmentos de mercado complementarios para muchas de las filiales, incluido el segmento de los seguros.

Operación de Importancia Estratégica Alta: La entidad opera en una jurisdicción considerada de importancia estratégica y en segmentos de mercado complementarios para las subsidiarias del Grupo ASSA. Esto permite explotar las ventas cruzadas entre productos y servicios como las pólizas de seguro que acompañan los créditos hipotecarios.

Riesgo de Transferencia y Convertibilidad Alto: En la evaluación de la capacidad de soporte, Fitch considera las limitaciones asociadas al riesgo país y a los riesgos de convertibilidad y transferencia de El Salvador, en la capacidad de Grupo ASSA de dar soporte y de La Hipotecaria de usarlo. Aun así, la capacidad de proveer soporte de Grupo ASSA, clasificado internacionalmente por Fitch en 'BBB-' con Perspectiva Negativa, es manejable dado el tamaño relativo de La Hipotecaria respecto a su matriz (equivalente a 3.7% de los activos).

Franquicia Pequeña: La franquicia pequeña de La Hipotecaria tiene una importancia alta en el desempeño financiero de la entidad dado su enfoque especializado en créditos hipotecarios que le pone en desventaja frente a otros competidores más diversificados.

Calidad de Activos Sensible a Condiciones Económicas: La morosidad se mantiene baja, siendo a diciembre de 2019 de 2.4%. La cobertura de préstamos vencidos, al incluir las reservas constituidas en el patrimonio, resulta adecuada. Aun cuando el financiamiento de vivienda principal es sobre todo a asalariados, la sensibilidad de su modelo de negocio, orientado hacia el segmento de ingresos medio-bajos, al deterioro de la actividad económica del país es alta y podría afectar la calidad de su cartera.

Rentabilidad Modesta: Fitch estima que los indicadores de rentabilidad modestos de La Hipotecaria (2019: 1.9%) son sensibles al deterioro del entorno a raíz del coronavirus. Los resultados de la entidad podrían verse particularmente presionados por una constitución mayor de provisiones ante el deterioro de la cartera de préstamos e ingresos menores.

Fondeo Estable: La entidad mantiene un perfil de fondeo y liquidez estables. Su fondeo se basa en líneas con bancos corresponsales y emisiones de deuda. Si bien la entidad opera con descalces estructurales de plazo, lleva un seguimiento preciso los vencimientos de sus obligaciones y de los de flujos requeridos. La a estrategia de conservar su liquidez está basándose principalmente en la limitación de los desembolsos de la cartera, y así cumplir con los vencimientos y obligaciones más próximos.

Sensibilidades de Clasificación

En opinión de Fitch, cambios en las clasificaciones de La Hipotecaria reflejarían modificaciones en el perfil de riesgo de su accionista o cambios en la evaluación de su capacidad o disposición para dar soporte a su filial.

Clasificaciones de Emisor (Incluyendo Principales Entidades Emisoras)

Tipo de Clasificación	Clasificación
Nacional de Largo Plazo	EAA+(slv)
Nacional de Corto Plazo	F1+(slv)

Fuente: Fitch Ratings

Clasificaciones de Deuda

Tipo de Clasificación	Clasificación
Largo Plazo	
Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 con garantía	EAAA(slv)
Certificado de Inversión CILHIPO3 con garantía	EAAA(slv)
Certificado de Inversión CILHIPO4 con garantía	EAAA(slv)
Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 sin garantía	EAA+(slv)
Certificado de Inversión CILHIPO3 sin garantía	EAA+(slv)
Certificado de Inversión CILHIPO4 sin garantía	EAA+(slv)
Corto Plazo	
Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 con garantía	N–1(slv)
Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 sin garantía	N–1(slv)
Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO3 sin garantía	N–1(slv)

Fuente: Fitch Ratings

Cambios Relevantes

Medidas Estatales para Enfrentar la Crisis del Coronavirus

En opinión de Fitch, la contingencia sanitaria internacional en desarrollo impactará el perfil financiero de los bancos, principalmente en una reducción de sus ingresos por intereses y presionará la calidad de sus carteras de préstamos, ya que desacelerará el crecimiento económico y del crédito, e interrumpirá actividades empresariales. Para afrontarla, el gobierno de El Salvador y el banco central están adoptando medidas que también tendrán influencia en el perfil financiero de los bancos, entre ellas el diferimiento de tres meses en el pago de algunos préstamos a las personas y empresas afectadas directamente por la contingencia, cierre temporal de algunos negocios, flexibilización de condiciones para reestructura y refinanciar créditos e incentivos para el otorgamiento de préstamos empresariales, entre otros.

Estructura Organizativa Regional

A nivel de grupo, están transformando su estructura organizativa hacia un concepto regional en el que las diferentes áreas de cada país se agruparán bajo cuatro vicepresidencias regionales (producción, finanzas, créditos y cobros, y operaciones) ubicadas en Panamá y Colombia. En el Salvador el Director General ejerce la representación local dado que ya no cuenta con la figura de un gerente general, o un gerente de país local.

Evaluación del Soporte Institucional

En opinión de Fitch, la fuente principal de soporte, si fuese requerido, provendría de su accionista en última instancia, Grupo ASSA. La Hipotecaria comparte sinergias fuertes con su matriz dado su papel en segmentos de mercado complementarios para muchas de sus filiales, incluido el segmento de seguros. La agencia también considera el riesgo de reputación alto para Grupo ASSA que el incumplimiento de una de sus filiales podría tener en su negocio. Por

otro lado, considera que el riesgo país tiene una importancia alta ya que refleja el alto riesgo de transferencia y convertibilidad de El Salvador, incorporado en su bajo techo país de 'B'.

Resumen de la Compañía y Factores de Evaluación Cualitativa

Entorno Operativo

El entorno operativo tiene una influencia alta en las entidades financieras salvadoreñas debido a que el crecimiento económico bajo limita el crecimiento crediticio y las oportunidades de negocio. En la evaluación del entorno operativo, Fitch toma en cuenta el producto interno bruto per cápita y el índice de facilidad para hacer negocios del Banco Mundial, así como, la clasificación soberana del país en escala internacional [B–; Perspectiva Estable], debido a la relación entre el volumen de financiamiento del gobierno local y el costo de financiamiento y exposición crediticia en deuda soberana por parte de la banca.

También, la agencia opina que el marco regulatorio está rezagado frente al de otros países en la región, dado que las recomendaciones de Basilea han sido adoptadas parcialmente. El índice de capital regulatorio no incluye requerimiento de capital por riesgos de mercado y operativo, mientras que los estándares contables, que difieren de las Normas Internacionales de Información Financiera, registran las inversiones emitidas por el gobierno al costo de adquisición y no a precio de mercado.

Perfil de la Compañía

La Hipotecaria es una institución financiera no bancaria relativamente pequeña en el sistema financiero del país, con participación de mercado inferior a 1% en préstamos y depósitos. Su franquicia pequeña y de nicho dentro del sector de hipotecas residenciales se especializa en el financiamiento para compra de viviendas (participación de mercado cercana a 5%). Mantiene un grado de integración alto con Banco La Hipotecaria (Panamá) y se beneficia de su relación con Grupo ASSA, accionista en última instancia.

En opinión de Fitch, el modelo de negocio especializado vuelve a la entidad vulnerable al entorno adverso, y su desempeño podría verse particularmente presionado por una ralentización de la economía. A diciembre de 2019, los préstamos de vivienda para el segmento de ingresos medio-bajo representaron 90% del total del portafolio. La Hipotecaria tiene una participación activa en el mercado de capital y a través de la titularización de su cartera de préstamos cuando las condiciones del mercado son favorables, que le permite mitigar el riesgo de descalce de la cartera y financiar su crecimiento.

Administración y Estrategia

En opinión de Fitch, el equipo gerencial de La Hipotecaria es sólido y beneficia del intercambio de conocimientos de su accionista final, Grupo ASSA. La junta directiva es común a su casa matriz. Durante 2019, hubo rotación del cargo de directores independientes entre los mismos miembros de la junta, asegurando la continuidad del negocio.

La entidad ha tenido que replantear su estrategia y, Fitch opina que, la respuesta ha sido ágil. La Hipotecaria ha ajustado sus políticas y sistemas con base en lineamientos de diferimiento de pagos. Frente al entorno operativo desafiante, la entidad ha modificado su estrategia a corto plazo para mantener su liquidez a fin de hacer frente a los pagos cercanos. En opinión de Fitch, La Hipotecaria cuenta con un historial satisfactorio de cumplimiento de sus objetivos estratégicos, consistentes con los de su casa matriz y parte de un plan quinquenal.

Apetito de Riesgo

La agencia opina que las políticas de colocación definidas por La Hipotecaria han probado ser buenas y consistentes a través del ciclo económico, proporcionando un cierto grado de cobertura necesaria ante el entorno actual más desafiante. La Hipotecaria cuenta con políticas de colocación alineadas con las de su casa matriz. La herramienta principal de cobro es a través de la deducción directa de nómina, la cual representa 70% de su cartera, lo que a mediano plazo permitiría mantener controlada su calidad de activos.

A nivel de riesgo operativo, la entidad ha tenido que hacer frente a requerimientos del estado que reducen la movilidad de sus empleados. La Hipotecaria cuenta con un plan de contingencia que había sido probado con anterioridad, y se encuentra en funcionamiento dando prioridad a sus procesos críticos. La Hipotecaria ha reflejado un crecimiento de sus activos volátil debido a

su práctica de titularizar su cartera de préstamos hipotecarios y es un mecanismo para mejorar el calce de plazos y obtener liquidez. La prioridad del grupo está enfocada en la conservación de la liquidez y el sostenimiento de su perfil financiero.

Indicadores Financieros Clave – Desarrollos Recientes

Calidad de Activos

Las herramientas de cobro de la entidad (descuento directo de planilla) y los criterios de selección conservadores y efectivos favorecen que la calidad de los activos de La Hipotecaria sea positiva frente al promedio del sistema bancario de El Salvador en el segmento hipotecario. El indicador de mora mayor de 90 días a préstamos brutos fue de 2.4% en 2019 (2018: 2.2%). En opinión de Fitch, aun cuando los estándares de colocación de La Hipotecaria son buenos, la sensibilidad de su modelo de negocio enfocado en el segmento de ingresos medio-bajos hace que la entidad sea más vulnerable al deterioro alto de la actividad económica del país. Asimismo, considera que dicho indicador podría aumentar en el mediano plazo, al igual que el de otras instituciones financieras, aunque el sector que atiende La Hipotecaria es menos sensible a deterioro que otros segmentos de crédito.

El diferimiento de pago de cuotas hasta por tres meses para deudores afectados por la contingencia podría favorecer la estabilidad de los indicadores de deterioro; sin embargo, estos podrían deteriorarse en la medida que la situación se prolongue, afectando la capacidad de pago de este segmento.

Ganancias y Rentabilidad

La Hipotecaria mantiene niveles de rentabilidad buenos, aunque en opinión de Fitch, su capacidad de absorber un deterioro de la cartera antes de pérdidas operativas ha venido disminuyendo en los últimos años. Con base en los datos a diciembre de 2019, el banco podría absorber un deterioro de hasta 2.1% (2018: 2.4%) de su cartera antes de pérdidas operativas, sin considerar el efecto de la mitigación de las garantías (recuperación actual cercana a 92%).

Fitch estima que las normas de alivio aprobadas evitan a corto plazo un impacto en el gasto en provisiones, ya que permiten mantener las calificaciones de riesgo de los deudores durante el plazo acordado. La entidad mantiene un margen de interés neto (MIN) estrecho, que ha venido contrayéndose debido al incremento en el costo de fondeo. Aun cuando la entidad tiene la opción de ajustar sus tasas activas para contrarrestar el incremento de la tasa pasiva, consideran que esto les impidiera competir contra otras instituciones de mayor tamaño y participación de mercado.

Capitalización y Apalancamiento

En opinión de Fitch, bajo un escenario de estrés, una prolongada situación de emergencia en el país que amplíe la posible desaceleración económica en El Salvador podría derivar en un deterioro importante de cartera y en un desempeño menor de la entidad, lo que podría tender a impactar los niveles patrimoniales de La Hipotecaria. Sin embargo, Fitch estima que el impacto podría llegar a ser poco incidente considerando el buen nivel de capitalización y el crecimiento menor esperado.

La posición de capital de La Hipotecaria ha sido relativamente estable, manteniendo en promedio su indicador de depósitos y obligaciones a patrimonio tangible de 5 veces (x) en los últimos cuatro años, favorecidos de la rentabilidad generada y se han beneficiado del no pago de dividendos.

Fondeo y Liquidez

La Hipotecaria fondea sus operaciones mediante líneas de crédito con instituciones multilaterales y emisiones de deuda de mediano plazo. Las líneas crediticias han sido contratadas con entidades de desarrollo y están garantizadas por cartera de préstamos. En opinión de Fitch, debido a las características de su fondeo institucional, no se descarta cambios en las condiciones de nuevas líneas ante un deterioro de la cartera de préstamos. Asimismo, la agencia considera que los riesgos de refinanciación podrían aumentar tanto para el banco como para el sector, como consecuencia de deterioro en el entorno operativo.

La Hipotecaria también obtiene financiamiento a través de titularizaciones de préstamos hipotecarios a valor en libros. Los fondos percibidos son utilizados para repagar líneas de

crédito en función de los requerimientos de fondeo. Las titularizaciones han tenido una aceptación amplia en el mercado internacional. Fitch estima que las posibilidades de colocar una nueva titularización durante 2020, se han limitado aunque la entidad no tenía planes de iniciar el proceso de una nueva titularización.

La Hipotecaria cuenta con un plan de contingencia de liquidez, definido por su casa matriz y está en la capacidad de ser activado en caso de ser necesario. Si bien la entidad opera con descalces estructurales de plazo, lleva un seguimiento preciso los vencimientos de sus obligaciones y de los de flujos requeridos. La Hipotecaria está aumentando su liquidez para cumplir con los vencimientos más próximos.

Clasificaciones en Escala de Fitch

Las clasificaciones de riesgo vigentes en escala de Fitch se detallan a continuación:

- Clasificación de emisor de largo plazo en 'AA+(slv)', Perspectiva Estable;

- Clasificación de emisor de corto plazo en 'F1+(slv)';

- Clasificación de largo plazo de Certificado de Inversión CILHIPO3 garantizado por fianza solidaria de Grupo ASSA o Banco La Hipotecaria en 'AAA(slv)';

- Clasificación de largo plazo de Certificado de Inversión CILHIPO3 garantizado por cartera hipotecaria en 'AAA(slv)';

- Clasificación de largo plazo de Certificado de Inversión CILHIPO4 garantizado por fianza solidaria de Banco La Hipotecaria en 'AAA(slv)';

- Clasificación de largo plazo de Certificado de Inversión CILHIPO4 garantizado por cartera hipotecaria en 'AAA(slv)';

- Clasificación de largo plazo de Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 garantizado por fianza solidaria de Banco La Hipotecaria en 'AAA(slv)';

- Clasificación de corto plazo de Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 garantizado por fianza solidaria de Banco La Hipotecaria en 'F1+(slv)';

- Clasificación de largo plazo de Certificado de Inversión CILHIPO3 sin garantía en 'AA+(slv)';

- Clasificación de largo plazo de Certificado de Inversión CILHIPO4 sin garantía en 'AA+(slv)';

- Clasificación de largo plazo de Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 sin garantía en 'AA+(slv)';

- Clasificación de corto plazo de Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 sin garantía en 'F1+(slv)';

- Clasificación de corto plazo de Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO3 sin garantía en 'F1+(slv)'.

Las escalas de clasificación regulatorias utilizadas en El Salvador son las establecidas en la Ley del Mercado de Valores y en las Normas Técnicas Sobre Obligaciones de las Sociedades Clasificadoras de Riesgo. Conforme a lo anterior, las clasificaciones empleadas por Fitch se modifican de la siguiente manera: a las de riesgo emisor de largo plazo se les agrega el prefijo E y a las de títulos de deuda de corto plazo se les modifica la escala a una que va de N-1 a N-5. El sufijo (slv) indica que se trata de una clasificación nacional en El Salvador. Las definiciones de las clasificaciones se encuentran disponibles en https://www.fitchratings.com/es/region/central-america

Estado de Resultados

	31 dic 2019	31 dic 2018	31 dic 2017	31 dic 2016
	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal
	USD millones	USD millones	USD millones	USD millones
	Auditado - Sin Salvedades	Auditado - Sin Salvedades	Auditado - Sin Salvedades	Auditado - Sin Salvedades
Ingresos				
Ingresos por Arrendamientos Operativos y Financieros Netos de Depreciación	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ingresos Brutos por Intereses, Arrendamiento y Dividendos	8.5	9.4	8.4	9.2
Total de Gastos por Intereses	5.1	5.4	4.3	4.8
Ingreso Neto por Intereses	3.4	4.0	4.2	4.4
Total de Ingresos Operativos No Financieros	1.8	1.9	1.5	1.2
Gastos				
Total de Gastos No Financieros	2.8	2.8	2.7	2.9
Utilidad Operativa antes de Provisiones	2.5	3.1	3.0	2.7
Cargo por Provisiones	0.2	0.3	0.1	0.2
Cargo por Provisiones para Títulos Valores y Otros Préstamos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Utilidad Operativa	2.2	2.8	2.9	2.6
Utilidad antes de Impuestos	2.2	2.8	2.9	2.6
Utilidad Neta	1.4	1.8	1.9	1.6
Utilidad Integral según Fitch	1.4	1.8	1.9	1.6
Nota: EBITDA	7.5	8.4	7.3	7.4

n.a. – No aplica.
Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, La Hipotecaria.

Balance General

	31 dic 2019	31 dic 2018	31 dic 2017	31 dic 2016
	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal
	USD millones	USD millones	USD millones	USD millones
Activos				
Préstamos y Arrendamientos				
Préstamos Brutos	114.8	130.9	111.7	98.1
Préstamos Netos	114.5	130.7	111.5	97.9
Arrendamientos Operativos, Neto	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Inversión en Financiamiento Directo y Arrendamiento Capitalizable, Neto	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Préstamos y Arrendamientos Brutos	114.8	130.9	111.7	98.1
Reservas para Pérdidas Crediticias para Cuentas por Cobrar y Préstamos	0.3	0.2	0.2	0.2
Préstamos y Arrendamientos Netos	114.5	130.7	111.5	97.9
Otros Activos Productivos	0.8	0.8	0.8	n.a.
Total de Activos Productivos	120.6	135.8	118.6	105.6
Total de Activos	121.4	136.4	119.1	107.0
Pasivos y Patrimonio				
Deuda y Depósitos				
Total de Depósitos de Clientes	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total de Depósitos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total de Fondeo de Corto Plazo	39.5	29.5	19.8	20.0
Total de Fondeo de Largo Plazo	57.6	82.3	77.6	67.6
Total de Deuda y Depósitos	97.0	111.8	97.4	87.5
Otros Pasivos que Devengan Intereses				
Total de Pasivos que Devengan Intereses	97.0	111.8	97.4	87.5
Total de Pasivos	99.2	115.7	100.1	89.9
Total de Patrimonio	22.1	20.7	19.0	17.1
Total de Patrimonio Menos Intereses Minoritarios	22.1	20.7	19.0	17.1
Total de Pasivos y Patrimonio	121.4	136.4	119.1	107.0

n.a. – No aplica.
Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, La Hipotecaria.

Resumen Analítico

	31 dic 2019	31 dic 2018	31 dic 2017	31 dic 2016
	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal
Indicadores de Calidad de Activos (%)				
Préstamos y Arrendamientos **Vencidos**/Préstamos y Arrendamientos Brutos	2.4	2.2	2.0	2.4
Crecimiento de Préstamos y Arrendamientos Brutos (interanual)	-12.3	17.1	13.9	-22.6
Reservas para Pérdidas Crediticias para Préstamos y Arrendamientos Vencidos/Préstamos y Arrendamientos **Vencidos**	11.8	7.7	8.5	8.9
Préstamos y Arrendamientos **Vencidos** Menos Reservas para Pérdidas Crediticias/Capital Base según Fitch	11.2	13.3	11.2	13.1
Castigos Netos/Préstamos y Arrendamientos Brutos Promedio	0.1	0.2	0.1	0.1
Pérdida o Ganancia por Venta de Residuales de Vehículos y Equipo /Valor Depreciado de los Activos Vendidos	-204.5	-184.2	-218.4	n.a.
Indicadores de Ganancias y Rentabilidad (%)				
Utilidad antes de Impuestos/Activos Promedio	1.9	2.2	2.6	2.0
EBITDA/Ingresos Totales	73.1	74.4	73.1	70.9
Gastos No Financieros/Ingresos Brutos	26.8	24.4	26.7	27.6
Utilidad antes de Impuestos/Patrimonio Promedio	10.4	14.3	16.2	15.7
Cargos por Provisiones/Utilidad Operativa antes de Provisiones	9.5	8.3	3.7	5.7
Gasto por Depreciación/Ingresos Totales	2.2	1.1	1.0	n.a.
Pérdida o Ganancia por Venta de Residuales de Vehículos y Equipo/Utilidad Neta Reportada	-14,271.1	-10,473.7	-11,615.1	n.a.
Indicadores de Capitalización y Apalancamiento				
Deuda Más Depósitos/Patrimonio Tangible	4.4	5.4	5.2	5.1
Deuda Más Depósitos/EBITDA	0.1	0.1	0.1	0.1
Capital Base según Fitch/Activos Ponderados por Riesgo	18.2	15.1	15.9	15.9
Capital Base según Fitch/Activos Tangibles	4.4	5.4	5.2	5.1
Indicadores de Fondeo, Liquidez y Cobertura				
Deuda No Garantizada/Total de Pasivos que Devengan Intereses	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
EBITDA/Gastos por Intereses	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Deuda de Corto Plazo/Fondeo Total	1.5	1.5	1.7	1.5
Activos sin Gravamen/Deuda sin Garantía	40.7	26.4	20.4	22.8
Dividendos en Efectivo Pagados y Declarados/Utilidad Neta	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Deuda No Garantizada/Total de Pasivos que Devengan Intereses	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

n.a. – No aplica.
Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, La Hipotecaria.

Información Regulatoria

NOMBRE EMISOR O SOCIEDAD ADMINISTRADORA: La Hipotecaria, S.A. de C.V.

FECHA DEL CONSEJO DE CLASIFICACIÓN: 27 de marzo de 2020

NÚMERO DE SESIÓN: 029-2020

FECHA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA EN QUE SE BASÓ LA CLASIFICACIÓN: AUDITADA: 31/dic/2019

CLASE DE REUNIÓN (ordinaria/extraordinaria): Ordinaria

CLASIFICACIÓN ANTERIOR (SI APLICA): "Largo Plazo: EAA+(slv), Perspectiva Estable, Corto Plazo: F1+(slv)"

LINK SIGNIFICADO DE LA CLASIFICACIÓN: https://assets.ctfassets.net/03fbs7oah13w/4ozf0KRhPfR9TwkbXz9590/3f90a55a3d127dca71fb359f1b705315/Escala_de_Calificaciones_Nacionales_regulatorias_Julio_2018_El_Salvador.pdf

Se aclara que cuando en los documentos que sustentan la clasificación (RAC/Reporte) se alude a calificación debe entenderse incluido el término clasificación.

“La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituirá una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión, sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los miembros del Consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención, y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes.”

Las clasificaciones mencionadas fueron requeridas y se asignaron o se les dio seguimiento por solicitud del emisor clasificado o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

TODAS LAS CLASIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE HTTPS://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS. ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CLASIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CLASIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.COM. LAS CLASIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERESES, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FITCH PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CLASIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CLASIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LÍDER ESTÁ BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.

Derechos de autor © 2020 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Fax: (212) 480-4435. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus clasificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de clasificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión clasificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de clasificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una clasificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus clasificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las clasificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las clasificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmo una clasificación o una proyección.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una clasificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las clasificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una clasificación o un informe. La clasificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una clasificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un substituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las clasificaciones pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las clasificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las clasificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las clasificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch clasificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una clasificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Norte: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer clasificaciones crediticias solamente a "clientes mayoristas". La información de clasificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean "clientes minoristas" según la definición de la "Corporations Act 2001".

La Hipotecaria, S.A. de C.V.	INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO	La Hipotecaria
Periodo: 1 enero 2020 al 30 de junio de 2020		
Aprobación: septiembre 2020		

I. INFORMACIÓN GENERAL

1. Conglomerado Financiero local al que pertenece.
2. Grupo Financiero Internacional al que pertenece, cuando aplique.
3. Estructura de la propiedad accionaria de la entidad.

II. ACCIONISTAS

1. Número de Juntas Ordinarias celebradas durante el período y quórum.
2. Número de Juntas Extraordinarias celebradas durante el período y quórum.

III. JUNTA DIRECTIVA

1. Miembros de la Junta Directiva y cambios en el período informado.
2. Cantidad de sesiones celebradas durante el período informado, detallando las fechas de las mismas.
3. Descripción de la Política de nombramiento de los miembros de la Junta Directiva.
4. Informe de las capacitaciones recibida en temas de gobierno corporativo o en materias afines.
5. Indicar que cuenta con Política de remuneración de la Junta Directiva.

IV. ALTA GERENCIA

1. Miembros de la Alta Gerencia y los cambios durante el período informado.
2. Política de selección de la Alta Gerencia.

V. COMITÉ DE AUDITORÍA

1. Miembros del Comité de Auditoría y los cambios durante el período informado.
2. Número de sesiones en el período y las fechas en que las mismas se realizaron.
3. Detalle de las principales funciones desarrolladas en el período.
4. Temas corporativos conocidos en el período.

VI. COMITÉ DE RIESGOS

1. Miembros del Comité de Riesgos y los cambios durante el período informado.
2. Número de sesiones en el período.
3. Detalle de las principales funciones desarrolladas en el período.
4. Temas corporativos conocidos en el período.

VII. GOBIERNO CORPORATIVO Y ESTÁNDARES ÉTICOS.

1. Descripción de los cambios al Código de Gobierno Corporativo durante el período.
2. Descripción de los cambios al Código de Ética o de Conducta durante el período.
3. Informe del cumplimiento de las políticas de Gestión y Control de conflictos de interés y operaciones con partes relacionadas.

I. INFORMACIÓN GENERAL

1. Conglomerado Financiero local al que pertenece

La Hipotecaria Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse La Hipotecaria, S.A. de C.V. (en adelante "La Hipotecaria" o la "Sociedad"), es una institución financiera no bancaria domiciliada en la República de El Salvador, opera como la única institución en el país especializada en la originación y administración de créditos hipotecarios, con una comprobada capacidad de titularizar sus créditos hipotecarios, según sus necesidades, para mitigar los riesgos de descalce de plazo y fondeo de la institución.

La Hipotecaria ha establecido su reputación como líder en el mercado de hipotecas por sus competitivos programas de créditos hipotecarios y su inigualable habilidad para atender a sus clientes de una manera rápida, sencilla y confiable. La Hipotecaria es una compañía salvadoreña subsidiaria de Banco La Hipotecaria, S.A.

2. Grupo Financiero Internacional al que pertenece

La Hipotecaria inició operaciones en El Salvador en el año 2004. Actualmente, la Sociedad es subsidiaria de Banco la Hipotecaria, S.A., una institución bancaria que inició operaciones en la República de Panamá en mayo de 1997. Banco La Hipotecaria, S.A. opera bajo una licencia general bancaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá y cuenta también con otra subsidiaria en Colombia, La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S.A., una institución financiera regulada y supervisada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

3. Estructura de la propiedad accionaria de la Sociedad.

Los accionistas de La Hipotecaria son Banco La Hipotecaria, S.A. y Subsidiarias, con un 99.9%, y La Hipotecaria (Holding), Inc., compañía tenedora domiciliada en las Islas Vírgenes Británicas, con el 0.1% restante. El dueño del 100% de las acciones de Banco La Hipotecaria, S.A. y Subsidiarias es La Hipotecaria (Holding) Inc.

Grupo ASSA, S.A. es la tenedora de la mayoría de las acciones de La Hipotecaria (Holding), Inc. con 69.01% de sus acciones comunes. Grupo ASSA, S.A es una empresa cotizada públicamente en la Bolsa de Valores de Panamá con un patrimonio al 30 de junio de 2020 que excede los US$1,130 millones y dueña de una de las aseguradoras más importantes y reconocidas de la región, ASSA Compañía de Seguros, S.A., La aseguradora está calificada con "A" (Excelente) por A.M. Best, la prestigiosa agencia calificadora internacional de aseguradoras (www.assanet.com).

La Corporación Financiera Internacional (International Finance Corporation, IFC) es la tenedora de la minoría de las acciones de La Hipotecaria (Holding), Inc. con el 13% de sus acciones

comunes. La IFC es miembro del World Bank Group y una de las más importantes instituciones multilaterales del mundo (www.ifc.org). Las acciones comunes restantes las poseen inversionistas involucrados de manera directa o indirecta con las operaciones de la Sociedad.

II. ACCIONISTAS

1. Número de Juntas Ordinarias celebradas durante el período y quórum:

- Fecha de Sesión Quórum
- Marzo 2020 100%

2. Número de Juntas Extraordinarias celebradas durante el período y quórum:

- Durante el período del 01 de enero al 30 de junio de 2020, no hubo Juntas Extraordinarias de Accionistas

III. JUNTA DIRECTIVA

1. Miembros de la Junta Directiva y cambios en el período informado

La Junta Directiva que se eligió en la sesión celebrada el veintede abril de dos mil dieciocho para un período de cinco años, contados a partir del día dos de marzo del año dos mil dieciséis hasta el dos de marzo del año dos mil veintiuno, solo tuvo un cambio en virtud de la renuncia irrevocable del señor Lorenzo Romagosa Lassen al cargo de Director Suplente, designando a la señora Giselle Maureen Pinel Rodríguez de Tejeira para dicho cargo. El resto se mantiene sin variaciones, estando conformada de la siguiente manera:

Cargo	**Nombre**
Presidente	John David Rauschkolb
Vicepresidente	Alfredo de la Guardia Díaz
Secretario	Nicolás Pelyhe Vargas
Director	Salomón Víctor Hanono Wiznitzer
Director Suplente	Felipe Edgardo Motta García de Paredes
Director Suplente	Juan Alberto Castro de la Guardia
Director Suplente	Giselle Maureen Pinel Rodríguez de Tejeira
Director Suplente	Eduardo José Fábrega Alemán

2. **Cantidad de sesiones celebradas durante el período informado, detallando las fechas de las mismas.**

No.	Fecha de Sesión
1	enero 2020
2	marzo 2020
3	abril 2020
4	mayo 2020
5	junio 2020

3. **Descripción de la Política de nombramiento de los miembros de la Junta Directiva**

La Junta Directiva estará conformada cuatro Directores Propietarios que elegirá oportunamente la Junta General Ordinaria de Accionistas, designando Presidente, Vicepresidente, Secretario y Director; todos con derecho a voz y voto. Habrá también cuatro Directores Suplentes que serán electos en iguales condiciones que los Directores Propietarios, quienes concurrirán a las sesiones de la Junta Directiva cuando hubieran sido convocados y participarán en sus deliberaciones, pero no podrán votar, salvo cuando sustituyen a un Director Propietario.

Los estatutos de La Hipotecaria establecen que el período en funciones de los miembros de la Junta Directiva, propietario y suplentes, durarán en sus funciones cinco años, pudiendo sus miembros ser reelegidos.

En caso de muerte, renuncia, impedimento o ausencia del Director Propietario, éste será sustituido por su suplente; si lo fuese de uno delos miembros propietarios de la Junta Directiva, los restantes elegirán de entre los Directores Suplentes, a aquel que haya de sustituirlo. Si la vacante fuere en el cargo de Presidente, lo sustituirá el Vicepresidente; si fuere del Vicepresidente, lo sustituirá el Secretario; si fuere del Secretario, lo sustituirá el Director, y si fuere del Director, lo sustituirá cualquier de los Directores Suplentes.

Los Directores Propietarios o Suplentes que sustituyan a otros lo harán en forma temporal o permanente, según sea la clase de vacante acaecida. Las vacantes temporales de Directores Suplentes no serán llenadas, pero las definitivas serán puestas en conocimiento de la Junta General en su próxima sesión para que proceda a elegir al o los sustitutos necesarios.

4. **Informe de las capacitaciones recibida en temas de Gobierno Corporativo o en materias afines.**

La implementación del Plan Anual de Capacitaciones del Área de Cumplimiento establece que la Junta Directiva debe ser capacitada al menos una vez al año en temas de Riesgo, Prevención de Blanqueo de Capitales, Financiamiento del Terrorismo y Financiamiento de Armas de

Destrucción Masiva, así como en buen Gobierno Corporativo. Dicha capacitación está programada para que sea desarrollada antes del 31 de diciembre de 2020.

5. Indicar que cuenta con Política de remuneración de la Junta Directiva.

La Hipotecaria ha desarrollado un Reglamento de Junta Directiva que forma parte del Manual de Gobierno Corporativo, el cual incluye el punto de Remuneración y Beneficios; determinando que los miembros de la Junta Directiva de La Hipotecaria no reciben una remuneración por su participación en las reuniones o comités de Junta Directiva.

IV. ALTA GERENCIA

1. Miembros de la Alta Gerencia y los cambios durante el período informado

Gerente General	John David Rauschkolb
Vicepresidente Ejecutivo de Finanzas	Giselle de Tejeira
Vicepresidente Ejecutivo de Operaciones	Raúl Zarak
Vicepresidente Ejecutivo de Soporte y Regulatorios	Boris Oduber
Vicepresidente Ejecutivo de Producción	Luis Fernando Guzmán
Principal Ejecutivo del Área de Administración de Cartera	Nuria Gallegos
Principal Ejecutivo del Área de Negocios	Claudia Sigarán

2. Política de selección de la Alta Gerencia

Los requisitos para ser Presidente o Gerente General y los cargos ejecutivos que les reportan a los mismos consideran las inhabilidades que se señalan en las leyes aplicables y los requerimientos contenidos en el Pacto Social o Estatutos. Asimismo, deberá requerirse de los miembros de la Alta Gerencia buena reputación, competencia profesional, experiencia suficiente y disponibilidad de tiempo para su cargo.

V. COMITÉ DE AUDITORÍA

1. Miembros del Comité de Auditoría y los cambios durante el período informado

El Comité está conformado principalmente por miembros de la Junta Directiva de Banco La Hipotecaria, S.A. y su subsidiaria, La Hipotecaria, que no participan en la gestión diaria de la institución. Cada miembro del Comité será independiente, tendrá conocimientos y la

experiencia necesaria para cumplir adecuadamente con sus funciones. Este Comité está conformado por los siguientes miembros, todos con derecho a voz y voto:

Cargo en Comité	Nombre
Presidente	Nicolás Pelyhe V.
Secretario	Mitzi Alfaro de Pérez
Miembro	Juan Castro
Miembro	Bolívar Altamiranda

2. Número de sesiones en el período y las fechas en que las mismas se realizaron

Al 30 de junio se realizaron 2 sesiones.

No.	Fecha de Sesión
1	febrero 2020
2	mayo 2020

3. Detalle de las principales funciones desarrolladas en el período.

a) Verificar el desempeño de los programas de auditoría externa.

b) Analizar los hallazgos y recomendaciones según la carta de gerencia que emite la firma de auditoría y supervisar el cumplimiento de los correctivos acordados por la administración.

c) Evaluar el desempeño de la función de los auditores externos para asegurarse que correspondan a las necesidades del banco y elevar el resultado a la junta directiva.

d) Velar porque los auditores externos cuenten con la independencia necesaria para actuar con objetividad y eficacia, así como con el nivel de calidad requerido para actuar con eficacia.

e) Aprobación del estado financiero auditado.

f) Solicitar explicaciones oportunas y periódicas en temas de informes financieros y documentos complementarios cuando lo consideren pertinente y antes de su divulgación.

g) Verificar el cumplimiento de los programas de auditoría interna.

h) Verificar el correcto funcionamiento del sistema de control interno mediante políticas y procedimientos internos para la detección de problemas de control y administración interna.

i) Velar porque los auditores internos cuenten con la independencia, autonomía, calidad y jerarquía necesaria para actuar con objetividad y eficacia

j) Aprobar sus políticas y procedimientos.

4. Temas corporativos conocidos en el período.

a) El Comité de Auditoría revisó su reglamento interno de trabajo.
b) El Comité de Auditoría revisó los informes de gestión de la auditoría interna con las observaciones relevantes del periodo, los compromisos adquiridos por la administración para solventar las observaciones identificadas y sus avances.

VI. COMITÉ DE RIESGOS

1. Miembros del Comité de Riesgos y los cambios durante el período informado

El Comité de Riesgo atiende temas de forma corporativa, teniendo su sede en casa matriz. Dicho Comité analiza, consensua, decide y establece objetivos y las políticas para la Gestión Integral de Riesgos; así como los límites de exposición al Riesgo, para ser elevados a Junta Directiva para su evaluación.
Este Comité está conformado por los siguientes miembros todos con derecho a voz y voto:

Cargo en Comité	**Nombre**
Presidente	Juan Castro de la G.
Miembro	Nicolás Pelyhe V.
Miembro	Mitzi Alfaro de Pérez
Miembro	Raúl Zarak A.
Miembro	John D. Rauschkolb
Miembro	Giselle de Tejeira
Unidad de Administración de Riesgo	Adán Palma

2. Número de sesiones en el período.

Del 1 al 30 de junio del 2020 se ha realizado una sesión por cada uno de los siguientes meses:

a) Enero 2020
b) Marzo 2020
c) Mayo 2020

3. Detalle de las principales funciones desarrolladas en el período.

a) Velar por el buen desempeño e independencia del Departamento de Riesgo de la entidad, según su rol, y como también lo describe la Ley Bancaria de Panamá, asegurándose de que cuente con los recursos necesarios que le permitan proporcionar un adecuado nivel de calidad de información.

b) Dar seguimiento a las exposiciones a riesgos y comparar dichas exposiciones a los límites de riesgo aprobados por la Junta Directiva.

c) Reportar a la Junta Directiva los resultados de sus valoraciones sobre las exposiciones al riesgo del banco y subsidiarias.

d) Velar que el Banco mantenga una política institucional de administración de riesgo, incluyendo una estructura adecuada de administración de riesgos corporativos.

e) Desarrollar y proponer procedimientos y metodologías para la administración de los riesgos; así como proponer mejoras a las políticas de administración de riesgos.

f) Evaluar el desempeño del encargado del Departamento de Riesgo y documentar en acta su desempeño cuando sea necesario.

g) Avalar límites, estrategias y políticas que coadyuven a una efectiva administración de riesgos, así como definir los escenarios y el horizonte temporal en los cuales pueden aceptarse excesos a los límites o excepciones a las políticas aprobadas por la Junta Directiva.

h) Proponer planes de contingencia en materia de riesgos, los cuales serán sometidos a la aprobación de la Junta Directiva y recomendar cursos de acción o mecanismos mediante los cuales se puede normalizar cualquier situación en el cual la entidad se haya salido de los límites establecidos.

i) Periódicamente, así como previo a la realización de operaciones activas y pasivas de gran significancia institucional, ayudar a la gerencia a cuantificar las pérdidas posibles en que podría incurrir el Banco y/o subsidiarias, en caso de efectuarse una operación.

j) Velar por la calidad e integridad de los modelos que la gerencia del banco y/o subsidiarias utilicen para la administración de riesgos y proponer mejoras a dichos modelos.

k) Emitir recomendaciones para apoyar el mantenimiento y/o mejoramiento de la calificación de riesgo del Banco.

l) Velar que la gerencia del Banco promueva la cultura de administración de riesgo.

4. Temas corporativos conocidos en el período.

a) Presentación de PDs, LGD, Forward Looking para el nuevo año 2020 y proyectos en marcha en la gestión.

b) Implementación de Modelo de Scoring

c) Automatización de Indicadores vía Tableau

d) Implementación de modelo de Riesgo Tasa

e) Cálculo Provisión de Riesgo Operativo

f) Exposición por Riesgo País

g) Avances en planes de acción de hallazgos de la SBP

h) Cambios a manuales y políticas (Indicadores, metodologías entre otros)

VII. GOBIERNO CORPORATIVO Y ESTÁNDARES ÉTICOS

1. Descripción de los cambios al Manual de Gobierno Corporativo durante el período

Durante el periodo al que se refiere el presente informe, se realizaron cambios al Manual de Gobierno Corporativo de La Hipotecaria, con la finalidad de actualizar los miembros que conforman los distintos Comités de la entidad.

2. Descripción de los cambios al Código de Ética y Conducta durante el período

Durante el periodo al que se refiere el presente informe, no se realizaron cambios al Código de Ética y Conducta de La Hipotecaria.

3. Informe del cumplimiento de las políticas de Gestión y Control de conflictos de interés y operaciones con partes relacionadas

Durante el periodo al que se refiere el presente informe, no se han identificado conflictos de interés y operaciones de partes relacionadas.

Razones Financieras al 30 de Junio de 2020, 31 de diciembre 2019 - 2018 y 2017

Balance General	**30 de junio de 2020**	**31 de diciembre de 2019**	**31 de diciembre de 2018**	**31 de diciembre de 2017**
Efectivo	$4,933,460	$4,987,217	$3,918,818	$5,911,350
Inversiones en valores	$0	$0	$0	$0
Préstamos por cobrar bruto	$117,152,754	$114,803,871	$130,887,518	$111,726,941
Reservas	$491,748	$319,682	$217,779	$187,367
Préstamos por cobrar neto	$116,661,006	$114,484,189	$130,669,739	$111,539,574
Activos fijos neto	$266,219	$339,062	$334,887	$213,488
Cuentas por cobrar	$2,885,581	$1,133,823	$1,195,790	$813,141
Gastos anticipados por pagar	$99,164	$122,718	$65,334	$56,210
Otros activos	$442,758	$307,621	$229,379	$579,695
Total de activos	**$125,288,188**	**$121,374,630**	**$136,413,947**	**$119,113,458**

Balance General	**30 de junio de 2020**	**31 de diciembre de 2019**	**31 de diciembre de 2018**	**31 de diciembre de 2017**
Cuentas por pagar y otros pasivos	$1,674,571	$1,953,026	$2,463,588	$2,716,378
Cuentas por pagar - relacionadas	$4,923,364	$222,776	$1,410,064	$0
Certificados de Inversión	$34,158,374	$36,937,531	$15,860,189	$13,600,000
Papeles Bursátiles	$33,380,091	$28,798,706	$18,919,676	$13,840,047
Préstamos por pagar	$28,523,285	$31,314,075	$77,044,749	$69,991,044
Total de pasivos	**$102,659,685**	**$99,226,114**	**$115,698,266**	**$100,147,469**
Capital Social	$5,824,874	$5,799,000	$5,799,000	$5,799,000
Reserva legal	$1,159,800	$1,159,800	$1,159,800	$1,159,800
Reserva de capital	$1,800,000	$1,800,000	$1,800,000	$1,800,000
Utilidades retenidas	$13,843,829	$13,389,716	$11,956,881	$10,207,189
Total de patrimonio	**$22,628,503**	**$22,148,516**	**$20,715,681**	**$18,965,989**
Total de pasivos y patrimonio	**$125,288,188**	**$121,374,630**	**$136,413,947**	**$119,113,458**

Estado de Resultados	**30 de junio de 2020**	**31 de diciembre de 2019**	**31 de diciembre de 2018**	**31 de diciembre de 2017**
Ingresos por intereses y comisiones	$5,272,826	$10,464,755	$8,052,177	$7,427,440
Gastos de intereses y cargos financieros	-$2,804,162	-$5,351,218	-$4,080,954	-$3,351,454
Ingreso neto por intereses	$2,468,664	$5,113,537	$3,971,223	$4,075,986
Otros ingresos	$73,057	$112,462	$434,734	$136,055
Provisiones para posibles préstamos incobrables	$243,416	-$233,786	-$214,457	-$87,259
Gastos operativos y administrativos, incluye impuestos	-$1,844,192	-$3,559,378	-$2,951,661	-$2,801,909
Utilidad Neta	**$454,113**	**$1,432,835**	**$1,239,839**	**$1,322,873**
Indicadores Financieros				
Capital				
Pasivo dividido entre patrimonio	4.54	4.48	5.59	5.28
Pasivo dividido entre activo	0.82	0.82	0.85	0.84
Deuda financiera (incluye parte relacionada) dividido	2.95	2.72	4.70	4.42
Patrimonio dividido entre préstamos brutos	19.32%	19.29%	15.83%	16.98%
Patrimonio dividido entre activos	18.06%	18.25%	15.19%	15.92%
Liquidez				
Efectivo e inversiones financieras dividido entre deuda financiera (incluye parte relacionada)	0.07	0.08	0.04	0.07
Efectivo e inversiones financieras dividido entre deuda financiera (no incluye parte relacionada)	0.08	0.08	0.04	0.07
Préstamos brutos dividido entre deuda financiera total (incluye parte relacionada)	1.75	1.90	1.34	1.33
Rentabilidad				
Retorno sobre patrimonio (ROE) *	8.03%	6.47%	5.99%	6.97%
Retorno sobre activos (ROA) *	1.45%	1.18%	0.91%	1.11%
Margen financiero neto	46.82%	48.86%	49.32%	54.88%
Utilidad neta dividido entre ingresos financieros	8.61%	13.69%	15.40%	17.81%
Gastos operativos dividido entre activos *	5.89%	2.93%	2.16%	2.35%
Calidad de Activos				
Préstamos vencidos	$3,063,484	$2,361,035	$2,276,942	$2,013,198
Préstamos vencidos dividido entre préstamos brutos	2.61%	2.06%	1.74%	1.80%
Reserva dividido entre préstamos vencidos	16.05%	13.54%	9.56%	9.31%
Reserva dividido entre préstamos brutos	0.42%	0.28%	0.17%	0.17%
Préstamos vencidos dividido entre patrimonio y reserv	13.25%	10.51%	10.88%	10.51%

Significado

Mide la relación entre los pasivos totales de la empresa y su patrimonio total.

Mide la relación entre los pasivos totales de la empresa y sus activos totales.

Mide la relación entre los pasivos financieros de la empresa (deudas bancarias y cuenta por pagar relacionada) y su patrimonio total.

Mide la relación entre el patrimonio total de la empresa y su cartera de préstamos antes de reservas.

Mide la relación entre el patrimonio total de la empresa y sus activos totales.

Mide la liquidez de la empresa en base a la relación de sus activos líquidos (efectivo e inversiones financieras) y su deuda financiera total incluyendo las cuentas por pagar - relacionadas.

Mide la liquidez de la empresa en base a la relación de sus activos líquidos (efectivo e inversiones financieras) y su deuda financiera total excluyendo las cuentas por pagar - relacionadas.

Mide la liquidez de la empresa en base a su cartera de préstamos bruta y su deuda financiera total incluyendo cuentas por pagar - relacionada.

Mide la rentabilidad de la empresa en base a la utilidad neta dividido entre el patrimonio.

Mide la rentabilidad de la empresa en base a la utilidad neta dividido entre los activos promedio.

Mide la rentabilidad de la empresa en base a los ingresos netos por intereses y el ingreso por intereses y comisiones.

Mide la rentabilidad de la empresa en base al ingreso neto de intereses dividido entre ingresos por intereses y comisiones.

Mide la rentabilidad de la empresa en base a los gastos operativos y administrativos (incluye impuestos) dividido entre total de activos.

Mide la calidad de la cartera de préstamos en base a los préstamos vencidos (significa la sumatoria del saldo a capital adeudado de todos los préstamos que mantenga una morosidad de 91 días o más).

Mide la calidad de la cartera de préstamos en base a los préstamos vencidos (significa la sumatoria del saldo a capital adeudado de todos los préstamos que mantenga una morosidad de 91 días o más) dividido entre la cartera bruta de préstamos.

Mide la calidad de la cartera de préstamos en base al monto de la reserva para posible pérdida en préstamos dividido entre préstamos vencidos.

Mide la calidad de la cartera de préstamos en base al monto de la reserva para posible pérdida en préstamos dividido entre la cartera de préstamos brutos.

Mide la calidad de la cartera de préstamos en base a los préstamos vencidos (significa la sumatoria del saldo a capital adeudado de todos los préstamos que mantenga una morosidad de 91 días o más) dividido entre el patrimonio total de la empresa y sus resperctiva reserva.

Anualizado al 31 de Marzo de 2020