

**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 2021

(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 2021

---

	N° página
	1-4
<b>Estados Financieros:</b>	
Estado de Situación Financiera	5
Estado de Resultados	6
Estado de Otros Resultados Integrales	7
Estado de Cambios en el Patrimonio	8
Estado de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros	10-59

---



## **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 2021, y los estados de resultados, de otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período 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 2021, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período 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 2021 y por el período 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:



---

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

---

**Resumen del asunto clave**

Al 31 de diciembre de 2021, 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\$ 120,789,643 del total de activos de la Compañía. La reserva para pérdidas en préstamos es de US\$ 455,626 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 con la agrupación de los préstamos con características similares de riesgo de crédito. En consecuencia, estos elementos se consideran como significativos en nuestra auditoría.

**Cómo el asunto fue abordado en la auditoría**

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.

*Informe sobre Otros Requerimientos Legales y Regulatorios*

De conformidad con la NRP-018, *Normas Técnicas para la Prestación de Servicios de Auditoría Externa*, hemos emitido informes que contienen nuestra opinión con esta misma fecha y por separado sobre el cumplimiento de ciertas disposiciones legales y regulatorias aplicables y de control interno de la entidad.

KPMG, S.A.  
Registro N° 422  
Ciro Rómulo Mejía González  
Representante Legal

Adonay Antonio Flores Ramírez  
Director Encargado de la Auditoría  
Registro N° 3360

San Salvador, El Salvador  
15 de febrero de 2022



**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 2021

(Con cifras correspondientes de 2020)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<b>Nota</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Activos:</b>			
Efectivo		700	700
Depósitos a la vista		8,589,528	6,773,816
Depósitos de ahorro		121,178	111,023
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo</b>	6	<b>8,711,406</b>	<b>6,885,539</b>
Inversiones en valores	8	2,024,600	0
Préstamos	3, 7	120,789,643	119,378,723
Menos: reserva para pérdidas en préstamos	7	(455,626)	(968,884)
Préstamos neto		120,334,017	118,409,839
Mobiliario, equipo y mejoras, neto	9	99,911	221,225
Inversión en afiliadas al costo	4	362,260	362,260
Cuentas e intereses por cobrar	5	2,036,564	2,601,788
Impuesto sobre la renta diferido	16	157,464	310,605
Activos por derecho de uso, neto	15	217,886	116,926
Otros activos		1,025,730	192,258
<b>Total del activo</b>		<b>134,969,838</b>	<b>129,100,440</b>
<b>Pasivo y Patrimonio de los accionistas</b>			
<b>Pasivos:</b>			
Certificado de inversión	3,10	19,494,497	37,838,971
Papel bursátil	3,11	10,845,465	28,086,662
Préstamos por pagar	3,12	82,816,961	38,043,347
Pasivos por arrendamiento	15	222,914	135,478
Otros pasivos		2,228,025	1,935,815
<b>Total del pasivo</b>		<b>115,607,862</b>	<b>106,040,273</b>
<b>Patrimonio de los accionistas:</b>			
Capital social	17	5,799,000	5,799,000
Reserva legal		1,159,800	1,159,800
Reserva de capital		1,800,000	1,800,000
Reserva de renuncia voluntaria		(6,547)	0
Reserva valor razonable de cartera adquirida		667,684	0
Reserva de Inversiones		2,040	0
Pérdida no realizada en instrumentos financieros		(12,131)	0
Resultados acumulados		9,952,130	14,301,367
<b>Total del patrimonio de los accionistas</b>		<b>19,361,976</b>	<b>23,060,167</b>
<b>Total del pasivo y patrimonio de los accionistas</b>		<b>134,969,838</b>	<b>129,100,440</b>

Las notas que se acompañan en las páginas 10 a 59 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**

Por el período terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Con cifras correspondientes de 2020)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingresos de operaciones:			
Intereses:			
Sobre préstamos por cobrar		9,410,517	9,120,456
Sobre inversiones en valores		100	0
Sobre depósitos en bancos		4,457	4,609
Comisión por administración y manejo, netos		1,225,554	1,315,873
Comisiones de préstamos por cobrar		<u>179,580</u>	<u>229,194</u>
<b>Total de ingresos por intereses y comisiones</b>		<u>10,820,208</u>	<u>10,670,132</u>
Gastos de intereses y comisiones:			
Intereses de préstamos por pagar		5,038,551	5,480,721
Comisiones		<u>322,291</u>	<u>229,192</u>
<b>Total de gastos por intereses y comisiones</b>		<u>5,360,842</u>	<u>5,709,913</u>
<b>Ingreso neto por intereses y comisiones</b>		5,459,366	4,960,219
Provisión para pérdidas en préstamos	7	305,196	778,668
Provisión de inversiones a VRCOUI	8	<u>2,040</u>	<u>0</u>
<b>Ingreso neto por intereses y comisiones, después de provisión para pérdidas en préstamos</b>		<u>5,152,130</u>	<u>4,181,551</u>
<b>Otros ingresos:</b>			
Otros ingresos	7	<u>904,401</u>	<u>210,325</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos de personal	14	719,988	1,008,828
Depreciación y amortización	9	130,558	142,824
Depreciación de activos por derecho de uso	14, 15	75,633	91,938
Honorarios profesionales y legales		357,761	553,046
Impuestos		506,611	605,969
Otros gastos	14	<u>345,600</u>	<u>367,586</u>
<b>Total de gastos de operaciones</b>		<u>2,136,151</u>	<u>2,770,191</u>
<b>Utilidad antes de impuesto sobre la renta</b>		3,920,380	1,621,685
Provisión de impuesto sobre la renta	16	(1,269,617)	(610,917)
Contribución especial grandes contribuyentes	16	<u>0</u>	<u>(99,117)</u>
<b>Utilidad neta</b>		<u><u>2,650,763</u></u>	<u><u>911,651</u></u>

Las notas que se acompañan en las páginas 10 a 59 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 Otros Resultados Integrales**

Por el período terminado el 31 de diciembre de 2021

(Con cifras correspondientes de 2020)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Utilidad neta</b>	<u>2,650,763</u>	<u>911,651</u>
<b>Otras utilidades (pérdidas) integrales:</b>		
<b>Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del período</b>		
Movimiento en la reserva para retiro voluntario:		
Reserva de retiro voluntario	(6,547)	0
<b>Partidas que son o pueden ser reclasificadas posteriormente al estado de resultados:</b>		
Movimiento en la reserva de valor razonable de instrumentos de deuda a VRCOUI:		
Cambio neto en el valor razonable	(12,131)	0
Movimiento en la reserva para pérdidas crediticas esperadas (PCE) de instrumentos de deuda a VRCOUI:		
Cambio neto en la reserva para PCE	2,040	0
Movimiento en la reserva de valor razonable de cartera adquirida:		
Amortización del valor razonable cartera adquirida	<u>667,684</u>	<u>0</u>
<b>Total de otras utilidades integrales</b>	<u>657,593</u>	<u>0</u>
<b>Total de utilidades integrales</b>	<u><u>3,308,356</u></u>	<u><u>911,651</u></u>

*Las notas que se acompañan en las páginas 10 a 59 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 período terminado el 31 de diciembre de 2021  
 (Con cifras correspondientes de 2020)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Notas</u>	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Reserva de valor razonable en inversiones a VRCOUI</u>	<u>Reserva para PCE de instrumento de deuda a VRCOUI</u>	<u>Reserva de valor razonable de cartera adquirida</u>	<u>Reserva de renuncia voluntaria</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total de patrimonio de los accionistas</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>		5,799,000	1,159,800	1,800,000	0	0	0	0	13,389,716	22,148,516
Resultados integrales del año										
Utilidad neta - 2020		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>911,651</u>	<u>911,651</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	17	5,799,000	1,159,800	1,800,000	0	0	0	0	14,301,367	23,060,167
Resultados integrales del año										
Utilidad neta - 2021		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2,650,763</u>	<u>2,650,763</u>
<b>Otras utilidades (pérdidas) integrales</b>										
<b>Reserva de valor razonable - instrumentos de deuda a VRCOUI:</b>										
Cambio neto en el valor razonable		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(12,131)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(12,131)</u>
<b>Reserva para pérdidas crediticias esperada (PCE) - instrumentos de deuda a VRCOUI:</b>										
Reserva para pérdidas crediticias para inversiones		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2,040</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2,040</u>
<b>Reserva de valor razonable de cartera adquirida:</b>										
Valor razonable en cartera adquirida, neta		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>667,684</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>667,684</u>
<b>Total de otras utilidades (pérdidas) integrales</b>		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(12,131)</u>	<u>2,040</u>	<u>667,684</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>657,593</u>
<b>Total de utilidades integrales</b>		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(12,131)</u>	<u>2,040</u>	<u>667,684</u>	<u>0</u>	<u>2,650,763</u>	<u>3,308,356</u>
<b>Otros movimientos de patrimonio</b>										
Constitución de reservas		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(6,547)</u>	<u>0</u>	<u>(6,547)</u>
<b>Transacciones con los propietarios</b>										
Pago de dividendos		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(7,000,000)</u>	<u>(7,000,000)</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	17	<u>5,799,000</u>	<u>1,159,800</u>	<u>1,800,000</u>	<u>(12,131)</u>	<u>2,040</u>	<u>667,684</u>	<u>(6,547)</u>	<u>9,952,130</u>	<u>19,361,976</u>

Las notas que se acompañan en las páginas 10 a 59 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 período terminado el 31 de diciembre de 2021

(Con cifras correspondientes de 2020)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<b>Notas</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación:</b>			
Utilidad neta		2,650,763	911,651
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo neto provisto por (usado en) actividades de operación:			
Depreciación y amortización	9	130,558	142,824
Depreciación de derecho de uso	15	75,633	91,938
Pérdida en venta de mobiliario y equipo		0	2,525
Provisión para pérdidas en préstamos		305,196	778,668
Provisión para pérdidas en inversiones en valores a VRCOUI		2,040	0
Ajuste de provisión por beneficios de empleado		0	0
Costo por servicio presente para reserva de retiro voluntario		14,743	(31,021)
Ingresos de intereses		(9,415,074)	(9,125,065)
Gasto de intereses		5,038,092	5,480,722
Gasto de impuesto sobre la renta	16	1,269,617	610,917
<b>Sub total</b>		<b>71,568</b>	<b>(1,136,841)</b>
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>			
(Aumento) disminución en activos:			
Préstamos otorgados		(2,229,374)	(4,704,318)
Cuentas e intereses por cobrar		538,280	(1,857,169)
Otros activos		(159,576)	(235,419)
Aumento (disminución) en pasivos:			
Otros pasivos		(836,881)	(439,928)
<b>Efectivo neto utilizado en operaciones antes de intereses e impuestos</b>		<b>(2,615,983)</b>	<b>(8,373,675)</b>
Impuesto sobre la renta pagado		(177,472)	(189,600)
Intereses recibidos		9,442,018	9,152,009
Intereses pagados		(5,052,100)	(5,494,270)
<b>Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de operación</b>		<b>1,596,463</b>	<b>(4,905,536)</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión:</b>			
Compra de inversiones en valores	8	(2,036,731)	0
Efectivo recibido en venta de mobiliario, equipo y mejoras		0	32,966
Adquisición neta de mobiliario, equipo y mejoras	9	(9,244)	(60,478)
<b>Efectivo neto usado en actividades de inversión</b>		<b>(2,045,975)</b>	<b>(27,512)</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:</b>			
Pago de préstamos por pagar		(36,514,679)	(22,770,728)
Producto de préstamos por pagar		81,288,293	29,500,000
Redención de certificado de inversión		(26,307,000)	(10,648,560)
Producto de certificado de inversión		7,962,526	11,550,000
Redención de papel bursátil		(22,285,000)	(34,713,044)
Producto de papel bursátil		5,043,803	34,001,000
Pago de arrendamiento		87,436	(87,298)
Pago de dividendos	17	(7,000,000)	0
<b>Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento</b>		<b>2,275,379</b>	<b>6,831,370</b>
Aumento neto en el efectivo		1,825,867	1,898,322
Efectivo al inicio del año		6,885,539	4,987,217
<b>Efectivo al final del año</b>	6	<b>8,711,406</b>	<b>6,885,539</b>

Las notas que se acompañan en las páginas 10 a 59 son parte integral de éstos estados financieros.

**Notas a los Estados Financieros**

Al 31 de diciembre de 2021

(Con cifras correspondiente de 2020)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

---

**(1) Constitución y Operaciones**

La Hipotecaria, S.A. de C.V. (en adelante “la Compañía”) 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 Americana, S.A. con 16.98 %, Fundación BIOMAT con 0.51 % e International Finance Corporation (IFC) con 13.50 %.

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

La Administración de La Hipotecaria, S.A. de C.V. autorizó la emisión de estos estados financieros el 17 de enero de 2022. Los estados financieros únicamente pueden ser modificados por acuerdo de la Junta General de Accionistas, que constituye la máxima autoridad de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Compañía tuvo un total de 61 y 54 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 y por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021 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.

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

En la preparación de los estados financieros de 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 y otros resultados integrales 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).

*(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 otros resultados 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.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(2) Resumen de Políticas Contables 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 VRRCR.

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 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.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(2) Resumen de Políticas Contables 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.

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 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.

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

*(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.

*(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.



**Notas a los Estados Financieros**

---

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

*(f) Deterioro*

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

- 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.

*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.

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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;

*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, el efectivo y 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.

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

*(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.

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.

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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.

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:

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

- 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.
- Los títulos de deuda medidos a VRCOUI, las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de utilidades integrales, a excepción de lo siguiente, que se reconocen en ganancias o pérdidas de la misma manera que para los activos financieros medidos al costo amortizado:
  - Ingresos por intereses utilizando el método de interés efectivo;
  - Reservas para PCE y reversiones.

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

*(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.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(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 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.

*(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.

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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.

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.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(2) Resumen de Políticas Contables 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 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 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 revertir en fechas futuras. Los activos de impuesto diferido son revertidos hasta el punto en que ya no sea probable que se vaya a realizar el efecto impositivo relacionado.



**Notas a los Estados Financieros**

---

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

*(a) Arrendamientos*

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.

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.

*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 dismantelar 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.

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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 por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos en rubros separados en el estado 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 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.

*(b) 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 con los términos de los contratos de fideicomisos ya sea de forma mensual, trimestral o anual sobre la base de devengado.

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

*(c) Nuevas normas y enmiendas a normas que fueron efectivas en el período actual*

Ciertas normas y enmiendas a normas vigentes durante el año 2021, las cuales se describen a continuación:

Concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 (enmienda a la NIIF 16), es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de junio de 2020. Las enmiendas introducen un expediente práctico opcional que simplifica cómo un arrendatario contabiliza las concesiones de alquiler que son consecuencia directa de COVID-19.

Reforma de las tasas de interés de referencia – Fase 2 (enmiendas a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16), vigente para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2021. Las enmiendas abordan cuestiones que podrían afectar la información financiera como resultado de la reforma de la tasa de interés de referencia, incluidos los efectos de los cambios en los flujos de efectivo contractuales o las relaciones de cobertura que surgen de la sustitución de una tasa de interés de referencia con una tasa de referencia alternativa.

La Compañía ha evaluado que estas enmiendas no tienen efecto en sus estados financieros debido a que no tienen concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 ni transacciones afectadas por cambios en tasas de interés de referencia.

*(d) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y enmiendas a normas Interpretaciones emitidas, pero no efectivas*

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a las NIIF) han sido publicadas, pero no son obligatorias al 31 de diciembre de 2021, y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía.

- Contratos onerosos, costo de cumplir con un contrato (enmiendas a la NIC 37), es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2022 para los contratos existentes en la fecha en que se aplican por primera vez las enmiendas. Las enmiendas especifican qué costos incluye una entidad al determinar el costo de cumplimiento de un contrato con el fin de evaluar si el contrato es oneroso.
- Otras normas y enmiendas: existen otras normas y enmiendas a normas que serán efectivas en periodos anuales que inician después del 1 de enero de 2021 tales como:
  - Concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021 (enmienda a la NIIF 16)
  - Mejoras anuales a las normas NIIF 2018-2020
  - Propiedad, planta y equipo: importes obtenidos con anterioridad al uso previsto (enmiendas a la NIC 16)
  - Referencia al marco conceptual (enmienda a la NIIF 3)
  - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (enmienda a la NIC 1)
  - NIIF 17 Contratos de seguros y enmiendas a NIIF 17 Contratos de seguros.
  - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción (enmienda a la NIC 12).
  - Revelación de políticas contables (enmiendas a NIC 1 y declaración de práctica NIIF 2).
  - Definición de estimados contables (enmiendas a la NIC 8).

La Compañía aún no ha analizado el impacto de la aplicación de estas normas, sin embargo, considera que, si lo hay, este no será significativo.

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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

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

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

*Riesgo de crédito:*

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

- *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.

	2021			2020	
	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\$
Préstamos					
Normal o riesgo bajo	113,922,848	0	0	113,922,848	111,673,138
Mención especial	3,713,563	0	0	3,713,563	4,625,189
Subnormal	0	921,435	103,806	1,025,241	651,217
Dudoso	0	340,324	62,527	402,851	546,177
Irrecuperable	0	0	1,725,140	1,725,140	1,883,002
<b>Monto bruto</b>	117,636,411	1,261,759	1,891,473	120,789,643	119,378,723
Reserva por deterioro	(221,411)	(45,787)	(188,428)	(455,626)	(968,884)
Valor en libros, neto	<u>117,415,000</u>	<u>1,215,972</u>	<u>1,703,045</u>	<u>120,334,017</u>	<u>118,409,839</u>

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía mantiene en clasificación “no moroso sin deterioro”, los depósitos en bancos por la suma de US\$ 8,710,706 (2020: US\$ 6,884,839).

***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 garantía
	2021	2020	
Préstamos	91 %	91 %	Propiedades

**Notas a los Estados Financieros**

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

*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.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
<b><u>Relación de los créditos al valor de la garantía (LTV)</u></b>		
<b>Préstamos sin deterioro</b>	0	0
0-20%	191,881	111,869
20-40%	1,707,870	1,161,779
40-60%	5,934,037	4,800,942
60-80%	33,188,376	28,041,161
80-100%	<u>71,895,769</u>	<u>75,127,217</u>
Total	<u>112,917,933</u>	<u>109,242,967</u>

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:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
Propiedades	<u>223,331</u>	<u>97,868</u>

*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.

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

*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).

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 determinarían 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)

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(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 con 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.

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.



**Notas a los Estados Financieros**

---

**(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 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.

*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.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos 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 la Compañía ha decidido que el incumplimiento se establecería a partir de 180 días para los segmentos de instrumentos con garantía hipotecaria y 90 días para los segmentos de instrumentos de crédito personal sin garantía hipotecaria.

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

*Activos financieros modificados*

Los términos contractuales de un préstamo pueden modificarse por varias razones, que incluyen cambios en las condiciones del mercado, retención de clientes y otros factores no relacionados con un deterioro crediticio actual o potencial del cliente. Un préstamo existente cuyos términos han sido modificados puede darse de baja en cuentas y el préstamo renegociado se reconoce como un nuevo préstamo a valor razonable de acuerdo con la política contable establecida en la nota (2 literal d1).

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.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(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 efectúa 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

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(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 pérdidas esperadas, se basa en el cálculo del Coeficiente de Correlación Múltiple. El proceso de definición de las variables más significativas de entre el universo de aquellas de las que se dispone consta de tres pasos:

- 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 éstas 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 despreñar 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.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(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 acarrearán las recuperaciones de dichos bienes. Esto permitirá calcular la PDI de operaciones recibidas como dación en pago o vía proceso judicial.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(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 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 Exposure at Default (EAD)*

La EI representa la exposición esperada en caso de incumplimiento. La Compañía determina la 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, la 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.

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.

**Notas a los Estados Financieros**

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

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:

	<u>Préstamos</u>		<u>Depósitos</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Concentración por sector:				
Préstamos hipotecarios	112,917,933	109,242,967	0	0
Préstamos personales	7,871,710	10,135,756	0	0
Otros sectores	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8,710,706</u>	<u>6,884,839</u>
	<u>120,789,643</u>	<u>119,378,723</u>	<u>8,710,706</u>	<u>6,884,839</u>

	<u>Préstamos</u>		<u>Depósitos</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Concentración geográfica:				
El Salvador	120,789,643	119,378,723	7,865,967	5,139,534
Panamá	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>844,739</u>	<u>1,745,305</u>
Valor en libros	<u>120,789,643</u>	<u>119,378,723</u>	<u>8,710,706</u>	<u>6,884,839</u>

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

Riesgo de liquidez

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

Administración del riesgo de liquidez

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

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

<b>2021</b>	<b>Hasta 1 año US\$</b>	<b>De 1 a 5 años US\$</b>	<b>Más de 5 años US\$</b>	<b>Total US\$</b>
<b>Activos:</b>				
Efectivo	700	0	0	700
Depósitos en bancos	8,710,706	0	0	8,710,706
Inversión en valores	0	0	2,024,600	2,024,600
Préstamos	62,613	909,174	119,817,856	120,789,643
Cuentas e intereses por cobrar	<u>2,036,564</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2,036,564</u>
<b>Total de activos</b>	<b><u>10,810,583</u></b>	<b><u>909,174</u></b>	<b><u>121,842,456</u></b>	<b><u>133,562,213</u></b>
<b>Pasivos:</b>				
Papel bursátil	10,845,465	0	0	10,845,465
Certificados de inversión	19,494,497	0	0	19,494,497
Préstamos por pagar	8,571,432	55,520,373	18,725,156	82,816,961
Otros pasivos	<u>2,450,939</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2,450,939</u>
<b>Total de pasivos</b>	<b><u>41,362,333</u></b>	<b><u>55,520,373</u></b>	<b><u>18,725,156</u></b>	<b><u>115,607,862</u></b>
<b>Margen de liquidez neto</b>	<b><u>(30,551,750)</u></b>	<b><u>(54,611,199)</u></b>	<b><u>103,117,300</u></b>	<b><u>17,954,351</u></b>

<b>2020</b>	<b>Hasta 1 año US\$</b>	<b>De 1 a 5 años US\$</b>	<b>Más de 5 años US\$</b>	<b>Total US\$</b>
<b>Activos:</b>				
Efectivo	700	0	0	700
Depósitos en bancos	6,884,839	0	0	6,884,839
Préstamos	66,210	870,563	118,441,950	119,378,723
Cuentas e intereses por cobrar	<u>2,601,788</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2,601,788</u>
<b>Total de activos</b>	<b><u>9,553,537</u></b>	<b><u>870,563</u></b>	<b><u>118,441,950</u></b>	<b><u>128,866,050</u></b>
<b>Pasivos:</b>				
Papel bursátil	28,086,662	0	0	28,086,662
Certificados de inversión	4,607,000	33,231,971	0	37,838,971
Préstamos por pagar	13,675,347	14,142,860	10,224,735	38,043,347
Otros pasivos	<u>2,071,293</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2,071,293</u>
<b>Total de pasivos</b>	<b><u>48,440,302</u></b>	<b><u>47,374,831</u></b>	<b><u>10,224,735</u></b>	<b><u>106,040,273</u></b>
<b>Margen de liquidez neto</b>	<b><u>(38,886,765)</u></b>	<b><u>(46,504,268)</u></b>	<b><u>108,217,215</u></b>	<b><u>22,825,777</u></b>

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.



**Notas a los Estados Financieros**

**(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos 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:

<u>2021</u>	<b>Restringidos como colateral</b> <i>US\$</i>	<b>No restringidos disponible para colateral</b> <i>US\$</i>	<b>Total</b> <i>US\$</i>
Efectivo y equivalente de efectivo	0	8,711,406	8,711,406
Inversiones en valores	0	2,024,600	2,024,600
Préstamos, neto	52,285,718	68,048,299	120,334,017
Intereses y cuentas por cobrar sobre préstamos	0	2,036,564	2,036,564
Activos no financieros	<u>0</u>	<u>1,407,625</u>	<u>1,407,625</u>
	<u>52,285,718</u>	<u>82,228,494</u>	<u>134,514,212</u>

<u>2020</u>	<b>Restringidos como colateral</b> <i>US\$</i>	<b>No restringidos disponible para colateral</b> <i>US\$</i>	<b>Total</b> <i>US\$</i>
Efectivo y equivalente de efectivo	0	6,885,539	6,885,539
Préstamos, neto	38,000,495	80,409,344	118,409,839
Intereses y cuentas por cobrar sobre préstamos	0	2,601,788	2,601,788
Activos no financieros	<u>0</u>	<u>1,203,274</u>	<u>1,203,274</u>
	<u>38,000,495</u>	<u>91,099,945</u>	<u>129,100,440</u>

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.

**Notas a los Estados Financieros**

**(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.

	<b>Sensibilidad en el ingreso neto de interés proyectado</b>	<b>25pb de incremento</b>	<b>25pb de disminución</b>	<b>50pb de incremento</b>	<b>50pb de disminución</b>
		<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
<b>2021</b>					
31 de diciembre		93,046	(93,046)	186,091	(186,091)
<b>2020</b>					
31 de diciembre		162,555	(162,555)	325,109	(325,109)
	<b>Sensibilidad en el patrimonio neto de interés proyectado</b>				
<b>2021</b>					
31 de diciembre		93,046	(93,046)	186,091	(186,091)
<b>2020</b>					
31 de diciembre		162,555	(162,555)	325,109	(325,109)

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.

<b>2021</b>	<b>Hasta 1 año</b>	<b>Más de 1 año</b>	<b>No generan interés</b>	<b>Total</b>
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
<b>Activos:</b>				
Depósitos en bancos	8,710,706	0	0	8,710,706
Inversión en valores a VRCOUI	0	2,024,600	0	2,024,600
Préstamos	120,334,017	0	0	120,334,017
<b>Total de activos</b>	<b>129,044,723</b>	<b>2,024,600</b>	<b>0</b>	<b>131,069,323</b>
<b>Pasivos:</b>				
Certificados de inversión	4,550,000	14,950,000	0	19,500,000
Papel bursátil	10,850,000	0	0	10,850,000
Préstamos por pagar	8,571,432	55,999,996	19,000,004	83,571,432
<b>Total de pasivos</b>	<b>23,971,432</b>	<b>70,949,996</b>	<b>19,000,004</b>	<b>113,921,432</b>
<b>Sensibilidad neta de tasa de interés</b>	<b>105,073,291</b>	<b>(68,925,396)</b>	<b>(19,000,004)</b>	<b>17,147,891</b>
<b>2020</b>	<b>Hasta 1 año</b>	<b>Más de 1 año</b>	<b>No generan interés</b>	<b>Total</b>
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
<b>Activos:</b>				
Depósitos en bancos	6,884,839	0	0	6,884,839
Préstamos	118,409,839	0	0	118,409,839
<b>Total de activos</b>	<b>125,294,678</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>125,294,678</b>
<b>Pasivos:</b>				
Certificados de inversión	1,407,000	36,450,000	0	37,857,000
Papel bursátil	28,135,000	0	0	28,135,000
Préstamos por pagar	14,514,678	23,571,432	0	38,086,110
<b>Total de pasivos</b>	<b>44,056,678</b>	<b>60,021,432</b>	<b>0</b>	<b>104,078,110</b>
<b>Sensibilidad neta de tasa de interés</b>	<b>81,238,000</b>	<b>(60,021,432)</b>	<b>0</b>	<b>21,216,568</b>

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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.

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

<b>Categoría de Pasivo</b>	<b>2021</b> US\$	<b>2020</b> US\$
Tasas variables según fluctuaciones en la tasa LIBOR ajustadas trimestralmente o semestralmente	83,571,432	38,086,110
Tasas fijas por períodos no mayores de un año obligaciones negociables	10,850,000	28,135,000
Tasas fijas por períodos mayores de un año obligaciones negociables	19,500,000	37,857,000
<b>Categoría de Activo</b>		
Tasas ajustadas según determine la Compañía, de tiempo en tiempo en base al costo de los pasivos de la Compañía	120,789,643	119,378,723
Tasas variables por períodos menos de un año (cuenta corriente, de ahorro y depósitos a plazo)	8,710,706	6,884,839

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 atacadas de inmediato para prevenir errores futuros.

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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

- Aspectos sobre la adecuada segregación de funciones, incluyendo la independencia en la autorización de transacciones.
- Requerimientos sobre el adecuado monitoreo y reconciliaciones de transacciones.
- Cumplimiento con los requerimientos regulatorios y legales.
- Documentación de controles y procesos.
- Reporte de pérdidas en operaciones y las propuestas para la solución de estas.
- 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 discutidos 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:

	<u>2021</u> US\$	<u>2020</u> US\$
<b>Activos:</b>		
Depósitos en cuentas de ahorro	<u>7,017</u>	<u>1,902</u>
Inversión en afiliada	<u>362,260</u>	<u>362,260</u>

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

	<u>2021</u> US\$	<u>2020</u> US\$
Ingresos por comisión de intermediación de seguros	<u>157,081</u>	<u>160,520</u>

Gastos de personal

Los gastos de personal ejecutivo incluyendo salarios y beneficios por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 ascienden a US\$ 0 y US\$ 23,592, respectivamente. Estos gastos incluyen las contribuciones patronales a las Administradoras de Fondos de Pensiones de acuerdo con las leyes de El Salvador.

**Notas a los Estados Financieros**

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

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

	<u>2021</u> US\$	<u>2020</u> US\$
Cuentas por cobrar:		
Clientes	980,014	1,308,456
Empleados	630	0
Varios	<u>624,273</u>	<u>863,892</u>
	1,604,917	2,172,348
Intereses por cobrar:		
Inversiones en valores	2,677	0
Clientes	<u>428,970</u>	<u>429,440</u>
	<u>2,036,564</u>	<u>2,601,788</u>

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

El efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación:

	<u>2021</u> US\$	<u>2020</u> US\$
Efectivo	700	700
Depósitos a la vista	8,589,528	6,773,816
Depósitos de ahorro	<u>121,178</u>	<u>110,023</u>
	<u>8,711,406</u>	<u>6,885,539</u>

**(7) Préstamos - Netos**

La composición de la cartera de préstamos se resume así:

	<u>2021</u> US\$	<u>2020</u> US\$
Préstamos:		
Personales y otros	7,871,710	10,135,756
Hipotecarios residenciales	<u>112,917,933</u>	<u>109,242,967</u>
	120,789,643	119,378,723
Menos provisión para pérdida en préstamos	<u>(455,626)</u>	<u>(968,884)</u>
	<u>120,334,017</u>	<u>118,409,839</u>

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía mantenía préstamos hipotecarios por US\$ 52,285,718 (2020: US\$ 38,000,495) en garantía de obligaciones contraídas con varias instituciones financieras (véase nota 12).

En el primer trimestre del año 2021, La Compañía realizó la compra de cartera del noveno fideicomiso administrado por BG Trust, Inc. con un valor en libros de US\$ 3,204,062. La diferencia entre el precio pagado y el valor razonable inicial de estas compras fue de US\$ 797,655 y fue registrado en la cuenta de reserva de valor razonable en el estado de cambios en el patrimonio. El valor pendiente de amortizar al 31 de diciembre de 2021 es de US\$ 667,684.

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

**Notas a los Estados Financieros**

**(7) Préstamos – Netos, continuación**

Las tasas de interés anual que devengan los préstamos hipotecarios oscilaban entre 6.50 % a 10.25 % (2020: 6.75 % a 10.25 %) y los préstamos personales devengan intereses que van del 6.50 % a 17.00 % (2020: 6.50 % a 17.00 %).

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

	2021			Total US\$
	Pérdidas crediticias esperadas durante los próximos 12 meses US\$	Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida (no deteriorados - evaluados colectivamente) US\$	Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida (deteriorados - evaluados individualmente) US\$	
<b>Al 1 de enero</b>	750,508	38,089	180,287	968,884
- Transferencia a pérdidas crediticias esperadas durante los próximos 12 meses	382,544	(271,275)	(111,269)	0
- Transferencia a pérdida esperada durante el tiempo de vida – no deteriorados	(122,109)	218,611	(96,502)	0
- Transferencia a pérdida esperada durante el tiempo de vida – deteriorados	(14,324)	(213,951)	228,275	0
- Remediación neta de la reserva para pérdidas crediticias	(116,521)	267,566	225,876	376,921
- Originación de nuevos activos financieros	12,938	20,282	8,015	41,235
- Instrumentos financieros que han sido dados de baja	(37,728)	(13,535)	(61,696)	(112,959)
- Castigos	0	0	(184,558)	(184,558)
- Recuperación de montos previamente castigados	29,158	0	0	29,158
- Liberación de reserva Overlay	(663,055)	0	0	(663,055)
<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>	<u>221,411</u>	<u>45,787</u>	<u>188,428</u>	<u>455,626</u>

	2020			Total US\$
	Pérdidas crediticias esperadas durante los próximos 12 meses US\$	Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida (no deteriorados – evaluados colectivamente) US\$	Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida (deteriorados – evaluados individualmente) US\$	
<b>Al 1 de enero</b>	117,413	72,401	129,868	319,682
- Transferencia a pérdidas crediticias esperadas durante los próximos 12 meses	100,594	(68,345)	(32,249)	0
- Transferencia a pérdida esperada durante el tiempo de vida – no deteriorados	(32,232)	79,394	(47,162)	0
- Transferencia a pérdida esperada durante el tiempo de vida – deteriorados	(3,831)	(100,936)	104,767	0
- Remediación neta de la reserva para pérdidas crediticias	567,793	58,946	176,305	803,044
- Originación de nuevos activos financieros	8,033	284	2,016	10,333
- Instrumentos financieros que han sido dados de baja	(7,262)	(3,655)	(23,793)	(34,710)
- Castigos	0	0	(129,465)	(129,465)
<b>Al 31 de diciembre de 2020</b>	<u>750,508</u>	<u>38,089</u>	<u>180,287</u>	<u>968,884</u>

**Notas a los Estados Financieros**

**(8) Inversiones en Valores**

Las inversiones en valores al 31 de diciembre de 2021 suman US\$ 2,024,600 y corresponden a Bonos del Tesoro de los Estados Unidos de América los cuales están medidos a VRCOUI, con vencimiento noviembre de 2026.

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.

	2021		Total
	PCE durante los próximos 12 meses ('Etapa 1')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorado) ('Etapa 2')	
<b><u>Inversiones a VRCOUI:</u></b>			
<b>Saldo al inicio del período</b>	0	0	0
Reserva para pérdidas crediticias para inversiones	<u>2,040</u>	<u>0</u>	<u>2,040</u>
<b>Saldo al final del período</b>	<u>2,040</u>	<u>0</u>	<u>2,040</u>

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

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

	31 de diciembre de 2021				
	Mobiliario US\$	Equipo de oficina US\$	Equipo rodante US\$	Mejoras a la propiedad US\$	Total US\$
<b>Costo:</b>					
Saldos al inicio del año	36,757	547,145	40,509	217,548	841,959
Compras	<u>450</u>	<u>8,794</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>9,244</u>
Saldos al final del año	<u>37,207</u>	<u>555,939</u>	<u>40,509</u>	<u>217,548</u>	<u>851,203</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>					
Saldos al inicio del año	34,070	424,229	24,811	137,624	620,734
Gasto del año	<u>1,652</u>	<u>83,722</u>	<u>5,109</u>	<u>40,075</u>	<u>130,558</u>
Saldos al final del año	<u>35,722</u>	<u>507,951</u>	<u>29,920</u>	<u>177,699</u>	<u>751,292</u>
Saldos netos	<u>1,485</u>	<u>47,988</u>	<u>10,589</u>	<u>39,849</u>	<u>99,911</u>

	31 de diciembre de 2020				
	Mobiliario US\$	Equipo de oficina US\$	Equipo rodante US\$	Mejoras a la propiedad US\$	Total US\$
<b>Costo:</b>					
Saldos al inicio del año	38,946	529,880	88,904	397,063	1,054,793
Compras	0	60,478	0	0	60,478
Ventas, descartes y ajustes	<u>(2,189)</u>	<u>(43,213)</u>	<u>(48,395)</u>	<u>(179,515)</u>	<u>(273,312)</u>
Saldos al final del año	<u>36,757</u>	<u>547,145</u>	<u>40,509</u>	<u>217,548</u>	<u>841,959</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>					
Saldos al inicio del año	29,891	380,641	30,128	275,071	715,731
Gasto del año	6,279	86,799	7,588	42,158	142,824
Ventas y descartes	<u>(2,100)</u>	<u>(43,211)</u>	<u>(12,905)</u>	<u>(179,605)</u>	<u>(237,821)</u>
Saldos al final del año	<u>34,070</u>	<u>424,229</u>	<u>24,811</u>	<u>137,624</u>	<u>620,734</u>
Saldos netos	<u>2,687</u>	<u>122,916</u>	<u>15,698</u>	<u>79,924</u>	<u>221,225</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**(10) Certificados de Inversión**

La Compañía tiene autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador dos emisiones por US\$ 50,000,000 en Certificados de Inversión (CI). Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo neto se compone así:

<u>Tipo</u>	<u>Programa</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2021</u> <u>US\$</u>	<u>2020</u> <u>US\$</u>
8	CILHIPO3	5.75%	marzo-2021	0	1,407,000
4	CILHIPO3	6.00%	septiembre-2021	0	1,000,000
16	CILHIPO3	5.75%	noviembre-2021	0	700,000
17	CILHIPO3	5.75%	diciembre-2021	0	1,500,000
18	CILHIPO3	5.35%	marzo-2022	1,000,000	1,000,000
19	CILHIPO3	5.35%	marzo-2022	1,000,000	1,000,000
21	CILHIPO3	5.75%	mayo-2022	350,000	350,000
22	CILHIPO3	5.75%	junio-2022	2,200,000	2,200,000
23	CILHIPO3	5.75%	agosto-2022	5,000,000	5,000,000
24	CILHIPO3	5.75%	agosto-2022	2,000,000	2,000,000
15	CILHIPO3	6.00%	septiembre-2022	0	700,000
26	CILHIPO3	5.38%	enero-23	500,000	0
01	CILHIPO4	5.00%	febrero-23	600,000	0
02	CILHIPO4	5.00%	marzo-23	1,000,000	0
03	CILHIPO4	5.00%	marzo-23	1,000,000	0
05	CILHIPO4	5.00%	abril-23	1,000,000	0
06	CILHIPO4	5.00%	abril-23	2,000,000	0
12	CILHIPO3	6.30%	mayo-2023	0	2,000,000
07	CILHIPO4	5.00%	agosto-23	850,000	0
04	CILHIPO4	5.00%	septiembre-23	1,000,000	0
09	CILHIPO3	6.50%	febrero-2024	0	4,500,000
10	CILHIPO3	6.50%	abril-2024	0	4,500,000
11	CILHIPO3	6.50%	abril-2024	0	5,000,000
13	CILHIPO3	6.50%	mayo-2024	0	2,500,000
14	CILHIPO3	6.50%	junio-2024	0	2,500,000
				19,500,000	37,857,000
			Menos costos de emisión	(5,503)	(18,029)
				<u>19,494,497</u>	<u>37,838,971</u>



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

**Notas a los Estados Financieros**

**(11) Papel Bursátil (PBs)**

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el saldo se compone así:

<u>Tramo</u>	<u>Programa</u>	<u>2021</u>		<u>Valor</u> US\$
		<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	
70	PBLHIPO3	5.2500%	enero-22	500,000
71	PBLHIPO3	5.2500%	enero-22	2,000,000
72	PBLHIPO3	4.7500%	febrero-22	500,000
73	PBLHIPO3	4.5000%	junio-22	2,000,000
09	PBLHIPO4	5.7500%	agosto-22	850,000
13	PBLHIPO4	5.7500%	septiembre -22	3,000,000
14	PBLHIPO4	5.375%	noviembre-22	<u>2,000,000</u>
	Total			10,850,000
	Menos costo de emisión			<u>(4,535)</u>
				<u>10,845,465</u>

<u>Tramo</u>	<u>Programa</u>	<u>2020</u>		<u>Valor</u> US\$
		<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	
66	PBLHIPO3	5.1500%	enero-2021	2,000,000
67	PBLHIPO3	5.1500%	enero-2021	3,000,000
69	PBLHIPO3	5.1500%	febrero-2021	2,200,000
68	PBLHIPO3	5.1500%	febrero-2021	1,150,000
01	PBLHIPO4	5.1500%	marzo-2021	980,000
02	PBLHIPO4	5.1500%	marzo-2021	765,000
06	PBLHIPO4	5.5000%	mayo-2021	3,000,000
07	PBLHIPO4	5.5000%	julio-2021	1,775,000
09	PBLHIPO4	5.7500%	agosto-2021	850,000
08	PBLHIPO4	5.5000%	agosto-2021	1,000,000
10	PBLHIPO4	5.5000%	agosto-2021	1,915,000
11	PBLHIPO4	5.5000%	septiembre-2021	1,000,000
12	PBLHIPO4	5.5000%	septiembre-2021	500,000
15	PBLHIPO4	5.2500%	noviembre-2021	1,000,000
16	PBLHIPO4	5.2500%	noviembre-2021	1,000,000
17	PBLHIPO4	5.2500%	diciembre-2021	1,000,000
13	PBLHIPO4	5.7500%	septiembre-2022	3,000,000
14	PBLHIPO4	5.3750%	noviembre-2022	<u>2,000,000</u>
	Total			28,135,000
	Menos costo de emisión			<u>(48,338)</u>
				<u>28,086,662</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**(12) Préstamos por Pagar**

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	<u>2021</u> US\$	<u>2020</u> US\$
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$ 12,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual LIBOR más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	0	10,500,000
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.	0	5,000,000
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.	0	2,000,000
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.	3,571,432	7,142,860
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$ 10,000,000, con vencimiento en el año 2028 y tasa de interés anual FIJA, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	10,000,000	10,000,000
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.	0	3,443,250
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$ 60,000,000, con vencimiento en el año 2028 y tasa de interés anual LIBOR más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	15,000,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$ 50,000,000, con vencimiento en el año 2028 y tasa de interés anual LIBOR más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	20,000,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$ 15,000,000, con vencimiento en el año 2024 y tasa de interés FIJA.	15,000,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$ 10,000,000, con vencimiento en el año 2024 y tasa de interés FIJA.	10,000,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$ 10,000,000, con vencimiento en el año 2024 y tasa de interés FIJA.	<u>10,000,000</u>	<u>0</u>
Total de financiamientos recibidos	83,571,432	38,086,110
Menos gastos iniciales	<u>(754,471)</u>	<u>(42,763)</u>
Total de financiamientos recibidos	<u>82,816,961</u>	<u>38,043,347</u>

La Compañía mantenía créditos hipotecarios por cobrar por US\$ 52,285,718 (2020: US\$ 38,000,495) en garantía de las obligaciones contraídas con instituciones financieras (véase nota 7).

**(13) Información de Segmentos**

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

**Notas a los Estados Financieros**

**(13) 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.

<b>2021</b>	<b>Hipotecas en fideicomiso</b>	<b>Hipotecas como activos</b>	<b>Préstamos personales como activos</b>	<b>Otras inversiones</b>	<b>Total</b>
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
Ingresos de intereses	0	8,509,516	901,001	4,557	9,415,074
Gastos de intereses y comisiones	0	(4,931,204)	(341,742)	(87,896)	(5,360,842)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos		165,188	11,448	2,944	179,580
Ingreso de comisión por administración y manejo	1,067,267	158,287	0	0	1,225,554
Otros ingresos varios	0	831,919	57,654	14,828	904,401
Provisión para pérdida en préstamos		(322,200)	14,964	0	(307,236)
Gastos de operaciones	(30,855)	(1,974,738)	0	0	(2,005,593)
Depreciación y amortización	(2,009)	(128,549)	0	0	(130,558)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>1,034,403</u>	<u>2,308,219</u>	<u>643,325</u>	<u>(65,567)</u>	<u>3,920,380</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>124,152,843</u>	<u>8,604,040</u>	<u>2,212,955</u>	<u>134,969,838</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>106,318,809</u>	<u>7,368,106</u>	<u>1,895,073</u>	<u>115,607,862</u>

<b>2020</b>	<b>Hipotecas en fideicomiso</b>	<b>Hipotecas como activos</b>	<b>Préstamos personales como activos</b>	<b>Otras inversiones</b>	<b>Total</b>
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
Ingresos de intereses	0	8,288,665	831,791	4,609	9,125,065
Gastos de intereses y comisiones	0	(5,225,117)	(484,796)	0	(5,709,913)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	0	209,734	19,460	0	229,194
Ingreso de comisión por administración y manejo	890,281	425,592	0	0	1,315,873
Otros ingresos varios	0	192,468	17,857	0	210,325
Provisión para pérdida en préstamos	0	(608,277)	(170,391)	0	(778,668)
Gastos de operaciones	(89,062)	(2,404,709)	(133,596)	0	(2,627,367)
Depreciación y amortización	(4,841)	(130,720)	(7,262)	0	(142,824)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>796,378</u>	<u>747,636</u>	<u>73,063</u>	<u>4,609</u>	<u>1,621,685</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>118,139,270</u>	<u>10,961,170</u>	<u>0</u>	<u>129,100,440</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>97,037,008</u>	<u>9,003,265</u>	<u>0</u>	<u>106,040,273</u>

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
<b>Salarios y otros gastos de personal:</b>		
Sueldos, aguinaldo y vacaciones	511,984	693,964
Bonificaciones	77,700	0
Cuotas patronales	72,159	85,770
Prestaciones laborales	4,318	151,318
Viajes, viáticos y combustible	2,575	11,015
Otros	<u>51,252</u>	<u>66,761</u>
	<u>719,988</u>	<u>1,008,828</u>
<b>Otros gastos de operación:</b>		
Alquiler	6,051	4,673
Depreciación por derecho de uso	75,633	91,938
Publicidad	32,414	45,229
Mantenimiento de equipo	43,583	58,110
Útiles de oficina	3,557	3,657
Luz, agua y teléfono	43,553	46,182
Cargos bancarios	30,146	24,334
Otros gastos	<u>186,926</u>	<u>185,401</u>
	<u>421,233</u>	<u>459,524</u>

**(15) Arrendamientos**

Al 31 de diciembre de 2021, 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.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(15) Arrendamientos, continuación**

Activos por derecho de uso

Al 31 de diciembre de 2021, el valor en libros de los activos por derecho de uso de contratos de arrendamientos de bienes inmuebles es como sigue:

<u>2021</u>	<u>US\$</u>
Bienes inmuebles	
Saldo al 1 de enero	116,926
Adquisiciones	245,089
Cancelaciones	(68,496)
Depreciación del período	<u>(75,633)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>217,886</u>
<u>2020</u>	<u>US\$</u>
Bienes inmuebles	
Saldo al 1 de enero	215,703
Cancelaciones	(6,839)
Depreciación del período	<u>(91,938)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>116,926</u>

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía ha reconocido gastos de depreciación para los activos por derecho de uso por US\$ 75,633 (2020: US\$ 91,938), como parte de los otros gastos en el estado del resultado integral (véase nota 14).

Pasivos por arrendamientos

Al 31 de diciembre de 2021, los pasivos por arrendamientos de la Compañía ascienden a US\$ 222,914 (2020: US\$ 135,478) y su análisis de vencimiento es como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
De 1 a 3 años	<u>222,914</u>	<u>135,478</u>

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía ha reconocido gastos de interés sobre sus pasivos por arrendamientos por US\$ 10,750 (2020:US\$ 15,923) como parte de sus costos financieros (intereses sobre financiamientos) en el estado del resultado integral.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2021, la Compañía ha reconocido gastos relacionados a los arrendamientos evaluados como de "corto plazo" y de "activos de bajo valor" por US\$ 6,051 (US\$ 4,673) como parte de los gastos de arrendamiento en el estado del resultado integral (véase nota 14).

**Notas a los Estados Financieros**

**(16) Impuesto sobre la Renta**

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

	<u>2021</u> US\$	<u>2020</u> US\$
Impuesto sobre la renta corriente, estimado - gasto	1,116,476	798,812
Impuesto sobre la renta diferido por diferencias temporales – gastos (ingreso)	<u>153,141</u>	<u>(187,895)</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta	<u>1,269,617</u>	<u>610,917</u>
Tasa efectiva	<u>32.4 %</u>	<u>37.7 %</u>

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

	<u>2021</u> US\$	<u>2020</u> US\$
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	3,920,380	1,621,685
Deducciones no contabilizadas como gastos	(896,744)	(220,928)
Gastos no deducibles	<u>697,949</u>	<u>1,261,951</u>
Utilidad neta imponible	<u>3,721,585</u>	<u>2,662,708</u>
Impuesto sobre la renta corriente	1,116,476	798,812
Pago a cuenta	<u>(177,472)</u>	<u>(173,240)</u>
Impuesto sobre la renta por pagar	<u>939,004</u>	<u>625,572</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la provisión del impuesto sobre la renta por pagar forma parte de los otros pasivos. 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\$ 157,464 (2020: US\$ 310,605), y un gasto del año de US\$ 153,141 (2020: ingreso US\$ 187,895).

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 2021 ya no existe aplicación de la Ley y por el año que finalizó el 31 de diciembre de 2020 la Compañía registró US\$ 99,117 como Contribución Especial, el cual formaba parte de los otros pasivos.

**(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 2021 y 2020 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.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(17) Capital y Reservas, continuación**

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 2021 y 2020 la reserva legal es de US\$ 1,159,800 para ambos años.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 31 de diciembre de 2021 las utilidades retenidas totalizan US\$ 9,952,130 (2020: US\$ 14,301,367).

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía pagó a sus accionistas suma de US\$ 7,000.000 en dividendos, en base a los acuerdos tomados los días 26 de octubre y 20 de diciembre de según las actas No. 58 y 59, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2021 mantiene una reserva como resultado de la terminación del valor razonable de cartera adquirida del noveno fideicomiso de préstamos hipotecarios por US\$ 667,684.

Al 31 de diciembre de 2021 mantiene una reserva de valor razonable de para instrumentos financieros por US\$ 12,131 y una reserva para pérdidas esperadas de inversiones por US\$ 2,040.

Al 31 de diciembre de 2021 mantiene una reserva para retiro voluntario por US\$ 6,547.

**(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.

**Notas a los Estados Financieros**

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

*(b) Inversiones en valores*

Algunas inversiones se miden al valor razonable basado en técnicas de valoración que incluyen datos de entradas no observables y tienen un efecto significativo en la determinación del valor razonable. Otras inversiones se miden utilizando la valoración por medio de los flujos de efectivo descontados.

*(c) Préstamos por cobrar*

El valor razonable estimado para los préstamos representa la cantidad descontada de flujos de efectivo futuros estimados a recibir. Los flujos de efectivo provistos se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.

*(d) Préstamos por pagar*

El valor razonable para los préstamos por pagar con reajustes de tasa de interés se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.

*(e) Papel bursátil*

El valor en libros del papel bursátil con vencimiento de un año o menos, se aproxima a su valor razonable, por su naturaleza de corto plazo.

*(f) Certificado de inversión*

El valor razonable para los certificados de inversión se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.

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

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

	<u>2021</u>		<u>2020</u>	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
Préstamos por cobrar	120,789,643	119,126,486	119,378,723	122,782,512
Certificados de inversión	(19,500,000)	(19,543,297)	(37,857,000)	(37,856,869)
Papel bursátil	(10,850,000)	(10,898,129)	(28,135,000)	(28,156,365)
Préstamos por pagar	(83,571,432)	(83,538,953)	(38,086,110)	(38,013,254)



**Notas a los Estados Financieros**

---

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

La Compañía efectúa estimados y presunciones que afectan las sumas reportadas de los activos y pasivos. 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 2021 son tasa de aumento de salario mínimo 3.91 % (3.85 % para 2020) tasa de rotación del personal de 25.52 % (25.21 % para 2020), y la tasa de descuento 1.27 % (0.65 % para 2020).

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

	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
Saldo inicial	66,468	89,377
Costo del servicio presente	14,743	(31,021)
Costo financiero	408	1,984
(Ganancias) pérdidas actuariales	(3,385)	13,972
Beneficios pagados	<u>(8,982)</u>	<u>(7,844)</u>
Saldo final	<u>69,252</u>	<u>66,468</u>

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(21) Estimaciones Contables Críticas y Juicios en la Aplicación de Políticas Contables, continuación**

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:

<u>Variable</u>	<u>2021</u>	
	<u>Aumento</u>	<u>Disminución</u>
Salario mínimo (1 % variación)	(13,140)	17,413
Tasa de descuento (1 % variación)	(13,935)	18,126
Tasa de rotación de personal (1 % variación)	(1,145)	1,145

**(22) 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.

**(23) Efectos de la Pandemia Mundial de la Propagación del Coronavirus o COVID-19**

Durante año terminado el 31 de diciembre de 2021, se han detectado nuevas variantes de Coronavirus (COVID-19) en diferentes regiones de mundo, dando como resultado algunas medidas de restricción, lo que podría mantener la desaceleración económica mundial y seguir con las afectaciones de varias industrias.

La Compañía se caracteriza por tener una visión de largo plazo, la cual históricamente ha guiado su estrategia y continuará siendo clave en su camino de crecimiento, así mismo, la experiencia adquirida a lo largo de los años le ha permitido consolidar conocimiento en temas asociados a la evaluación y administración de riesgos, así como la asignación de capital, fundamentales para cuidar la continuidad de sus negocios y el bienestar de sus empleados, clientes y proveedores en momentos de alta volatilidad e incertidumbre como los provocados por esta crisis sanitaria.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(23) Efectos de la Pandemia Mundial de la Propagación del Coronavirus o COVID-19, continuación**

Igualmente, la administración considera que la dinámica que traen las operaciones de la Compañía, así como la estrategia financiera que esta ha seguido, incluida la optimización de su portafolio en años recientes y su estrategia de mantener su capital robusto, la ubican en una posición adecuada ante los posibles impactos de la crisis del COVID-19.

Al 31 de diciembre de 2021, a excepción de algunos casos específicos mencionados a continuación, el impacto del COVID-19 no ha sido significativo para la Compañía.

La administración considera que los principales factores de la crisis del COVID-19 que tienen un impacto en los Estados financieros de la Compañía, según la información disponible y los análisis realizados hasta la fecha, son aquellos que se describen a continuación:

*(a) Talento humano*

Para la Compañía ha sido una prioridad el cuidado del personal, por lo cual mantiene una porción de su fuerza laboral trabajando de forma remota, acatando la instrucción de distanciamiento social impartida por los gobiernos e, igualmente, se han tomado todas las medidas de protección con quienes desempeñan funciones sensibles para la continuidad de los servicios o los procesos en sedes físicas (sucursales de atención a clientes, principalmente).

A continuación, se detallan las principales medidas tomadas por la Compañía en función de la protección talento humano y su desempeño:

- Acompañamiento y cuidado de todos los empleados: Monitoreo de la salud mental y física, salud financiera, acompañamiento a los líderes, medición del estado de ánimo colectivo y pulso de confianza de los empleados en la Compañía, y seguimiento a la evolución de la pandemia en cada país.
- Acompañamiento y cuidados especiales para los empleados en trabajo presencial: Formación y motivación para apropiación de hábitos de prevención, uso de elementos de protección, reducción de traslados entre las sedes, y horarios alternos.
- Comunicación: Relacionamiento cercano, circularización de recomendaciones e información de calidad permanente.

*(b) Administración de riesgos*

Como se revela detalladamente en la nota 3, la Compañía cuenta con sistemas de gestión que permiten monitorear la exposición a los diferentes riesgos financieros (riesgos de crédito, de liquidez y de mercado), al igual que el riesgo operacional.

***Riesgo de crédito y de mercado***

La Compañía ha fortalecido la gestión activa sobre sus colocaciones en bancos, portafolio de inversiones y cartera de préstamos, conscientes de su alta relevancia en cuanto a la liquidez y solidez financiera.

***Riesgo de liquidez***

El riesgo de liquidez ha tomado vital importancia producto de las condiciones económicas que genera la pandemia. En este sentido, la Compañía monitorea su liquidez de forma recurrente mediante escenarios de liquidez proyectada.

La Compañía mantiene sus pasivos con fechas definitivas de vencimiento lo cual le permite programar de forma precisa las necesidades de liquidez, mitigando el riesgo.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(23) Efectos de la Pandemia Mundial de la Propagación del Coronavirus o COVID-19, continuación**

Por otra parte, la Compañía cuenta con facilidades crediticias aprobadas, como son las líneas de crédito rotativas, mantenidas con instituciones financieras nacionales e internacionales las cuales proyectan solidez financiera.

***Riesgo operacional***

Adicionalmente, la Compañía tiene acceso a mercados financieros domésticos e internacionales, a través de los cuales emite títulos de deuda de corto, mediano y largo plazo, tales como los VCN's, NCN's y bonos con o sin garantías, los cuales forman parte de su estrategia para la administración del riesgo de liquidez.

Con base en lo anterior, la administración no prevé que la Compañía presente problemas de liquidez para hacerle frente a sus obligaciones de acuerdo con su vencimiento contractual.

La Compañía ha tomado medidas para el control financiero y operativo, lo que le permite contrarrestar los efectos adversos de la pandemia, tales como: el establecimiento de canales directos de comunicación con sus clientes, la habilitación de medios de pagos físicos y en línea para los prestatarios, y el acceso a una plataforma digital para la gestión de las solicitudes de préstamos, entre otros.

**(c) *Deterioro de activos financieros***

Los activos financieros de la Compañía que están dentro del alcance del modelo de pérdidas crediticias esperadas (PCE) de la NIIF 9 (préstamos por cobrar, e inversiones en instrumentos de deuda medidas a CA y a VRCOUI) están siendo evaluados recurrentemente para que se incorpore el impacto del COVID-19 en la medición de sus PCE, considerando las medidas adoptadas por los gobiernos de cada uno de los países en donde opera la Compañía, en caso de haber.

Con base en lo anterior, se espera que los impactos tengan lugar fundamentalmente en los siguientes aspectos:

- Medición de la PCE en un horizonte de 12 meses ('Etapa 1') o durante la vida del activo financiero ('Etapa 2 o 3', según corresponda). En los casos en que se identifique un aumento significativo en el riesgo de crédito (riesgo de incumplimiento) para los activos financieros clasificadas en la 'Etapa 1', derivado de los efectos de COVID-19, estos se clasificarán en la 'Etapa 2 o 3', según sea apropiado, y su PCE se medirá durante su tiempo de vida; y
- La estimación de la PCE incluye:
  - El riesgo de crédito, cuyo comportamiento podría variar de acuerdo con la estructura de segmentos de la cartera de préstamos de la Compañía y de qué tan afectados están por la situación, aumentando eventualmente los porcentajes de la PCE incluso a finales del segundo semestre de 2020.
  - La pérdida estimada como resultado del incumplimiento (pérdida dada el incumplimiento), que podría aumentar teniendo en cuenta que en algunos casos podría haber una disminución en el valor razonable de los activos no financieros comprometidos como garantía.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(23) Efectos de la Pandemia Mundial de la Propagación del Coronavirus o COVID-19, continuación**

La estimación de las PCE sobre los activos financieros al 31 de diciembre de 2021 incorpora parámetros e insumos considerados adecuados en función de las proyecciones que surgen de la información prospectiva, reflejando los efectos de las decisiones de política pública implementadas en relación con COVID-19 y teniendo en cuenta el alto nivel de incertidumbre con respecto a la intensidad y duración de la interrupción en la economía. La estimación de las PCE se basa en la mejor información disponible obtenida, considerando las diferentes áreas geográficas donde opera la Compañía e incorpora los posibles efectos en sus segmentos y carteras de préstamos, que están expuestos a diferentes riesgos y situaciones.

La administración de la Compañía realizará las actualizaciones pertinentes a la estimación de las PCE sobre los activos financieros, de forma subsecuente, considerando la evolución de la pandemia del COVID-19 y sus impactos en las condiciones macroeconómicas, y en base a la mejor información disponible que se obtenga.

La Compañía ha realizado un análisis de las posibles afectaciones agrupando a sus clientes de la cartera de crédito con base en la industria en donde laboran, para así clasificarlos en bajo, mediano o alto riesgo. Igualmente, se han elaborado escenarios de alto impacto que permiten determinar los potenciales deterioros de estos activos financieros y estimar la mora de la cartera bajo cada escenario, así como las posibles provisiones que se requerirán a futuro, con el objetivo de mantener niveles de reservas que permitan hacerles frente a los impactos en la mora una vez culminen los alivios financieros relacionados al COVID-19.

***Portafolio de inversiones en instrumentos de deuda***

La Compañía mantiene un portafolio conservador de inversiones en instrumentos de deuda a VRCOUI, compuesto por bonos de gobiernos, el cual es monitoreado de forma recurrente en cuanto su riesgo de crédito y mercado.

Particularmente, para el cierre del 31 de diciembre de 2021, los estados financieros no reflejan impactos asociados al deterioro del portafolio de inversiones en valores, puesto que los aumentos que se percibieron en las tasas de interés del mercado, obedecen más a una disminución en la liquidez, asociada a la salida de capitales de inversionistas internacionales de los mercados emergentes, dada la situación del COVID-19, más no a una disminución en las calificaciones de los emisores por la incapacidad para honrar sus obligaciones en un corto plazo.

***(d) Negocio en marcha***

La Compañía considera que por el momento no presenta dificultades que le impidan continuar como negocio en marcha. Los planes de continuidad y la apropiada gestión de la operación de la Compañía.

Por otro lado, en cuanto a la gestión de riesgos de tecnología y seguridad de la información, la Compañía ha realizado las labores necesarias tendientes a asegurar la protección de la información, manteniendo los controles y esquemas de seguridad definidos para mitigar los riesgos de ciberseguridad a los que se puede ver expuesta.

A nivel financiero, la Compañía evalúa constantemente su liquidez, con el objetivo de verificar su capacidad financiera ante el escenario proyectado por la coyuntura del COVID-19 y así asegurar el cumplimiento de sus obligaciones y la preservación de sus operaciones.

Como resultado de esta evaluación, se demuestra que la Compañía cuenta con una adecuada posición de liquidez y solvencia que le permite afrontar la situación actual y continuar operando bajo el principio de negocio en marcha.