REPÚLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Acuerdo N°.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo N°.8-2018 de 19 de diciembre de 2018

ANEXO N°. 1
Formulario IN-T
Informe de Actualización Trimestral

Presentado según el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y el Acuerdo N°.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo N°.8-2018 de 19 de diciembre de 2018.

Instrucciones generales a los Formularios IN-A e IN-T:

A. Aplicabilidad

Estos formularios deben ser utilizados por todos los emisores de valores registrados ante la SMV, de conformidad con lo que dispone el Acuerdo No.18-2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 (con independencia de si el registro es por oferta pública o los otros registros obligatorios). Los Informes de Actualización serán exigibles a partir del 1 de enero de año 2001. En tal virtud, los emisores con cierres fiscales a diciembre, deberán presentar sus Informe Anual conforme las reglas que se prescriben en el referido Acuerdo. De igual forma, todos los informes interinos de emisores con cierres fiscales especiales (marzo, junio, noviembre y otros), que se deban recibir desde el 1 de enero de 2001 en adelante, tendrán que presentarse según dispone el Acuerdo No.18-2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018.

B. Responsabilidad por la información

Los informes que se presenten a la SMV no podrán contener información ni declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni podrán omitir información sobre hechos de importancia que deben ser divulgados en virtud del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y sus reglamentos o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dichas solicitudes e informes no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas (Artículo 118: Estándar de divulgación de información, Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999).

Queda prohibido a toda persona hacer, o hacer que se hagan, en una solicitud de registro o en cualquier otro documento presentado a la SMV en virtud del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y sus reglamentos, declaraciones que dicha persona sepa, o tenga motivos razonables para creer, que en el momento en que fueron hechas, y a la luz de las circunstancias en que fueron hechas, eran falsas o engañosas en algún aspecto de importancia (Artículo 251: Registros, informes y demás documentos presentados a la SMV. Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999).

La persona que viole cualquier disposición contenida en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 o sus reglamentos, será responsable civilmente por los daños y los perjuicios que dicha violación ocasione. (Artículo 256: Responsabilidad Civil, Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999). La SMV podrá imponer multas administrativas o cualquier persona que viole el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 o sus reglamentos, de hasta Un Millón de Balboas (B/1,000,000.00) a cualquier persona que viole el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 o sus reglamentos, por la realización de cualesquiera de las actividades prohibidas establecidas en el Título XI del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999, o hasta de Trescientos Mil Balboas (B/.300,000,000.00) por violaciones a las demás disposiciones del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999.

C. Preparación de los informes de actualización

Este no es un formulario para llenar espacios en blanco. Es únicamente una guía del orden en que debe presentarse la información. El formulario podrá ser igualmente descargado desde la página web de la SMV (www.supervalores.gob.pa) , bajo el botón de "Formularios" y en la sección Dirección de Emisores http://www.supervalores.gob.pa/seri/308-formularios/141-direccion-nacional-de-registro-de-valores.

Si alguna información requerida no le es aplicable al emisor, por sus características, la naturaleza de su negocio o por cualquier otra razón, deberá consignarse expresamente tal circunstancia y las razones por las cuales no le aplica. En dos secciones de este Acuerdo se hace expresa referencia a Texto Único del Acuerdo No.2-10 de 16 de abril de 2010, sobre Registro de Valores. Es responsabilidad del emisor revisar dichas referencias.

El Informe de Actualización deberá remitirse en formato *PDF a través del Sistema Electrónico para la Remisión de Información (SERI) en un solo documento.

Una copia completa del Informe de Actualización deberá ser presentada a la Bolsa de Valores en que se encuentre listados los valores del emisor.

La información financiera deberá ser preparada de conformidad con lo establecido por los Acuerdos No.2-2000 de 28 de febrero de 2000 y No.8-2000 de 22 de mayo de 2000. Cuando durante los periodos contables que se reportan se hubiesen suscitado cambios en las políticas de contabilidad, adquisiciones o alguna forma de combinación mercantil que afecten la comparabilidad de las cifras presentadas, el emisor deberá hacer clara referencia a tales cambios y sus impactos en las cifras.

Trimestre terminado al:	**30 de septiembre de 2019**
Nombre del Emisor:	**La Hipotecaria (Holding), Inc.**
	Acciones Preferidas - Resolución N°. CNV-177-08
	Acciones Preferidas - Resolución N°. CNV-319-11
Valores que ha registrado:	**Acciones Preferidas**
Números de teléfono y fax del Emisor:	**300-8500**
Domicilio/Dirección física del Emisor:	**Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España, Panamá, República de Panamá**
Nombre de la persona contacto del Emisor:	**Emilio Pimentel**
Dirección de correo electrónico de la persona de contacto del Emisor:	epimentel@lahipotecaria.com

PARTE I

De conformidad con el Artículo 3 del Acuerdo No.18-00 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018, haga un resumen de los aspectos de importancia del trimestre, según lo establecido en la sección de **Análisis de los Resultados Financieros y Operativos** a que se refiere la Sección VIII. del Artículo 7 del Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010. Adicionalmente el emisor deberá reportar cualquier hecho o cambios de importancia que hayan ocurrido durante el período que se reporta (a manera de ejemplo, pero no exclusivamente: cambios en el personal ejecutivo, gerencial, asesor o de auditoría; modificaciones al Pacto Social o los estatutos; cambios en la estructura organizativa, accionistas controlantes; apertura de nuevos establecimientos, etc.)

LA HIPOTECARIA HOLDING, INC. (en adelante "La Hipotecaria" o la "Sociedad"), posee la totalidad de las acciones de capital de las siguientes empresas: Banco La Hipotecaria S.A. y Subsidiarias; Online Systems, S.A.; Mortgage Credit Reinsurance Limited; Securitization and Investment Advisors, Inc.

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El siguiente análisis se basa en los estados financieros de La Hipotecaria Holding, Inc. al **30 de septiembre de 2019** y al 30 de septiembre de 2018.

A. Liquidez

Al analizar la liquidez de La Hipotecaria, es importante mencionar que el principal objetivo de la Empresa es fomentar el mercado secundario de hipotecas residenciales a través de la originación y titularización de préstamos hipotecarios residenciales. Al **30 de septiembre de 2019**, La Hipotecaria había emitido, a través de la Bolsa de Valores de Panamá, Quince titularizaciones de préstamos hipotecarios residenciales por un monto agregado de **$538,500,000** y una titularización de préstamos personales por la suma de US$8,000,000.00. Al **30 de septiembre de 2019** el Banco tenía $1,670,000.00 en bonos del Octavo Fideicomiso, $214,495.30 en bonos del Noveno Fideicomiso, $6,600,000.00 en bonos del Décimo Fideicomiso, $4,863,768.62 en bonos del Décimo Primer Fideicomiso, $8,175,043.81 en bonos del Décimo Segundo Fideicomiso, $5,959,223.94 en bonos del Décimo Tercer Fideicomiso, $7,406,010.54 en bonos del Décimo

Cuarto Fideicomiso y $9,639,010.32 en bonos del Décimo Quinto Fideicomiso, a valor razonable en sus libros. Es importante resaltar que estas emisiones se hicieron a través de fideicomisos, por lo cual, las mismas no representan pasivos para el banco.

La Hipotecaria cuenta con una amplia capacidad en sus líneas de crédito bancarias como lo son Banco Nacional de Panamá, Towerbank, NEDERLANDSE FINANCIERINGS-MAATSCHAPPIJ VOOR ONTWIKKELINGSLANDEN N.V. (FMO), DEUTSCHE INVESTITIONS- UND ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH (DEG), Banco Aliado, Bac de Panamá, Banistmo, Banco Internacional de Costa Rica, S.A. (BICSA), Banco General, S.A., Banco de Desarrollo de América Latina (CAF), Banco Interamericano de Desarrollo (BID), International Finance Corporation (IFC), Corporación Interamericana de Inversiones (CII), Responsability Investments AG, Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), Symbiotic S.A., Bancolombia, GNB Sudameris, BBVA Colombia, Banco de Bogotá, Helm Bank, Banco de Occidente y Davivienda, y, donde en su totalidad existe una capacidad de $310,074,158. Al **30 de septiembre de 2019**, todos los préstamos estaban garantizados.

Al **30 de septiembre de 2019** La Hipotecaria (Holding), Inc., a través de Banco La Hipotecaria, S.A., tiene autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores, seis programas rotativos de hasta B/.200,000,000 en VCNs. Todos los Programas rotativos se encuentran respaldados por el crédito general del Emisor, ya que desde el año 2011 al año 2017 la Superintendencia del Mercado de Valores autorizó al Banco a liberar parcialmente las fianzas correspondientes.

Serie	Tasa	Vencimiento	Monto
Serie CDV	3.63%	19-oct	500,000
Serie CDW	3.63%	19-oct	3,000,000
Serie BDC	4.00%	19-oct	2,123,000
Serie R	4.13%	19-nov	4,140,000
Serie CDX	3.63%	19-nov	2,000,000
Serie S	4.13%	19-dic	2,450,000
Serie CDQ	4.13%	19-dic	1,775,000
Serie T	4.13%	19-dic	1,500,000
Serie U	4.13%	19-dic	2,000,000
Serie CEA	4.13%	19-dic	5,000,000
Serie CDR	4.00%	20-ene	1,000,000
Serie CDS	4.00%	20-ene	2,014,000
Serie CDT	4.00%	20-ene	1,000,000
Serie V	4.13%	20-ene	2,301,000
Serie CDU	4.00%	20-feb	4,897,000
Serie W	4.13%	20-feb	2,167,000
Serie X	4.13%	20-feb	2,183,000
Serie Y	4.13%	20-feb	2,500,000
Serie Z	4.13%	20-mar	1,179,000
Serie DDG	4.13%	20-mar	700,000
Serie AA	4.13%	20-mar	900,000
Serie DCX	4.13%	20-mar	3,997,000
Serie DCY	4.13%	20-abr	1,891,000
Serie DCZ	4.13%	20-abr	2,000,000
Serie DDA	4.13%	20-abr	1,169,000

Serie DDB	4.13%	20-abr	1,300,000
Serie DDC	4.13%	20-may	1,936,000
Serie DDD	4.13%	20-may	1,000,000
Serie DDE	4.13%	20-may	2,064,000
Serie DDF	4.13%	20-may	1,980,000
Serie CDY	4.13%	20-jun	3,999,000
Serie CDZ	4.13%	20-jun	3,000,000
Serie CEB	4.13%	20-jun	3,500,000
Serie DDH	4.13%	20-jun	1,865,000
Serie DDI	4.13%	19-jul	2,135,000
Serie DDJ	4.13%	19-jul	1,000,000
Serie DDK	4.13%	19-jul	5,000,000
Serie DDL	4.13%	19-jul	1,000,000
Serie BDG	4.13%	19-ago	1,000,000
Serie BDH	4.13%	20-ago	1,629,000
Serie BDI	4.13%	20-ago	5,410,000
Serie BDJ	4.13%	20-ago	1,590,000
Serie BDK	4.13%	20-ago	1,606,000
Serie DDM	4.13%	20-sep	1,100,000
Serie BDL	4.13%	20-sep	2,770,000
Serie CED	4.13%	20-sep	2,150,000
Serie AB	4.13%	20-sep	2,000,000
Serie DDN	4.13%	19-sep	1,005,000
Serie DDO	4.13%	20-sep	650,000
Serie AC	4.13%	19-sep	3,334,000
			108,409,000
Intereses por pagar			615,766
Menos costos de emisión por diferir			-167,042
			108,857,724

Al **30 de septiembre de 2019**, La Hipotecaria (Holding), Inc., a través de Banco La Hipotecaria, S.A., tenia autorizado por la SMV cuatro Programas de hasta B/.240,000,000 en Notas Comerciales Negociables de Corto y Mediano Plazo. El primer Programa de B/:40,000,000 se encuentra respaldado por cartera hipotecaria con una cobertura mínima de 110% sobre el saldo emitido y el crédito general del Banco. El segundo programa de B/.50,000,000, el tercer programa de B/.100,000,000.00 y el cuarto programa, por B/.50,000,000.00 podrán no tener garantía especial, estar respaldados con fianza solidaria constituida por la sociedad Grupo Assa, S.A. o estar garantizados por un fideicomiso constituido por el Emisor.

Serie	Tasa	Vencimiento	Monto
SERIE W	4.50%	19-oct	1,990,000
SERIE AQ	4.25%	20-ene	2,000,000
SERIE AU	4.25%	20-mar	1,378,000
SERIE AC	4.50%	20-mar	1,500,000
SERIE AW	4.25%	20-mar	1,710,000
SERIE BD	4.50%	20-mar	1,100,000
SERIE BK	4.13%	20-mar	800,000
SERIE AY	4.25%	20-abr	1,155,000
SERIE AZ	4.25%	20-abr	2,300,000

SERIE BA	4.25%	20-may	2,250,000
SERIE BB	4.25%	20-may	780,000
SERIE BC	4.25%	20-may	3,900,000
SERIE BE	4.25%	20-jun	849,000
SERIE BF	4.25%	20-jun	2,870,000
SERIE X	4.38%	20-jun	4,000,000
SERIE BG	4.25%	20-jun	870,000
SERIE Z	4.50%	20-jun	2,500,000
SERIE BH	4.25%	20-jul	2,000,000
SERIE AP	4.38%	20-jul	960,000
SERIE T	4.50%	20-jul	1,800,000
SERIE BI	4.25%	20-ago	4,000,000
SERIE BJ	4.25%	20-sep	1,047,000
SERIE BP	4.25%	20-sep	1,837,000
SERIE AL	4.50%	20-oct	1,000,000
SERIE W	4.38%	20-nov	2,000,000
SERIE BL	4.38%	20-nov	1,699,000
SERIE AM	4.50%	20-nov	5,000,000
SERIE AN	4.50%	20-dic	2,000,000
SERIE AE	4.50%	21-ene	3,940,000
SERIE AR	4.50%	21-feb	2,000,000
SERIE BT	4.50%	21-feb	355,000
SERIE BU	4.25%	21-feb	622,000
SERIE AA	4.38%	21-feb	1,761,000
SERIE AA	4.50%	21-feb	39,000
SERIE E	5.00%	21-feb	7,017,000
SERIE BV	4.25%	21-mar	1,404,000
SERIE BO	4.38%	21-mar	1,290,000
SERIE AC	4.38%	20-mar	2,000,000
SERIE K	5.00%	21-abr	4,991,000
SERIE BQ	4.38%	21-may	2,466,000
SERIE AD	4.50%	21-jul	1,500,000
SERIE AI	4.75%	21-jul	1,200,000
SERIE BS	4.25%	21-jul	3,000,000
SERIE U	5.00%	21-sep	1,858,000
SERIE BW	4.38%	21-sep	2,363,000
SERIE X	5.00%	21-nov	1,657,000
SERIE Y	4.50%	22-ene	3,145,000
SERIE BM	4.25%	22-ene	2,397,000
SERIE BN	4.25%	22-ene	500,000
SERIE BR	4.25%	22-jun	2,000,000
SERIE AF	4.68%	22-ago	2,540,000
SERIE AG	4.68%	22-ago	500,000
SERIE AH	4.68%	22-sep	720,000
SERIE AB	4.75%	23-mar	2,000,000
			108,560,000

Intereses por pagar	218,016
Menos costos de emisión por diferir	-254,239
	108,523,777

Al **30 de septiembre de 2019,** La Hipotecaria Holding, Inc., a través de La Hipotecaria, S.A. de C.V., tenía autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, unos programas de Certificados de Inversión de hasta US$80,000,000 denominado CILHIPO2 y CILHIPO3. Estos programas podrán no tener garantía especial; o estar respaldados con fianza solidaria constituida por la sociedad Grupo Assa, S.A.

Tramo	Tasa	Vencimiento	Monto
Tramo 2	5.25%	20-feb	3,000,000
Tramo 1	5.50%	20-jun	2,200,000
Tramo 5	5.25%	20-abr	550,000
Tramo 6	5.38%	20-may	1,416,000
Tramo 3	5.50%	20-ago	2,000,000
Tramo 7	5.75%	20-nov	1,500,000
Tramo 4	6.00%	21-sep	1,000,000
Tramo 8	5.75%	21-mar	1,407,000
Tramo 15	6.50%	22-sep	700,000
Tramo 9	6.50%	24-feb	4,500,000
Tramo 10	6.50%	24-abr	4,500,000
Tramo 11	6.50%	24-may	5,000,000
Tramo 12	6.30%	24-may	2,000,000
Tramo 13	6.50%	24-may	2,500,000
Tramo 14	6.50%	24-jun	2,500,000
			34,773,000
		Intereses por pagar	79,170
		Menos costos de emisión	-54,746
			34,797,424

Al **30 de septiembre de 2019,** La Hipotecaria Holding, Inc. tenía autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, un programa de Papel Bursátil de hasta US$35,000,000 denominado PBLHIPO3, que se encuentra respaldado por el crédito general del Emisor.

Tramo	Tasa	Vencimiento	Monto
Tramo 44	5.00%	19-oct	1,000,000
Tramo 46	5.00%	19-nov	1,200,000
Tramo 48	5.50%	20-mar	3,000,000
Tramo 49	5.50%	20-abr	500,000
Tramo 50	5.50%	20-may	1,000,000
Tramo 51	5.50%	20-may	1,050,000
Tramo 53	5.50%	20-jun	3,000,000
Tramo 52	5.50%	20-jun	1,000,000
Tramo 54	5.50%	20-ago	5,000,000
Tramo 55	5.50%	20-sep	3,000,000
Tramo 56	5.50%	20-sep	1,500,000
			21,250,000
Int. por pagar			125,091
Costo de emisión			-45,872
			21,329,219

Al **30 de septiembre de 2019** el capital en acciones comunes ascendía a Diecisiete Millones Novecientos Siete Mil Veinte de Dólares Americanos (**$17,907,020**), el capital en acciones preferidas de La Hipotecaria Holding, Inc. ascendía a Veintidós Millones Setecientos Cincuenta y Dos Mil Setecientos Nueve Dólares Americanos (**$22,752,709**) y en utilidades no distribuidas ascendía a Treinta y Cinco Millones Ciento Setenta y Siete Mil Veinticuatro de Dólares Americanos (**$36,589,923**).

B. Recursos de capital

El 27 de septiembre de 2008, la Sociedad realizó una emisión pública de acciones preferidas no acumulativas, por un total de hasta 100,000 acciones por un valor nominal de cien dólares (US$100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores (antes Comisión Nacional de Valores) de Panamá y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas emitidas es de US$10,000,000 a una tasa de 7% anual no acumulativas y pago de dividendos trimestralmente. El 26 de septiembre de 2011, la Sociedad recibió autorización por parte de la Superintendencia de Mercado de Valores para una segunda emisión pública de acciones preferidas no acumulativas, por un total de hasta 150,000 acciones por un valor nominal de cien dólares (US$100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas a emitir es de US$15,000,000. Al **30 de septiembre de 2019** se habían emitido acciones preferidas a una tasa de 6.75% por la suma de US$15,000,000 y acciones preferidas a una tasa de 7.00% por la suma de US$10,000,000 cuyos pagos de dividendos son trimestrales y no son acumulativos. El 15 de marzo de 2018, se redimieron unas veinte mil acciones preferidas del programa de US$10,000,000 a un precio de 100.00 cada una, haciendo un total de US$2,000,000, disminuyendo dicho programa a US$8,000,000.

Cabe destacar que los activos de La Hipotecaria Holding, Inc. consisten principalmente en préstamos hipotecarios sobre residencias principales otorgados a la clase media, media-baja en Panamá, El Salvador y Colombia. Los préstamos pueden ser considerados el "inventario" de hipotecas que se utilizarán para llevar a cabo futuras titularizaciones. Los préstamos en los libros de La Hipotecaria Holding, Inc. tienen las siguientes características: (Es importante recalcar que la siguiente información solamente aplica para los *préstamos hipotecarios* que son propiedad de La Hipotecaria Holding, Inc., al **30 de septiembre de 2019** y no incluye los préstamos administrados por La Hipotecaria Holding, Inc. en fideicomisos o para otras instituciones financieras).

Número de préstamos	19,292
Saldo insoluto total de los préstamos	609,800,396
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	346,541,861
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial.	103,855,443
Monto total original de los préstamos	669,938,348
Saldo mínimo de los préstamos	963
Saldo máximo de los préstamos	537,998
Saldo promedio de los préstamos	95,422
Tasa máxima de los préstamos	9.93%
Tasa mínima de los prestamos	5.86%
Tasa promedia ponderada de los préstamos	6.63%
Relación saldo / avalúo mínimo de los préstamos	0.71%
Relación saldo / avalúo máximo de los préstamos	115.55%

Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	68.60%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	74.64%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	03/30/2019
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	28-sep-49
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	37.52

C. Resultados de las operaciones

Los principales ingresos de La Hipotecaria Holding, Inc. provienen por la administración de las hipotecas, tanto en sus libros como en los libros de terceros (por ejemplo, carteras de hipotecas titularizadas o dadas en garantía a otras instituciones financieras) y del margen financiero de los préstamos en sus libros. Actualmente, el margen financiero favorables de la Sociedad es el resultado de la estrategia financiera implementada por la Sociedad al fijar el financiamiento de sus principales pasivos financieros a tasas de interés internacionales ya que las tasas de interés de sus activos se mantienen relacionadas a las tasas de interés locales, las cuales se pueden considerada como estables. Al **30 de septiembre de 2019**, La Hipotecaria administraba 41,808 préstamos, con un saldo insoluto de $952.423 millones, nivel que le brinda a La Hipotecaria una fuente de ingresos recurrentes.

La morosidad de la cartera hipotecaria se mantiene en niveles razonables y no se prevé cambios significativos en las ganancias de la sociedad.

D. Análisis de Perspectivas

Las perspectivas de La Hipotecaria Holding, Inc. dependen en gran medida del desempeño de los préstamos hipotecarios; el activo principal de la sociedad. Aumentos en el nivel de morosidad por encima de los niveles programados y pérdidas en el remate de bienes reposeídos pudiesen disminuir el rendimiento en la ganancia de la sociedad. En la actualidad, la morosidad de la cartera se encuentra en niveles sumamente satisfactorios y dentro de los rangos programados. A continuación, se encuentra un resumen de todos los préstamos hipotecarios en libros con morosidad a más de 91 días al **30 de septiembre de 2019:**

Status de Morosidad de préstamos en libros	Total de Préstamos
Adelantados	$61,408,500
Corrientes	$485,962,254
Saldos de 1-30 días	$35,837,869
Saldo de préstamos 31-60 días	$11,277,809
Saldo de préstamos 61-90 días	$6,302,313
Saldo de préstamos 91-120 días	$2,428,349
Saldo de préstamos 121-150 días	$847,682
Saldo de préstamos 151-180 días	$546,936
Saldo de préstamos 181 días o más	$5,188,684
Total 91 días o más:	**$9,011,651**
Total de hipotecas en libros	**$609,800,396**
% de morosidad de hipotecas en libros	**1.48%**

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

II PARTE

Estados Financieros interinos del Emisor correspondientes al Trimestre para la cual está reportando.

Como adjunto a este IN-T se incluyen los Estados Financieros del Emisor, con sus Notas, debidamente firmados e inicializados por un Contador Público Autorizado e inicializado por el Representante Legal del Emisor.

III PARTE

Cuando aplique, Estados Financieros interinos correspondientes al Trimestre para el cual está reportado el emisor, de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Superintendencia. En caso que el garante o fiadores de los valores registrados no consolide con el emisor, este deberá presentar sus Estados Financieros Interinos.

Las Acciones Preferidas no se encuentran garantizadas por activos o derechos específicos del Emisor. No existirá un fondo de amortización; por consiguiente, los fondos para el pago de los dividendos de las Acciones Preferidas provendrán de los recursos generales del Emisor, en especial de sus utilidades retenidas y los dividendos recibidos de sus subsidiaras.

IV PARTE

Cuando aplique, Certificación del fiduciario en la cual consten los bienes que constituyen el patrimonio fideicomitido, en el caso de los valores registrados en la Superintendencia que se encuentren garantizados por el fideicomiso.

Esta sección no aplica ya que las emisiones de Acciones Preferidas no están garantizadas con Fideicomiso.

PARTE V
DIVULGACIÓN

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Trimestral entre los inversionistas y al público en general, dentro de los dos (2) meses siguientes al cierre del trimestre correspondiente, por alguno de los medios que allí se indican.

1. Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Trimestral y el nombre del medio:

- ☐ Diario de circulación nacional.
- ☐ Periódico o revista especializada de circulación nacional.

- ✓ **Portal o Página de Internet Colectivas (*web sites*), del emisor, siempre que sea de acceso público www.lahipotecaria.com.**

- ☐ El envío, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicitare.

- ☐ El envío de los Informes o reportes periódicos que haga el emisor (v.gr., Informe Semestral, Memoria o Informe Anual a Accionistas u otros Informes periódicos), siempre que: a) incluya toda la información requerida para el Informe de Actualización de que se trate; b) sea distribuido también a los inversionistas que no siendo accionistas sean tenedores de valores registrados del emisor, y c) cualquier interesado pueda solicitar copia del mismo.

2. Fecha de divulgación.

2.1 Si ya fue divulgado por alguno de los medios antes señalados, indique la fecha:
No ha sido divulgado.

2.2 Si aún no ha sido divulgado, indique la fecha probable en que será divulgado:
29 de noviembre de 2019.

Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general.

FIRMA

El Informe de Actualización Trimestral deberá ser firmado por la o las personas que, individual o conjuntamente, ejerza(n) la representación legal del Emisor, según su Pacto Social. El nombre de cada persona que suscribe deberá estar escrito debajo de su firma.

John Rauschkolb
Representante Legal
La Hipotecaria (Holding), Inc.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC.
Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Consolidados
e Información de Consolidación

30 de septiembre de 2019

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Índice de Contenido

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

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

CERTIFICACIÓN DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Hemos preparado los estados financieros consolidados que se acompañan de La Hipotecaria Holding, Inc. y sus subsidiarias (en adelante "la Compañía"), los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera Al 30 de septiembre de 2019, y los estados consolidados de utilidades integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, y un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Consideramos que los controles internos establecidos nos permiten preparar estos estados financieros consolidados libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

La información de consolidación incluida en los Anexos 1 y 2, se presenta con propósitos de análisis adicional de los estados financieros consolidados y no para presentar la posición financiera ni los resultados de operaciones ni los cambios en el patrimonio de los accionistas de las compañías individuales.

Los estados financieros consolidados de La Hipotecaria Holding, Inc. y sus subsidiarias Al 30 de septiembre de 2019, han sido preparados internamente de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASC").

Roberto Romero
CPA. 0153-2012

29 de octubre de 2019
Panamá, República de Panamá

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Situación Financiera

30 de septiembre de 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Activos	Nota	2019	2018
Efectivo y efectos de caja		173,453	350,656
Depósitos a la vista		26,638,488	37,221,506
Depósitos de ahorro		3,652,188	4,221,005
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos a costo amortizado	7	30,464,129	41,793,167
Inversiones en valores		99,093,275	68,069,658
Reserva para valores a costo amortizado		(439)	(877)
Inversiones en valores, netas	8	99,092,836	68,068,781
Préstamos	9	674,082,925	688,536,501
Intereses por cobrar de préstamos		1,447,575	1,635,088
Reserva para pérdidas en préstamos	9	(668,985)	(603,038)
Préstamos a costo amortizado	30	674,861,515	689,568,551
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	10	2,865,999	2,933,309
Cuentas e intereses por cobrar	11	2,924,230	2,693,031
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	6	466,354	304,985
Credito fiscal por realizar	32	14,997,019	8,097,687
Impuesto sobre la renta diferido	26	1,025,237	1,032,623
Activos por derecho de uso, netos	29	3,566,604	0
Otros activos	12	4,174,364	3,035,519
Total de activos		834,438,287	817,527,653

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

Pasivos y Patrimonio	Nota	2019	2018
Pasivos:			
Depósitos de clientes:			
Ahorros		1,683,509	1,425,548
A plazo	30	255,872,789	239,680,540
Total de depósitos de clientes		257,556,298	241,106,088
Valores comerciales negociables	13, 30	108,857,724	90,688,165
Notas comerciales negociables	14, 30	108,523,777	113,118,210
Bonos cubiertos	15, 30	40,165,070	10,431,427
Bonos ordinarios	16, 30	5,179,347	8,832,345
Certificados de inversión	17, 30	34,797,424	15,893,531
Obligaciones negociables	18, 30	21,329,219	18,997,888
Financiamientos recibidos	19, 30	167,466,549	237,023,005
Impuesto sobre la renta por pagar		401,542	982,678
Pasivos por arrendamiento	29	3,685,800	0
Otros pasivos	20	7,629,798	6,109,415
Total de pasivos		755,592,548	743,182,752
Patrimonio:			
Acciones comunes	21	17,907,020	17,907,020
Acciones preferidas	21	22,752,709	22,752,709
Reserva de capital	21	1,800,000	1,800,000
Reservas regulatorias		8,148,128	7,883,553
Reserva de valor razonable		2,806,825	1,569,569
Reserva por conversión de moneda extranjera		(11,158,866)	(9,796,672)
Utilidades no distribuidas		36,589,923	32,228,722
Total de patrimonio		78,845,739	74,344,901
Compromisos y contingencias	28		
Total de pasivos y patrimonio		834,438,287	817,527,653

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Resultados

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2019	2018
Ingresos por intereses y comisiones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		33,607,608	31,900,575
Inversiones en valores		2,737,665	1,683,728
Depósitos en bancos		141,884	103,047
		36,487,157	33,687,350
Comisiones por otorgamiento de préstamos		2,234,130	2,018,335
Total de ingresos por intereses y comisiones		38,721,287	35,705,685
Gastos de intereses y comisiones:			
Depósitos		8,993,801	7,777,349
Financiamientos		16,861,776	15,170,146
Comisiones	23	1,014,956	601,581
Total de gastos de intereses y comisiones		26,870,533	23,549,076
Ingreso neto de intereses y comisiones		11,850,754	12,156,609
Provisión para pérdidas en préstamos		619,369	770,751
Reversión de provisión para pérdidas en inversiones en valores a CA		(439)	0
(Reversión) de provisión para pérdidas en inversiones en valores a VRCOUI		(110,373)	59,352
Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisiones		11,342,197	11,326,506
Ingresos (gastos) por servicios bancarios, comisiones y otros, neto:			
Ganancia neta en inversiones		680,885	1,195,338
Comisiones por administración y manejo	24	4,442,255	3,937,117
Otras comisiones pagadas	24	(515,126)	(462,122)
Otros ingresos	24	6,288,601	5,229,532
Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto		10,896,615	9,899,865
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos del personal	6, 25	6,942,048	6,878,324
Depreciación y amortización	10	683,364	636,410
Honorarios profesionales y legales		1,338,071	1,437,445
Impuestos		1,649,360	1,601,038
Otros gastos	25	4,761,408	4,209,848
Total de gastos generales y administrativos		15,374,251	14,763,065
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		6,864,561	6,463,306
Impuesto sobre la renta	26	981,778	1,268,069
Utilidad neta		5,882,783	5,195,237
Utilidad por acción básica	22	4.43	3.76
Utilidad diluida por acción	22	4.31	3.65

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

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Utilidades Integrales

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	2019	2018
Utilidad neta	5,882,783	5,195,237
Otras utilidades (pérdidas) integrales:		
Partidas que son o podrán ser reclasificadas al estado de resultados		
Reserva de valor razonable:		
Valor razonable de cartera adquirida:		
Amortización	(885,502)	(59,505)
Reserva de valor razonable (instrumentos de deuda)		
Monto transferido a resultados	0	(168,656)
Cambio neto en el valor razonable	2,233,132	(351,608)
Reserva de inversiones	(110,374)	59,713
Cambios por conversión de moneda en negocios en el extranjero	(1,362,194)	4,998
Total de otras utilidadaes (pérdidas) integrales	-124,938	(515,058)
Total de utilidades integrales	5,757,845	4,680,179

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

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

					Reservas de valor razonable				
	Acciones comunes	Acciones preferidas	Reserva de capital	Reserva regulatoria	Reserva de inversiones	Reserva de valor razonable	Reserva por conversión de moneda extranjera	Utilidades no distribuidas	Total de patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2017	17,907,020	24,752,709	1,800,000	7,564,524	0	1,738,846	(7,910,351)	27,311,937	73,164,685
Impacto de adopción NIIF 9	0	0	0	0	119,147	(113,401)	0	(108,650)	(102,904)
Balance al 1 de enero 2018	17,907,020	24,752,709	1,800,000	7,564,524	119,147	1,625,445	(7,910,351)	27,203,287	73,061,781
Utilidad neta	0	0	0	0	0	0	0	5,195,237	5,195,237
Otras utilidades (pérdidas) integrales									
Reserva de valor razonable:									
Amortización del valor razonable de la cartera adquirida	0	0	0	0	0	(59,505)	0	0	(59,505)
Pérdidas crediticias de inversiones	0	0	0	0	59,713	0	0	0	59,713
Cambio neto en el valor razonable	0	0	0	0	0	(520,264)	0	0	(520,264)
Cambio por conversión de moneda en operaciones en el extranjero	0	0	0	0	0	0	4,998	0	4,998
Total de otras utilidades (pérdidas) integrales	0	0	0	0	59,713	(579,769)	4,998	0	(515,058)
Total de utilidades integrales	0	0	0	0	59,713	(579,769)	4,998	5,195,237	4,680,179
Otros movimientos de patrimonio									
Aumento de reservas	0	0	0	310,038	0	0	0	(310,038)	0
Transacciones con los propietarios de la Compañía									
Dividendos pagados de acciones preferidas	0	0	0	0	0	0	0	(1,214,973)	(1,214,973)
Redención de acciones preferidas	0	(2,000,000)	0	0	0	0	0	0	(2,000,000)
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	0	(94,357)	(94,357)
Total de contribuciones y distribuciones	0	(2,000,000)	0	0	0	0	0	(1,309,330)	(3,309,330)
Saldos al 30 de septiembre de 2018	17,907,020	22,752,709	1,800,000	7,874,562	178,860	1,045,676	(7,905,353)	30,779,156	74,432,630
Saldos al 31 de diciembre de 2018	17,907,020	22,752,709	1,800,000	7,883,553	263,676	1,305,893	(9,796,672)	32,228,722	74,344,901
Impacto de adopción NIIF 16	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Balance al 1 de enero 2019	17,907,020	22,752,709	1,800,000	7,883,553	263,676	1,305,893	(9,796,672)	32,228,722	74,344,901
Utilidad neta	0	0	0	0	0	0	0	5,882,783	5,882,783
Otras utilidades (pérdidas) integrales									
Reserva de valor razonable:									
Amortización de valor razonable de la cartera adquirida	0	0	0	0	0	(885,502)	0	0	(885,502)
Pérdidas crediticias para inversiones					(110,374)	0			(110,374)
Cambio neto en el valor razonable	0	0	0	0	0	2,233,132	0	0	2,233,132
Cambio por conversión de moneda en operaciones en el extranjero	0	0	0	0	0	0	(1,362,194)	0	(1,362,194)
Total de otras utilidades (perdidas) integrales	0	0	0	0	(110,374)	1,347,630	(1,362,194)	0	(124,938)
Total de utilidades integrales	0	0	0	0	(110,374)	1,347,630	(1,362,194)	5,882,783	5,757,845
Otros movimientos de patrimonio									
Aumento de reservas	0	0	0	264,575	0	0	0	(264,575)	0
Transacciones con los propietarios de la Compañía									
Dividendos pagados de acciones preferidas	0	0	0	0	0	0	0	(1,180,452)	(1,180,452)
Amortización de Acciones Preferidas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago basado en acciones	0	0	0	0	0	0	0	10,812	10,812
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	0	(87,367)	(87,367)
Total de contribuciones y distribuciones	0	0	0	0	0	0	0	(1,257,007)	(1,257,007)
Saldos al 30 de septiembre de 2019	17,907,020	22,752,709	1,800,000	8,148,128	153,302	2,653,523	(11,158,866)	36,589,923	78,845,739

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

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2019	2018
Actividades de operación:			
Utilidad neta		5,882,783	5,195,237
Ajustes para concilliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Provisión para pérdidas en préstamos		619,369	770,751
Provisión para pérdidas en inversiones en valores		(110,812)	59,352
Ganancia no realizada de inversiones a valor razonable		(653,227)	(943,171)
Ganancia por venta de inversiones		(27,659)	0
Depreciación y amortización		683,364	636,410
Depreciación de activos por derecho de uso		0	0
Ganancia en venta de activos adjudicados		0	24,975
Ingresos neto por intereses		(10,631,580)	(10,739,855)
Gasto de impuesto sobre la renta		981,778	1,268,069
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Préstamos		13,202,165	(69,017,592)
Cuentas por cobrar		(564,994)	(177,342)
Crédito fiscal devengado		(6,899,332)	3,221,927
Otros activos		(4,698,063)	(1,852,706)
Depósitos de clientes		16,450,210	16,659,840
Otros pasivos		4,661,371	4,570,700
Efectivo generado de operaciones:			
Intereses recibidos		36,659,583	33,723,533
Intereses pagados		(26,274,414)	(23,257,360)
Impuesto sobre la renta pagado		(599,265)	(551,581)
Flujos de efectivo de las actividades de operación		28,681,277	(40,408,813)
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones en valores		(40,082,733)	(12,498,750)
Venta de inversiones en valores		10,591,553	11,545,912
Redención de inversiones en valores		1,381,581	2,378,165
Compra de mobiliarios y equipos		(618,017)	(786,327)
Flujos de efectivo actividades de inversión		(28,727,616)	639,000
Actividades de financiamiento:			
Producto de financiamientos		61,000,000	70,272,907
Financiamientos pagados		(130,556,456)	(49,407,197)
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		95,853,000	79,901,789
Redención de valores comerciales negociables		(77,683,441)	(79,003,000)
Producto de la emisión de notas comerciales negociables		40,165,567	37,842,841
Redención de notas comerciales negociables		(44,760,000)	(25,474,000)
Redención de bonos ordinarios		(3,652,998)	(3,516,937)
Producto de la emisión de bonos cubiertos		29,733,643	0
Producto de la emisión de certificado de inversión		26,493,000	9,955,372
Redención de certificado de inversión		(7,589,107)	(8,750,000)
Producto de la emisión de obligaciones negociables		20,662,000	20,910,483
Redención de obligaciones negociables		(18,330,669)	(11,138,000)
Redención de acciones preferidas		0	(2,000,000)
Pago de dividendos acciones preferidas		(1,180,452)	(1,214,973)
Pago basado en acciones		10,812	0
Impuesto complementario		(87,367)	(94,357)
Flujo de efectivo actividades de financiamiento		(9,922,468)	38,284,928
Efecto por fluctuación de las tasas de cambios sobre el efectivo mantenido		(1,360,231)	14,991
Aumento (disminución) neta en efectivo		(9,968,807)	(1,484,885)
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo		41,793,167	29,431,101
Efectivo y equivalentes al final del periodo	7	30,464,129	27,961,207

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

(1) Información General

La Hipotecaria (Holding), Inc., fue constituida el 7 de julio de 2000 bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas y su actividad principal es la tenencia de acciones de capital.

Las Compañía es dueña o controla las siguientes compañías afiliadas:

	Actividad	País de Incorporación	Participación Controladora 2019	2018
Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiarias	Actividades bancarias	Panamá	100%	100%
Online Systems, S. A.	Desarrollo y mantenimientos de programas de computadoras	Panamá	100%	100%
Mortgage Credit Reinsurance Limited	Compañía reaseguradora	Islas Turcas y Caicos	100%	100%
Securitization and Advisors, Inc.	Asesoría financiera internacional	Islas Vírgenes	100%	100%

El principal accionista de la Compañía es Compañía ASSA, S. A. en un 69.01%.

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

En adelante, La Hipotecaria Holding, Inc. y Subsidiarias se denominarán como "la Compañía".

Banco La Hipotecaria, S. A. provee, directamente y a través de sus subsidiarias, La Hipotecaria, S. A. de C. V. y La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S. A., servicios financieros en Panamá, El Salvador y Colombia.

(2) Base de Preparación

(a) Declaración de Cumplimiento

Estos estados financieros consolidados intermedios de la Compañía han sido preparados de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera No. 34, Información Financiera Intermedia (NIIF).

La NIC N°34 no requiere de la revelación de todas las notas que se incluyen al preparar estados financieros anuales según los requerimientos de las NIIF. Los resultados de las operaciones de los periodos intermedios no necesariamente son indicativos de los resultados que pueden ser esperados para el año completo.

La administración de la Compañía autorizó la emisión de estos estados financieros consolidados intermedios el 29 de agosto de 2019.

(2) Base de Preparación, continuación

(b) Base de Medición

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

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

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros consolidados intermedios están presentados en dólares (US$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal. La moneda funcional de la subsidiaria en Colombia es el peso colombiano (COP), y la moneda funcional de las subsidiarias en Islas Turcas y Caicos, Islas Vírgenes, y El Salvador es el dólar (US$) de los Estados Unidos de América.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas

A excepción de los cambios explicados en la Nota 3(w), las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por la Compañía a todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados intermedios.

(a) Base de Consolidación

(a.1) Subsidiarias

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

(a.2) Entidades Estructuradas

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

(a.3) Participación no Controladora
Los cambios en la participación en la propiedad de una controladora en una subsidiaria que no den lugar a una pérdida de control son reconocidos como transacciones de patrimonio.

(a.4) Pérdida de Control
Cuando la Compañía pierde control sobre una subsidiaria, da de baja las cuentas de los activos y pasivos de la subsidiaria, y el importe en libros de todas las participaciones no controladoras y otros componentes del patrimonio. Se reconoce en resultados del período cualquier ganancia o pérdida que resulte de la pérdida de control. Si la Compañía retiene alguna participación en la subsidiaria anterior, esta será reconocida a su valor razonable en la fecha en la que se pierde el control.

(a.5) Transacciones Eliminadas en la Consolidación
La totalidad de los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con transacciones entre las entidades de la Compañía se eliminan al preparar los estados financieros consolidados intermedios.

(a.6) Administración de Fondos
La Compañía actúa como administrador y fiduciario de contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de clientes. Los estados financieros de estas entidades no son parte de estos estados financieros consolidados intermedios, excepto cuando la Compañía tiene control sobre la entidad.

(b) Moneda Extranjera

(b.1) Transacciones en Moneda Extranjera
Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a y registradas en la moneda funcional, utilizando la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción.

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

(b.2) Operaciones en el Extranjero
Los resultados y la situación financiera de una subsidiaria, cuya moneda sea distinta a la moneda funcional, son convertidos a la moneda de presentación, como sigue:

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(c) Activos y Pasivos Financieros

(c.1) Reconocimiento

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

(c.2) Clasificación

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

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

- el activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para recolectar los flujos de efectivo contractuales; y

- los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

- el activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto mediante la recopilación de flujos de efectivo contractuales, como la venta de activos financieros; y

- los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

Además, en el reconocimiento inicial, la Compañía puede designar 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. La Compañía hasta el momento no ha hecho uso de esta opción.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Evaluación del modelo de negocio

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

- Las políticas y los objetivos señalados para cada portafolio de activos financieros y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;

- La frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en períodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras. Sin embargo, la información sobre la actividad de ventas no es considerada de forma aislada, sino como parte de una evaluación de cómo los objetivos de la Compañía establecidos para manejar los activos financieros son logrados y como los flujos de efectivo son realizados.

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

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

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

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.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(c.3) Baja de activos y pasivos financieros

Activos Financieros

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

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

La 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.

(c.4) Modificación de Activos Financieros

Activos financieros

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

(c.5) Compensación de Activos y Pasivos Financieros

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(d) Medición de Valor Razonable

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

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 continua.

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(e) Deterioro

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

- Préstamos por cobrar
- Instrumentos de deuda.

No se reconoce pérdida por deterioro en inversiones de patrimonio.

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

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

La PCE a 12 meses es la porción de la PCE que resulta de eventos de pérdida sobre un instrumento financiero que son posibles dentro de un lapso de 12 meses posterior a la fecha de reporte.

Medición de la PCE

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

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

Activos financieros reestructurados

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

- Si la reestructuración esperada no diera como resultado la baja en cuentas del activo existente, entonces los flujos de efectivo esperados que surgen del activo financiero modificado se incluyen al calcular los déficits de efectivo del activo existente.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

- Si la reestructuración esperada diera como resultado la baja en cuentas del activo existente, entonces el valor razonable esperado del nuevo activo se trata como el flujo de efectivo final del activo financiero existente en el momento de su baja en cuentas. Este monto se incluye al calcular los déficits de efectivo del activo financiero existente que se descuentan desde la fecha esperada de baja en cuentas hasta la fecha de reporte utilizando la tasa de interés efectiva original del activo financiero existente.

Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

- Dificultad financiera significativa del deudor o emisor;
- Un incumplimiento de contrato, como un evento de ausencia de pago o mora;
- La reestructuración de un préstamo o anticipo por parte de la Compañía en términos que la Compañía no consideraría de otro modo;
- Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o una reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para una inversión en valores debido a dificultades financieras.

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

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

- La evaluación del mercado sobre en solvencia reflejada en los rendimientos de los bonos.
- Las evaluaciones de solvencia de las agencias calificadoras.
- La capacidad del país para acceder a los mercados de capitales para la emisión de nuevas deudas.
- La probabilidad de que la deuda se reestructure, lo que hace que los tenedores sufran pérdidas a través de la condonación de la deuda voluntaria u obligatoria.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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

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

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

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

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

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

(i) Reserva para Pérdidas Crediticias Esperadas

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

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

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

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

- PCE a 12 meses (etapa 1), que se aplica a todos los activos financieros (en el reconocimiento inicial), siempre y cuando no haya un deterioro significativo en la calidad del crédito; y

- PCE durante el tiempo de vida (etapas 2 y 3), que se aplica cuando se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito de forma individual o colectiva. En estas etapas 2 y 3 se reconocen los ingresos por intereses. En la etapa 2 (como en la etapa 1), hay una disociación total entre el reconocimiento de interés y el deterioro y los ingresos por intereses se calculan sobre el importe bruto en libros. En la etapa 3, es cuando el activo financiero se convierte en deteriorado.

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

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

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

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

- Exposición ante el incumplimiento (EI): se define como el saldo actual del principal a la fecha del estado consolidado de situación 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).

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

- Probabilidad de incumplimiento (PI): la probabilidad de que un cliente no cumpla con el pago total y puntual de las obligaciones de crédito en un horizonte de un año. La PI estimada para un período de 12 meses se ajusta mediante el período de identificación de pérdida (PIP) para estimar la probabilidad de incumplimiento.

  La probabilidad de incumplimiento de un año aplicada al portafolio para pérdidas esperadas menores a 12 meses y durante el tiempo de vida para pérdidas esperadas mayores a 12 meses, se basan en el rendimiento histórico de la cartera de la Compañía por categoría de calificación.

- Pérdida dado el incumplimiento (PDI) = se utiliza un factor basado en información histórica.

(j) Inversiones en Valores

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

- Inversión en valores en instrumentos de deuda medidos al CA; estos se miden inicialmente al valor razonable más los costos incrementales directos a la transacción, y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo;
- Inversión en valores en instrumentos de deuda y patrimonio obligatoriamente designados y medidos a VRCR; estos son medidos a valor razonable con cambios reconocidos inmediatamente en resultados;
- Inversión en valores en instrumentos medidos a VRCOUI.

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

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

Cuando las inversiones en valores medidas al VRCOUI se dan de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en el estado consolidado de utilidades integrales se reclasifica de patrimonio a resultados.

(k) Mobiliario, Equipos y Mejoras

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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

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

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

(l) Activos Clasificados como Mantenidos para la Venta

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

(m) Depósitos, Financiamientos y Títulos de Deuda Emitidos

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(n) Pagos Basados en Acciones

El valor razonable de las opciones otorgadas a los participantes, se reconocen como gasto de personal en las subsidiarias contra el balance adeudado a la compañía controladora, la Compañía registra estas opciones en cuenta de patrimonio contra el balance adeudado por las subsidiarias. El valor razonable de la opción en la fecha de otorgamiento es reconocido como un gasto de las subsidiarias de la Compañía, durante el período de adquisición de derechos sobre la opción.

(o) Beneficios a Empleados

(o.1) *Beneficios por Terminación*

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

(o.2) Beneficios a Corto Plazo

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

(p) Utilidad por Acción

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad disponible para los accionistas comunes entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el período.

La utilidad por acción diluida se calcula dividiendo la utilidad disponible para los accionistas comunes entre el promedio ponderado de acciones diluidas durante el período.

(q) Información de Segmentos

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

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(r) Ingresos y Gastos por Intereses

Tasa de interés efectiva

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

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

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

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

Costo amortizado y saldo bruto en libros

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

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

Cálculo de los ingresos y gastos por intereses

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

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

Presentación

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

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

(s) Honorarios y Comisiones

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

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

Obligaciones de Desempeño y Política de Reconocimiento de Ingresos por Honorarios y Comisiones.

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

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

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(t) Operaciones de Fideicomisos

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

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

(u) Ganancia Neta por Instrumentos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultados

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

(v) Impuesto sobre la Renta

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

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

(w) Arrendamientos

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

La Compañía ha aplicado la NIIF 16 utilizando el enfoque retrospectivo modificado y por lo tanto la información comparativa no ha sido reexpresada y continúa siendo reportada bajo los requerimientos de la NIC 17 e CINIIF 4. Los detalles de las políticas contables bajo la NIC 17 e CINIIF 4 han sido revelados separadamente en caso tal de que estos sean diferentes a esas bajo la NIIF 16 y el impacto del cambio ha sido revelado en la Nota 35.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Política aplicable desde el 1 de enero de 2019

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

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

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

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

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

Como arrendatario – Bajo NIIF 16

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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

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

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

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

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

La Corporación presenta los activos de derecho de uso que no cumplen con la definición de propiedades de inversión de acuerdo a la NIC 40, en el rubro de 'activos por derecho de uso, netos' en el estado consolidado de situación financiera.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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

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

Como arrendatario – Bajo NIC 17
En el período comparativo, como arrendatario, la Compañía clasificó los arrendamientos que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad como arrendamientos financieros. Cuando este fue el caso, los activos arrendados se midieron inicialmente a un monto igual al menor de su valor razonable y el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento. Los pagos mínimos de arrendamiento eran los pagos durante el plazo de arrendamiento que el arrendatario debía hacer, excluyendo cualquier alquiler contingente.

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

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(x) Información Comparativa

Algunas cifras del año 2018 incluidas en ciertas notas a los estados financieros consolidados intermedios fueron reclasificadas para uniformar su presentación con la de los estados financieros consolidados intermedios del 2019, producto de la aplicación de las nuevas normas contables adoptadas por la Compañía. Estas reclasificaciones buscan describir mejor la naturaleza de los saldos y transacciones de la Compañía, y son por montos que no son considerados de importancia relativa para los estados financieros consolidados intermedios al 30 de septiembre de 2018. A continuación el resumen de las reclasificaciones realizadas:

Estado consolidado de resultados	Al 30 de septiembre de 2018		
	Previamente reportado	Reclasificación	Reclasificado
Ingresos por comisiones	6,231,484	(4,213,149)	2,018,335
Gastos de comisiones	(1,063,703)	462,122	(601,581)
Otros ingresos por servicios bancarios y otros, netos	3,177,552	3,751,027	6,928,579
Total	8,345,333	0	8,345,333

Para las cuentas de resultados la reclasificación principal corresponde a comisiones de productos de préstamos que fueron reclasificados a otros ingresos, ya que no forman parte del método de interés efectivo.

Estas reclasificaciones no tienen impacto en el total de activos, total de pasivos, utilidad neta, o en los flujos de efectivo totales provenientes de las actividades de inversión, operación o financiamiento para el período terminado el 30 de septiembre de 2018.

(y) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones aún No Adoptadas.

A la fecha de los estados financieros consolidados intermedios hay normas que aún no han sido aplicadas en su preparación:

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

La Compañía está evaluando el posible impacto de la aplicación de la NIIF 17 sobre sus estados financieros intermedios consolidados.

(4) Administración de Riesgos Financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina a su vez un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra entidad. Las actividades de la Compañía se relacionan, principalmente, con el uso de instrumentos financieros y como tal, el estado consolidado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros. Estos instrumentos financieros exponen a la Compañía a varios tipos de riesgos. La Junta Directiva la Compañía ha aprobado una Política de Administración de Riesgos, la cual identifica cada uno de los principales riesgos a los cuales está expuesta la Compañía. Para administrar y monitorear estos riesgos, la Junta Directiva ha establecido los siguientes comités, los cuales están los siguientes:

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

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

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

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

Las principales responsabilidades del Comité de Riesgo de la Compañía son:

1. Velar por el buen desempeño e independencia del Departamento de Riesgo de la Compañía, según su rol.

2. Dar seguimiento a las exposiciones a riesgos y comparar dichas exposiciones a los límites de riesgo aprobados por la Junta Directiva; al igual que reportar a la Junta Directiva los resultados presentados.

3. Desarrollar y proponer metodologías, procedimientos, límites y estrategias para la administración de los riesgos; así como proponer mejoras a las políticas de administración de riesgos.

4. Emitir recomendaciones para apoyar el mantenimiento y/o mejoramiento de la calificación de riesgo de la Compañía.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

5. Periódicamente, así como previo a la realización de operaciones activas y pasivas de gran significancia institucional, ayudar a la gerencia a cuantificar las pérdidas posibles en que podría incurrir la Compañía, en caso de efectuarse una operación.

6. Proponer planes de contingencia en materia de riesgos, los cuales serán sometidos a la aprobación de la Junta Directiva y recomendar cursos de acción o mecanismos mediante los cuales se puede normalizar cualquier situación en la cual la Compañía se haya salido de los límites establecidos.

7. Velar que la Gerencia de la Compañía promueva la cultura de administración de riesgo.

8. Desarrollar y mantener las clasificaciones de riesgo de la Compañía para categorizar las exposiciones de acuerdo con el grado de riesgo de incumplimiento.

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

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

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

(a) Riesgo de Crédito:

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

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

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

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

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

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

Análisis de la Calidad Crediticia

La siguiente tabla presenta información sobre la calidad crediticia de los activos financieros medidos al CA y las inversiones en valores medidas al VRCOUI. A menos que se indique específicamente, para los activos financieros, los montos en la tabla representan los valores en libros brutos. Para las cartas promesas de pago, los montos en la tabla representan los importes comprometidos.

	30 de septiembre de 2019				31 de diciembre de 2018
	PCE durante los próximos 12 meses	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados)	PCE durante el tiempo de vida (deteriorados)	Total	Total
Préstamos					
Normal o riesgo bajo	644,023,103	0	0	644,023,103	660,946,313
Mención especial	19,960,222	0	0	19,960,222	18,306,095
Subnormal	0	2,383,706	514,424	2,898,130	2,836,005
Dudoso	0	1,385,458	584,090	1,969,547	1,983,784
Irrecuperable	0	0	5,231,923	5,231,923	4,464,304
Monto bruto	663,983,325	3,769,164	6,330,436	674,082,925	688,536,501
Más intereses por cobrar	1,447,575	0	0	1,447,575	1,635,088
Reserva por deterioro	(228,733)	(103,500)	(336,752)	(668,985)	(603,038)
Valor en libros, neto	665,20,167	3,665,664	5,993,684	674,861,515	689,568,551
Inversiones en valores a CA					
Normal o riesgo bajo	219,808	0	0	219,808	219,321
Monto bruto	219,808	0	0	219,808	219,321
Reserva por deterioro	(439)	0	0	(439)	(677)
Valor en libros, neto	219,369	0	0	219,369	218,444
Inversiones en valores a VRCOUI					
Normal o riesgo bajo	74,793,648	0	0	74,793,648	48,531,447
Reserva por deterioro	(57,323)	(95,946)	0	(153,269)	(263,676)
Cartas promesas de pago					
Normal o riesgo bajo	63,407,223	0	0	63,407,223	59,484,253

Al 30 de septiembre de 2019, la Compañía realizó el análisis crediticio de las operaciones fuera de balance. Del total de las operaciones fuera de balance, el 100% corresponden a cartas promesas de pago revocables. El total de las cartas promesas de pago se mantiene en clasificación normal.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Depósitos colocados en bancos

Al 30 de septiembre de 2019, la Compañía mantiene depósitos colocados en bancos por $30,290,676 (31 de diciembre de 2018: $41,442,251). Los depósitos colocados son mantenidos en bancos y otras instituciones financieras con grado de inversión al menos entre BBB- y BBB+, basado en agencias calificadoras internacionales.

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		
	30 de septiembre de 2019	31 de diciembre de 2018	Tipo de garantía
Préstamos	89%	91%	Propiedades
Inversiones en valores	83%	78%	Cartera hipotecaria de préstamos

Préstamos Hipotecarios Residenciales

La siguiente tabla presenta el rango de relación de préstamos de la cartera hipotecaria con relación al valor de las garantías (*"Loan To Value"*- LTV). El LTV es calculado como un porcentaje del saldo del préstamo en relación al valor de la garantía al momento del desembolso. El valor de la garantía, para hipotecas, está basado en el valor original de la garantía a la fecha de desembolso.

Relación de los créditos al valor de la garantía (LTV)	2019	2018
Préstamos sin deterioro		
0-20%	1,773,116	3,385,889
20-40%	11,827,287	20,285,283
40-60%	38,448,151	52,251,992
60-80%	223,266,533	210,280,677
80-100%	327,244,278	342,332,354
Total	602,559,365	628,536,195

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.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Activos Recibidos mediante la Adjudicación de Garantía

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

	2019	2018
Propiedades	224,904	271,138

Montos originados por las pérdidas crediticias esperadas

Aumento significativo de riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito de la cartera de préstamos se ha incrementado de manera significativa, la Compañía considera el cambio en el riesgo de impago que ocurre desde el reconocimiento inicial.

Para un instrumento financiero que incurra en un evento de incumplimiento, la administración considerará los criterios basados en los diferentes estados de mora como se estableció para la implementación de la 'Pérdida Esperada', mientras se evalúa la aplicación de otros criterios utilizados en el modelo de riesgo de crédito interno, tales como 'scoring' de comportamiento, puntaje de bureau y/o aspectos y factores cualitativos, cuando corresponda. En cada fecha de reporte, la Compañía evalúa si existe un aumento significativo en el riesgo de crédito basado en el cambio en el riesgo de impago que ocurre durante la vida esperada del instrumento de crédito.

Con el fin de realizar la evaluación de si se ha producido un deterioro significativo de crédito, la Compañía considera información razonable y sustentable que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado comparando el riesgo de incumplimiento que ocurre en el instrumento financiero en la fecha de presentación de informes.

Grado de riesgo crediticio para la cartera de crédito

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

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

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

El objetivo de la asignación a diferentes etapas de riesgo crediticio, es ajustar el algoritmo de cálculo de pérdidas esperadas, de forma tal que las pérdidas de los instrumentos que hubiesen sido asignados a la Etapa 1, se determinarán para un horizonte de 12 meses. Las pérdidas para instrumentos asignados a las Etapas 2 ó 3, se calcularán para la vida residual de los instrumentos, es decir, hasta su maduración o vencimiento ('lifetime').

La Compañía, en la primera fase de aplicación de la Norma, mientras no dispusiera de una estructura de calificaciones internas que le permitiera valorar de forma alternativa el deterioro, adoptará como criterio general para determinarlo el previsto por la NIIF 9 en B5.5.17(p): " Información sobre morosidad, incluida la presunción refutable [...] ".

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

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

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

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

Para ello se determinaron estadísticos de dispersión (volatilidad) de los valores de dichos perfiles alrededor valores promedios. La Administración no ha identificado instrumentos de la cartera de préstamos para ser tratados de forma individual.

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

a) Préstamos a la vivienda con garantía hipotecaria y préstamos personales con garantía hipotecaria (PCGH);

b) Préstamos personales sin garantía hipotecaria (PSGH).

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

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

Para la determinación de la probabilidad de incumplimiento (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, emigre a otra en un horizonte de tiempo también determinado. Matemáticamente se expresa como la probabilidad de que ocurra un evento A, dado otro evento B. En el proceso de cálculo en la Compañía, se determinará la probabilidad de que un instrumento que a la fecha de reporte presenta una determinada calificación, incumpla para un horizonte de tiempo.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

Mediante el proceso descrito se formarán dentro de cada segmento 'pares' de categorías correspondientes a un período histórico de cinco años. Cada 'par' representa la calificación de riesgo de cada instrumento para un determinado mes (T) y el mismo mes del año siguiente (T+12), el mismo mes de otros años (T+24; T+36; T+n), según sea el horizonte de tiempo analizado. Arreglando matricialmente los pares y calculando las frecuencias de ocurrencia de los mismos, se obtendrá la probabilidad condicional de migración entre la categoría corriente de riesgo del instrumento y la categoría de incumplimiento para diferentes horizontes de tiempo.

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

<u>Enfoque general para determinación de incumplimiento y refutación de presunciones</u>
El comportamiento y compromiso de pago de los clientes cuando se trata de cuidar su hogar, hace que la mora de los créditos que otorga la Compañía sea muy baja en comparación con el comportamiento de otro tipo de créditos. Incluso los préstamos personales sin garantía que otorga la Compañía se mantienen por debajo de las curvas de mora del mercado. Se estima que ese comportamiento obedece a que la Compañía solo ofrece préstamos personales o de consumo a clientes que tienen hipotecas con la institución.

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

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

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

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

En las matrices se muestran las probabilidades de que un instrumento alcance una determinada altura de mora según el rango de atraso en que se encuentra al inicio del período en un horizonte de 1 año. También se muestran los porcentajes acumulados de atrasos en que caen los instrumentos del segmento en un horizonte de 12 meses posteriores al mes del inicio del conteo.

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

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

Activos financieros modificados

Los términos contractuales de un préstamo pueden modificarse por varias razones, que incluyen cambios en las condiciones del mercado, retención de clientes y otros factores no relacionados con un deterioro crediticio actual o potencial del cliente. Un préstamo existente cuyos términos han sido modificados puede darse de baja en cuentas y el préstamo renegociado se reconoce como un nuevo préstamo a valor razonable de acuerdo con la política contable establecida en la Nota 3(c).

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

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

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Definición de deterioro

La Compañía considera que un activo financiero está deteriorado cuando:

- Es poco probable que el deudor pague sus obligaciones de crédito 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;
- Cambios significativos en los indicadores de riesgo de crédito como consecuencia de un cambio en el riesgo crediticio desde el inicio;
- Cambios significativos en los indicadores del mercado externo de riesgo crediticio para un instrumento financiero concreto o instrumentos financieros similares con la misma vida esperada;
- Un cambio significativo real o esperado en la calificación crediticia externa del instrumento financiero.

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

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

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

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

Incorporación de información prospectiva

La incorporación en el proceso de cálculo de 'Perdidas Esperadas' en la Compañía de aspectos prospectivos se efectuará 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 las variables macroeconómicas que podrían afectar el flujo de pagos de los instrumentos.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

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

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

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

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

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

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

- Panamá-Operaciones con Garantías (Desempleo)
- Panamá-Operaciones sin Garantía (Inflación)
- El Salvador-Operaciones con Garantías (Desempleo)
- El Salvador-Operaciones sin Garantía (IMAE).

Medida de las pérdidas crediticias estimadas (PCE)
Las entradas clave en la medición de las pérdidas esperadas son los términos de estructura de las siguientes variables:

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

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

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'.

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

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

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

PDI de operaciones que alcanzaron más de 90 días para préstamos personales, que se cancelaron o se enviaron a pérdida
Para este caso, se toman en cuenta las operaciones de préstamos personales que alcanzan la cantidad de días mora arriba indicada y que terminaron cancelados o en la cartera en pérdida, y se promedian, es decir, se obtienen las recuperaciones de los personales que se enviaron a pérdida y también las de los personales que habiendo alcanzando el punto de incumplimiento fueron canceladas. Luego se obtiene el promedio de ambas PDI y se promedian para obtener la PDI del 'Segmento de Préstamos Personales'. En el caso de los préstamos personales, por su naturaleza no se incurren en gastos legales de recuperación.

PDI de hipotecas para la operación Colombiana
Para la cartera hipotecaria de Colombia, la Compañía no posee datos históricos de recuperaciones de préstamos hipotecarios residenciales que permitan estimar la PDI. Por lo que se tomaron en cuenta cifras del crecimiento de valor de las propiedades en Colombia, el déficit actual de viviendas y los LTV de desembolso y promedios de la cartera que la Compañía maneja para obtener la PDI.

Exposición ante el Incumplimiento (EI) o (EAD Exposure at Default).
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, su EI se determina modelando el rango de posibles resultados de exposición en varios puntos en el tiempo usando escenarios y técnicas estadísticas.

La EI es el costo amortizado de los saldos expuestos. La Compañía determina la EI 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 EI nominal anual se calculará a partir de la proyección de los saldos a costo amortizado de los instrumentos. Para realizar el cálculo de la EI, 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 (EI) proyectada para la vida de los instrumentos. Finalmente, dichos saldos se descuentan a la tasa efectiva anual.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

Concentración del Riesgo de Crédito

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

	Préstamos		Inversiones en Valores	
	30 de septiembre de 2019	31 de diciembre de 2018	30 de septiembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Concentración por:				
Sector:				
Banca hipotecaria	602,559,365	628,536,195	62,097,419	43,761,562
Banca personas	71,523,560	60,000,306	0	0
Otros sectores	0	0	36,995,856	24,308,096
Intereses por cobrar	1,447,575	1,635,088	0	0
	675,530,500	690,171,589	99,093,275	68,069,658
Geográfica:				
Panamá	496,548,139	501,180,800	62,317,226	43,980,883
El Salvador	109,923,958	130,887,518	0	0
Colombia	67,610,828	56,468,183	4,370,149	4,122,175
Estados Unidos de América	0	0	32,405,900	19,966,600
Intereses por cobrar	1,447,575	1,635,088	0	0
	675,530,500	690,171,589	99,093,275	68,069,658

Las concentraciones geográficas de préstamos, están basadas en la ubicación del destino de los fondos desembolsados y en cuanto a las inversiones en valores se basa en la ubicación del emisor de la inversión.

(b) Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez comprende dos definiciones dependiendo de la fuente que lo origine:

Riesgo de Liquidez de Fondeo

Representa la dificultad de una institución de obtener los recursos necesarios para cumplir con sus obligaciones, a través de los ingresos generados por sus activos o mediante la captación de nuevos pasivos. Este tipo de riesgo generalmente es ocasionado por un deterioro drástico y repentino de la calidad de los activos que origina una extrema dificultad para convertirlos en recursos líquidos.

Riesgo de Liquidez de Mercado

Es la probabilidad de pérdida económica debido a la dificultad de enajenar o cubrir activos sin una reducción significativa de su precio. Se incurre en esta clase de riesgo como resultado de movimientos del mercado (precios, tasas, etc.), o cuando se realizan inversiones en mercados o instrumentos para los cuales no existe una amplia oferta y demanda.

Administración del Riesgo de Liquidez

La Compañía controla este riesgo con reservas apropiadas de liquidez y de activos fácilmente realizables, usualmente en niveles superiores a los requeridos por el regulador, y mantiene un adecuado calce de plazos entre los vencimientos de activos y pasivos que es revisado periódicamente.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

La gestión del riesgo de liquidez es una función del Comité de Activos y Pasivos, el cual debe asegurar la capacidad de la Compañía para responder ante retiros no previstos de depósitos o necesidades no programadas en la colocación de créditos.

La gerencia y el Comité de Activos y Pasivos realizan un seguimiento periódico de la posición de liquidez mediante el análisis de la estructura de vencimientos de activos y pasivos, la estabilidad de depósitos por tipo de cliente y el cumplimiento de estándares mínimos establecidos en las regulaciones y políticas corporativas.

Exposición del Riesgo de Liquidez

La medida clave utilizada por la Compañía para la administración del riesgo de liquidez es el índice de activos líquidos netos sobre depósitos recibidos de clientes. Los activos líquidos netos son el efectivo y equivalentes de efectivo y títulos de deuda, para los cuales exista un mercado activo y líquido, menos cualquier otro depósito recibido de bancos, instrumentos de deuda emitida u otros financiamientos.

A continuación se detallan los índices de liquidez de la Compañía, informados a la Superintendencia de Bancos de Panamá, este índice no debe ser inferior al 30%:

	2019	2018
Al 30 de septiembre	95.16%	82.60%
Promedio del año	92.08%	57.17%
Máximo del año	119.35%	82.60%
Mínimo del año	69.55%	40.13%

El cuadro a continuación muestra los flujos de efectivo no descontados de los activos y pasivos financieros de la Compañía y los compromisos de préstamos no reconocidos, por agrupaciones de vencimiento contractual.

30 de septiembre de 2019	Valor en libros	Monto bruto nominal (salidas)/entradas	Hasta 1 año	De 1 a 5 Años	De 5 a 10 años	Más de 10 años
Pasivos financieros:						
Depósitos de ahorros	1,683,509	(1,683,509)	(1,683,509)	0	0	0
Depósitos a plazo fijo	255,872,789	(272,370,089)	(126,365,514)	(146,004,575)	0	0
Valores comerciales negociables	108,857,724	(110,889,604)	(110,889,604)	0	0	0
Notas comerciales negociables	108,523,777	(114,899,299)	(54,723,153)	(60,176,146)	0	0
Bonos cubiertos	40,165,070	(50,057,583)	(2,292,583)	(47,765,000)	0	0
Bonos ordinarios	5,179,347	(5,543,340)	(263,283)	(5,280,057)	0	0
Certificados de inversión	34,797,424	(41,754,893)	(9,523,933)	(32,230,960)	0	0
Obligaciones negociables	21,329,219	(22,068,519)	(22,068,519)	0	0	0
Financiamientos recibidos	167,466,549	(182,261,502)	(93,723,710)	(53,799,296)	(34,738,496)	0
Total de pasivos financieros	743,875,408	(801,528,338)	(421,533,808)	(345,256,034)	(34,738,496)	0
Activos financieros:						
Efectivo y efectos de caja	173,454	173,454	173,454	0	0	0
Depósitos en bancos	30,290,676	30,290,676	30,290,676	0	0	0
Inversiones en valores	99,092,836	177,074,872	4,711,693	18,604,767	37,302,133	116,456,279
Préstamos	674,861,515	1,132,711,490	57,128,547	229,590,776	245,274,293	600,717,874
Total de activos financieros	804,418,481	1,340,250,492	92,304,370	248,195,543	282,576,426	717,174,153
Compromisos y contingencias:						
Cartas promesas de pago	0	(63,407,223)	(63,407,223)	0	0	0

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

31 de diciembre de 2018	Valor en libros	Monto bruto nominal (salidas)/entradas	Hasta 1 año	De 1 a 5 Años	De 5 a 10 años	Más de 10 años
Pasivos financieros:						
Depósitos de ahorros	1,425,548	(1,425,548)	(1,425,548)	0	0	0
Depósitos a plazo fijo	239,680,540	(252,174,283)	(135,706,743)	(116,467,540)	0	0
Valores comerciales negociables	90,666,165	(91,990,262)	(91,990,262)	0	0	0
Notas comerciales negociables	113,116,210	(118,733,930)	(55,790,211)	(62,943,719)	0	0
Bonos cubiertos	10,431,427	(13,888,875)	(613,403)	(13,275,472)	0	0
Bonos ordinarios	8,832,345	(9,734,407)	(333,061)	(9,401,346)	0	0
Certificados de inversión	15,893,531	(17,113,835)	(8,000,312)	(9,113,523)	0	0
Obligaciones negociables	18,997,868	(19,261,392)	(19,261,392)	0	0	0
Financiamientos recibidos	237,023,005	(262,980,567)	(86,792,878)	(136,067,866)	(40,119,823)	0
Total de pasivos financieros	736,090,659	(787,303,099)	(399,913,810)	(347,269,466)	(40,119,823)	0
Activos financieros:						
Efectivo y efectos en caja	350,656	350,656	350,656	0	0	0
Depósitos en bancos	41,442,511	41,442,511	41,442,511	0	0	0
Inversiones en valores	68,068,781	135,778,483	2,585,637	10,982,639	43,627,156	78,583,051
Préstamos	689,568,551	1,168,897,704	58,772,616	229,186,002	264,627,873	616,311,213
Total de activos financieros	799,430,499	1,346,469,354	103,151,420	240,168,641	308,255,029	694,894,264
Compromisos y contingencias:						
Cartas promesas de pago	0	(59,484,283)	(59,484,283)	0	0	0

Para los activos y pasivos financieros el monto bruto es medido en base a los flujos de efectivo no descontados e incluyen los intereses estimados a pagar y por cobrar, razón por la cual difieren de los importes presentados en el estado consolidado de situación financiera.

La siguiente tabla muestra los importes de los activos y pasivos financieros que se esperan liquidar posterior a doce meses después de la fecha de balance:

	2019	2018
Activos financieros:		
Préstamos	673,611,201	687,441,500
Inversiones en valores	95,998,941	63,947,484
Pasivos financieros:		
Depósitos a plazo	131,824,837	105,423,014
Financiamientos recibidos	75,692,497	152,649,925
Notas comerciales negociables	55,598,000	58,337,000
Bonos cubiertos	41,000,000	11,000,000
Bonos ordinarios	5,179,347	8,784,024
Certificados de inversión	25,607,000	8,280,000

La Compañía se dedica a generar préstamos hipotecarios y personales periódicamente y es capaz de titularizar parte de sus créditos de acuerdo a sus necesidades de liquidez. Los préstamos hipotecarios reflejan un flujo mensual en abonos a capital y pago de intereses los cuales no son contemplados en el cuadro anterior.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

2019	Restringidos como Colateral	No Restringidos Disponibles para Colateral	Total
Efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos	0	43,401,659	43,401,659
Inversiones en valores, netas	0	99,092,836	99,092,836
Préstamos a costo amortizado	147,745,782	527,115,733	674,861,515
Intereses por cobrar de préstamos	0	1,447,575	1,447,575
Activos no financieros	0	25,473,477	25,473,477
	147,745,782	696,531,280	844,277,062

2018	Restringidos como Colateral	No Restringidos Disponibles para Colateral	Total
Efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos	0	41,793,167	41,793,167
Inversiones en valores, netas	0	68,068,781	68,068,781
Préstamos a costo amortizado	214,797,652	474,770,899	689,568,551
Activos no financieros	0	18,097,154	18,097,154
	214,797,652	602,730,001	817,527,653

(c) *Riesgo de Mercado*

Es el riesgo, de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios, y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos. Estos elementos causan que la Compañía esté sujeta a pérdidas latentes como a ganancias potenciales. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es el de administrar y vigilar las exposiciones de riesgo y que las mismas se mantengan dentro de los parámetros aceptables optimizando el retorno del riesgo.

Administración del Riesgo de Mercado:

La administración de este riesgo es supervisada constantemente por la Gerencia General. Para mitigar este riesgo, la Compañía ha documentado en sus políticas controles relacionados con límites de inversión, clasificación y valuación de inversiones, calificación de cartera, verificación de pagos de intereses, sensibilidad y prueba de tasas.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

A continuación presentamos la composición de los tipos de riesgo de mercado:

Riesgo de Tasa de Cambio

Es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de las monedas extranjeras y otras variables financieras. Para efectos de la NIIF 7, este riesgo no surge de instrumentos financieros que son partidas no monetarias ni de instrumentos financieros denominados en la moneda funcional.

La Compañía mantiene y realiza préstamos en Pesos Colombianos, la moneda de la República de Colombia. El valor de las posiciones en moneda extranjera fluctúa como consecuencia de las variaciones en las cotizaciones de la tasa de cambio.

El análisis de sensibilidad para el riesgo de tasa de cambio, está considerado principalmente en la medición de la posición dentro de una moneda específica. El análisis consiste en verificar cuánto representaría la posición en la moneda funcional sobre la moneda a la cual se estaría convirtiendo y por ende la mezcla del riesgo de tasa de cambio.

La posición de monedas se presenta en su equivalente en dólares, como sigue:

Pesos Colombianos	2019	2018
Activos		
Efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos	3,544,881	3,112,829
Inversiones en valores	4,370,149	4,122,175
Préstamos	67,817,895	56,370,232
Otros activos	2,208,360	2,111,138
Total de activos	77,941,285	65,716,374
Pasivos		
Depósitos a plazo	49,594,193	32,135,960
Bonos ordinarios	5,179,347	8,784,024
Financiamientos recibidos	977,052	2,154,012
Otros pasivos	440,681	604,500
Total de pasivos	56,191,273	43,678,496
Posición neta	21,750,012	22,037,878

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.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

La Compañía dispone de un Comité de Activos y Pasivos, que bajo parámetros definidos por la Junta Directiva, analiza la sensibilidad de variaciones en las tasas de interés, y determina la estructura de balance, el plazo de las diferentes partidas y las estrategias de inversiones.

El análisis base que efectúa la administración mensualmente consiste en determinar el impacto por aumentos o disminuciones de 25 y 50 puntos básicos en las tasas de interés. A continuación se resume el impacto en el ingreso neto de interés:

	25pb de incremento	25pb de disminución	50pb de incremento	50pb de disminución
Sensibilidad en el ingreso neto de interés proyectado				
2019				
30 de septiembre	1,080,376	(1,080,376)	2,160,756	(2,160,756)
Promedio del período	1,087,870	(1,087,870)	2,175,741	(2,175,741)
Máximo del período	1,140,624	(1,140,624)	2,281,249	(2,281,249)
Mínimo del período	1,035,116	(1,035,116)	2,070,233	(2,070,233)
2018				
31 de diciembre	1,028,784	(1,028,784)	2,057,568	(2,057,568)
Promedio del período	324,780	(324,780)	629,677	(629,677)
Máximo del período	1,028,784	(1,028,784)	2,057,568	(2,057,568)
Mínimo del período	69,381	(69,381)	138,763	(138,763)
Sensibilidad en el patrimonio neto de interés proyectado				
2019				
30 de septiembre	(1,724,204)	1,724,204	(3,448,408)	3,448,408
Promedio del período	(1,809,512)	1,809,512	(3,619,023)	3,619,023
Máximo del período	(1,843,449)	1,843,449	(3,686,898)	3,686,898
Mínimo del período	(1,724,204)	1,724,204	(3,448,408)	3,448,408
2018				
31 de diciembre	(1,212,648)	1,212,648	(2,425,297)	2,425,297
Promedio del período	(1,158,636)	1,158,636	(2,317,272)	2,317,272
Máximo del período	(1,212,636)	1,212,636	(2,425,297)	2,425,297
Mínimo del período	(1,131,470)	1,131,470	(2,262,941)	2,262,941

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

30 de septiembre de 2019	Hasta 1 año	De 1 a 5 Años	De 5 a 10 años	Más de 10 años	Total
Activos:					
Depósitos en bancos	19,354,198	0	0	0	19,354,198
Inversiones en valores a VRCR	15,892,800	2,565,015	32,405,900	23,929,933	74,793,648
Inversiones en valores a CA	0	0	0	219,808	219,808
Inversiones en valores a VRCOUI	1,805,133	0	0	22,274,686	24,079,819
Préstamos brutos	674,082,925	0	0	0	674,082,925
Total de activos	711,135,056	2,565,015	32,405,900	46,424,427	792,530,398
Pasivos:					
Depósitos de ahorros	1,683,509	0	0	0	1,683,509
Depósitos a plazo	121,040,571	131,659,747	0	0	252,700,318
Financiamientos recibidos	167,466,549	0	0	0	167,466,549
Títulos de deuda emitidos	192,314,943	126,237,618	0	0	318,552,561
Total de pasivos	482,505,572	257,897,365	0	0	740,402,937
Sensibilidad neta de tasa de interés	228,629,484	(255,332,350)	32,405,900	46,424,427	52,127,461

31 de diciembre de 2018	Hasta 1 año	De 1 a 5 Años	De 5 a 10 años	Más de 10 años	Total
Activos:					
Depósitos en bancos	23,764,314	0	0	0	23,764,314
Inversiones en valores a VRCOUI	16,533,088	0	23,162,184	8,836,175	48,531,447
Inversiones en valores a CA	0	0	0	219,321	219,321
Inversiones en valores a VRCR	1,678,346	0	0	17,607,407	19,285,753
Préstamos brutos	688,536,501	0	0	0	688,536,501
Total de activos	730,512,249	0	23,162,184	26,662,903	780,337,336
Pasivos:					
Depósitos de ahorros	1,425,548	0	0	0	1,425,548
Depósitos a plazo	133,490,939	106,189,601	0	0	239,680,540
Financiamientos recibidos	237,023,005	0	0	0	237,023,005
Títulos de deuda emitidos	164,036,053	93,926,513	0	0	257,962,566
Total de pasivos	535,975,545	200,116,114	0	0	736,091,659
Sensibilidad neta de tasa de interés	194,536,704	(200,116,114)	23,162,184	26,662,903	44,245,677

La administración la Compañía para evaluar los riesgos de tasa de interés y su impacto en el valor razonable de los activos y pasivos financieros, realiza simulaciones para determinar la sensibilidad en los activos y pasivos financieros.

Riesgo de Precio

Es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de cambios en los precios de mercado, independientemente de que estén causados por factores específicos relativos al instrumento en particular o a su emisor, o por factores que afecten a todos los títulos negociados en el mercado.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

La Compañía está expuesta al riesgo de precio de los instrumentos financieros clasificados al VRCOUI o como valores a VRCR. Para gestionar el riesgo de precio derivado de las inversiones en instrumentos financieros de patrimonio o deuda, la Compañía diversifica su cartera en función de los límites establecidos.

(d) Riesgo Operacional

El riesgo operacional es el riesgo que ocasiona pérdidas por la falta o insuficiencia de controles en los procesos, personas y sistemas internos o por eventos externos que no estén relacionados a riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares corporativos generalmente aceptados.

El modelo de Administración de Riesgo Operativo, abarca como puntos principales:

- Identificación y evaluación de los riesgos.
- Reporte de eventos de perdidas e incidentes.
- Definición de acciones mitigantes.
- Seguimiento oportuno a la ejecución de planes de acciones definidos por las áreas.
- Evaluar el nivel de riesgo operativo en las nuevas iniciativas la Compañía, productos y/o servicios y mejoras significativas a los procesos.
- Desarrollo de capacitaciones.
- Participación en el diseño de políticas y procedimientos.

Las diferentes áreas que participan en forma conjunta para la administración óptima del riesgo operativo son:

- Unidad de Administración de Riesgo.
- Tecnología de Información.
- Unidad de Seguridad Informática.
- Monitoreo y Prevención de Fraudes.
- Unidad de Control Interno.

Como parte del modelo de Gobierno Corporativo, la estrategia, metodología de trabajo y el seguimiento a los planes de acciones definidos para los eventos y riesgos valorizados como críticos y altos son reportados a la Alta Gerencia y a su vez al Comité de Riesgo de la Junta Directiva trimestralmente.

El Departamento de Auditoría Interna revisa y valida el cumplimiento de las políticas y metodologías definidas y que estas vayan acorde con la regulación existente, los resultados de esta revisión son presentados al Comité de Auditoría.

(e) Administración de Capital

Una de las políticas de la Compañía es mantener un nivel de capital que acompañe los negocios de crédito y de inversión para su crecimiento dentro del mercado, manteniendo un balance entre el retorno de inversiones efectuadas y la adecuación de capital requerida por los reguladores.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

La subsidiaria bancaria de la Compañía, Banco La Hipotecaria, S. A. y subsidiarias ("el Banco"), está sujeta a lo establecido en la Ley Bancaria, la cual establece que el índice total de adecuación de capital no podrá ser inferior al 8% del total de sus activos ponderados y operaciones fuera de balance que representen una contingencia irrevocable, ponderados en función a sus riesgos.

Basados en los Acuerdos No.1-2015 y sus modificaciones y No.3-2016, emitidos por la Superintendencia de Bancos de Panamá, al 30 de septiembre de 2019, el Banco mantiene una posición de capital regulatorio que se compone de la siguiente manera:

		2019	2018
Capital Primario Ordinario			
Acciones comunes		15,000,000	15,000,000
Capital adicional pagado		25,025,329	25,025,329
Acciones en Tesorería		(727,000)	(727,000)
Reserva de capital		1,800,000	1,800,000
Otras partidas de utilidades integrales (1)			
Ganancia en valores y reserva de PCE para VRCOUI		2,451,353	481,897
Ajuste por conversión de moneda extranjera		(7,864,766)	(6,455,494)
Utilidades no distribuidas		28,507,059	25,977,166
Participación no controladora		933,854	846,772
Menos: Impuesto diferido		(1,025,238)	(1,032,623)
Total de Capital Primario Ordinario		64,100,591	60,916,047
Provisión Dinámica		6,914,771	6,914,741
Total Fondos de Capital Regulatorio		71,015,362	67,830,788
Total de Activos Ponderados por Riesgo		497,020,362	473,630,658
Indicadores:	**Mínimo requerido**		
Índice de Adecuación de Capital	8.00%	14.29%	14.32%
Índice de Capital Primario Ordinario	4.50%	12.79%	12.86%
Índice de Capital Primario	6.00%	12.79%	12.86%
Coeficiente de Apalancamiento	3.00%	8.03%	7.54%

(1) Excluye el valor razonable de la cartera adquirida

(5) Uso de Estimaciones y Juicios en la Aplicación de Políticas Contables

La Administración de la Compañía en la preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, ha efectuado juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y las cifras reportadas de los activos, pasivos, ingresos y gastos durante el período. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

(5) Uso de Estimaciones y Juicios en la Aplicación de Políticas Contables, continuación

Los estimados y decisiones son continuamente evaluados y están basadas en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias.

La administración de la Compañía evalúa la selección, revelación y aplicación de las políticas contables críticas en las estimaciones de mayor incertidumbre. La información relacionada a los supuestos y estimaciones que afectan las sumas reportadas de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal y los juicios críticos en la selección y aplicación de las políticas contables se detallan a continuación:

(a) Clasificación de los activos financieros

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

(b) Deterioro de instrumentos financieros

La Compañía revisa sus activos financieros en cada fecha de reporte para determinar si el riesgo de crédito sobre el activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

(c) Impuestos sobre la renta

La Compañía está sujeto a impuestos sobre la renta bajo las jurisdicciones de la República de Panamá, Colombia y El Salvador. Estimados significativos se requieren al determinar la provisión para impuestos sobre la renta. Se realizan estimaciones a través de una proyección fiscal para determinar la provisión para impuestos sobre la renta y se reconocen los pasivos resultantes de dicha estimación. Cuando el resultado fiscal final es diferente de las sumas que fueron registradas, las diferencias impactarán las provisiones por impuestos sobre la renta e impuestos diferidos en el período en el cual se hizo dicha determinación.

(d) Entidades estructuradas no consolidadas:

La Administración la Compañía realizó un análisis sobre sus entidades estructuradas, y a su vez concluyó que las mismas no deben consolidarse, ya que la Compañía realiza la función de agente y no de principal. Un agente es una parte dedicada principalmente a actuar en nombre y a beneficio de otra parte o partes (el principal o principales) y, por ello, no controla la participada cuando ejerce su autoridad para tomar decisiones. Por ello, algunas veces el poder de un principal puede mantenerse y ejercerse por un agente, pero en nombre del principal.

(6) Partes Relacionadas

El estado consolidado de situación financiera y el estado consolidado de resultados incluyen saldos y transacciones con partes relacionadas, los cuales se resumen así:

	2019	2018
Activos:		
Depósitos a la vista	1,790,049	170,753
Cuentas por cobrar	466,354	304,985
Pasivos:		
Depósitos de ahorro	1,734,132	777,528
Depósitos a plazo	5,210,986	5,951,143
Intereses acumuladas por pagar	16,215	10,421
Cuentas por pagar	466,354	1,306

	2019	2018
Otros ingresos (gastos):		
Gastos de intereses sobre depósitos	(231,073)	195,408
Comisión por fianza de garantía	(7,719)	(6,032)
Reaseguros asumido	3,947,683	3,224,740
Siniestros y comisión asumido	(113,272)	(885,093)
Gastos de seguros	(389,430)	(153,378)
Beneficios a corto plazo a ejecutivos	(952,497)	(793,970)

Transacciones con Directores y Ejecutivos

Al 30 de septiembre de 2019, la Compañía ha pagado dietas por $28,190 (30 de septiembre de 2018: $29,445) a los directores que asisten a las sesiones de Junta Directiva y Comités.

(7) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación para propósitos de conciliación con el estado consolidado de flujos de efectivo:

	2019	2018
Efectivo y efectos de caja	173,453	350,656
Depósitos a la vista	26,638,488	37,221,506
Depósitos de ahorro	3,652,188	4,221,005
Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de flujos de efectivo	30,464,129	41,793,167

(8) Inversiones en Valores

Las inversiones en valores y otros activos financieros se detallan a continuación:

	2019	2018
Valores a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCOUI)	74,793,648	48,531,447
Valores a valor razonable con cambios en resultados (VRCR)	24,079,819	19,318,890
Valores a costo amortizado	219,808	219,321
	99,093,275	68,069,658
Reserva para valores a costo amortizado	(439)	(877)
Total de inversiones en valores, netas	99,092,836	68,068,781

Valores a Valor Razonable con Cambios en Otras Utilidades Integrales (VRCOUI)

Las inversiones a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales clasificados por indicadores de calidad de crédito del emisor se detallan a continuación:

2019			
Bonos hipotecarios	Bonos de la Tesorería de la República de Colombia	Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América	Total
39,822,732	2,565,016	32,405,900	74,793,648
39,822,732	2,565,016	32,405,900	74,793,648

2018			
Bonos hipotecarios	Bonos de la Tesorería de la República de Colombia	Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América	Total
25,369,263	3,195,584	19,966,600	48,531,447
25,369,263	3,195,584	19,966,600	48,531,447

La Compañía realizó ventas de inversiones a VRCOUI por $10,591,553 (2018: $12,334,438) estas ventas generaron una ganancia de $27,659 (2018: ganancia de $168,656).

(8) Inversiones en Valores, continuación

El movimiento de la reserva para PCE relacionadas a las inversiones en valores a VRCOUI se detalla a continuación.

	30 de septiembre de 2019 (No Auditado)				
	PCE durante los próximos 12 meses	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados - evaluados colectivamente)	PCE durante el tiempo de vida (deteriorados - evaluados individualmente)	2019	31 de diciembre de 2018 (Auditado)
Al inicio del período	68,613	195,063	0	263,676	119,147
- Remedición neta de la reserva para pérdidas	(24,180)	(99,117)	0	(123,297)	125,929
- Compra de nuevos activos financieros	12,890	0	0	12,890	38,816
- Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el año	0	0	0	0	(20,216)
Al final del período	57,323	95,946	0	153,269	263,676

La provisión para pérdidas crediticias esperadas antes mencionada no se reconoce en el estado consolidado de situación financiera porque el valor en libros de los valores de inversión de deuda en VRCOUI $74,793,648 (31 de diciembre de 2018: $48,531,477) es su valor razonable.

Valores a Valor Razonable con Cambios en Resultados (VRCR)

Esta cartera está compuesta principalmente por intereses residuales de las titularizaciones realizadas y se detallan de la siguiente manera:

	Vencimiento	2019	2018
Interés residual de octavo fideicomiso	Diciembre 2036	2,327,970	2,448,374
Interés residual de noveno fideicomiso	Diciembre 2022	464,466	402,445
Interés residual de décimo fideicomiso	Septiembre 2039	5,946,746	5,802,118
Interés residual de décimo primer fideicomiso	Octubre 2041	3,257,205	3,035,701
Interés residual de décimo segundo fideicomiso	Noviembre 2042	1,782,655	1,682,934
Interés residual de décimo tercer fideicomiso	Diciembre 2045	1,581,828	1,459,813
Interés residual de décimo cuarto fideicomiso	Febrero 2049	553,806	0
Interés residual de décimo quinto fideicomiso	Febrero 2049	665,206	0
Bono del décimo primer fideicomiso	Octubre 2041	1,845,621	1,848,129
Bono del décimo segundo fideicomiso	Noviembre 2042	804,009	784,892
Bono del décimo tercer fideicomiso	Diciembre 2045	927,060	927,893
Bono del décimo cuarto fideicomiso	Septiembre 2046	1,292,211	0
Bono del décimo quinto fideicomiso	Julio 2047	825,903	0
Títulos de desarrollo agropecuario	Julio 2020	1,275,815	893,454
Fondos mutuos	A la vista	529,318	33,137
Total		24,079,819	19,318,890

Los intereses residuales de los fideicomisos fueron determinados mediante el descuento de flujos futuros de las comisiones como fiduciario y de incentivo que recibirá la Compañía de estos fideicomisos. A la fecha de creación de estos fideicomisos, se estimó que la realización de los valores será de 30 años para el Octavo, Noveno, Décimo, Décimo Primero, Décimo Segundo, Décimo Tercer, Décimo Cuarto y Décimo Quinto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (vencimientos 2022, 2036, 2039, 2041, 2042, 2045 y 2047 respectivamente).

(8) Inversiones en Valores, continuación

Valores a Costo Amortizado

La Compañía mantiene bonos de la República de Panamá con un valor nominal de $225,000 (31 de diciembre de 2018: $225,000) los cuales están registrados a su costo amortizado de $218,646 (31 de diciembre de 2018: $218,646) y los cuales tienen un valor razonable de $318,173 (31 de diciembre de 2018: $299,374). Estos bonos tienen una tasa de interés del 8.875% y con vencimiento el 31 de diciembre de 2027. Estos bonos se mantienen en el Banco Nacional de Panamá a disposición de la Superintendencia de Bancos de Panamá, para garantizar el adecuado cumplimiento de las obligaciones fiduciarias de la Compañía.

Las inversiones a costo amortizado por emisor se detallan a continuación:

2019		
Bonos de la República de Panamá	Reserva para PCE	Total
219,808	(439)	219,369
219,808	(439)	219,369

2018		
Bonos de la República de Panamá	Reserva para PCE	Total
219,321	(877)	218,444
219,321	(877)	218,444

El movimiento de la reserva para pérdidas crediticias esperadas relacionadas a las inversiones en valores a costo amortizado se detalla a continuación.

	2019				
	PCE durante los próximos 12 meses	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados - evaluados colectivamente)	PCE durante el tiempo de vida (deteriorados - evaluados individualmente)	2019	31 de diciembre de 2018 (Auditado)
Al inicio del período	877	0	0	877	884
Remedición neta de la reserva para pérdidas crediticias	(438)	0	0	(438)	475
Compra de nuevos activos financieros	0	0	0	0	547
- Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el año	0	0	0	0	(1,029)
Al final del período	439	0	0	439	877

(9) Préstamos

El detalle de la cartera de préstamos por producto se presenta a continuación:

	2019	2018
Sector local:		
Personales	45,091,960	39,766,830
Hipotecarios residenciales	451,456,179	461,413,970
Total sector interno	496,548,139	501,180,800
Sector extranjero:		
Personales	26,431,600	20,233,476
Hipotecarios residenciales	151,103,186	167,122,225
Total sector externo	177,534,786	187,355,701
Total de préstamos	674,082,925	688,536,501

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

	2019				
	PCE durante los próximos 12 meses	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados - evaluados colectivamente)	PCE durante el tiempo de vida (deteriorados - evaluados individualmente)	Total	31 de diciembre de 2018
Al inicio del periodo	146,786	77,817	378,635	603,038	455,666
- Transferencia a pérdidas crediticias esperadas durante los próximos 12 meses	369,543	(215,603)	(153,740)	0	0
- Transferencia a pérdida esperada durante el tiempo de vida – no deteriorados	(118,968)	328,856	(209,888)	0	0
- Transferencia a pérdida esperada durante el tiempo de vida – deteriorados	(4,032)	(349,351)	353,383	0	0
- Remedición neta de la reserva para pérdidas crediticias	(243,187)	288,128	661,827	706,768	1,117,231
- Originación de nuevos activos financieros	122,805	298	692	123,795	42,045
- Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el periodo	(44,214)	(26,245)	(140,733)	(211,192)	(270,935)
- Castigos	0	0	(553,424)	(553,424)	(740,969)
Al final del periodo	228,733	103,500	336,752	668,985	603,038

En los meses de junio y septiembre de 2015, la Compañía realizó compra de cartera hipotecaria residencial al Sexto y Séptimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios con un valor razonable de $4,517,878 y $4,773,715, respectivamente. La diferencia entre el precio pagado y el valor razonable de estas compras fue de $1,325,034 y fue registrado en la cuenta de reserva de valor razonable en el estado consolidado de cambios en el patrimonio. Al 30 de septiembre de 2019, el valor pendiente de amortizar es de $202,170 (31 de diciembre de 2018: $1,087,672).

(10) Mobiliario, Equipos y Mejoras, Neto

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

2019	Mobiliario	Equipo de oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
Costo:					
Al inicio del período	873,886	3,451,310	681,410	2,603,774	7,610,380
Compras	50,738	415,310	41,631	98,846	606,525
Ventas y descartes	(41,986)	(95,101)	(175,739)	(10,218)	(323,044)
Al final del período	882,638	3,771,519	547,302	2,692,402	7,893,861
Depreciación acumulada:					
Al inicio del período	632,720	2,631,259	405,010	1,008,182	4,677,171
Gasto del período	84,363	310,626	62,042	226,333	683,364
Ventas y descartes	(41,986)	(95,101)	(175,739)	(10,218)	(323,044)
Al final del período	675,097	2,846,784	291,313	1,224,297	5,037,491
Ajuste por conversión de moneda	(4,729)	(12,055)	0	7,155	(9,629)
Saldos netos	212,270	936,790	255,989	1,460,950	2,865,999

2018	Mobiliario	Equipo de oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
Costo:					
Al inicio del año	776,290	2,996,040	399,691	1,974,438	6,146,459
Compras	116,794	535,699	281,719	629,336	1,563,548
Ventas y descartes	(19,198)	(80,429)	0	0	(99,627)
Al final del año	873,886	3,451,310	681,410	2,603,774	7,610,380
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	553,078	2,270,510	324,870	767,337	3,915,795
Gasto del año	110,149	432,116	80,140	241,538	863,943
Ventas y descartes	(19,198)	(80,429)	0	0	(99,627)
Al final del año	644,029	2,622,197	405,010	1,008,875	4,680,111
Ajuste por conversión de moneda	11,309	(8,962)	0	693	3,040
Saldos netos	241,166	820,151	276,400	1,595,592	2,933,309

(11) Cuentas e Intereses por Cobrar

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

	2019	2018
Cuentas por cobrar:		
Clientes	1,436,780	1,337,818
Empleados	15,528	31,206
Seguros	47,811	47,093
Varios	780,284	993,026
	2,280,403	2,409,143
Intereses por cobrar:		
Sobre inversiones en valores a valor razonable	643,826	283,888
	2,924,229	2,693,031

(12) Otros Activos

Los otros activos se presentan a continuación:

	2019	2018
Depósitos en garantía	33,070	56,326
Fianza de licencia de fiduciaria	25,000	25,000
Fondo de cesantía	757,287	694,160
Prepagos varios	1,571,451	1,067,278
Adelanto de compra de activos	68,386	94,639
Bienes adjudicados	1,146,846	271,138
Activos en proceso de adjudicación	224,905	731,787
Otros	347,419	95,191
Total	4,174,364	3,035,519

(13) Valores Comerciales Negociables (VCNs)

La Compañía tiene autorizada, por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, seis (31 de diciembre de 2018: seis) programas rotativos de hasta $200,000,000 (31 de diciembre de 2018: $200,000,000) en VCNs los cuales se encuentran respaldados con el crédito general de la Compañía. De estos programas rotativos, un programa por el monto total de $10,000,000, se encuentra respaldado en adición por una fianza solidaria de Grupo ASSA, S. A. Actualmente este programa no tiene emisiones en circulación.

		2019	
Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Valor
Serie CDV	3.6250%	octubre-19	500,000
Serie CDW	3.6250%	octubre-19	3,000,000
Serie BDC	4.0000%	octubre-19	2,123,000
Serie R	4.1250%	noviembre-19	4,140,000
Serie CDX	3.6250%	noviembre-19	2,000,000
Serie S	4.1250%	diciembre-19	2,450,000
Serie CDQ	4.1250%	diciembre-19	1,775,000
Serie T	4.1250%	diciembre-19	1,500,000
Serie U	4.1250%	diciembre-19	2,000,000
Serie CEA	4.1250%	diciembre-19	5,000,000
Serie CDR	4.0000%	enero-20	1,000,000
Serie CDS	4.0000%	enero-20	2,014,000
Serie CDT	4.0000%	enero-20	1,000,000
Serie V	4.1250%	enero-20	2,301,000
Serie CDU	4.0000%	febrero-20	4,897,000
Serie W	4.1250%	febrero-20	2,167,000
Serie X	4.1250%	febrero-20	2,183,000
Serie Y	4.1250%	febrero-20	2,500,000
Serie Z	4.1250%	marzo-20	1,179,000
Serie DDG	4.1250%	marzo-20	700,000
Serie AA	4.1250%	marzo-20	900,000
Serie DCX	4.1250%	marzo-20	3,997,000
Serie DCY	4.1250%	abril-20	1,891,000
Serie DCZ	4.1250%	abril-20	2,000,000
Serie DDA	4.1250%	abril-20	1,169,000
Serie DDB	4.1250%	abril-20	1,300,000
Serie DDC	4.1250%	mayo-20	1,936,000
Serie DDD	4.1250%	mayo-20	1,000,000
Serie DDE	4.1250%	mayo-20	2,064,000
Serie DDF	4.1250%	mayo-20	1,980,000
Serie CDY	4.1250%	junio-20	3,999,000
Serie CDZ	4.1250%	junio-20	3,000,000
Serie CEB	4.1250%	junio-20	3,500,000
Sserie DDH	4.1250%	junio-20	1,865,000
Serie DDI	4.1250%	julio-19	2,135,000
Serie DDJ	4.1250%	julio-19	1,000,000
Serie DDK	4.1250%	julio-19	5,000,000
Serie DDL	4.1250%	julio-19	1,000,000
Serie BDG	4.1250%	agosto-19	1,000,000
Serie BDH	4.1250%	agosto-20	1,629,000
Serie BDI	4.1250%	agosto-20	5,410,000
Serie BDJ	4.1250%	agosto-20	1,590,000
Serie BDK	4.1250%	agosto-20	1,606,000
Serie DDM	4.1250%	septiembre-20	1,100,000
Serie BDL	4.1250%	septiembre-20	2,770,000
Serie CED	4.1250%	septiembre-20	2,150,000
Serie AB	4.1250%	septiembre-20	2,000,000
Serie DDN	4.1250%	septiembre-19	1,005,000
Serie DDO	4.1250%	septiembre-20	650,000
Serie AC	4.1250%	septiembre-19	3,334,000
			108,409,000
Intereses por pagar			615,766
Menos costos de emisión por diferir			(167,042)
			108,857,724

(13) Valores Comerciales Negociables (VCNs), continuación

	31 de diciembre de 2018		
Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Valor
Serie G	3.8750%	Enero, 2019	2,000,000
Serie H	3.8750%	Enero, 2019	1,000,000
Serie I	3.8750%	Enero, 2019	2,014,000
Serie J	3.8750%	Enero, 2019	2,306,000
Serie K	3.8750%	Febrero, 2019	5,283,000
Serie L	3.8750%	Febrero, 2019	2,854,000
Serie M	3.8750%	Febrero, 2019	2,584,000
Serie N	3.8750%	Febrero, 2019	2,500,000
Serie P	3.8750%	Marzo, 2019	1,185,000
Serie Q	3.8750%	Marzo, 2019	656,000
Serie DCU	3.2500%	Marzo, 2019	1,208,000
Serie CDP	3.2500%	Marzo, 2019	500,000
Serie DCI	4.0000%	Marzo, 2019	3,890,000
Serie DCJ	4.0000%	Abril, 2019	1,864,000
Serie DCK	4.0000%	Abril, 2019	2,000,000
Serie DCL	4.0000%	Abril, 2019	959,000
Serie DCM	4.0000%	Abril, 2019	1,210,000
Serie DCN	4.0000%	Abril, 2019	1,300,000
Serie DCO	4.0000%	Mayo, 2019	1,936,000
Serie DCP	4.0000%	Mayo, 2019	1,000,000
Serie BDD	3.6520%	Mayo, 2019	2,000,000
Serie DCQ	4.0000%	Mayo, 2019	2,064,000
Serie CDK	4.0000%	Mayo, 2019	1,980,000
Serie CDL	4.0000%	Junio, 2019	4,000,000
Serie CDM	4.0000%	Junio, 2019	2,000,000
Serie CDN	4.0000%	Junio, 2019	1,000,000
Serie BDF	3.6250%	Junio, 2019	5,000,000
Serie DCR	4.0000%	Julio, 2019	1,865,000
Serie DCS	4.0000%	Julio, 2019	2,135,000
Serie DCT	4.0000%	Julio, 2019	979,000
Serie BCU	4.0000%	Agosto, 2019	1,000,000
Serie BCV	4.0000%	Agosto, 2019	1,629,000
Serie BCW	4.0000%	Agosto, 2019	5,410,000
Serie BCX	4.0000%	Agosto, 2019	1,590,000
Serie BCY	4.0000%	Septiembre, 2019	1,606,000
Serie BCZ	4.0000%	Septiembre, 2019	2,770,000
Serie BDA	4.0000%	Septiembre, 2019	583,000
Serie BDB	4.0000%	Septiembre, 2019	3,449,000
Serie BDC	4.0000%	Octubre, 2019	2,123,000
Serie R	4.1250%	Noviembre, 2019	3,866,000
Serie S	4.1250%	Diciembre, 2019	2,420,000
Serie CDQ	4.1250%	Diciembre, 2019	1,100,000
Serie T	4.1250%	Diciembre, 2019	1,370,000
			90,390,000
Intereses por pagar			436,419
Menos costos de emisión por diferir			(138,254)
			90,688,165

Al 30 de septiembre de 2019, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los valores comerciales negociables.

(14) Notas Comerciales Negociables

La Compañía tiene autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores cuatro programas (31 de diciembre de 2018: tres) de Notas Comerciales Negociables (NCN) por la suma total de (31 de diciembre de 2018: $190,000,000). Las colocaciones de la primera emisión por $40,000,000 se encuentran respaldadas con el crédito general de la Compañía, un fideicomiso de garantía compuesto de créditos hipotecarios y una fianza solidaria de Grupo ASSA que cubriría cualquier diferencia no cubierta con el producto de la venta de los créditos hipotecarios.

Las colocaciones de los otros tres programas por la suma de $50,000,000, $50,000,000 y $100,000,000 respectivamente, están respaldadas solo por el crédito general de la Compañía.

(14) Notas Comerciales Negociables, continuación

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	2019	2018
SERIE AB	4.50%	enero-19	0	3,451,000
SERIE A	4.50%	enero-19	0	2,500,000
SERIE C	4.50%	enero-19	0	2,000,000
SERIE Z	4.25%	febrero-19	0	2,000,000
SERIE V	4.38%	febrero-19	0	4,239,000
SERIE AB	4.25%	marzo-19	0	3,090,000
SERIE AD	4.25%	marzo-19	0	2,250,000
SERIE M	4.25%	marzo-19	0	2,150,000
SERIE N	4.25%	marzo-19	0	500,000
SERIE AE	4.25%	abril-19	0	1,000,000
SERIE AF	4.25%	mayo-19	0	2,469,000
SERIE AG	4.25%	junio-19	0	2,000,000
SERIE AH	4.25%	julio-19	0	1,500,000
SERIE AO	4.00%	julio-19	0	4,000,000
SERIE AI	4.75%	julio-19	0	1,200,000
SERIE AJ	4.25%	julio-19	0	3,000,000
SERIE AS	4.00%	agosto-19	0	355,000
SERIE U	4.50%	agosto-19	0	1,250,000
SERIE AT	4.00%	agosto-19	0	622,000
SERIE AK	4.25%	septiembre-19	0	3,000,000
SERIE AV	4.00%	septiembre-19	0	1,464,000
SERIE AA	4.50%	septiembre-19	0	720,000
SERIE W	4.50%	octubre-19	1,990,000	1,990,000
SERIE AQ	4.25%	enero-20	2,000,000	2,000,000
SERIE AU	4.25%	marzo-20	1,378,000	1,378,000
SERIE AC	4.50%	marzo-20	1,500,000	1,500,000
SERIE AW	4.25%	marzo-20	1,710,000	1,710,000
SERIE BD	4.50%	marzo-20	1,100,000	1,100,000
SERIE BK	4.13%	marzo-20	800,000	435,000
SERIE AY	4.25%	abril-20	1,155,000	1,155,000
SERIE AZ	4.25%	abril-20	2,300,000	2,300,000
SERIE BA	4.25%	mayo-20	2,250,000	2,250,000
SERIE BB	4.25%	mayo-20	780,000	780,000
SERIE BC	4.25%	mayo-20	3,900,000	3,900,000
SERIE BE	4.25%	junio-20	849,000	849,000
SERIE BF	4.25%	junio-20	2,870,000	2,870,000
SERIE X	4.38%	junio-20	4,000,000	4,000,000
SERIE BG	4.25%	junio-20	870,000	530,000
SERIE Z	4.50%	junio-20	2,500,000	0
SERIE BH	4.25%	julio-20	2,000,000	2,000,000
SERIE AP	4.38%	julio-20	960,000	960,000
SERIE T	4.50%	julio-20	1,800,000	1,800,000
SERIE BI	4.25%	agosto-20	4,000,000	4,000,000
SERIE BJ	4.25%	septiembre-20	1,047,000	547,000
SERIE BP	4.25%	septiembre-20	1,837,000	0
SERIE AL	4.50%	octubre-20	1,000,000	1,000,000
SERIE W	4.38%	noviembre-20	2,000,000	2,000,000
SERIE BL	4.38%	noviembre-20	1,699,000	989,000
SERIE AM	4.50%	noviembre-20	5,000,000	5,000,000
SERIE AN	4.50%	diciembre-20	2,000,000	2,000,000
SERIE AE	4.50%	enero-21	3,940,000	0
SERIE AR	4.50%	febrero-21	2,000,000	2,000,000
SERIE BT	4.50%	febrero-21	355,000	0
SERIE BU	4.25%	febrero-21	622,000	0
SERIE AA	4.38%	febrero-21	1,761,000	1,761,000
SERIE AA	4.50%	febrero-21	39,000	0
SERIE E	5.00%	febrero-21	7,017,000	7,017,000
	Sub - total que pasa		71,029,000	104,581,000

(14) Notas Comerciales Negociables, continuación

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	2019	2018
	Sub-Total que viene		71,029,000	104,581,000
SERIE BV	4.25%	marzo-21	1,404,000	0
SERIE BO	4.38%	marzo-21	1,290,000	0
SERIE AC	4.38%	marzo-20	2,000,000	0
SERIE K	5.00%	abril-21	4,991,000	4,991,000
SERIE BQ	4.38%	mayo-21	2,466,000	0
SERIE AD	4.50%	julio-21	1,500,000	0
SERIE AI	4.75%	julio-21	1,200,000	0
SERIE BS	4.25%	julio-21	3,000,000	0
SERIE U	5.00%	septiembre-21	1,858,000	1,858,000
SERIE BW	4.38%	septiembre-21	2,363,000	0
SERIE X	5.00%	noviembre-21	1,657,000	0
SERIE Y	4.50%	enero-22	3,145,000	1,657,000
SERIE BM	4.25%	enero-22	2,397,000	0
SERIE BN	4.25%	enero-22	500,000	0
SERIE BR	4.25%	junio-22	2,000,000	0
SERIE AF	4.68%	agosto-22	2,540,000	0
SERIE AG	4.68%	agosto-22	500,000	0
SERIE AH	4.68%	septiembre-22	720,000	0
SERIE AB	4.75%	marzo-23	2,000,000	0
			108,560,000	113,087,000
		Intereses por pagar	218,016	243,974
		Menos costos de emisión por diferir	(254,239)	(212,764)
			108,523,777	113,118,210

Al 30 de septiembre de 2019, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a las notas comerciales negociables.

(15) Bonos Cubiertos

La Junta Directiva de la Compañía, mediante Acta de Junta Directiva del 24 de mayo de 2018 autorizó la emisión de un programa de bonos cubiertos ("covered bonds") por $200,000,000.

Al 30 de septiembre de 2019, la Compañía ha emitido 2 tramos (31 de diciembre de 2018: 1 tramo) de bonos cubiertos a mediano plazo neto de comisiones por un monto de $40,165,070 (31 de diciembre de 2018: $10,431,427) a una tasa de 4.75% y 5.50% respectivamente con un plazo de 3.5 y 5 años.

Los bonos cubiertos están garantizados con cartera hipotecaria por un monto de $51,250,000 (31 de diciembre de 2018: $13,750,000).

Al 30 de septiembre de 2019, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los bonos cubiertos.

(16) Bonos Ordinarios

La Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución 015094871-006-000 del 8 de octubre de 2015 autorizó la inscripción de Bonos Ordinarios en el Registro Nacional de Valores y Emisores y su respectiva oferta pública.

Al 30 de septiembre de 2019, la subsidiaria de Colombia ha emitido bonos ordinarios a mediano plazo por B/.5,179,347 (2018: B/.8,832,345) a una tasa de 10.05% (2018: 10.05%) a un plazo de 5 años, la fecha de vencimiento es el 10 de diciembre de 2020.

Los bonos ordinarios están garantizados con cartera hipotecaria panameña por un monto de $8,395,073 (31 de diciembre de 2018: $11,029,181).

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los bonos ordinarios.

(17) Certificados de Inversión

La Compañía tiene autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de El Salvador dos emisiones de $80,000,000 en Certificados de Inversión (CI). Actualmente ambos programas no tienen garantía especial.

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	2019	2018
Tramo 9	6.25%	junio-19	0	3,000,000
Tramo 11	6.25%	agosto-19	0	3,000,000
Tramo 12	6.25%	agosto-19	0	1,600,000
Tramo 2	5.25%	febrero-20	3,000,000	3,000,000
Tramo 1	5.50%	junio-20	2,200,000	2,200,000
Tramo 5	5.25%	abril-20	550,000	0
Tramo 6	5.38%	mayo-20	1,416,000	0
Tramo 3	5.50%	agosto-20	2,000,000	1,980,000
Tramo 7	5.75%	noviembre-20	1,500,000	100,000
Tramo 4	6.00%	septiembre-21	1,000,000	1,000,000
Tramo 8	5.75%	marzo-21	1,407,000	0
Tramo 15	6.50%	septiembre-22	700,000	0
Tramo 9	6.50%	febrero-24	4,500,000	0
Tramo 10	6.50%	abril-24	4,500,000	0
Tramo 11	6.50%	mayo-24	5,000,000	0
Tramo 12	6.30%	mayo-24	2,000,000	0
Tramo 13	6.50%	mayo-24	2,500,000	0
Tramo 14	6.50%	junio-24	2,500,000	0
			34,773,000	15,880,000
		Intereses por pagar	79,170	33,342
		Menos costos de emisión	(54,746)	(19,811)
			34,797,424	15,893,531

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los certificados de inversión.

(18) Obligaciones Negociables

La Compañía tiene autorizado por la Superintendencia de Valores de El Salvador un plan rotativo de hasta $35,000,000 en Obligaciones Negociables (papel bursátil). Este Programa no cuenta con una garantía específica.

2019

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Valor
Tramo 44	5.0000%	octubre-19	1,000,000
Tramo 46	5.0000%	noviembre-19	1,200,000
Tramo 48	5.5000%	marzo-20	3,000,000
Tramo 49	5.5000%	abril-20	500,000
Tramo 50	5.5000%	mayo-20	1,000,000
Tramo 51	5.5000%	mayo-20	1,050,000
Tramo 53	5.5000%	junio-20	3,000,000
Tramo 52	5.5000%	junio-20	1,000,000
Tramo 54	5.5000%	agosto-20	5,000,000
Tramo 55	5.5000%	septiembre-20	3,000,000
Tramo 56	5.5000%	septiembre-20	1,500,000
			21,250,000
Int. por pagar			125,091
Costo de emisión			(45,872)
			21,329,219

2018

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Valor
Tramo 29	5.00%	Febrero-2019	1,000,000
Tramo 30	5.00%	Febrero-2019	1,000,000
Tramo 31	5.00%	Marzo-2019	2,000,000
Tramo 32	5.00%	Marzo-2019	1,000,000
Tramo 33	5.00%	Marzo-2019	1,000,000
Tramo 34	5.00%	Marzo-2019	3,000,000
Tramo 36	5.00%	Mayo-2019	1,000,000
Tramo 45	4.75%	Mayo-2019	700,000
Tramo 37	5.00%	Mayo-2019	1,000,000
Tramo 47	4.75%	Mayo-2019	800,000
Tramo 38	5.00%	Mayo-2019	1,000,000
Tramo 41	5.00%	Mayo-2019	1,000,000
Tramo 39	5.00%	Junio-2019	1,653,000
Tramo 42	5.00%	Agosto-2019	955,000
Tramo 43	5.00%	Agosto-2019	485,000
Tramo 44	5.00%	Octubre-2019	1,000,000
Tramo 46	5.25%	Noviembre-2019	348,000
			18,941,000
	Intereses por pagar		78,212
	Menos costos de emisión por diferir		(21,324)
			18,997,888

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a las obligaciones negociables.

(19) Financiamientos Recibidos

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	2019	2018
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.5,000,000, con vencimiento el año 2021 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	2,000,000	4,900,825
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.30,000,000, con vencimiento el año 2021 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	8,608,125	10,329,750
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.6,000,000, con vencimiento el año 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	5,000,000	1,700,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.5,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	4,750,000	5,000,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por B/.10,000,000, con vencimiento el año 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	7,800,000	7,800,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.5,000,000, con vencimiento cada 12 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	0	3,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.20,000,000, con vencimiento el año 2021, renovable a opción de las partes y tasa de interés anual fija garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	15,500,000	19,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.17,000,000, con vencimiento el año 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	9,000,000	13,500,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.10,000,000, con vencimiento el año 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	3,500,000	7,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.13,000,000, con vencimiento el año 2021 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	3,692,308	6,692,307
Sub - total que pasa	59,850,433	78,922,882

(19) Financiamientos Recibidos, continuación

Sub - total que viene	59,850,433	78,922,882
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.25,000,000, con vencimiento el año 2019 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	0	25,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.25,000,000, con vencimiento el año 2019 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	11,283,333	14,066,667
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.30,000,000, con vencimiento el año 2020 y tasa de interés fija	30,000,000	40,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.15,000,000, con vencimiento el año 2021 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	10,250,000	14,900,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.25,000,000, con vencimiento el año 2022 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	10,714,288	14,285,716
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.32,000,000, con vencimiento el año 2026 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	26,857,143	29,714,285
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.17,000,000, con vencimiento el año 2020 y tasa de interés anual Libor más un margen.	17,000,000	17,000,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo hasta aproximadamente $6,300,000 (COP 20 mil millones), renovable a opción de las partes y tasa de interés anual DTF más un margen.	686,018	1,538,580
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo hasta aproximadamente $3,200,000 (COP 10 mil millones), renovable a opción de las partes y tasa de interés anual DTF más un margen.	288,849	615,432
Total de financiamientos recibidos	166,930,064	157,120,680
Intereses por pagar	995,813	1,676,018
Menos costos iniciales	(459,328)	(696,575)
Total de financiamientos	167,466,549	237,023,005

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los financiamientos por pagar.

(20) Otros Pasivos

El detalle de los otros pasivos se presenta a continuación:

	2019	2018
Reserva para prestaciones laborales y otras remuneraciones	1,253,220	936,817
Cheques de gerencia	2,162,870	1,504,008
Retenciones de clientes	2,309,611	1,643,668
Otros	1,904,097	2,024,922
	7,629,798	6,109,415

(21) Capital y Reservas

La composición de las acciones comunes, acciones preferidas y reservas de capital se resume así:

	30 de septiembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Cantidad de acciones	Monto	Cantidad de Acciones	Monto
Acciones autorizadas y emitidas				
Saldo al inicio y al final del año	1,059,815	17,907,020	1,059,815	17,907,020

La Compañía mantiene capital autorizado de 2,000,000 acciones comunes (31 de diciembre de 2018: 2,000,000 acciones) sin valor nominal.

El 26 de septiembre de 2011, la Compañía recibió autorización por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores para la emisión pública de acciones preferidas no acumulativas Serie A, por un total de hasta 150,000 acciones por un valor nominal de cien dólares ($100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas es de $15,000,000 a una tasa de 6.75% anual no acumulativas y pago de dividendos trimestralmente. El costo de emisión de las acciones preferidas ascendió a $106,234.

El prospecto informativo de la oferta pública, establece las siguientes condiciones:

- Acciones Preferidas No Acumulativas (en adelante, las "Acciones Preferidas") con derecho a recibir dividendos cuando estos sean declarados por la Junta Directiva, pero sin derecho a voz ni voto.

- La declaración y el pago de dividendos es una potestad de la Junta Directiva del Emisor. Las Acciones Preferidas Serie A tendrán derecho a recibir un dividendo anual, no acumulativo, sobre su valor nominal.

- El pago de los dividendos correspondientes a un período anual, una vez declarados, se realizará mediante pagos trimestrales, los días quince (15) de marzo, quince (15) de junio, quince (15) de septiembre y quince (15) de diciembre de cada año.

El 24 de septiembre de 2008, la Compañía realizó una emisión pública de acciones preferidas no acumulativas Serie A, por un total de hasta 100,000 acciones por un valor nominal de cien dólares ($100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas es de $10,000,000 a una tasa de 7% anual no acumulativas y pago de dividendos trimestralmente. Al 30 de junio de 2008, se emitieron $10,000,000. El costo de emisión de las acciones preferidas ascendió a $141,057.

El prospecto informativo de la oferta pública, establece las siguientes condiciones:

- Acciones Preferidas No Acumulativas Serie A (en adelante, las "Acciones Preferidas Serie A") con derecho a recibir dividendos cuando estos sean declarados por la Junta Directiva, pero sin derecho a voz ni voto.

(21) Capital y Reservas, continuación

- La declaración y el pago de dividendos es una potestad de la Junta Directiva del Emisor. Las Acciones Preferidas Serie A tendrán derecho a recibir un dividendo anual, no acumulativo, sobre su valor nominal.

- El pago de los dividendos correspondientes a un período anual, una vez declarados, se realizará mediante pagos trimestrales, los días quince (15) de marzo, quince (15) de junio, quince (15) de septiembre y quince (15) de diciembre de cada año.

Al 30 de septiembre de 2019, no se emitieron acciones preferidas.

En el mes de marzo de 2018, La Hipotecaria (Holding), realizó una redención por $2,000,000 de acciones preferidas de un Programa que se encuentra en circulación desde el año 2018. Estas acciones preferidas pueden ser pagadas a opción del emisor con un aviso previo de por lo menos 30 días el cual se ejecutó el 15 de marzo de 2018.

La Administración de la Compañía designó en una de las subsidiarias una reserva de capital para respaldar cualquier pérdida por deterioro de su cartera de préstamos por $1,800,000 (31 de diciembre de 2018: $1,800,000) en adición a la provisión para pérdidas en préstamos tomando en consideración los riesgos del país en donde se ubican los deudores de dicha cartera.

Reservas
Naturaleza y propósitos de las reservas:

Reserva de Capital
Se constituye una reserva en una de las subsidiarias para respaldar cualquier pérdida por deterioro en su cartera de préstamos considerando los riesgos del país donde se ubican los deudores de dicha cartera. Dicha reserva se establece, tomándola de las utilidades no distribuidas.

Reserva de Valor Razonable
Comprende los cambios netos acumulativos en el valor razonable de los valores a VRCOUI, hasta que el instrumento sea dado de baja a través de una venta, redención, o el instrumento se haya deteriorado. Adicionalmente, incluye el valor neto del valor razonable de la cartera de crédito adquirida, el cual será amortizado por la vida de los préstamos o hasta que sean cancelados.

Reserva por Conversión de Moneda Extranjera
Comprende todas las diferencias cambiarias que surgen en la conversión de moneda extranjera a la moneda de presentación en los estados financieros de las subsidiarias en el extranjero con una moneda funcional distinta a la moneda de presentación, para propósitos de presentación en los estados financieros consolidados intermedios.

Reservas Regulatorias
Provisión Dinámica
Se constituyen según criterios prudenciales sobre todas las facilidades crediticias que carecen de provisión específica asignada, es decir, sobre las facilidades crediticias clasificadas en la categoría Normal, según lo establecido en el Acuerdo No.004-2013 emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá. La misma corresponde a una partida patrimonial que se presenta en el rubro de reserva regulatorias en el estado de cambios en el patrimonio y se apropia de las utilidades no distribuidas.

(21) Capital y Reservas, continuación,

Exceso de Provisión Específica

Son las provisiones que deben constituirse en razón de la clasificación de facilidades crediticias en las categorías de riesgo Mención Especial, Subnormal, Dudoso o Irrecuperable, según lo establecido en el Acuerdo No.004-2013 emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá. Se constituyen tanto para facilidades crediticias individuales como para un grupo de estas. El caso de un grupo corresponde a circunstancias que señalan la existencia de deterioro de la calidad crediticia, aunque todavía no es posible la identificación individual. La misma corresponde a una partida patrimonial que se presenta en el rubro de reserva regulatorias en el estado de cambios en el patrimonio y se apropia de las utilidades no distribuidas.

(22) Utilidad por Acción

El cálculo de la utilidad básica por acción se basa en la utilidad neta atribuible a los accionistas comunes, entre la cantidad promedio ponderada de acciones en circulación.

Utilidad atribuible a los accionistas comunes:

	2019	2018
Utilidad neta del año	5,882,783	5,195,237
Menos:		
Dividendos pagados – acciones preferidas	(1,180,452)	(1,214,973)
Utilidad neta atribuible a los accionistas comunes	4,702,331	3,980,264

Promedio ponderado de acciones comunes:

	2019	2018
Acciones emitidas al 1 de enero	1,059,815	1,059,815
Promedio ponderado de acciones comunes al final del año	1,059,815	1,059,815

A continuación utilidad neta atribuible a accionistas comunes (básicas y diluidas):

	2019	2018
Utilidad atribuible a accionistas comunes	4,702,331	3,980,264
Promedio ponderado del número de acciones comunes (básicas)	1,059,815	1,059,815
Efecto de opciones de acciones en su momento de emisión	31,296	29,491
Promedio ponderado del número de acciones diluidas	1,091,111	1,089,306
Utilidad por acción básica	4.43	3.76
Utilidad por acción diluida	4.31	3.65

(23) Gastos por Comisiones

El detalle de gastos por comisiones, se detalla a continuación:

	2019	2018
Gastos por comisiones de financiamientos:		
Comisiones de VCN/papel bursátil/certificado de inversión, CDT's	261,290	146,391
Comisiones de NCN, Bonos Cubiertos	309,354	112,430
Comisiones de líneas de crédito	444,312	342,760
Total de comisiones por financiamiento	1,014,956	601,581

(24) Comisiones por Administración y Manejo, Otras Comisiones Pagadas y Otros Ingresos

El desglose de comisiones por servicios y otros ingresos se presenta a continuación:

	2019	2018
Comisiones por administración y manejo:		
Administración de fideicomisos	1,468,706	1,140,866
Cobranza por manejo	1,719,614	1,599,253
Manejo de seguros	217,950	294,828
Otros	1,035,985	902,170
	4,442,255	3,937,117
Otros ingresos:		
Ganancia en venta de crédito fiscal	39,159	575,594
Ingreso por reaseguros asumidos	3,947,683	3,224,740
Seguros	118,355	2,991
Ventas de bienes adjudicados	36,031	115,057
Fidecomisos	1,597,080	77,733
Otros ingresos	550,293	1,233,417
	6,288,601	5,229,532
Otras comisiones pagadas	(515,126)	(462,122)

(25) Salarios, Otros Gastos del Personal y Otros Gastos Generales y Administrativos

Los salarios, otros gastos de personal y otros gastos de operaciones se detallan a continuación:

	2019	2018
Salarios y otros gastos del personal:		
Sueldos, décimo tercer mes y vacaciones	4,207,653	4,119,420
Gastos de representación	769,967	736,533
Bonificaciones	295,469	412,223
Cuotas patronales	611,047	599,518
Prestaciones laborales	252,161	252,598
Viajes, viáticos y combustible	127,899	112,381
Otros	677,852	645,651
	6,942,048	6,878,324
Otros gastos generales y administrativos:		
Alquiler	39,179	576,125
Depreciación por derecho de uso	490,721	0
Publicidad y propaganda	660,498	563,484
Mantenimiento de equipo	769,963	606,886
Útiles de oficina	77,749	88,366
Luz, agua y teléfonos	228,343	278,940
Seguros	493,614	0
Servicios varios	314,355	0
Cargos bancarios	122,594	125,260
Otros gastos	1,564,392	1,970,787
	4,761,408	4,209,848

Plan de Opción de Compra de Acciones

En el 2019, 2014 y 2012, la Junta Directiva de La Hipotecaria (Holding), Inc. aprobó planes de adjudicación de opciones para los ejecutivos del Banco por 1,805 opciones con un valor razonable unitario de B/.11.501, 15,200 opciones con valor razonable unitario de B/.8.591 y 19,290 opciones con valor razonable unitario de B/.3.694, respectivamente y con un plazo de ejercicio de 10 años de cada plan. Al 30 de septiembre de 2019, están vigentes un total de 31,296 opciones (2018: 29,491), no se han cancelado opciones (2018: 0) y a la fecha no se han ejercido opciones. Estas opciones tienen un precio promedio ponderado de ejecución de B/.38.94 (2018: B/.27.13). Los planes conceden a los ejecutivos el derecho de ejercer las opciones sobre las acciones de La Hipotecaria (Holding), Inc. a partir del primer aniversario de la asignación en ambos planes. En el 2019 se han registrado gastos por la emisión de opciones de B/.9,998 (2018: B/.0).

(26) Impuestos

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las subsidiarias de la Compañía constituidas en la República de Panamá, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años. De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las compañías incorporadas en Panamá están exentas del pago del impuesto sobre la renta de las ganancias provenientes de operaciones extranjeras, de los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, de títulos de deuda del gobierno de Panamá y de las inversiones en valores listados con la Superintendencia del Mercado de Valores y negociados en la Bolsa de Valores de Panamá, S. A.

(26) Impuestos, continuación

De acuerdo como lo establece el Artículo 699 del Código Fiscal, modificado por el Artículo 9 de la Ley 8 del 15 de marzo de 2010 con vigencia a partir del 1 de enero de 2010, el impuesto sobre la renta para las personas jurídicas dedicadas al negocio de la banca en la República de Panamá, deberán calcular el impuesto de acuerdo a la tarifa del 25%.

Adicionalmente, las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil Balboas ($1,500,000) anuales, pagarán el impuesto sobre la tasa de impuesto sobre la renta aplicable a la renta neta gravable según la legislación vigente en la República de Panamá o el cálculo alternativo el que resulte mayor.

La Ley 52 del 28 de agosto de 2012, restituyó el pago de las estimadas del Impuesto sobre la Renta a partir de septiembre de 2012. De acuerdo a la mencionada Ley, las estimadas del Impuesto sobre la Renta deberán pagarse en tres partidas iguales durante los meses de junio, septiembre y diciembre de cada año.

Las demás subsidiarias la Compañía deberán calcular el impuesto sobre la renta de acuerdo a la siguiente tarifa:

	Colombia	El Salvador
Vigente	33%	30%

El 28 de diciembre de 2018, el Congreso de la Republica de Colombia expidió la Ley 1943 (Ley de Financiamiento), mediante la cual se introdujeron nuevas reglas en material tributaria, cuyos aspectos más relevantes se presentan a continuación:

- Reducción gradual en la tarifa del impuesto sobre la renta y complementarios corporativa así: año gravable 2019, tarifa del 33%; año gravable 2020, tarifa del 32%; año gravable 2021, tarifa del 31%; y a partir del año gravable 2022, tarifa del 30%.

- Para las entidades financieras se crea una sobretasa del 4% para el año gravable 2019 y del 3% para los años gravables 2020 y 2021, cuando la renta líquida gravable supere 120.000 UVT.

- Reducción gradual y finalmente eliminación de la renta presunta en los siguientes términos: año gravable 2018, tarifa del 3,5%; año gravable 2019, tarifa del 1,5%; año gravable 2020, tarifa del 1,5%; y a partir del año gravable 2020, tarifa del 0%.

- Regla general que determina que será deducible el 100% de los impuestos, tasas y contribuciones efectivamente pagado en el año gravable, que guarden relación de causalidad con la generación de renta (salvo el impuesto de renta). Como reglas especiales se señala que será deducible el 50% del gravamen a los movimientos financieros (GMF), independientemente de que tenga o no relación de causalidad con la actividad generadora de renta.

(26) Impuestos, continuación

- El 50% del impuesto de industria y comercio, podrá ser tomado como descuento tributario del impuesto sobre la renta en el año gravable en que sea efectivamente pagado y en la medida que tenga relación de causalidad con su actividad económica. A partir del año 2022 podrá ser descontado al 100%.

- Para los períodos gravables 2019 y 2020, se crea el beneficio de auditoría para los contribuyentes que incrementen su impuesto neto de renta del año gravable en relación con el impuesto neto de renta del año inmediatamente anterior por lo menos en un 30% o 20%, con lo cual la declaración de renta quedará en firme dentro los 6 o 12 meses siguientes a la fecha de su presentación, respectivamente.

- A partir del año 2017 las pérdidas fiscales podrán ser compensadas con rentas líquidas ordinarias que obtuvieren en los 12 períodos gravables siguientes.

- Los excesos de renta presuntiva pueden ser compensados en los 5 periodos gravables siguientes.

El gasto total de impuesto sobre la renta al 30 de septiembre de 2019, se detalla a continuación:

	2019	2018
Impuesto sobre la renta, estimado	1,000,807	1,331,086
Impuesto diferido por diferencias temporales	(19,029)	(63,017)
Total de gasto de impuesto sobre la renta	981,778	1,268,069

Tasa efectiva de impuesto sobre la renta es la siguiente:

	2019	2018
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	6,864,562	6,463,306
Gasto del impuesto sobre la renta	981,778	1,394,103
Tasa efectiva del impuesto sobre la renta	14.30%	21.57%

El impuesto diferido se origina de diferencias temporales relacionadas a la provisión para pérdidas en préstamos y de pérdidas fiscales.

El impuesto sobre la renta diferido está compuesto por los siguientes componentes:

	2019		2018	
	Diferencias temporarias	Impuesto diferido	Diferencias temporarias	Impuesto diferido
Impuesto diferido activo				
Reserva para pérdidas en préstamos	668,985	159,743	517,168	140,785
Arrastres de pérdidas operativas[1]	2,630,552	865,494	2,805,050	953,717
	3,299,537	1,025,237	3,322,218	1,094,502

(1) Corresponde a pérdidas trasladables en Colombia, sin fecha de expiración.

(26) Impuestos, continuación

El movimiento del impuesto diferido es como sigue:

	2019	2018
Saldo al inicio del período	1,032,623	987,891
Ajuste de aplicación NIIF 9	0	0
Saldo al 1 de enero 2019	1,032,623	987,891
Provisión para pérdidas en préstamos	(4,798)	55,327
Arrastres de pérdidas operativas	(2,588)	51,281
Impuesto diferido al final del período	1,025,237	1,094,502

La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la utilidad neta fiscal al 30 de septiembre de 2019 se detalla a continuación:

	2019	2018
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	6,864,562	6,463,306
Cálculo de gasto de impuesto sobre la renta "esperado"	1,716,141	1,489,792
Gastos no deducibles	924,815	369,478
Ingresos y gastos de fuente extranjera y exentos, netos	(838,680)	(433,525)
Cambio por diferencias temporarias	(19,029)	63,017
Diferencia en tasas impositivas extranjeras	(801,469)	(220,693)
Total de impuesto sobre la renta	981,778	1,268,237

Al 30 de septiembre de 2019, la Compañía no ha reconocido un pasivo por impuesto sobre la renta diferido de aproximadamente $2,195,395 (31 de diciembre de 2018: $1,936,814) por las utilidades no distribuidas de sus operaciones, debido a que la Compañía considera que aproximadamente $35,589,923 (31 de diciembre de 2018: $32,280,236) de esas utilidades serán reinvertidas por un plazo indefinido.

(27) Fideicomisos bajo Administración

La Compañía mantenía en administración contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de clientes por $278,370,132 (31 de diciembre de 2018: $198,053,932). Considerando la naturaleza de estos servicios, la administración considera que no existen riesgos significativos para la Compañía. Para las participaciones en entidades no consolidadas, ver nota 32.

(28) Compromisos y Contingencias

Al 30 de septiembre de 2019, existe un reclamo en curso interpuesto en contra de la subsidiaria de Banco La Hipotecaria, S. A. en El Salvador por la Defensoría del Consumidor. La Administración de la Compañía y su asesor legal estiman no se espera que el resultado de este proceso tenga un efecto material adverso sobre la posición financiera la Compañía.

En el curso normal de sus operaciones, la Compañía mantiene instrumentos financieros con riesgos fuera del estado consolidado de situación financiera para suplir las necesidades financieras de sus clientes. Al 30 de septiembre de 2019, la Compañía ha emitido cartas promesas de pago por $63,407,223 (31 de diciembre de 2018: $59,484,283).

(29) Arrendamientos

Al 30 de septiembre de 2019, la Compañía mantiene arrendamientos de bienes inmuebles principalmente para su sucursal bancaria y centros de préstamos, los cuales no cumplen con la definición de propiedades de inversión de la NIC 40.

Los contratos de arrendamiento tienen un periodo vigencia no mayor a entre 1, 5 hasta 10 años y algunos incluyen una opción para renovar el contrato de arrendamiento por un período adicional de la misma duración después de la finalización del plazo del contrato.

Activos por derecho de uso

Al 30 de septiembre de 2019, el valor en libros de los activos por derecho de uso de contratos de arrendamientos de bienes inmuebles es como sigue:

	2019
Saldo al 1 de enero de 2019	4,071,043
Adiciones	0
Depreciación del período	(490,721)
Efecto por conversión de moneda	(13,719)
Saldo al 30 de septiembre de 2019	3,566,604

Al 30 de septiembre de 2019, la Compañía ha reconocido gastos de depreciación para los activos por derecho de uso por $331,696, como parte de los otros gastos en el estado consolidado de resultados (ver Nota 25).

Pasivos por arrendamientos

Al 30 de septiembre de 2019, los pasivos por arrendamientos de la Compañía ascienden a $3,865,800, y su análisis de vencimiento es como sigue:

	2019
Hasta 1 año	0
De 1 a 3 años	692,562
De 3 a 5 años	0
Más de 5 años	2,993,238
	3,685,800

Al 30 de septiembre de 2019, la Compañía ha reconocido gastos de interés sobre sus pasivos por arrendamientos por $172,764, como parte de sus costos financieros (intereses sobre financiamientos) en el estado consolidado de resultados.

Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2019, la Compañía ha reconocido gastos relacionados a los arrendamientos evaluados como de 'corto plazo' y de 'activos de bajo valor' por $39,179 como parte de los gastos de arrendamiento en el estado consolidado de resultado (ver Nota 25).

(30) Valor Razonable de Instrumentos Financieros

El valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros que se negocian en mercados activos se basa en precios cotizados en los mercados o cotizaciones de precios de negociantes. Para todos los demás instrumentos financieros, la Compañía determina los valores razonables usando otras técnicas de valoración.

Para los instrumentos financieros que no se negocian frecuentemente y que tienen poca disponibilidad de información de precios, el valor razonable es menos objetivo, y su determinación requiere el uso de diversos grados de juicio que dependen de la liquidez, la concentración, la incertidumbre de factores del mercado, los supuestos en la determinación de precios y otros riesgos que afectan el instrumento específico.

La Compañía mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de medición.

- Nivel 2: datos de entrada distintos de precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, determinados con base en precios). Esta categoría incluye instrumentos valorizados utilizando precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares, precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos u otras técnicas de valoración donde los datos de entrada significativos son directamente o indirectamente observables en un mercado.

- Nivel 3: esta categoría contempla todos los instrumentos en los que las técnicas de valoración incluyen datos de entrada no observables y tienen un efecto significativo en la medición del valor razonable. Esta categoría incluye instrumentos que son valuados, basados en precios cotizados para instrumentos similares donde los supuestos o ajustes significativos no observables reflejan la diferencia entre los instrumentos.

Otras técnicas de valoración incluyen valor presente neto y modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas para estimar las tasas de descuento.

El objetivo de utilizar una técnica de valoración es estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada de venta del activo o de transferencia del pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en las condiciones de mercado presentes.

(30) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

La siguiente tabla presenta el valor en libros y valor razonable de los activos y pasivos financieros, incluyendo su nivel de jerarquía. Esta tabla no incluye información sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros no medidos a valor razonable cuando su valor en libros se aproxima a su valor razonable.

		Valor Razonable			
2019	**Valor en libros**	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos:					
Activos financieros medidos a valor razonable:					
Valores - VRCOUI	74,793,648	32,405,900	2,565,016	39,822,732	74,793,648
Valores - VRCR	24,079,819	0	1,275,815	22,804,004	24,079,819
Activos financieros no medidos a valor razonable:					
Préstamos por cobrar	674,861,515	0	0	671,150,821	671,150,821
Valores - CA	219,808	0	323,033	0	323,033
Pasivos:					
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:					
Depósitos de clientes - a plazo	256,667,029	0	0	256,667,029	256,667,029
Valores comerciales negociables	108,857,724	0	0	106,031,096	106,031,096
Notas comerciales negociables	108,523,777	0	0	102,850,342	102,850,342
Bonos cubiertos	40,165,070	0	0	41,319,781	41,319,781
Bonos ordinarios	5,179,347	0	0	5,179,347	5,179,347
Certificados de inversión	34,797,424	0	0	15,880,104	15,880,104
Obligaciones negociables	21,329,219	0	0	18,909,131	18,909,131
Financiamientos recibidos	167,466,549	0	0	167,241,165	167,241,165

		Valor Razonable			
2018	**Valor en libros**	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos:					
Activos financieros medidos a valor razonable:					
Valores - VRCOUI	48,531,447	19,966,600	3,195,584	25,369,263	48,531,447
Valores - VRCR	19,318,890	0	893,454	18,425,436	19,318,890
Activos financieros no medidos a valor razonable:					
Préstamos por cobrar	689,568,551	0	0	709,490,905	709,490,905
Valores - CA	218,444	0	318,173	0	318,173
Pasivos:					
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:					
Depósitos de clientes - a plazo	239,680,540	0	0	239,649,222	239,649,222
Valores comerciales negociables	90,688,165	0	0	88,801,598	88,801,598
Notas comerciales negociables	113,118,210	0	0	111,633,055	111,633,055
Bonos cubiertos	10,431,427	0	0	11,000,000	11,000,000
Bonos ordinarios	8,832,345	0	0	8,784,024	8,784,024
Certificados de inversión	15,893,531	0	0	15,880,104	15,880,104
Obligaciones negociables	18,997,888	0	0	18,909,131	18,909,131
Financiamientos recibidos	237,023,005	0	0	236,621,544	236,621,544

Al 30 de septiembre de 2019, no se realizaron transferencias de la jerarquía del valor razonable sobre los valores a VRCOUI y valores a VRCR.

(30) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

La tabla a continuación describe las técnicas de valoración, los datos de entrada utilizados y los datos de entrada no observables significativos en la medición del valor razonable de los instrumentos clasificados en Nivel 2 y Nivel 3:

Información cuantitativa de los valores razonables Nivel 3

	Técnica de valuación	Supuestos no observables	Rango (promedio ponderado) 30 de septiembre de 2019 (No Auditado)	Rango (promedio ponderado) 31 de diciembre de 2018 (Auditado)
Bonos hipotecarios	Flujos descontados	Supuestos de Incumplimiento Acumulado (En inglés "SDA")	3.06% - 0.12% (1.04%)	2.15% - 0.13% (0.76%)
		Supuestos de Velocidad de Repago Acumulado (En inglés "PSA" y "CPR")	51.92% - 15.64% (43.42%)	48.44% - 17.50% (42.19%)
		Porcentaje de recobros	90%	90%
		Tiempo estimado para efectuar los recobros	12 meses	12 meses
Intereses residuales en fideicomiso	Flujos descontados	Supuestos de Incumplimiento Acumulado (En inglés "SDA")	3.06% - 0.12% (0.54%)	2.15% - 0.13% (0.68%)
		Supuestos de Velocidad de Repago Acumulado (En inglés "PSA" y "CPR")	51.92% - 15.64% (40.44%)	48.44% - 19.28% (42.42%)
		Porcentaje de recobros	90%	90%
		Tiempo estimado para efectuar los recobros	12 meses	12 meses
Bonos del gobierno	El modelo de valuación se basa en distintos precios de referencias observables en un mercado activo. Valor presente de los flujos de un título, descontándolos con la tasa de referencia y el margen correspondiente	N/A	N/A	N/A

(30) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

Instrumento Financiero	Técnica de Valoración y Dato de Entrada Utilizado
No medidos a valor razonable: Depósitos de clientes	Para los depósitos de ahorros su valor razonable representa el monto por cobrar/recibir a la fecha del reporte. Para los depósitos a plazo su valor razonable se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Valores a costo amortizado	Su valor razonable representa el monto por cobrar/recibir a la fecha del reporte.
Préstamos	El valor razonable para los préstamos representa la cantidad descontada de los flujos de efectivo futuros estimados a recibir. Los flujos de efectivos provistos se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.
Financiamientos recibidos	El valor razonable para los préstamos por pagar con reajustes semestrales de tasa de interés, se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Bonos cubiertos y ordinarios	El valor razonable para los bonos cubiertos y ordinarios se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Valores comerciales negociables	El valor razonable para los valores comerciales negociables se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Obligaciones negociables	El valor razonable para las obligaciones negociables se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Notas comerciales negociables y certificados de inversión	El valor razonable para las notas comerciales negociables y certificados de inversión se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.

El siguiente cuadro a continuación, presenta la reconciliación al 30 de septiembre de 2019 para los instrumentos financieros registrados a valor razonable categorizados como Nivel 3 según la jerarquía de niveles de valor razonable:

	2019	2018
Saldo al inicio del período	43,794,699	44,041,042
Utilidades o (pérdidas) totales:		
En el estado consolidado de resultados	653,227	1,125,184
En el estado consolidado de utilidades integrales	274,050	(85,997)
Compras	26,725,342	4,344,273
Liquidaciones	(8,820,581)	(5,629,803)
Saldo al final del período	62,626,737	43,794,699

(30) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

Aunque la Compañía considera que sus estimaciones del valor razonable son adecuadas, el uso de diferentes metodologías o supuestos podría conducir a diferentes mediciones de valor razonable. Para las mediciones del valor razonable en el Nivel 3, el cambio de uno o más supuestos utilizados, para reflejar supuestos alternativos razonablemente, tendría los siguientes efectos:

	2019			
	Efecto en Estado Consolidado de Resultados		Efecto en Otras Utilidades (Pérdidas) Integrales	
	Favorable	(No Favorables)	Favorable	(No Favorables)
Valores a VRCR	179,197	(76,618)	0	0
Valores a VRCOUI	0	0	2,190	(6,182)
	179,197	(76,618)	2,190	(6,182)

	2018			
	Efecto en Estado Consolidado de Resultados		Efecto en Otras Utilidades (Pérdidas) Integrales	
	Favorable	(No Favorables)	Favorable	(No Favorables)
Valores a VRCR	75,770	(76,399)	0	0
Valores a VRCOUI	0	0	(45)	162
	75,770	(76,399)	(45)	162

Los efectos favorables y no favorables de la utilización de supuestos alternativos razonablemente posibles para la valuación de los bonos hipotecarios y los bonos de intereses residuales en las titularizaciones han sido calculados recalibrando los valores de los modelos, utilizando datos no observables basados en posibles estimaciones la Compañía.

Los datos no observables más importantes se refieren al riesgo de tasas de descuento. Los supuestos alternativos razonablemente son de 0.5% por debajo y 0.5% por encima, respectivamente, de las tasas de descuento utilizadas en los modelos.

La Compañía ha establecido un marco de control con respecto a la medición de los valores razonables. Este marco de control incluye una unidad independiente de la Gerencia y reporta directamente a la Vicepresidente Ejecutiva de Finanzas, y tiene responsabilidad independiente en verificar los resultados de las operaciones de inversiones y las mediciones de valor razonables significativas.

Los controles específicos incluyen:

- Verificación de los precios cotizados;
- Validación o "re-performance" de los modelos de valuación;
- Revisión y aprobación de los procesos para los nuevos modelos y cambios a los modelos actuales de valuación;
- Revisión de los datos de entrada significativos no observable; ajustes y cambios significativos en los valores razonables del Nivel 3 comparados contra el mes anterior.

(30) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

La Compañía utiliza a un tercero, como proveedor de servicios, para esta unidad de control evalúa y documenta la evidencia obtenida de estas terceras partes que soporten la conclusión que dichas valuaciones cumplen con los requerimientos de las NIIF. Esta revisión incluye:

- Verificar que el proveedor de precio haya sido aprobado por la Compañía;
- Obtener un entendimiento de cómo el valor razonable has sido determinando y si el mismo refleja las transacciones actuales del mercado;
- Cuando se utiliza instrumentos similares para determinar el valor razonable, como estos precios han sido ajustados para reflejar las características del instrumento sujeto a medición.

Este proceso también es monitoreado por el Comité de Auditoría a través de Auditoría Interna.

(31) Información de Segmentos

La información por segmentos de la Compañía se presenta respecto a sus líneas de negocios y han sido determinadas por la administración, basados en reportes revisados por la Alta Gerencia para la toma de decisiones.

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

- *Administración de fideicomisos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos por comisiones generadas por la gestión de administración y cobranzas de préstamos hipotecarios y personales que le pertenecen a terceros menos los gastos de operación de la Compañía quien es contratado bajo contratos de administración para llevar a cabo dicha función.

- *Reaseguros:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos por reaseguros de los colectivos de vida y cesantía producto de las pólizas contratadas al momento que se otorga un préstamo, los gastos por siniestro y de cada ramo y los cargos financieros por remesas extranjeras incurridas.

- *Hipotecas como activos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos de intereses menos los costos por financiamiento que generan los préstamos hipotecarios que la Compañía mantiene como activos, más las comisiones por otorgamiento y la parte proporcional que corresponde a las comisiones por cobranzas.

- *Préstamos personales como activos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos de intereses menos los costos por financiamiento que generan los préstamos personales que la Compañía mantiene como activos, más las comisiones por otorgamiento y la parte proporcional que corresponde a las comisiones por cobranzas.

- *Otras inversiones*: Dentro de este concepto se recogen los ingresos generados por otras inversiones la Compañía.

(31) Información de Segmentos, continuación

2019	Administración de fideicomisos	Reaseguros	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
Ingreso de intereses	0	5,245	27,914,524	5,693,084	2,874,304	36,487,157
Comisiones por otorgamiento de préstamos	0	0	1,697,060	537,070	0	2,234,130
Gastos de intereses y comisiones	0	0	(22,652,543)	(1,590,271)	(2,627,718)	(26,870,533)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones en valores a VRCOUI y CA	0	0	(201,002)	(401,420)	93,865	(508,557)
Comisiones por administración y manejo	2,115,135	0	2,113,842	220,997	(7,719)	4,442,255
Ganancia neta en inversiones	0	0	0	0	680,885	680,885
Otros ingresos netos de comisiones	0	3,947,683	803,095	56,380	966,317	5,773,475
Gastos generales y administrativos	(1,201,988)	(1,595,404)	(9,035,957)	(2,631,378)	(909,524)	(15,374,251)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	913,147	2,357,524	639,019	1,884,461	1,070,410	6,864,561
Activos del segmento	0	3,876,157	649,879,021	68,098,446	112,584,663	834,438,287
Pasivos del segmento	0	285,405	636,664,704	44,715,667	73,926,772	755,592,548

2018	Administración de fideicomisos	Reaseguros	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
Ingreso de intereses	0	4,855	27,423,346	4,408,658	1,850,491	33,687,350
Comisiones por otorgamiento de préstamos	0	0	1,548,426	469,909	0	2,018,335
Gastos de intereses y comisiones	0	0	(20,635,848)	(1,350,716)	(1,562,512)	(23,549,076)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones en valores a VRCOUI y CA	0	0	(777,626)	(52,477)	0	(830,103)
Comisiones por administración y manejo	1,656,592	0	2,093,872	192,685	(6,032)	3,937,117
Ganancia neta en inversiones	0	0	0	0	943,171	943,171
Otros ingresos netos de comisiones	0	3,224,740	1,501,106	125,688	168,042	4,767,410
Gastos generales y administrativos	(1,165,179)	(1,397,365)	(8,925,465)	(2,550,797)	(724,259)	(14,763,065)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	491,413	1,832,230	2,227,811	1,242,950	668,901	6,463,306
Activos del segmento	0	2,969,919	679,845,876	58,576,623	76,135,235	817,527,653
Pasivos del segmento	0	362,441	646,390,002	41,862,560	54,567,749	743,182,752

(31) Información de Segmentos, continuación

La composición de los segmentos geográficos se describe de la siguiente forma:

30 de septiembre de 2019	Panamá	El Salvador	Colombia	Islas del Caribe	Total
Ingreso de intereses	24,715,754	6,283,545	5,482,261	5,597	36,487,157
Comisiones por otorgamiento de préstamos	1,804,569	429,561	0	0	2,234,130
Gastos de intereses y comisiones	(20,270,113)	(3,920,930)	(2,679,490)	0	(26,870,533)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones en valores a VRCOUI y a CA	(151,335)	(159,441)	(197,781)	0	(508,557)
Comisiones por administración y manejo	3,272,658	1,053,222	124,094	(7,719)	4,442,255
Ganancia neta en inversiones	650,745	0	30,140	0	680,885
Comisiones por administración y manejo	879,658	20,473	52,554	4,820,790	5,773,475
Gastos generales y administrativos	(9,542,802)	(2,128,256)	(1,847,988)	(1,855,205)	(15,374,251)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	1,359,134	1,578,174	963,790	2,963,463	6,864,561
Activos del segmento	637,788,599	114,940,938	77,941,285	3,767,465	834,438,287
Pasivos del segmento	605,616,417	93,681,693	56,191,273	103,165	755,592,548

30 de septiembre de 2018	Panamá	El Salvador	Colombia	Islas del Caribe	Total
Ingreso de intereses	22,210,497	6,878,576	4,592,543	5,734	33,687,350
Comisiones por otorgamiento de préstamos	1,618,585	399,750	0	0	2,018,335
Gastos de intereses y comisiones	(17,528,567)	(4,080,954)	(2,401,677)	0	(24,011,198)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones en valores a VRCOUI y a CA	(495,122)	(214,457)	(120,524)	0	(830,103)
Ganancia neta en inversiones	774,515	0	168,656	0	943,171
Otros ingresos netos de comisiones	1,743,616	434,734	78,609	3,224,740	5,481,699
Comisiones por administración y manejo	3,078,197	773,851	91,101	(6,032)	3,937,117
Gastos generales y administrativos	(9,459,352)	(2,265,104)	(1,824,829)	(1,213,780)	(14,763,065)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	1,942,369	1,926,396	583,879	2,010,662	6,463,306
Activos del segmento	612,380,979	136,049,785	65,716,374	3,380,515	817,527,653
Pasivos del segmento	584,825,308	114,288,201	43,678,496	390,747	743,182,752

(32) Ley de Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios

De acuerdo con regulaciones fiscales vigentes en Panamá, las entidades financieras que otorgan préstamos hipotecarios que no excedan de $120,000 con intereses preferenciales, recibirán un subsidio trimestralmente como un crédito fiscal. A partir de julio de 2010 según la ley 8 del 15 de marzo de 2010 que deroga el artículo 6 de la ley 3 de 1985, se aumenta el beneficio de un crédito fiscal de los primeros diez (10) años a los primeros quince (15) años para préstamos nuevos, por la suma equivalente a la diferencia entre los ingresos que la entidad financiera hubiese recibido en caso de haber cobrado la tasa de interés de referencia del mercado, que haya estado en vigor durante ese año y los ingresos efectivamente recibidos en concepto de intereses con relación a cada uno de tales préstamos hipotecarios preferenciales.

(32) Ley de Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios, continuación

La Ley 3 de mayo de 1985 de la República de Panamá, establece que el crédito fiscal puede ser utilizado para el pago de impuestos nacionales, incluyendo el impuesto sobre la renta. El crédito fiscal bajo la Ley 11 de septiembre de 1990, mediante la cual se prorroga la ley anterior, y la Ley 28 de septiembre de 1995, establece que puede ser utilizado únicamente para el pago del impuesto sobre la renta. Si en cualquier año fiscal la entidad financiera no pudiere efectivamente utilizar todos los créditos fiscales a que tenga derecho, entonces podrá utilizar el crédito excedente durante los tres años siguientes, a su conveniencia, o transferirlo, en todo o en parte, a otro contribuyente.

Al 30 de septiembre de 2019, la compañía registró neto de reserva la suma de B/.9,444,667 (2018: B/.7,754,925), como ingresos de intereses preferenciales sobre la cartera de préstamos hipotecarios residenciales. En este mismo año, la Compañía ha vendido a terceros crédito fiscal de años anteriores por la suma de B/.2,610,601 (2018: B/.11,256,701) generando una ganancia por la suma de B/.39,159 (2018: B/.575,594).

Al 30 de septiembre de 2019, el crédito fiscal por realizar asciende a B/.14,997,019 (2018: B/.8,097,687) y el mismo se incluye en el estado consolidado de situación financiera.

(33) Participaciones en Entidades Estructuradas No Consolidadas

La siguiente tabla describe los tipos de entidades estructuradas en la cual la Compañía mantiene una participación y actúa como agente de la misma. (Ver Nota 27).

Tipo	Naturaleza y propósito	Participación mantenida por la Compañía
Fideicomisos de titularización de préstamos	Generar: • Fondos para las actividades de préstamos de la Compañía • Comisiones por administración y manejo de la cartera de préstamos Estos fideicomisos están financiados a través de la venta de instrumentos de deuda.	Inversiones en los bonos hipotecarios emitidos por los fideicomisos

La participación mantenida por la Compañía en las entidades estructuradas no consolidadas corresponde a un 10%, 3% y 5% (2018: 10%, 3% y 5%) en tres fideicomisos.

Durante los periodos 2019 y 2018, la Compañía no ha otorgado apoyo financiero a las entidades estructurados no consolidadas.

(34) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

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

(a) *Ley Bancaria*
Las operaciones bancarias en la República de Panamá, están reguladas y supervisadas por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, de acuerdo a la legislación establecida por el Decreto Ejecutivo No.52 de 30 de abril de 2008, que adopta el texto único del Decreto Ley 9 de 26 de febrero de 1998, modificado por el Decreto Ley 2 de 22 de febrero de 2008, por el cual se establece el régimen bancario en Panamá y se crea la Superintendencia de Bancos y las normas que lo rigen.

(b) *Ley de Fideicomiso*
Las operaciones de fideicomiso en Panamá están reguladas por la Superintendencia de Bancos de acuerdo a la legislación establecida en la Ley No.1 del 5 de enero de 1984 reformada por la Ley No.21 del 10 de mayo de 2017.

(c) *Ley de Valores*
Las operaciones de puesto de bolsa en Panamá están reguladas por la Superintendencia del Mercado de Valores de acuerdo a la legislación establecida en el Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, reformado mediante la Ley No.67 del 1 de septiembre de 2011.

Las operaciones de las Casas de Valores se encuentran en proceso de adecuación al Acuerdo No.4-2011, modificado en ciertas disposiciones mediante el Acuerdo No.8-2013, establecidos por la Superintendencia del Mercado de Valores, los cuales indican que las mismas están obligadas a cumplir con las normas de adecuación de capital y sus modalidades.

Las principales regulaciones o normativas en la República de Panamá, las cuales tienen un efecto en la preparación de estos estados financieros consolidados intermedios se describen a continuación:

(a) *Resolución General de Junta Directiva SBP–GJD–0003-2013 emitida por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 9 de julio de 2013*
Esta Resolución establece el tratamiento contable para aquellas diferencias que surjan entre las normas prudenciales emitidas por la Superintendencia de Bancos y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), de tal forma que 1) los registros contables y los estados financieros consolidados sean preparados de conformidad con las NIIF conforme lo requiere el Acuerdo No.006-2012 de 18 de diciembre de 2012 y 2) en el evento de que el cálculo de una provisión o reserva conforme normas prudenciales aplicables a los bancos, que presenten aspectos específicos contables adicionales a los requeridos por las NIIF, resulte mayor que el cálculo respectivo bajo NIIF, el exceso de provisión o reserva bajo normas prudenciales se reconocerá en una reserva regulatoria en el patrimonio.

Sujeto a previa aprobación del Superintendente de Bancos, los bancos podrán reversar la provisión establecida, de manera parcial o total, con base en las justificaciones debidamente evidenciadas y presentadas a la Superintendencia de Bancos.

(34) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

(b) *Acuerdo No.003-2009 Disposiciones sobre Enajenación de Bienes Inmuebles Adquiridos, emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 12 de mayo de 2009*

Para efectos regulatorios la Superintendencia fija cinco (5) años, contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro Público, el plazo para enajenar bienes inmuebles adquiridos en pago de créditos insolutos. Si transcurrido este plazo la Compañía no ha vendido el bien inmueble adquirido, deberá efectuar un avalúo independiente del mismo para establecer si este ha disminuido en su valor, aplicando en tal caso lo establecido en las NIIF.

De igual forma la Compañía deberá crear una reserva en la cuenta de patrimonio, mediante la apropiación en el siguiente orden de: a) sus utilidades no distribuidas; b) utilidades del período, a las cuales se realizarán las siguientes transferencias del valor del bien adjudicado:

Primer año:	10%
Segundo año:	20%
Tercer año:	35%
Cuarto año:	15%
Quinto año:	10%

Las reservas antes mencionadas se mantendrán hasta que se realice el traspaso efectivo del bien adquirido y, dicha reserva no se considerará como reserva regulatoria para fines del cálculo del índice patrimonial.

(c) *Acuerdo No.004-2013 Disposiciones sobre la Gestión y Administración del Riesgo de Crédito Inherente a la Cartera de Préstamos y Operaciones Fuera del Estado de Situación Financiera, emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 28 de mayo de 2013* establece criterios generales de clasificación de las facilidades crediticias con el propósito de determinar las provisiones específicas y dinámica para la cobertura del riesgo de crédito de la Compañía. En adición, este Acuerdo establece ciertas revelaciones mínimas requeridas, en línea con los requerimientos de revelación de las NIIF, sobre la gestión y administración del riesgo de crédito.

Este Acuerdo deroga en todas sus partes el Acuerdo No.006-2000 de 28 de junio de 2000 y todas sus modificaciones, el Acuerdo No.006-2002 de 12 de agosto de 2002 y el artículo 7 del Acuerdo No.002-2003 de 12 de marzo de 2003. Este Acuerdo entró en vigencia el 30 de junio de 2014.

<u>Provisiones Específicas</u>

El Acuerdo No.004-2013 indica que las provisiones específicas se originan por la evidencia objetiva y concreta de deterioro. Estas provisiones deben constituirse para las facilidades crediticias clasificadas en las categorías e riesgo denominadas mención especial, subnormal, dudoso, o irrecuperable, tanto para facilidades crediticias individuales como para un grupo de tales facilidades.

(34) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

Los bancos deberán calcular y mantener en todo momento el monto de las provisiones especificas determinadas mediante la metodología señalada en este Acuerdo, la cual toma en consideración el saldo adeudado de cada facilidad crediticia clasificada en alguna de las categorías sujetas a provisión, mencionadas en el párrafo anterior; el valor presente de cada garantía dispone como mitigante de riesgo, según se establece por tipo de garantía en este Acuerdo; y una tabla de ponderaciones que se aplica al saldo neto expuesto a pérdida de tales facilidades crediticias.

En caso de existir un exceso de provisión específica, calculada conforme a este Acuerdo, sobre la provisión calculada conforme a NIIF, este exceso se contabilizará en una reserva regulatoria en el patrimonio que aumenta o disminuye con asignaciones de o hacia las utilidades retenidas. El saldo de la reserva regulatoria no será considerado como fondos de capital para efectos del cálculo de ciertos índices o relaciones prudenciales mencionadas en el Acuerdo.

La tabla a continuación presenta la cartera de préstamos de Banco La Hipotecaria, S. A. (banco panameño), subsidiaria de la Compañía, clasificada según este Acuerdo y la provisión específica:

	2019		2018	
Clasificación	**Cartera**	**Reserva**	**Cartera**	**Reserva**
Normal	486,071,719	0	489,859,514	0
Mención especial	4,736,937	266,834	5,055,986	240,425
Subnormal	1,852,780	336,055	1,787,243	224,671
Dudoso	1,100,724	570,080	2,851,141	678,282
Irrecuperable	2,785,980	338,534	1,626,916	286,234
Total de cartera expuesta a costo amortizado	496,548,139	1,511,503	501,180,800	1,429,612

La clasificación de la cartera de préstamos por perfil de vencimiento es la siguiente:

30 de septiembre de 2019	**Vigente**	**Moroso**	**Vencido**	**Total**
Préstamos al consumidor	476,725,459	13,999,028	5,823,652	496,548,139
31 de diciembre de 2018	**Vigente**	**Moroso**	**Vencido**	**Total**
Préstamos al consumidor	478,974,707	17,154,687	5,051,406	501,180,800

Al 30 de septiembre de 2019, los saldos de los préstamos cuya acumulación de intereses se ha suspendido debido a un deterioro en la calidad del crédito o por el incumplimiento de pago conforme a los señalado en el Acuerdo No.004-2013 asciende a $4,831,369 (31 de diciembre de 2018: $3,099,394).

(34) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

Provisión Dinámica

El Acuerdo No.4-2013 indica que la provisión dinámica es una reserva constituida para hacer frente a posibles necesidades futuras de constitución de provisiones específicas, la cual se rige por criterios prudenciales propios de la regulación bancaria. La provisión dinámica se constituye con periodicidad trimestral sobre las facilidades crediticias clasificadas en categoría normal.

La provisión dinámica es una partida patrimonial que se presenta en el rubro de reserva legal en el estado consolidado de cambios en el patrimonio y se apropia de las utilidades no distribuidas. El saldo acreedor de esta provisión dinámica forma parte del capital regulatorio pero no sustituye ni compensa los requerimientos al porcentaje mínimo de adecuación de capital establecido por la Superintendencia.

El saldo de la reserva dinámica de la Compañía se detalla a continuación:

	2019	2018
Banco La Hipotecaria, S. A.	4,844,652	4,844,652
La Hipotecaria, S. A. de C.V.	1,468,441	1,468,441
La Hipotecaria C. F., S. A.	601,678	601,678
Total	6,914,771	6,914,771

Con el actual Acuerdo se establece una provisión dinámica la cual no será menor al 1.25%, ni mayor al 2.50% de los activos ponderados por riesgo correspondientes a las facilidades crediticias clasificadas como normal.

Por requerimientos del Acuerdo No.004-2013, se constituyó una reserva regulatoria por $1,233,357 (31 de diciembre de 2018: $968,783) que representa el exceso de reserva regulatoria de crédito sobre el saldo de las reservas de crédito reconocido según NIIF.

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

(a) *Ley de la Superintendencia de Obligaciones Mercantiles (anteriormente Empresas Mercantiles)*

Las operaciones de las empresas mercantiles en El Salvador están reguladas por la Superintendencia de Empresas y Sociedades Mercantiles, contenido en el Decreto Legislativo No.448 del 09 de octubre de 1973.

(b) *Ley de Valores*

Las operaciones de emisores y puestos de bolsa en El Salvador están regulados por la Superintendencia de Valores de acuerdo a la legislación establecida en el Decreto

(34) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

Ley No.809 de 31 de abril de 1994. De acuerdo al Decreto Legislativo No.592 del 14 de enero de 2011, la Superintendencia de Valores dejó de existir a partir del 2 de agosto de 2011, que contiene la Ley de Regulación y Supervisión del Sistema Financiero, publicado en Diario Oficial No.23 del 2 de febrero de 2011, que entró en vigencia a partir del 2 de agosto de 2011, y que dio origen a la nueva Superintendencia del Sistema Financiero como ente supervisor único que integra las atribuciones de las anteriores Superintendencias del Sistema Financiero, Pensiones y Valores.

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

(a) Leyes para Empresas Comerciales

Las operaciones de las empresas comerciales en Colombia están reguladas por la Superintendencia de Sociedades de acuerdo a la legislación establecida en el Decreto Ley No.222 de 20 de diciembre de 1995.

(b) Impuesto al Patrimonio

Según Decreto 4825 de 29 de diciembre de 2010, emitido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, se crea el impuesto al patrimonio aplicable a las personas jurídicas, naturales y sociedades de hecho. Dicho impuesto se genera por la posesión de riqueza al 1 de enero del año 2011, cuyo valor sea igual o superior a mil millones de pesos e inferior a tres mil millones de pesos. La tarifa del impuesto va de 1% a 1.4% y se adiciona una sobretasa del 25% del resultado del impuesto al patrimonio. Este impuesto al patrimonio se presenta en el estado consolidado de resultados en el rubro de impuestos.

(35) Cambios en políticas contables

Excepto por los cambios a continuación, la Compañía ha aplicado consistentemente las políticas contables establecidas en la Nota 3 a todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados intermedios.

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

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

Definición de arrendamiento

Anteriormente, la Compañía determinaba al inicio del contrato si era o contenía un arrendamiento de acuerdo a la IFRIC 4. Bajo la NIIF 16, la Compañía evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento basado en la definición de un arrendamiento, como se explica en la Nota 3 (w).

(35) Cambios en políticas contables, continuación

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

Como arrendatario

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

La Compañía decidió aplicar la solución práctica de excepciones para el reconocimiento de los arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor. Ver Nota (3w). Para el resto de los arrendamientos que eran clasificados como arrendamientos operativos bajo la NIC 17, la Compañía reconoció activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento.

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

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

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

(35) Cambios en políticas contables, continuación

Impacto en los estados financieros consolidados intermedios

En la fecha de transición a la NIIF 16, la Compañía reconoció activos por derecho de uso por $4,071,043 y pasivos por arrendamiento de $4,071,043, sin reconocer ninguna diferencia en las utilidades retenidas.

Al medir los pasivos por arrendamientos, la Compañía descontó los pagos de arrendamientos utilizando su tasa de endeudamiento incremental. La tasa promedio ponderada aplicada es del 6.01%.

	1 de enero de 2019
Compromisos de arrendamientos operativos al 31 de diciembre de 2018	5,122,239
Descontados a la tasa de endeudamiento incremental al 1 de enero de 2019	(1,005,462)
– Excepción de reconocimiento por:	
- arrendamientos de activos de bajo valor	(45,734)
Pasivos por arrendamientos reconocidos al 1 de enero de 2019	**$4,041,043**

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado Consolidado de Situación Financiera

30 de septiembre de 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Anexo 1

Activo	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	La Hipotecaria (Holding), Inc.	Banco La Hipotecaria y Subsidiarias	Online Systems, S.A.	Mortgage Credit Reinsurance Limited	Securitization and Investment Advisors, Inc.
Efectivo y efectos de caja	173,453	0	173,453	0	173,453	0	0	0
Depósitos a la vista	26,638,468	0	26,638,468	39,699	25,495,509	1,914	567,369	533,986
Depósito de ahorro	3,652,188	(1,790,049)	5,442,237	52,101	2,132,397	125,483	3,132,256	0
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos a costo amortizado	30,464,129	(1,790,049)	32,254,178	91,800	27,801,350	127,397	3,699,645	533,986
Inversiones en valores	99,093,275	0	99,093,275	0	99,093,275	0	0	0
Reserva de valores a costo amortizado	(439)	0	(439)	0	(439)	0	0	0
Inversiones en valores, netas	99,092,836	0	99,092,836	0	99,092,836	0	0	0
Préstamos	674,082,925	0	674,082,925	0	674,082,925	0	0	0
Intereses por cobrar de préstamos	1,447,575	0	1,447,575	0	1,447,575	0	0	0
Reserva para perdidas en préstamos	(668,985)	0	(668,985)	0	(668,985)	0	0	0
Préstamos a costo amortizado	674,861,515	0	674,861,515	0	674,861,515	0	0	0
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	2,865,999	0	2,865,999	0	2,865,999	0	0	0
Inversiones en afiliadas	0	(41,979,357)	41,979,357	41,254,836	0	362,260	0	362,261
Cuentas e intereses por cobrar	2,924,230	0	2,924,230	212,107	2,625,491	10,910	18,300	57,422
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	466,354	(50,000)	516,354	50,000	0	0	466,354	0
Crédito fiscal por realizar	14,997,019	0	14,997,019	0	14,997,019	0	0	0
Impuesto sobre la renta diferido	1,025,237	0	1,025,237	0	1,025,237	0	0	0
Activos por derecho de uso, neto	3,566,604	0	3,566,604	0	3,566,604	0	0	0
Otros activos	4,174,364	0	4,174,364	1,150	4,073,791	99,658	8,500	265
Total de activos	834,438,287	(43,819,406)	878,257,693	41,609,893	830,909,842	591,225	4,192,799	953,934
Pasivo y Patrimonio								
Pasivos:								
Depósitos de clientes:								
Ahorros	1,683,509	(1,790,049)	3,473,558	0	3,473,558	0	0	0
A plazo	255,872,789	0	255,872,789	0	255,872,789	0	0	0
Total de depósitos de clientes	257,556,298	(1,790,049)	259,346,347	0	259,346,347	0	0	0
Valores comerciales negociables	108,857,724	0	108,857,724	0	108,857,724	0	0	0
Notas comerciales negociables	108,523,777	0	108,523,777	0	108,523,777	0	0	0
Bonos cubiertos	40,165,070	0	40,165,070	0	40,165,070	0	0	0
Bonos ordinarios	5,179,347	0	5,179,347	0	5,179,347	0	0	0
Certificados de inversion	34,797,424	0	34,797,424		34,797,424	0	0	0
Obligaciones negociables	21,329,219	0	21,329,219	0	21,329,219	0	0	0
Financiamientos recibidos	167,466,549	0	167,466,549	0	167,466,549	0	0	0
Impuesto sobre la renta por pagar	401,542	0	401,542	0	401,542	0	0	0
Pasivos por arrendamiento	3,685,800	0	3,685,800	0	3,685,800	0	0	0
Otros pasivos	7,629,798	(243,726)	7,873,524	674	7,531,552	50,000	283,798	7,500
Total de pasivos	755,592,548	(2,033,775)	757,626,323	674	757,284,351	50,000	283,798	7,500
Patrimonio:								
Acciones comunes	17,907,020	(15,010,500)	32,917,520	17,907,020	15,000,000	500	5,000	5,000
Acciones preferidas	22,752,709	0	22,752,709	22,752,709	0	0	0	0
Acciones en tesorería	0	727,000	(727,000)	0	(727,000)	0	0	0
Capital adicional pagado	0	(26,415,329)	26,415,329	0	25,025,329	615,000	95,000	680,000
Reserva de capital	1,800,000	0	1,800,000	0	1,800,000	0	0	0
Reserva regulatorias	8,148,128	0	8,148,128	0	8,148,128	0	0	0
Reserva de valor razonable	2,806,825	0	2,806,825	0	2,806,825	0	0	0
Reserva por conversión de moneda extranjera	(11,158,866)	(185,043)	(10,973,823)	(3,105,119)	(7,868,704)	0	0	0
Utilidades no distribuidas	36,589,923	32,095	35,557,828	4,054,609	28,507,059	(74,275)	3,809,091	261,434
Total del patrimonio	78,845,739	(40,851,777)	119,697,516	41,609,219	72,691,637	541,225	3,909,091	946,434
Participación no controladora	0	(933,854)	933,854	0	933,854	0	0	0
Total de pasivos y patrimonio	834,438,287	(43,819,406)	878,257,693	41,609,893	830,909,842	591,225	4,192,799	953,934

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Anexo 2

Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado de Resultados

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	La Hipotecaria (Holding), Inc.	Banco La Hipotecaria y Subsidiaria	Online Systems, S.A.	Mortgage Credit Reinsurance Limited	Securitization and Investment Advisors, Inc.
Ingresos por intereses y comisiones:								
Intereses sobre:								
Préstamos	33,697,608	0	33,697,608	0	33,697,608	0	0	0
Inversiones en valores	2,737,665	0	2,737,665	0	2,737,665	0	0	0
Depósitos en bancos	141,884	(1,419)	143,303	1,273	136,287	443	5,245	55
	36,487,157	(1,419)	36,488,576	1,273	36,481,560	443	5,245	55
Comisiones por otorgamiento de préstamos	2,234,130	0	2,234,130	0	2,234,130	0	0	0
Total de ingresos por intereses y comisiones	38,721,287	(1,419)	38,722,706	1,273	38,715,690	443	5,245	55
Gastos de intereses y comisiones:								
Depósitos	8,993,801	(1,419)	8,995,220	0	8,995,220	0	0	0
Financiamientos	16,861,776	0	16,861,776	0	16,861,776	0	0	0
Comisiones	1,014,956	0	1,014,956	0	1,014,956	0	0	0
Total de gastos de intereses y comisiones	26,870,533	(1,419)	26,871,952	0	26,871,952	0	0	0
Ingreso neto de intereses y comisiones	11,850,754	0	11,850,754	1,273	11,843,738	443	5,245	55
Provisión para pérdidas en préstamos	619,369	0	619,369	0	619,369	0	0	0
Reversión de provisión para pérdidas en inversiones en valores a CA	(439)	0	(439)	0	(439)	0	0	0
Reversión de provisión para pérdidas en inversiones en valores a VRCOUI	(110,373)	0	(110,373)	0	(110,373)	0	0	0
Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisiones	11,342,197	0	11,342,197	1,273	11,335,181	443	5,245	55
Ingresos (gastos) por servicios bancarios, comisiones y otros, neto:								
Ganancia neta en inversiones	680,885	0	680,885	0	680,885	0	0	0
Comisión por administración y manejo	4,442,255	(450,000)	4,892,255	(7,719)	4,899,974	0	0	0
Otras comisiones pagadas	(515,126)	0	(515,126)	0	(515,126)	0	0	0
Otros ingresos	6,288,601	(1,050,000)	7,338,601	1,050,001	1,467,811	15,363	3,947,683	857,743
Total de otros ingresos, neto	10,896,615	(1,500,000)	12,396,615	1,042,282	6,533,544	15,363	3,947,683	857,743
Gastos generales y administrativos:								
Salarios y otros gastos del personal	6,942,048	0	6,942,048	0	6,942,048	0	0	0
Depreciación y amortización	683,364	0	683,364	0	683,364	0	0	0
Honorarios profesionales y legales	1,338,071	(450,000)	1,788,071	2,282	996,531	644	572,815	245,799
Impuestos	1,649,360	0	1,649,360	0	1,639,612	8,248	1,500	0
Otros gastos	4,761,408	0	4,761,408	0	3,737,491	1,902	1,021,089	926
Total de gastos generales y administrativos	15,374,251	(450,000)	15,824,251	2,282	13,999,046	10,794	1,595,404	246,725
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta	6,864,561	(1,050,000)	7,914,561	1,041,273	3,869,679	5,012	2,357,524	611,073
Impuesto sobre la renta	981,778	0	981,778	0	981,778	0	0	0
Utilidad neta	5,882,783	(1,050,000)	5,932,783	1,041,273	2,917,901	5,012	2,357,524	611,073

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.