

**BGT**BG Trust,  
Inc.

**CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO  
PROGRAMA DE NOTAS COMERCIALES NEGOCIABLES  
A MEDIANO PLAZO HASTA US\$40MM  
BANCO LA HIPOTECARIA**

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 6,002 de 01 de abril de 2009 inscrita en el Registro Público en la ficha FID-1290, documento 1561042, (el "Fideicomiso"), por BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., en beneficio de los Tenedores Registrados de las Notas Públicas Comerciales Negociables a Mediano Plazo por la suma de hasta Cuarenta Millones de Dólares (US\$40,000,000.00), (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de diciembre de 2019, a saber:

1. El Emisor es Banco La Hipotecaria, S.A.
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución CNV N° 89-09 de 01 de abril de 2009.
3. El monto total registrado es de hasta Cuarenta Millones de Dólares (US\$40,000,000.00), emitidos en forma rotativa, nominativa, registrada y sin cupones, actualmente la emisión no mantiene notas emitidas y en circulación.
4. El total de Patrimonio del Fideicomiso asciende a US\$285,709.07.
5. El desglose de la composición del Patrimonio administrado es el siguiente:
  - a) Fondos depositados en cuenta corriente en Banco General con saldo total de US\$30.41.
  - b) Cartera de créditos hipotecarios cedidos al Fiduciario cuyos saldos a capital al 31 de diciembre de 2019, ascendían a US\$285,678.66, cuyo detalle se lista como **Anexo A**.
6. El Prospecto Informativo de la emisión establece que el emisor deberá mantener en todo momento un valor total que cubra al menos 110% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 31 de diciembre de 2019 dicha emisión no contaba con notas emitidas y en circulación.
7. La Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

Mar-19	Jun-19	Sep-19
776.00%	706.93%	0.00%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 21 de enero de 2020.

**BG Trust, Inc. a título fiduciario**

  
Angela Escudero  
Firma Autorizada

  
Gabriela Zamora  
Firma Autorizada

**REPÚBLICA 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 y el Acuerdo 1-2020 de 19 de febrero de 2020**

**ANEXO N°.1**  
**Formulario IN-A**  
**Informe de Actualización Anual**

Presentado según el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y el Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 y el Acuerdo 1-2020 de 19 de febrero de 2020.

**Instrucciones generales a los Formularios IN-A:**

**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 y el Acuerdo 1-2020 de 19 de febrero de 2020 (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 y el Acuerdo 1-2020 de 19 de febrero de 2020.

**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](http://www.supervalores.gob.pa)), bajo el botón de "Formularios", sección Dirección de Emisores <http://www.supervalores.gob.pa/component/content/article/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.



**Año terminado al:** 31 de diciembre de 2019  
**Nombre del Emisor:** Banco La Hipotecaria, S.A.  
Valores Comerciales Negociables - Resolución N°.CNV-487-2001  
Valores Comerciales Negociables - Resolución N°.CNV-195-2005  
Valores Comerciales Negociables - Resolución N°.CNV-26-2006  
Valores Comerciales Negociables - Resolución N°.CNV-225-2006  
**Valores que ha registrado:** Valores Comerciales Negociables - Resolución N°.CNV-290-2007  
Valores Comerciales Negociables - Resolución N°.CNV-400-2017  
Notas Comerciales Negociables - Resolución N°.CNV-89-2009  
Notas Comerciales Negociables - Resolución N°.CNV-506-2013  
Notas Comerciales Negociables - Resolución N°.CNV-12-2016  
Notas Comerciales Negociables - Resolución N°.CNV-462-2018  
**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](mailto:epimentel@lahipotecaria.com)

## PARTE I:

De conformidad con el Artículo 4 del Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 y el Acuerdo 1-2020 de 19 de febrero de 2020, haga una descripción detallada de las actividades del emisor, sus subsidiarias y de cualquier ente le hubiese precedido, en lo que le fuera aplicable (Ref. Artículo 7 del Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010).

### I. Información del Emisor

#### A. Historia y Desarrollo del Emisor

Banco La Hipotecaria, S. A., (en adelante “el Banco” o “La Hipotecaria” o “El Emisor”) antes La Hipotecaria, S.A., fue constituida el 7 de noviembre de 1996 bajo la ley de sociedades de la República de Panamá. Según resolución S.B.P. N°.120-2010 de 26 de mayo 2010 la Superintendencia de Bancos otorgó Permiso Temporal a La Hipotecaria, S.A. para protocolizar e inscribir en el Registro Público los documentos relativos a la modificación de su Pacto Social, incluyendo el cambio de su razón social por la de Banco La Hipotecaria, S.A. y según resolución S.B.P. N°.127-2010 de 4 de junio de 2010 otorga Licencia Bancaria General para iniciar operaciones oficialmente como Banco el 7 de junio de 2010. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y personales, administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales y personales. Además de contar con la licencia bancaria, mediante Resolución FID N°.3-97 del 6 de agosto de 1997, la Superintendencia de Bancos le otorgó a La Hipotecaria, S. A. una licencia fiduciaria que le permite realizar negocios de fideicomiso en o desde la República de Panamá. La Compañía se encuentra registrada en la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución N°.487-01 de 14 de diciembre de 2001.

El dueño del 100% de las acciones de Banco La Hipotecaria S.A. es La Hipotecaria (Holding) Inc., una sociedad constituida en las Islas Británicas Vírgenes. Actualmente, los accionistas principales de La Hipotecaria (Holding) Inc. son, Grupo ASSA, S.A. (69.01% de las acciones), dueño de ASSA Compañía de Seguros, una de las más importantes aseguradoras en la República de Panamá,



La Corporación Financiera Internacional – IFC (13.5% de las acciones), la cual es un miembro del World Bank Group y una de las más importantes instituciones multilaterales del mundo. El remanente de las acciones de La Hipotecaria (Holding) Inc. pertenecen a sus Ejecutivos (17.49% de las acciones). El domicilio comercial del Emisor se indica a continuación:

---

<b>Dirección física:</b>	Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España, Ciudad de Panamá, República de Panamá
<b>Dirección postal:</b>	Apartado Postal 0823 04422 Ciudad de Panamá, República de Panamá
<b>Teléfono:</b>	300-8500
<b>Fax:</b>	300-8501
<b>Correo electrónico:</b>	<a href="mailto:epimentel@lahipotecaria.com">epimentel@lahipotecaria.com</a>

---

Evolución de la Estructura Organizativa: en mayo de 1997, el Grupo Wall Street Securities creó La Hipotecaria S.A., (anteriormente conocido como Wall Street Compañía Hipotecaria, S.A.) la primera institución no-bancaria en Panamá especializada en la generación, desembolso administración y titularización de préstamos hipotecarios. En marzo de 2000 Grupo Wall Street Securities vendió un 50% de sus acciones en La Hipotecaria a Grupo ASSA, S. A. y La Hipotecaria empezó a funcionar independientemente de sus dos accionistas. En diciembre de 2002, Grupo Wall Street Securities traspasó a Grupo ASSA, S.A. e Inversiones Americanas, S.A. su interés accionario en La Hipotecaria (Holding), Inc. En diciembre de 2009, la Corporación Financiera Internacional (IFC) adquirió el 14.99% de las acciones de la Hipotecaria (Holding), Inc. Desde el inicio de sus operaciones en mayo de 1997, Banco La Hipotecaria, S.A. ha llegado a ser uno de los líderes en el mercado de hipotecas bajo la Ley de Intereses Preferenciales en la República, aprobando préstamos hipotecarios a un promedio de más de 39,277 préstamos, con un saldo insoluto de \$885.505 millones. Los mismos cumplen con estándares aceptados internacionalmente para la generación y administración de créditos hipotecarios y las viviendas financiadas cubren una variada gama de proyectos. El sistema de informática que utiliza La Hipotecaria en su manejo de carteras hipotecarias está diseñado con especificaciones internacionalmente aceptadas para administrar carteras hipotecarias y efectuar titularizaciones de carteras hipotecarias en los Estados Unidos y otros países desarrollados.

Evolución del Negocio: La Hipotecaria abrió sus puertas al público en mayo de 1997 con un solo local en planta baja de Plaza Regency, ubicado en Vía España con un capital inicial de US \$250,000 y un equipo de 5 empleados. Durante sus primeros años, La Hipotecaria se dedicó a actividades de originar, desembolsar y administrar créditos hipotecarios. En mayo 1999 sirvió como Fiduciario del Primer Fideicomiso de Préstamos Hipotecarios, su primera titularización de préstamos hipotecarios y sujeto de este informe. En septiembre de 2001 fungió como Fiduciario del Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Julio de 2002 fungió como Fiduciario del Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En octubre de 2003 fungió como Fiduciario del Cuarto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Julio de 2004 fungió como Fiduciario del Quinto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En marzo de 2005 fungió como Fiduciario del Sexto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En diciembre de 2005 fungió como Fiduciario del Séptimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En febrero de 2007 fungió como Fiduciario del Octavo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En febrero de 2008 fungió como Fiduciario del Noveno Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En noviembre de 2008 fungió como Fiduciario del Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Personales. En noviembre de 2010 fungió como Fiduciario del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En abril de 2013 fungió como

Fiduciario del Décimo Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En julio de 2014 fungió como Fiduciario del Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En septiembre de 2016 fungió como Fiduciario del Décimo Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En febrero de 2019 fungió como Fiduciario del Décimo Cuarto y Décimo Quinto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En junio 6 de 2010 Banco La Hipotecaria, S.A. comenzó a operar con licencia general de la Superintendencia de Bancos para llevar a cabo el negocio de banco en la República de Panamá, otorgada mediante la Resolución S.B.P N°.127-2010 del 4 de junio de 2010. A la fecha de la presentación de este informe, La Hipotecaria con 195 empleados permanentes cuenta con sus oficinas principales y una sucursal en Plaza Regency, una sucursal en la Ciudad de Santiago, provincia de Veraguas, una sucursal en la Ciudad de David, provincia de Chiriquí, y una sucursal en la Ciudad de La Chorrera, provincia de Panamá y otra en la ciudad de Chitré, provincia de Herrera.

Inversiones de Capital: desde el último periodo fiscal no ha habido compromisos de importancia para gastos de capital. Adicionalmente, no hubo tendencias de importancia, ni favorable o desfavorable en los recursos de capital de La Hipotecaria.

Capitalización: el capital de la empresa se ha fortalecido a US\$75.626 de US\$70.919 en el 2018.

## **B. Capital Accionario**

Al **31 de diciembre de 2019** el capital en acciones comunes ascendía a Quince Millones de dólares (**\$15,000,000**), y en utilidades no distribuidas ascendía a Veintinueve Millones Setecientos Cuatro Mil Setecientos Ochenta y Dos dólares (**\$29,704,882**).

## **C. Pacto Social y Estatutos del Emisor**

El Pacto Social está inscrito en el Registro Público de Panamá, Ficha 323244, Rollo 52052 e Imagen 0044 de la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público, desde el 20 de noviembre de 1996. El Pacto Social estipula que la Junta Directiva estará compuesta por un Presidente y Representante Legal, un Vicepresidente, un Tesorero y un Secretario. La Junta Directiva puede elegir de cuando en cuando uno o más directores y ayudantes y otros dignatarios, agentes y empleados que estime conveniente.

## **D. Descripción del Negocio**

Giro normal del Negocio: el negocio principal del Fiduciario es la administración de una cartera hipotecaria. Esto incluye el manejo de la cobranza de letras mensuales, administración y remesas de primas de seguros, remesas de FECI cuando aplica, tramitación de los créditos fiscales que provienen de las hipotecas otorgadas bajo la Ley de Intereses Preferenciales, determinar el mecanismo y las políticas de imputación de los pagos que se reciban de los deudores hipotecarios. Trabajos adicionales incluyen variar las tasas de interés de los créditos hipotecarios, iniciar acciones extrajudiciales y judiciales de cobros de los Créditos Hipotecarios, ejecutar las garantías reales y personales, y administrar los bienes inmuebles que respaldan los créditos hipotecarios y otros trabajos.

Descripción de la Industria: la mayoría de las hipotecas generadas por La Hipotecaria son para la clase media / media-baja y están ubicados en el área metropolitana de la Ciudad de Panamá (desde La Chorrera hasta Tocúmen y Las Cumbres). El mercado de vivienda Clase Media / Media-Baja se caracteriza por numerosos proyectos ubicados en su mayoría en las áreas de Tocúmen, Las Cumbres y Panamá Oeste, construidos por una gran variedad de promotores. La construcción de viviendas para el mercado de la clase media / media-baja se caracteriza por poca especulación

debido en gran parte a la alta demanda que existe, los pasos rigurosos necesarios para lanzar un proyecto nuevo y las prácticas sanas de los bancos de la plaza que requieren un alto nivel de preventa antes de desembolsar fondos para la construcción. Históricamente el mercado de vivienda de clase media / media-baja ha experimentado una plusvalía consistente y una mínima de morosidad.

**Normas:** existen dos normas importantes de la industria hipotecaria para la clase media / media baja que son importantes mencionar que influyen sobre los bonos hipotecarios, sujetos de este informe; La Ley de Intereses Preferenciales y La Ley de Descuento directo.

La Ley de Intereses Preferenciales (La Ley 3 del 20 de mayo de 1985), “Por la cual se establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios”, según ha sido modificada por la Ley 11 de 26 de septiembre de 1990, por la Ley 4 de 17 de mayo de 1994, por la Ley 30 de 20 de julio de 1999, por la Ley 50 de 27 de octubre de 1999, por Ley 65 de 29 de octubre de 2003, por la Ley 28 de 8 de mayo de 2012, por la Ley 23 de abril de 2013, y por la Ley 94 de septiembre de 2019, establece un subsidio importante en la tasa de interés de una hipoteca adquirida en la compra de ciertas viviendas.

Para una vivienda ocupada por primera vez desde su construcción, y que sea residencia principal del ocupante, la ley actual establece cinco (5) tramos preferenciales, dependiendo del precio de venta de la vivienda:

<b>Precio de Venta:</b>	<b>Tramo Preferencial:</b>
0 - \$45,000	Equivalente a la Tasa de Referencia
\$45,001 - \$80,000	4.00%
\$80,001 - \$120,000	3.00%
\$120,001 - \$150,000	2.00%
\$150,001 - \$180,000	1.5%

El tramo preferencial se refiere al subsidio máximo otorgado a una institución financiera en forma de un crédito fiscal al final de cada año calendario, por haber otorgado una hipoteca a una tasa menor que la Tasa de Referencia vigente de tiempo en tiempo, siempre y cuando la hipoteca califique bajo otras condiciones de la ley. Por ejemplo, si el precio de una vivienda es cuarenta y cinco mil un dólares (\$45,001) y la Tasa de Referencia vigente en el momento es cinco punto setenta y cinco por ciento (5.75%), la institución financiera recibirá un crédito fiscal por un monto de cuatro por ciento (4.0%) del saldo promedio de esa hipoteca, siempre y cuando la tasa otorgada al cliente no sea superior al uno punto setenta y cinco por ciento (1.75%). En el mismo ejemplo, si la institución financiera decide cobrar al cliente una tasa de cuatro por ciento (4.00%), el Crédito Fiscal máximo que recibe la institución sería uno punto setenta y cinco por ciento (1.75%) ya que el Crédito Fiscal más la tasa cobrada al cliente no podrá ser mayor a la Tasa de Referencia. Finalmente, en el mismo ejemplo, si la institución decide cobrar al cliente una tasa de dos por ciento (2.00%), el Crédito Fiscal que recibe la institución sería tres punto setenta y cinco por ciento (3.75%) ya que tres punto setenta y cinco por ciento (3.75%) es el Tramo Preferencial (máximo) establecido por la ley en ese segmento.

El Crédito Fiscal otorgado a la institución es aplicable al pago de su impuesto sobre la renta o vendido libremente en el mercado ya que existe un mercado secundario para la compraventa de dichos créditos. Según el Fideicomiso, el Fiduciario está facultado para autorizar al Administrador a vender el Crédito Fiscal cada año.

A efectos de calcular la Tasa de Referencia, la Superintendencia Bancaria obtiene, mensualmente, de la Caja de Ahorros y de los cinco (5) bancos privados que tengan las mayores carteras de préstamos hipotecarios residenciales, la información acerca del tipo de interés que cada uno de ellos haya cobrado durante el mes inmediatamente anterior sobre los préstamos residenciales de primera hipoteca no amparados por la Ley de Intereses Preferenciales y que hayan sido otorgados con arreglo a una tabla de amortización basada en un plazo no menor de quince (15) años. La Tasa de Referencia equivaldrá al promedio, redondeado al cuarto del punto (1/4) porcentual más cercano, de los intereses cobrados por tales instituciones sobre dichos préstamos en el mes inmediatamente anterior a la fecha de publicación de la nueva Tasa de Referencia por la Superintendencia Bancaria.

Otra norma importante en el mercado hipotecario es la Ley 97 del 4 de octubre de 1973, modificada por la Ley 55 del 7 de septiembre de 1976 y la Ley 1 del 16 de enero de 1980, la cual establece el descuento obligatorio de las cuotas mensuales de una vivienda. Bajo dicha ley, quien adquiera una vivienda puede autorizar a su patrón en forma irrevocable, una vez aprobada mediante una resolución del Ministerio de Vivienda, el derecho de descontar la cuota mensual directamente de sus ingresos mensuales, sujeto a ciertas restricciones. Los montos a descontar a los Deudores pueden ser cambiados por la institución las veces necesarias y el descuento directo sigue al Deudor en sus diferentes trabajos durante la vigencia de su préstamo hipotecario. El descuento directo para vivienda tiene prioridad sobre descuentos directos para préstamos personales. Además, el empleador que no cumpla con la obligación de descuento obligatorio puede ser sancionado con multas hasta diez (10) veces las sumas que debió descontar.

**Regulaciones:** La Hipotecaria está sujeta a las regulaciones aplicadas a los bancos por la Superintendencia de Bancos de Panamá y a las regulaciones impuestas a las industrias bursátiles por la Ley de Valores de Panamá.

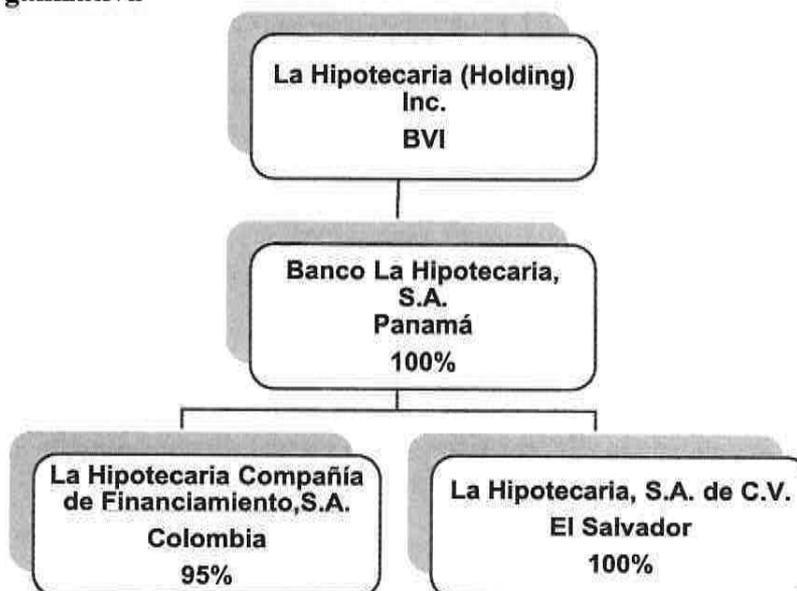
A continuación, se listan las principales licencias expedidas por entidades reguladoras, que poseen La Hipotecaria:

<b>Licencia</b>	<b>Entidad Reguladora</b>
<i>Bancaria General:</i> Resolución S.B.P. 127-2010 del 4 de junio de 2010	Ministerio de Comercio e Industrias
<i>Comercial Tipo B:</i> Licencia 1997-467 del 2 de abril de 1997	Superintendencia de Bancos
<i>Fiduciaria:</i> Resolución 3-97 del 6 de agosto de 1997 y Resolución de Acreditación Fiduciaria SBP-FID-A-0026-2017	Superintendencia de Bancos

Tributos: La Hipotecaria tributa en la República de Panamá.

Litigios Legales: La Hipotecaria no tiene litigios legales pendientes ni dentro del giro normal de sus actividades ni fuera de él, que pueden incidir mayormente en sus operaciones.

## E. Estructura Organizativa



\* El otro 5% es propiedad de LH Panamá, LH El Salvador, Online y Advisors en partes iguales.

## F. Propiedades, Plantas y Equipo

A la fecha de este informe, las subsidiarias alquilan bajo contratos de arrendamiento de diferentes plazos la totalidad de 1,543.48 m<sup>2</sup> en Panamá, 688.3 m<sup>2</sup> en El Salvador y 170.63 m<sup>2</sup> en Colombia, distribuidos de la siguiente manera:

LH Panamá: La casa matriz cuenta con cuatro (4) locales que suman 1,543.48 m<sup>2</sup> ubicados en Vía España, Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 10, 11, 12, 13, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Además, Banco La Hipotecaria, S.A. cuenta con cuatro (4) sucursales. La sucursal de la Provincia de Chiriquí está ubicada en la Avenida F Sur, Ciudad de David y cuenta con 105 m<sup>2</sup>. La sucursal de la Provincia de Veraguas está ubicada en la Ave. Central de Santiago y cuenta con 105 m<sup>2</sup>. La sucursal de la Provincia de Herrera se encuentra ubicada en el Paseo Enrique Geenzier, Ciudad de Chitré y cuenta con 125 m<sup>2</sup>. Por último, la sucursal de Chorrera también ubicada en la Provincia de Panamá cuenta con un local de 40 m<sup>2</sup>.

LH El Salvador: La oficina principal se encuentra ubicada en el Mezanine del Edificio La Centroamericana, Alameda Roosevelt, #3107, San Salvador, El Salvador y cuenta con un área de 192.5 m<sup>2</sup>. También en el Edificio La Centroamericana La Hipotecaria, S.A. de C.V. cuenta con oficinas adicionales de un área de 364 m<sup>2</sup>.

LH de Colombia: La oficina principal se encuentra ubicada en el edificio llamado Edificio Núcleo Ejecutivo 93, en la Carrera 7 N°. 93 - 40 Barrio Chico, Bogotá Colombia. Esta es la única sede en Colombia y se encuentra distribuida en oficinas enumeradas de la siguiente manera: oficina: 207 área 56.55 m<sup>2</sup>, oficina: 210 área 54.07 m<sup>2</sup> y oficina: 211 área 60.01 m<sup>2</sup>.

El Emisor no es dueño de propiedades bienes raíces.

**G. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.** No aplica en este caso.

## H. Información sobre tendencias

El mercado hipotecario para el segmento que atiende las subsidiarias de El Emisor, tanto en Panamá, El Salvador y Colombia, se ha caracterizado en los últimos años por un aumento en el número de proyectos de vivienda y de promotores. A pesar de la alta demanda que existe, la construcción de estas viviendas se caracteriza por poca especulación debido al tiempo que toma que estas unidades se encuentren listas y que estos compradores ocupan sus casas como vivienda principal. Históricamente se ha experimentado una plusvalía consistente, pero moderada, para esta vivienda cuando se compara viviendas con similares especificaciones.

El mercado hipotecario ha sufrido poca incidencia de morosidad debido a que las personas ocupan sus casas como vivienda principal y los pagos a las hipotecas son realizados en su mayoría a través del descuento directo de planilla amparado en la Ley 55 de 1976 en Panamá y la práctica de Orden de Descuento en El Salvador y en el Decreto 1527 de 2012 en Colombia.

Las tasas de interés aplicado para los préstamos son variables y corresponde a las tasas de mercado o la tasa de interés preferencial para los casos que aplique.

## II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El siguiente análisis se basa en los estados financieros de La Hipotecaria al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre del 2018.

### A. Liquidez

Al analizar la liquidez de La Hipotecaria es importante mencionar que el principal objetivo del Banco es fomentar el mercado secundario de hipotecas residenciales a través de la originación y titularización de préstamos hipotecarios residenciales. Al **31 de diciembre de 2019**, La Hipotecaria había emitido, a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 15 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 **31 de diciembre de 2019** el Banco tenía \$1,670,000.00 en bonos del Octavo Fideicomiso, \$207,020.53 en bonos del Noveno Fideicomiso, \$6,600,000.00 en bonos del Décimo Fideicomiso, \$4,770,459.90 en bonos del Décimo Primer Fideicomiso, \$8,143,005.74 en bonos del Décimo Segundo Fideicomiso, \$5,798,529.99 en bonos del Décimo Tercer Fideicomiso, \$7,345,766.82 en bonos del Décimo Cuarto Fideicomiso y \$9,382,591.91 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), Responsibility 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 \$288,073,259. Al **31 de diciembre de 2019**, todos los préstamos estaban garantizados.

A partir de abril 2015, el Banco compra la cartera hipotecaria de la compañía comercial en Colombia.

Al **31 de diciembre de 2019** el Banco tiene autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores seis programas rotativos de hasta **B/.200,000,000** en VCNs, los cuales se han emitido sin garantía. **B/.240,000,000** en Notas Comerciales Negociables, las cuales se han emitido sin garantía. Adicionalmente, tenía un plan rotativo de hasta **B/.35,000,000** en programas de Papel Bursátil, los cuales se han emitido sin garantía y **B/.50,000,000** en un Programa de Certificados de Inversión, autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, los cuales se han emitido sin garantía.

### **B. Recursos de Capital**

Al **31 de diciembre de 2019** el capital común y el capital adicional pagado de Banco La Hipotecaria, S.A. ascendía a **\$40,025,329**.

Cabe destacar que los activos de La Hipotecaria, consisten principalmente en préstamos hipotecarios sobre residencias principales otorgados a la clase media y media-baja en la ciudad de Panamá. Los préstamos pueden ser considerados el “inventario” de hipotecas que se utilizará para llevar a cabo futuras titularizaciones. Los préstamos hipotecarios en los libros de La Hipotecaria tienen las siguientes características: (Es importante recalcar que la siguiente información solamente aplica para los préstamos hipotecarios que son propiedad de La Hipotecaria al **31 de diciembre de 2019** y no incluye los préstamos administrados por La Hipotecaria en fideicomisos o para otras instituciones financieras).

Número de préstamos	16,767
Saldo insoluto total de los préstamos	\$635,201,248
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Interés Preferencial	\$356,067,970
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Interés Preferencial.	\$108,560,824
Monto total original de los préstamos	\$699,502,666
Saldo mínimo de los préstamos	\$769
Saldo máximo de los préstamos	\$552,338
Saldo promedio de los préstamos	97,248
Tasa máxima de los préstamos	10.88%
Tasa mínima de los préstamos	5.55%
Tasa promedio ponderada de los préstamos	6.65%
Relación saldo / avalúo mínimo de los préstamos	0.71%
Relación saldo / avalúo máximo de los préstamos	118.89%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	68.62%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	74.60%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	03/30/2019
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	28-dic-49
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	38.24

### **C. Resultados de las Operaciones**

Los principales ingresos de La Hipotecaria provienen por la administración de las hipotecas, tanto en sus libros como en los libros de terceros (por ejemplo, carteras de hipotecas titularizadas o en libros de otras instituciones financieras) y del margen financiero de los préstamos en sus libros. Actualmente, el margen financiero favorable del Banco es el resultado de la estrategia financiera implementada por el Banco al fijar el financiamiento de sus principales pasivos financieros a tasas

de interés internacionales y a que las tasas de interés de sus activos se mantienen relacionadas a las tasas de interés locales, las cuales se pueden considerar como estables. Al **31 de diciembre de 2019**, La Hipotecaria administraba 36,617 préstamos, con un saldo insoluto de \$974.543 millones, nivel que le brinda a La Hipotecaria una fuente de ingresos recurrentes.

Como se presenta en la siguiente sección, la morosidad de la cartera hipotecaria se mantiene en niveles razonables y no se prevé cambios significativos en las ganancias del Banco.

#### **D. Análisis de perspectivas**

Es importante mencionar que las perspectivas de La Hipotecaria dependen en gran medida en el desempeño de los préstamos hipotecarios; el activo principal del Banco. 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 del Banco. En la actualidad, la morosidad de la cartera hipotecaria 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 **31 de diciembre de 2019**:

<b>Estatus de Morosidad de Préstamos en Libros</b>	<b>Total de Préstamos</b>
Adelantados	\$59,166,528
Corrientes	\$513,063,105
Saldos de 1-30 días	\$35,696,214
Saldo de préstamos 31-60 días	\$11,167,156
Saldo de préstamos 61-90 días	\$6,456,305
Saldo de préstamos 91-120 días	\$2,319,899
Saldo de préstamos 121-150 días	\$1,326,376
Saldo de préstamos 151-180 días	\$702,025
Saldo de préstamos 181 días o más	\$5,303,640
<b>Total 91 días o más:</b>	<b>\$9,651,941</b>
Total de hipotecas en libros	\$635,201,248
<b>% de morosidad de hipotecas en libros</b>	<b>1.52%</b>

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

### **III. Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores, Asesores y Empleados**

#### **A. Identidad, funciones y otra información relacionada**

**1. Directores y Dignatarios.** A continuación, se incluye información sobre los directores y dignatarios de Banco La Hipotecaria, S.A.:

<b>Nombre:</b>	<b>Eduardo Fábrega</b> <b>Presidente</b>
<b>Nacionalidad:</b>	Panameño, Cédula 8-389-727
<b>Fecha de nacimiento:</b>	5 de noviembre de 1971
<b>Domicilio comercial:</b>	Apartado 0831-02678, Rep. de Panamá

Teléfono: 301-2101, fax 300-2729

Correo electrónico: [efabrega@assanet.com](mailto:efabrega@assanet.com)

**Información adicional:** Obtuvo su Título de Licenciado en Administración de Empresas en Texas A&M University (1993). Posteriormente obtuvo una Maestría en Administración de Empresas en Nova Southeastern University en (1997). Actualmente se desempeña como Vicepresidente Ejecutivo y Gerente General de ASSA Compañía de Seguros, S.A., antes de lo cual se desempeñó como VP Ramos Generales, Director de la División Corporativa, Gerente Técnico y de Finanzas entre otras posiciones en la misma compañía. Nació el 5 de noviembre de 1971. Domicilio comercial: Calle 50, entre Calle 56 y 57, Edificio ASSA, Panamá, República de Panamá.

---

**Nombre:** **Salomón V. Hanono W.**

**Tesorero**

**Nacionalidad:** Panameño, Cédula 8-301-209

**Fecha de nacimiento:** 22 de julio de 1968

**Domicilio comercial:** Apartado 0816-01659, Panamá 5, Rep. de Panamá

Teléfono: 263-4400; fax 269-9458

Correo electrónico: [sh@vicsons.com](mailto:sh@vicsons.com)

**Información adicional:** Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas y Finanzas de American University. Profesionalmente se desempeña como Gerente General de las diferentes empresas que conforman el grupo Empresas Vicsons. Es miembro de la Junta Directiva de Grupo ASSA, S.A. y ASSA Compañía de Seguros, S.A. Domicilio comercial: Torre Banistmo, piso 20, av. Samuel Lewis, Panamá, República de Panamá.

---

**Nombre:** **Nicolás Pelyhe**

**Secretario**

**Nacionalidad:** Panameño, Cédula 8-418-467

**Fecha de nacimiento:** 5 de octubre de 1951

**Domicilio comercial:** Apartado 11223, zona 6

Teléfono: 260-2929; fax 279-0868

Correo electrónico: [npelyhe@assanet.com](mailto:npelyhe@assanet.com)

**Información adicional:** Es Director de Desarrollo El Dorado, S.A. y Subsidiarias, Banco La Hipotecaria, S.A., Planeta Verde, S.A., Telecarrier, Inc., Esteban Durán-Amat, S.A. (Café Durán), Central Latinoamérica de Valores, S.A., Metropolitana Compañía de Seguros, S.A. (Nicaragua), Banco de Finanzas, S.A. (Nicaragua), Inversiones Vadel, S.A., Sociedad de Finanzas de Ahorro y Préstamos para la Vivienda, S.A. (Savisa) y Director Suplente de Profuturo-Administradora de Fondos de Pensiones y Cesantía, S.A. Ingresó

---

a ASSA Compañía de Seguros, S.A. en mayo de 1977. Su principal función fue el manejo de las inversiones y supervisión de las operaciones de las empresas subsidiarias y afiliadas. Domicilio comercial: Calle 50, entre Calle 56 y 57, Edificio ASSA, Panamá, República de Panamá.

---

<b>Nombre:</b>	<b>John D. Rauschkolb</b>
<b>Cargo:</b>	<b>Vicepresidente Ejecutivo</b>
<b>Nacionalidad:</b>	E.E.U.U., Cédula E-8-74251
<b>Fecha de nacimiento:</b>	23 de julio de 1961
<b>Domicilio comercial:</b>	Apartado 823-3858, Zona 7, Panamá, Rep. De Panamá Teléfono: 205-1700; fax 264-0111 Correo electrónico: john@lahipotecaria.com
<b>Información adicional:</b>	Responsable por todos los aspectos del negocio. Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas (summa cum laude) de Pepperdine University, Los Angeles, California (1983). Posteriormente obtuvo una Maestría en Finanzas (MBA) de Wharton School de University of Pennsylvania (1994) y una Maestría en Estudios Internacionales de Lauder Institute, University of Pennsylvania (1994). Anteriormente laboró nueve años en George Elkins Company, Beverly Hills, California, Estados Unidos, empresa líder en la banca hipotecaria en la costa oeste de los Estados Unidos (cartera hipotecaria de US \$1.2 mil millones) donde se desempeñó en varios cargos antes de asumir la Gerencia General de la empresa. También fue director de productos inmobiliarios de Invermexico, Banco Mexicano y fue Director de Productos Inmobiliarios en el Grupo Wall Street Securities desde 1996 hasta mediados de 2000. Actualmente, Gerente General de Banco La Hipotecaria, S.A. y es responsable de su administración, y de la originación y venta o titularización de su cartera de préstamos hipotecarios. Domicilio comercial: Plaza Regency, Edificio Tesera 177, piso N°.13, vía España, Panamá, República de Panamá.

---

<b>Nombre:</b>	<b>Juan A. Castro de la Guardia</b> <b>Director Independiente</b>
<b>Nacionalidad:</b>	Panameño, Cédula 8-710-880
<b>Fecha de nacimiento:</b>	15 de agosto de 1977
<b>Domicilio comercial:</b>	Apartado 0831-02678, Rep. de Panamá Teléfono: 303-3333, fax 303-3336 Correo electrónico: j.castro@invbahia.com
<b>Información adicional:</b>	Egresado con el título de Licenciado en Finanzas de Louisiana State University, Baton Rouge, Louisiana. Inicio su carrera profesional trabajando en el Departamento de Banca Corporativa del Banco Continental de Panamá, S.A., enfocándose en el sector de industrias especializadas como telecomunicaciones y

---

energía. Posteriormente, ejerció el puesto de Vicepresidente Asistente encargado del Área de Finanzas Corporativas del Banco Continental de Panamá. Durante su carrera de ocho años en Banco Continental, estuvo involucrado en la estructuración y sindicación de más de mil millones de dólares en transacciones privadas y públicas. Durante la segunda mitad del año 2007 y primera mitad del año 2008, fungió como Vicepresidente de Finanzas Corporativas de Mundial Servicios Financieros, S.A. Durante este tiempo, estuvo encargado de la estructuración de instrumentos financieros en los mercados de capitales. Actualmente labora en la tesorería de Inversiones Bahía LTD. Domicilio comercial: Costa del Este, Torre Movistar, piso 6, Panamá, República de Panamá.

---

<b>Nombre:</b>	<b>Rodrigo Cardoze</b> <b>Vicepresidente</b>
<b>Nacionalidad:</b>	Panameño, Cédula 8-713-2114
<b>Fecha de nacimiento:</b>	4 de enero de 1978
<b>Domicilio comercial:</b>	Apartado 0816-01098, Rep. de Panamá Teléfono: 205-7049, fax 205-7001 Correo electrónico: <a href="mailto:rcardoze@arifa.com">rcardoze@arifa.com</a>
<b>Información adicional:</b>	Obtuvo su Título de Licenciado en Filosofía y Letras en Duke University (2000). Posteriormente obtuvo el Título de <i>Juris Doctor</i> de Washington University, Saint Louis Missouri (2003). Profesionalmente se desempeña como Asociado Internacional de la firma de abogados Arias, Fábrega & Fábrega. Es reconocido como abogado idóneo en el Estado de Florida, Estados Unidos. Actúa como Director Suplente de la Bolsa de Valores de Panamá y de la Central Latinoamericana de Valores, S.A., y como Director del Fondo General de Inversiones y de Panamá Fixed Income Fund. Nació el 4 de enero de 1978. Domicilio comercial: Calle 50, Plazo 2000, Piso 16, Panamá, República de Panamá.

---

<b>Nombre:</b>	<b>Mitzi Alfaro de Pérez</b> <b>Directora</b>
<b>Nacionalidad:</b>	Panameña, Cédula 8-729-2365
<b>Fecha de nacimiento:</b>	24 de agosto de 1979
<b>Domicilio comercial:</b>	Urbanización Palmeras del Este, Costa del Este, Rep. de Panamá Teléfono: 6676-4323 Correo: <a href="mailto:mitzialfaro@hotmail.com">mitzialfaro@hotmail.com</a>
<b>Información adicional:</b>	Obtuvo su título de Licenciatura en Finanzas y Negocios Internacionales en la Universidad de Georgetown, Washington DC. Posteriormente obtuvo una Maestría Ejecutiva en Banca y Finanzas en el Instituto Centroamericano de Administración de Empresas – INCAE. Cuenta con más de 10 años de experiencia en el sector bancario en diversas posiciones de Finanzas Corporativas, Tesorería e Inversiones. Actualmente se desempeña como

---



consultora independiente para empresas familiares, directora en empresas locales de capital privado y es miembro activo de diversos gremios y entidades benéficas dedicadas principalmente a la educación y niñez

---

<b>Nombre:</b>	<b>Bolivar Altamiranda</b> <b>Director Independiente</b>
<b>Nacionalidad:</b>	Panameño, Cédula 3-64-942
<b>Fecha de nacimiento:</b>	24 de abril de 1954
<b>Domicilio comercial:</b>	Apartado 0831-02678, Rep. de Panamá Teléfono: 303-3333, fax 303-3336 Correo electrónico: <a href="mailto:b.altamiranda@invbahia.com">b.altamiranda@invbahia.com</a>
<b>Información adicional:</b>	Obtuvo su Título de Licenciado en Comercio con Especialización en Contabilidad de La Universidad de Panamá (1976) y un Posgrado en Tributación de UNESCPA (2005). Es Director de Servicio Corporativos de Contabilidad y Auditoría. Ha ocupado puestos de liderazgo en la organización como Gerente de Auditoría.

---

**1. Ejecutivos.** La Junta Directiva es asistida por los siguientes ejecutivos:

---

<b>Nombre:</b>	<b>John D. Rauschkolb</b> <b>Vicepresidente Ejecutivo y Gerente General</b>
<b>Nacionalidad:</b>	E.E.U.U., Cédula E-8-74251
<b>Fecha de nacimiento:</b>	23 de julio de 1961
<b>Domicilio comercial:</b>	Apartado 0823-3858, Zona 7, Panamá, Rep. De Panamá Teléfono: 205-1700; Fax 264-0111 Correo electrónico: <a href="mailto:john@lahipotecaria.com">john@lahipotecaria.com</a>
<b>Información adicional:</b>	Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas (summa cum laude) de Pepperdine University, Los Angeles, California (1983). Posteriormente obtuvo una Maestría en Finanzas (MBA) de Wharton School de University of Pennsylvania (1994) y una Maestría en Estudios Internacionales de Lauder Institute, University of Pennsylvania (1994). Anteriormente laboró nueve años en George Elkins Company, Beverly Hills, California, Estados Unidos, empresa líder en la banca hipotecaria en la costa oeste de los Estados Unidos (cartera hipotecaria de US\$1.2 mil millones) donde desempeño varios cargos antes de asumir la Gerencia General de la empresa. También fue director de productos inmobiliarios de Invermexico, Banco Mexicano y fue Director de Productos Inmobiliarios en el Grupo Wall Street Securities desde 1996 hasta mediados de 2000 donde liderizó la creación y puesto en operación de La Hipotecaria, S.A. Actualmente es, Gerente General de La Hipotecaria, S.A. y es responsable de su administración, y de la

---

originación y venta o titularización de su cartera de préstamos hipotecarios. Tiene sus oficinas en Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España.

---

<b>Nombre:</b>	<b>Giselle de Tejeira</b> <b>Vicepresidente Ejecutiva de Finanzas</b>
<b>Nacionalidad:</b>	Panameña, Cédula 3-87-1846
<b>Fecha de nacimiento:</b>	29 de enero de 1965
<b>Domicilio comercial:</b>	Apartado 0823-02678, Panamá, Rep. De Panamá Teléfono: 300-8500, Fax 300-8501 Correo electrónico: <a href="mailto:gtejeira@lahipotecaria.com">gtejeira@lahipotecaria.com</a>
<b>Información adicional:</b>	Egresada con el título de Licenciada en Finanzas de Florida State University, Tallahassee, Florida. Obtiene una Maestría en Administración de Empresas (M.B.A.) de Nova Southeastern University de Ft. Lauderdale, Florida a través de su sucursal en Panamá. Inicia su carrera profesional en bancos internacionales como Dresdner Bank Lateinamerika AG, Sucursal Panamá trabajado en las áreas de Plazo Fijo, Tesorería y Banca Privada. Posteriormente, trabajó por más de 5 años en Citibank, N.A. Sucursal Panamá como Gerente de Tesorería y responsable además de su puesto de bolsa, Citivalores, S.A. En 1997, se une al tercer banco privado de capital panameño, PRIBANCO, donde se desempeñó como Vicepresidente de Tesorería y Bolsa, siendo responsable del manejo de la liquidez del Banco, los puestos de bolsa de valores y commodities y su banco offshore. En el año 2000 se incorpora a Banco Continental de Panamá donde laboró por más de 7 años como Vicepresidente de Tesorería y Corresponsalia Bancaria, logrando desarrollar una vasta experiencia en el manejo de relaciones con entidades financieras y calificadoras de riesgo. A raíz de la fusión con Banco General, S.A fue nombrada Vicepresidente de Instituciones Financieras y a cargo del banco offshore, Banco General (Overseas), Ltd. Durante su carrera profesional fungió como Directora de la Junta Directiva de Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y Central Latinoamericana de Valores-LATINCLEAR. Tiene sus oficinas en Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España.

---

<b>Nombre:</b>	<b>Boris Oduber B.</b> <b>Vicepresidente Ejecutivo de Soporte de Negocios y Operaciones</b>
<b>Nacionalidad:</b>	Panameño, Cédula 8-301-911
<b>Fecha de nacimiento:</b>	15 de marzo de 1969
<b>Domicilio comercial:</b>	Apartado Apartado 823-3858, Zona 7, Rep. de Panamá Teléfono: 300-8500, Fax 300-8501 Correo electrónico: <a href="mailto:boduber@lahipotecaria.com">boduber@lahipotecaria.com</a>



**Información adicional:** Egresado con el título de Licenciado en Administración de Empresas de George Mason University, Virginia, Estados Unidos. Inicio su carrera profesional trabajando en el Departamento de Crédito Corporativo del Chase Manhattan Bank, N.A. Posteriormente laboró para el Grupo Wall Street Securities por más de ocho años desempeñándose principalmente en las áreas de Finanzas Corporativas y Administración de Riesgos; su último cargo desempeñado dentro del Grupo Wall Street Securities fue el de Segundo Vicepresidente de Administración de Riesgos. Actualmente funge como Vicepresidente Ejecutivo de Soporte de Negocios y Operaciones, responsable de los aspectos operativos y administrativos de La Hipotecaria, S.A. Tiene sus oficinas en Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España.

---

**Nombre:** **Raúl A. Zarak A.**  
**Vicepresidente Ejecutivo de Negocios de Panamá**

---

**Nacionalidad:** Panameño, Cédula 8-432-513  
**Fecha de nacimiento:** 24 de octubre de 1972  
**Domicilio comercial:** Apartado 0823-3858, Zona 7, Rep. de Panamá  
Teléfono: 300-8500, fax 300-8501  
Correo electrónico: [rzarak@lahipotecaria.com](mailto:rzarak@lahipotecaria.com)

**Información adicional:** Obtuvo su título de Ingeniero Industrial en la Universidad de Portland, Oregon, Estados Unidos. Obtiene una Maestría en Administración de Empresas del INCAE (MAE XXXV). Inicio su carrera profesional como oficial de crédito en el Banco Comercial de Panamá (Bancomer). Mas tarde, laboró en el Chase Manhattan Bank, N.A. por 2 años, donde fungió como Gerente de Prime Bank en las áreas de banca de consumo e inversiones. Finalmente, antes de incorporarse a La Hipotecaria, S.A. el Ing. Zarak laboró para el Grupo Wall Street Securities por 3 años, desempeñándose principalmente en las áreas de Asesoría de Inversiones, Administración de Riesgos y como miembro del Comité de Crédito de La Hipotecaria, S.A. por parte de Wall Street Securities; su último cargo desempeñado dentro de Wall Street Securities fue el de Gerente de Administración de Riesgos. Actualmente es responsable de los Departamentos de Ventas y Tramitación, al igual que, de las sucursales de venta de La Hipotecaria, S.A. Tiene sus oficinas en Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España.

---

**Nombre:** **Luis Fernando Guzmán**  
**Vicepresidente Ejecutivo y Gerente de País de Colombia**

---

**Nacionalidad:** Colombiana, DUI  
**Fecha de nacimiento:** 15 de julio de 1972  
**Domicilio comercial:** Carrera 13 No. 93-40, Colombia  
Teléfono: +57 328-6000



Correo electrónico: [lfguzman@lahipotecaria.com](mailto:lfguzman@lahipotecaria.com)

**Información adicional:** Abogado egresado de la Universidad Externado de Colombia, con especialización en Derecho Tributario de la Universidad Colegio Mayor del Rosario.

Amplia experiencia en el sector financiero, con énfasis y aplicación en el sector fiduciario con más de 12 años de experiencia en el mismo; se ha desempeñado como Ejecutivo Jurídico, Oficial de Cumplimiento y Presidente de Alianza Fiduciaria S.A. Actualmente es Vicepresidente Ejecutivo y Gerente General de las operaciones en Colombia de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S.A. Es colombiano y tiene sus oficinas en la Carrera 13 No. 93-40, Oficina 210, Bogotá, Colombia.

---

<b>Nombre:</b>	<b>Reynaldo López G.</b> <b>Vicepresidente Ejecutivo de Negocios de El Salvador</b>
<b>Nacionalidad:</b>	Salvadoreño, DUI No. 02236851-6
<b>Fecha de nacimiento:</b>	27 de octubre de 1971
<b>Domicilio comercial:</b>	Alameda Roosevelt #3107, Edificio La Centroamericana, 5to nivel, San Salvador Correo electrónico: <a href="mailto:rlopez@lahipotecaria.com">rlopez@lahipotecaria.com</a> Teléfono: 503 2505-5042
<b>Información adicional:</b>	Obtuvo su título de Licenciado en Economía con concentración en Finanzas y Empresarialismo de The Wharton School de University of Pennsylvania (cum laude). Posteriormente obtuvo una Maestría en Administración de Empresas de HEC School of Business en París, Francia. Inicio su carrera profesional como asesor de inversiones en Capital International Securities en EEUU. A su regreso a El Salvador se unió al equipo de banca de inversión de Ahorromet (ahora Scotiabank) como analista y luego como gerente de proyectos. En 1997 se incorpora a Citibank, NA Sucursal El Salvador en la Dirección de Banca Corporativa, entidad en la que trabajó por más de 5 años. Allí se enfocó en el financiamiento de activos productivos a empresas corporativas, llegando a gerenciar dicha área. Posteriormente, fungió como Director de Instituciones Financieras y Seguros en Fitch Centroamérica donde era responsable del área de análisis de calificaciones nacionales de riesgo otorgada por Fitch Ratings a bancos, instituciones financieras no bancarias y empresas de seguros en Centroamérica y Panamá.

---

**2. Ejecutivos.** La Junta Directiva es asistida por los siguientes ejecutivos:

<b>Nombre:</b>	<b>John D. Rauschkolb</b>
<b>Cargo:</b>	<b>Gerente General</b>
<b>Nacionalidad:</b>	E.E.U.U., cédula E-8-74251



**Fecha de nacimiento:** 23 de julio de 1961  
**Domicilio comercial:** Apartado 0823-04422, Panamá, Rep. de Panamá  
Correo electrónico: john@lahipotecaria.com  
Teléfono: 300-8500; fax 300-8501

---

**Información adicional:** Responsable por todos los aspectos del negocio.

Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas (summa cum laude) de Pepperdine University, Los Angeles, California (1983). Posteriormente obtuvo una Maestría en Finanzas (MBA) de Wharton School de University of Pennsylvania (1994) y una Maestría en Estudios Internacionales de Lauder Institute, University of Pennsylvania (1994). Anteriormente laboró nueve años en George Elkins Company, Beverly Hills, California, Estados Unidos, empresa líder en la banca hipotecaria en la costa oeste de los Estados Unidos (cartera hipotecaria de US \$1.2 mil millones) donde se desempeñó varios cargos antes de asumir la Gerencia General de la empresa. También fue director de productos inmobiliarios de Invermexico, Banco Mexicano y fue Director de Productos Inmobiliarios en el Grupo Wall Street Securities desde 1996 hasta mediados de 2000. Actualmente, Gerente General de La Hipotecaria, S.A. y es responsable de su administración, y de la originación y venta o titularización de su cartera de préstamos hipotecarios.

---

**Nombre:** Boris Oduber B.  
**Cargo:** Vicepresidente Ejecutivo de Soporte de Negocios

---

**Nacionalidad:** Panameño, cédula 8-301-911  
**Fecha de nacimiento:** 15 de marzo de 1969  
**Domicilio comercial:** Apartado 0823-04422, Panamá, Rep. de Panamá  
Correo electrónico: boduber@lahipotecaria.com  
Teléfono: 300-8500; fax 300-8501

---

**Información adicional:** Egresado con el título de Licenciado en Administración de Empresas de George Mason University, Virginia, Estados Unidos. Inicio su carrera profesional trabajando en el Departamento de Crédito Corporativo del Chase Manhattan Bank, N.A. Posteriormente laboró para el Grupo Wall Street Securities por más de ocho años desempeñándose principalmente en las áreas de Finanzas Corporativas y Administración de Riesgos; su último cargo desempeñado dentro del Grupo Wall Street Securities fue el de Segundo Vicepresidente de Administración de

---

---

Riesgos. Actualmente es responsable de los aspectos operativos de La Hipotecaria, S.A.

---

**Nombre:** Giselle de Tejeira  
**Cargo:** Vicepresidente Ejecutiva de Finanzas

---

**Nacionalidad:** Panameña, cédula 3-87-1846

**Fecha de nacimiento:** 29 de enero de 1965

**Domicilio comercial:** Apartado 0823-04422, Panamá, Rep. de Panamá  
Correo electrónico: gtejeira@lahipotecaria.com  
Teléfono: 300-8500; fax 300-8501

---

**Información adicional:** Egresada con el título de Licenciada en Finanzas de Florida State University, Tallahassee, Florida. Obtiene una Maestría en Administración de Empresas (M.B.A.) de Nova Southeastern University de Ft. Lauderdale, Florida a través de su sucursal en Panamá. Inicia su carrera profesional en bancos internacionales como Dresdner Bank Lateinamerika AG, Sucursal Panamá trabajado en las áreas de Plazo Fijo, Tesorería y Banca Privada. Posteriormente, trabajó por más de 5 años en Citibank, N.A. Sucursal Panamá como Gerente de Tesorería y responsable además de su puesto de bolsa, Citivalores, S.A. En 1997, se une al tercer banco privado de capital panameño, PRIBANCO, donde se desempeñó como Vicepresidente de Tesorería y Bolsa, siendo responsable del manejo de la liquidez del Banco, los puestos de bolsa de valores y commodities y su banco offshore. En el año 2000 se incorpora a Banco Continental de Panamá donde laboró por más de 7 años como Vicepresidente de Tesorería y Corresponsalía Bancaria, logrando desarrollar una vasta experiencia en el manejo de relaciones con entidades financieras y calificadoras de riesgo. A raíz de la fusión con Banco General, S.A fue nombrada Vicepresidente de Instituciones Financieras y a cargo del banco offshore, Banco General (Overseas), Ltd. Durante su carrera profesional fungió como Directora de la Junta Directiva de Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y Central Latinoamericana de Valores-LATINCLEAR.

---

**Nombre:** Raúl Zarak  
**Cargo:** Vicepresidente Ejecutivo de Negocios

---

**Nacionalidad:** Panameño, cédula 8-432-513

**Fecha de nacimiento:** 24 de octubre de 1972

**Domicilio comercial:** Apartado 0823-04422, Panamá, Rep. de Panamá



Correo electrónico: rzarak@lahipotecaria.com

Teléfono: 300-8500; fax 300-8501

---

**Información adicional:** Obtuvo su título de Ingeniero Industrial en la Universidad de Portland, Oregon, Estados Unidos. Obtiene una Maestría en Administración de Empresas del INCAE (MAE XXXV). Inicio su carrera profesional como oficial de crédito en el Banco Comercial de Panamá (Bancomer). Mas tarde, laboro en el Chase Manhattan Bank, N.A. por 2 años, donde fungió como Gerente de Prime Bank en las áreas de banca de consumo e inversiones. Finalmente, antes de incorporarse a La Hipotecaria, S.A. el Ing. Zarak laboro para el Grupo Wall Street Securities por 3 años, desempeñándose principalmente en las áreas de Asesoría de Inversiones, Administración de Riesgos y como miembro del Comité de Crédito de La Hipotecaria, S.A. por parte de Wall Street Securities; su último cargo desempeñado dentro de Wall Street Securities fue el de Gerente de Administración de Riesgos. Actualmente es responsable de los Departamentos de Ventas, Tramitación, Mercadeo y Avalúos, al igual que, de las sucursales de venta de La Hipotecaria, S.A.

---

**Nombre:** Reynaldo López G.

**Cargo:** Vicepresidente Ejecutivo de Negocios – El Salvador

---

**Nacionalidad:** Salvadoreño, DUI No. 02236851-6

**Fecha de nacimiento:** 27 de octubre de 1971

**Domicilio comercial:** Alameda Roosevelt #3107, Edificio La Centroamericana, 5to nivel, San Salvador

Correo electrónico: rlopez@lahipotecaria.com

Teléfono: 503 2505-5042

---

**Información adicional:** Obtuvo su título de Licenciado en Economía con concentración en Finanzas y Empresarialismo de The Wharton School de University of Pennsylvania (cum laude). Posteriormente obtuvo una Maestría en Administración de Empresas de HEC School of Business en París, Francia. Inicio su carrera profesional como asesor de inversiones en Capital Internacional Securities en EEUU. A su regreso a El Salvador se une al equipo de banca de inversión de Ahorromet (ahora Scotiabank) como analista y luego como gerente de proyectos. En 1997 se incorpora a Citibank, NA Sucursal El Salvador en la Dirección de Banca Corporativa, entidad en la que trabajó por más de 5 años. Allí se enfoca en el financiamiento de activos productivos a empresas corporativas, llegando a gerenciar dicha área. Posteriormente, funge como

---



---

Director de Instituciones Financieras y Seguros en Fitch Centroamérica donde era responsable del área de análisis de calificaciones nacionales de riesgo otorgada por Fitch Ratings a bancos, instituciones financieras no bancarias y empresas de seguros en Centroamérica y Panamá.

---

**3. Asesores legales.** Los asesores legales son los siguientes:

---

<b>Nombre:</b>	<b>Morgan &amp; Morgan</b>
<b>Contacto:</b>	Francisco Arias G.
<b>Domicilio profesional:</b>	MMG Tower, Piso 23, Av. Paseo del Mar, Costa del Este Apartado 0832-00232 WTC, Panamá, Rep. de Panamá Teléfono: 265-7777; fax 265-7700 Correo electrónico: farias@morimor.com
<b>Nombre:</b>	<b>Arias, Fábrega &amp; Fábrega</b>
<b>Contacto:</b>	Ricardo Arango
<b>Domicilio profesional:</b>	PH ARIFA, piso 10, Boulevard Oeste, Santa María Business District Apartado 0816-01098, Panamá, Rep. de Panamá Teléfono: 205-7000; fax 205-7001 Correo electrónico: rarango@arifa.com
<b>Nombre:</b>	<b>Arias &amp; Muñoz</b>
<b>Contacto:</b>	Mario Lozano
<b>Domicilio profesional:</b>	Calle la Mascota N°.533, San Benito San Salvador, El Salvador Teléfono: (503) 2257-0986; fax (503) 2257-0901 Correo electrónico: mario.lozano@ariaslaw.com
<b>Nombre:</b>	<b>Rusconi, Valdez, Medina &amp; Asociados</b>
<b>Contacto:</b>	Benjamín Valdez
<b>Domicilio profesional:</b>	Edificio Interalia, Segundo Nivel, Boulevard Santa Elena y Calle Alegría, Colonia Santa Elena, Apartado Postal 05-80, San Salvador, República de El Salvador Teléfono: +503-2241-3600; Fax: +503-2289-2477 Correo electrónico: bvaldez@ruvalaw.com
<b>Nombre:</b>	<b>Brigard &amp; Urrutia</b>
<b>Contacto:</b>	Mauricio Cuesta Esguerra
<b>Domicilio profesional:</b>	Carrera 7 # 71-21 Torre B - Piso 4 Dirección Postal: Calle 70 # 4-60, Bogotá, Colombia Teléfono: +57 (1) 346-2011; fax: +57(1) 310-0609 Correo electrónico: mcuesta@bu.com.co

---



**4. Auditores.** Los documentos son auditados por:

<b>Nombre:</b>	<b>KPMG</b>
<b>Contacto:</b>	Ricardo Carvajal – Socio
<b>Domicilio profesional:</b>	Calle 50, Torre KPMG # 54 a un costado de Bladex Apartado 5307, Panamá, Rep. de Panamá Teléfono: 263-5677; fax 215-7624 Correo electrónico: rcarvajal1@kpmg.com.pa

**5. Nombramientos con base en acuerdos.** Ninguno de los Directores y Dignatarios, Ejecutivo y Administradores listados anteriormente han sido designados en su cargo sobre la base de acuerdos con accionistas, clientes o suplidores.

#### **B. Compensación**

(i) Directores y Dignatarios

	<b>2019</b>
Total de compensación a Directores y Dignatarios	\$37,392

La compensación revelada arriba consiste de dietas pagadas a cada Director por su participación en las sesiones de la Junta Directiva.

(ii) Ejecutivos Principales:

	<b>2019</b>
Total de compensación a empleados	\$1,762,774

Consisten en beneficios tales como Salarios, Bonificaciones, Viajes, Viáticos y Combustibles, a los Ejecutivos de la Empresa.

#### **C. Prácticas de Gobierno Corporativo**

Banco La Hipotecaria S.A. realiza reuniones ordinarias de la Junta Directiva una vez por bimestre y una reunión ordinaria de su Junta General de Accionistas la cual es celebrada durante los primeros cuatro meses siguientes al cierre de cada año.

#### **D. Empleados**

Al **31 de diciembre de 2019**, La Hipotecaria contaba con 350 colaboradores permanentes.

#### **E. Propiedad Accionaria**

El dueño del 100% de las acciones de La Hipotecaria S.A. es La Hipotecaria (Holding) Inc., una sociedad constituida en las Islas Británicas Vírgenes. Al **31 de diciembre de 2019**, Los accionistas de La Hipotecaria (Holding), Inc. son el Grupo ASSA, S. A. con un 69.01%, Internacional Finance Corporation (IFC) con 13.5% y Ejecutivos con 17.49%.



#### IV. Accionistas

A. Nombre, número de acciones y porcentaje de que sean propietarios efectivos, la persona o personas que ejerzan el control sobre el emisor, con relación al total de acciones emitidas de esa clase.

El dueño del 100% de las acciones de La Hipotecaria S.A. es La Hipotecaria (Holding) Inc., una sociedad constituida en las Islas Británicas Vírgenes. Al **31 de diciembre de 2019**, Los accionistas de La Hipotecaria (Holding), Inc. son el Grupo ASSA, S. A. con un 69.01%, Internacional Finance Corporation (IFC) con 13.5% y Ejecutivos con 17.49%.

B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor. Según el Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010.

Grupo de Acciones	Cantidad de Acciones	% sobre Cantidad de Acciones	Cantidad de Accionistas	% sobre Cantidad de Accionistas
1 – 1,000	0	0%	0	0%
1,001 – 15,000	15,000	100%	1	100%
	<b>15,000</b>	<b>100%</b>	<b>1</b>	<b>100%</b>

C. Cualquier cambio importante en el porcentaje accionario de que sean propietarios efectivos los accionistas durante los tres (3) últimos años.

No ha habido cambio en los accionistas de Banco La Hipotecaria, S.A., en los últimos tres (3) años.

D. Indicación relativa a si los accionistas del emisor tienen derecho de voto diferentes.

En la Junta de Accionistas cada acción totalmente pagada tiene derecho a un voto y en la Junta Directiva cada uno de sus miembros o su representante tiene derecho a un voto. Las decisiones de la Junta de Accionistas serán adoptadas con el consentimiento de la mayoría de las acciones representadas en sus reuniones y las de la Junta Directiva con la aprobación de la mayoría de los Directores presentes o representadas, salvo que la Ley, el Pacto Social o los Estatutos determinen otra cosa.

E. Informe si el emisor es propiedad, directa o indirectamente, de otra persona natural o jurídica, o de un gobierno extranjero, así como el nombre y generales de dicha persona(s), sociedad(es) o gobierno(s) controlador(es) y describa brevemente la naturaleza de tal control, incluyendo el monto y porción del capital de que sean propietarios con derecho a voto.

El dueño del 100% de las acciones de Banco La Hipotecaria S.A. y Subsidiarias es La Hipotecaria (Holding) Inc., una sociedad constituida en las Islas Británicas Vírgenes.

Actualmente, los accionistas principales de La Hipotecaria (Holding) Inc. son, Grupo ASSA, S.A. (69.01% de las acciones), dueño de ASSA Compañía de Seguros, una de las más importantes aseguradoras en la República de Panamá, La Corporación Financiera Internacional – IFC (13.5% de las acciones), la cual es un miembro del World Bank Group y una de las más importantes



instituciones multilaterales del mundo. El remanente de las acciones de La Hipotecaria (Holding) Inc. pertenecen a sus Ejecutivos (17.49% de las acciones).

F. Describa cualquier arreglo que pueda en fecha subsecuente, resultar en un cambio de control accionario de la solicitante.

No existe a la fecha de este reporte, ningún arreglo que pueda en fecha subsecuente, resultar en un cambio de control accionario del Emisor.

#### V. Partes Relacionadas, Vínculos y Afiliaciones

A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

ASSA Compañía de Seguros, S.A., subsidiaria de Grupo ASSA, S.A. es el principal proveedor de las pólizas seguro de incendio, seguro de vida y seguro de cesantía de los clientes quienes adquieren hipotecas por medio de la Hipotecaria.

B. Interés de Expertos y Asesores

Salvo los puntos mencionados arriba, no existen.

## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

Presente un resumen financiero de los resultados de operación y cuentas del Balance del año y de los tres períodos fiscales anteriores, en la presentación tabular que se incluye a continuación.

Propósito: Brindar al inversionista en un formato tabular sencillo y comprensible información relevante sobre el emisor y sus tendencias. Elija la presentación que sea aplicable al emisor, según su giro de negocios.

A. Presentación aplicable a emisores del sector no financiero: No aplica.

B. Presentación aplicable a emisores del sector financiero:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Año que reporta	Comparación a periodo anterior (1 año)	Comparación a periodo anterior (2 años)	Comparación a periodo anterior (3 años)
	diciembre-19	diciembre-18	diciembre-17	diciembre-16
Ingresos por intereses*	\$49,827,103	\$45,900,988	\$40,198,478	\$36,079,191
Ingresos Totales*	\$61,444,225	\$57,412,228	\$51,969,587	\$45,940,046
Gastos por intereses*	\$35,077,668	\$31,452,384	\$27,232,733	\$23,966,646
Gastos de Operación*	\$22,131,244	\$21,367,592	\$19,342,726	\$18,035,816
Acciones emitidas y en circulación*	\$14,273	\$14,273	\$15,000	\$15,000
Utilidad o Pérdida por Acción*	\$297	\$322	\$360	\$263
Utilidad o Pérdida*	\$4,592,259	\$4,592,252	\$5,394,128	\$3,937,584

(\*) Campo obligatorio

BALANCE GENERAL	diciembre-19	diciembre-18	diciembre-17	diciembre-16
Prestamos *	\$702,621,991	\$688,536,501	\$595,098,106	\$505,818,303
Efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos *	\$319,320	\$350,656	\$337,800	\$281,416
Depósito*	\$40,572,383	\$38,770,012	\$27,196,384	\$31,025,217
Inversiones*	\$98,816,449	\$68,069,658	\$59,512,559	\$59,139,149
Total de Activos*	\$867,144,232	\$814,065,567	\$699,823,447	\$610,699,485
Total de Depósitos*	\$291,054,942	\$241,276,841	\$209,757,138	\$179,850,460
Deuda Total*	\$782,426,816	\$736,261,412	\$620,216,888	\$533,669,288
Pasivos Totales*	\$791,517,346	\$743,145,672	\$629,235,536	\$543,978,456
Préstamos Netos	\$145,861,824	\$237,023,005	\$188,599,222	\$141,544,615
Obligaciones en valores*	\$345,510,050	\$257,961,566	\$221,860,528	\$212,274,213
Acciones Preferidas*	\$0	\$0	\$0	\$0
Acción Común*	\$14,273,000	\$14,273,000	\$15,000,000	\$15,000,000
Capital Pagado*	\$39,298,329	\$39,298,329	\$39,298,329	\$39,298,329
Operación y reservas*	\$12,356,263	\$11,253,122	\$11,103,370	\$11,804,202
Patrimonio Total*	\$75,626,887	\$70,919,895	\$70,587,911	\$66,721,029
Dividendo*	\$0	\$0	\$0	\$0
Morosidad*	\$20,581,165	\$22,206,093	\$10,848,648	\$7,149,830
Reserva*	\$678,753	\$603,038	\$313,625	\$300,664
Cartera Total*	\$702,621,991	\$688,536,501	\$595,098,106	\$505,818,303
(*) Campo obligatorio				
RAZONES FINANCIERAS:	diciembre-19	diciembre-18	diciembre-17	diciembre-16
Total de Activos / Total de Pasivos	1.10	1.10	1.11	1.12
Total de Pasivos / Total de Activos	0.91	0.91	0.90	0.89
Dividendo/Acción Común	0.00	0.00	0.00	0.00
Efectivo + Depósitos + Inversiones / Total de Depósitos	0.48	0.44	0.41	0.50
Efectivo + Depósitos + Inversiones / Total de Activos	0.16	0.13	0.12	0.15
Deuda Total + Depósito / Patrimonio	10.88	10.93	9.17	8.46
Préstamos / Total de Activos	0.81	0.85	0.85	0.83
Préstamos Netos / Total de Depósitos	0.50	0.98	0.90	0.79
Gastos de Operación / Ingresos Totales	0.36	0.37	0.37	0.39
Morosidad / Reservas	30.32	36.82	34.59	23.78
Morosidad / Cartera Total	0.03	0.03	0.02	0.01
Utilidad o Pérdida del Período / Patrimonio Total	0.00	0.06	0.08	0.06

### III Parte

Estados Financieros anuales del Emisor, auditados por un Contador Público Autorizado Independiente.

Como adjunto a este IN-A se incluyen los Estados Financieros del Emisor, con sus Notas, debidamente firmados por un Contador Público Autorizado Independiente.

### IV Parte

Cuando aplique, Estados Financieros anuales, auditados por un Contador Público Autorizado, de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Superintendencia. En caso que el garante o fiador no consolide con el emisor, este deberá presentar sus Estados Financieros Auditados.

De los valores registrados por el Emisor, solamente la Oferta Pública de Valores Comerciales Negociables, Resolución CNV N°.487-01 de 14 de diciembre de 2001, modificada mediante

Resoluciones CNV N°.109-2004 de 3 de junio de 2004 y N°.130-2004 de 7 de julio de 2004; y la Oferta Pública de Notas Comerciales Negociables, Resolución CNV N°89-09 de 1 de abril de 2009, están garantizados por una Fianza Solidaria otorgada por Grupo, S.A. Grupo, S.A. es un emisor inscrito en la Superintendencia del Mercado de Valores, motivo por el cual no es necesario adjuntar a este IN-A los estados financieros del garante.

#### V Parte

Cuando aplique. Estados Financieros anuales del fideicomiso, auditados por un Contador Público Autorizado, en el caso de los valores registrados en la Superintendencia que se encuentren garantizados por el fideicomiso.

No existe a la fecha de este reporte, emisiones emitidas por el Emisor que estén garantizadas por Fideicomiso.

#### VI Parte

Actualización del Informe de Calificación de Riesgo.

El Emisor está debidamente inscrito en la Superintendencia del Mercado de Valores, donde reposa el último Informe de Calificación de Riesgo del Emisor, motivo por el cual no es necesario adjuntarlo a este IN-A.

#### VIII Parte

Declaración Jurada.

Como adjunto a este IN-A se incluye la Declaración Jurada del Emisor.

#### IX: 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 y el Acuerdo 1-2020 de 19 de febrero de 2020, el Emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Anual entre los inversionistas y al público en general, dentro de los tres (3) meses siguientes al cierre del período fiscal correspondiente, por alguno de los medios que allí se indican.

**Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Anual 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](http://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 mayo de 2020.

**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 (S)

El Informe de Actualización Anual 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.

En esta ocasión lo firma la señora Giselle de Tejeira, Vicepresidenta Ejecutiva de Finanzas, facultada mediante Poder inscrito a Ficha número 323244, Documento número 2604603, debidamente inscrito en el Registro Público de Panamá, el día veintitrés (23) de mayo de dos mil catorce (2014).



Giselle de Tejeira  
VPE de Finanzas

Banco La Hipotecaria, S.A. y Subsidiarias



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

**Estados Financieros Consolidados  
e Información de Consolidación**

31 de diciembre de 2019

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

---

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

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

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

**Anexo**

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



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

### ***Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados***

#### ***Opinión***

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

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

#### ***Base de la Opinión***

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

#### ***Asuntos Claves de la Auditoría***

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

## *Reserva para pérdidas en préstamos*

*Véanse las Notas 4 (c.7) y 5 (a) a los estados financieros consolidados*

### Asunto clave de la auditoría

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

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

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

### Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

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

- Pruebas de control sobre los cálculos de morosidad, calificaciones internas de riesgo de clientes, revisión de exactitud de información de clientes y de los modelos y metodologías utilizadas.
- Para el modelo de reserva individual, examen de los cálculos de los flujos de efectivo considerando los valores de las garantías con referencia de valuaciones desarrolladas por especialistas.
- Pruebas de los insumos claves usados en el cálculo de la reserva de deterioro para los modelos colectivos.
- Se evaluó el juicio aplicado por la gerencia sobre los supuestos relativos a las condiciones actuales de la economía y las consideraciones sobre el análisis prospectivo que pueden cambiar el nivel de PCE, basadas en nuestra experiencia y conocimiento de la industria.
- Evaluación de los perfiles de morosidad para los préstamos hipotecarios y personales.
- Se efectuó una evaluación independiente de los insumos utilizados en la metodología y se realizó el recálculo según el modelo de estimación de la PCE.
- Se evaluó la metodología aplicada por el Banco en el modelo de estimación de la PCE de conformidad con la NIIF 9 Instrumentos Financieros, por medio de la inspección de políticas, manuales y metodología documentada y aprobada por el gobierno corporativo del Banco.

### *Valuación de inversiones en valores*

*Véanse las Notas 4 (c.6) y (f), 9 y 32 a los estados financieros consolidados*

#### Asunto clave de la auditoría

Las inversiones en valores representan el 11% del total de activos al 31 de diciembre de 2019. El Banco utiliza proveedores externos para la obtención de los precios de estas inversiones y también utiliza metodologías internas de valorización de las inversiones.

La valuación de estas inversiones usando modelos de valuación involucra juicios por parte de la gerencia y la utilización de algunos insumos que no están disponibles en mercados activos. Por otra parte, la valuación de las inversiones cuyos precios son provistos por entidades externas que también utilizan modelos de valuación, requiere esfuerzos adicionales por parte de los auditores para su validación.

El juicio involucrado en la estimación del valor razonable de una inversión cuando algunos insumos de valuación no son observables es significativo. Al 31 de diciembre de 2019, las inversiones clasificadas en nivel 3 representaban el 63% del total de inversiones medidas a valor razonable y 7% del total de activos.

#### Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

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

- Evaluación de los controles claves en el proceso de identificación, medición y manejo del riesgo de valuación, y la evaluación de las metodologías, insumos y supuestos usados por el Banco en la determinación de los valores razonables.
- Evaluación con nuestros especialistas de los modelos de valor razonable y de los insumos utilizados en la valuación de instrumentos de nivel 2; para ello comparamos insumos observables del mercado contra fuentes independientes y datos de mercado externos disponibles.
- Para una muestra de inversiones con insumos de valuación significativos no observables (nivel 3), evaluación con nuestros especialistas de los modelos usados aprobados por el gobierno corporativo y cálculo independiente de los precios de tales inversiones.
- Obtención de los informes de revisión de diseño y eficacia operativa de los controles internos de organizaciones de servicios proveedoras de precios y evaluación de los controles complementarios indicados en dichos informes sobre su relevancia para su aplicación por parte del Banco.

### *No consolidación de los fideicomisos*

*Véanse las Notas 4 (a.6), 4 (p), 27, 28 y 29 a los estados financieros consolidados*

#### Asunto clave de la auditoría

Los fideicomisos bajo administración ascienden a B/.272,131,015, al 31 de diciembre de 2019. Estos fideicomisos son vehículos no consolidados diseñados por el Banco para la titularización de préstamos originados por ella.

#### Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Evaluación de los contratos de venta de préstamos realizados y de las características con relación a lo requerido por la NIIF 9 para la baja en cuentas de un activo financiero.

*No consolidación de los fideicomisos*

*Véanse las Notas 4 (a.6), 4 (p), 27, 28 y 29 a los estados financieros consolidados*

**Asunto clave de la auditoría**

**Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría**

Los préstamos son vendidos a los fideicomisos quienes estructuran emisiones de bonos colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá. Estos préstamos son custodiados por un tercero y son administrados por el Banco.

El Banco debe evaluar si puede dar de baja los préstamos al momento de la venta y si debe consolidar estos fideicomisos. La evaluación incluye determinar quién retiene los principales riesgos y beneficios de los préstamos titularizados. Estas evaluaciones requieren juicio significativo de la gerencia y por lo significativo de estas titularizaciones, un error en esta evaluación puede impactar significativamente los estados financieros consolidados del Banco.

- Evaluación de los prospectos de emisión de deuda de los fideicomisos y de las cláusulas contractuales que incluyó la autoridad del Banco para tomar decisiones, los derechos de los tenedores de los bonos, y la remuneración obtenida por el Banco al prestar sus servicios de administración.
- Evaluación de cualquier modificación a los prospectos de emisión de deuda de los fideicomisos para determinar si las características del alcance de la autoridad para tomar decisiones, los derechos mantenidos por los tenedores de los bonos, y la remuneración obtenida.
- Evaluación y conclusión sobre el análisis anual realizado por la gerencia, donde evalúa y define la no consolidación de los fideicomisos según las guías que las NIIF requieren para consolidar los fideicomisos.

*Otro Asunto – Información Suplementaria*

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

*Otra Información*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Banco.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Banco para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Banco deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera de entidades o actividades de negocio dentro del Banco para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de grupo. Somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

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

**KPMG**

Panamá, República de Panamá  
7 de abril de 2020

**BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de Situación Financiera**

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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

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

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

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

**Estado Consolidado de Resultados**

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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

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

**BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de Utilidades Integrales**

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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

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

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

**Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio**

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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

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

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

**Estado Consolidado de Flujos de Efectivo**

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

### (1) Información General

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

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

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

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

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

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

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

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

### (2) Base de Preparación

#### (a) *Declaración de cumplimiento*

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

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

#### (b) *Base de medición*

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

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

#### (c) *Moneda funcional y de presentación*

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

### (3) Cambios en las Políticas de Contabilidad Significativas

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

#### **NIIF 16 – Arrendamientos**

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

## **BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

##### Definición de arrendamiento

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

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

##### Como arrendatario

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

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

##### Arrendamientos clasificados como arrendamiento operativo bajo NIC 17

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

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

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

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

#### *Impacto en los estados financieros consolidados*

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

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

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

### (4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas

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

#### (a) Base de consolidación

##### (a.1) Subsidiarias

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

# **BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

### **(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación**

#### **(a.2) Entidades estructuradas**

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

#### **(a.3) Participación no controladora**

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

#### **(a.4) Pérdida de control**

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

#### **(a.5) Transacciones eliminadas en la consolidación**

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

#### **(a.6) Administración de fondos**

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

### **(b) Moneda extranjera**

#### **(b.1) Transacciones en moneda extranjera**

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

### (4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

#### (b.2) Operaciones en el extranjero

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

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

#### (c) Activos y pasivos financieros

##### (c.1) Reconocimiento y medición inicial

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

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

##### (c.2) Clasificación

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

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

Un instrumento de deuda se mide a VRCOUI solo si cumple con las dos siguientes condiciones y no ha sido designado como a VRCCR:

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

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

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

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

*Evaluación del modelo de negocio*

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

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

### (4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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

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

Para el propósito de esta evaluación, 'principal' es definido como el valor razonable del activo financiero al momento de reconocimiento inicial. 'Interés' es definido como la consideración del valor del dinero en el tiempo y por el riesgo de crédito asociado al monto del principal vigente a un período de tiempo particular y por otros riesgos básicos de un acuerdo de préstamo y otros costos asociados (por ejemplo, riesgo de liquidez y costos administrativos), al igual que el margen de rentabilidad.

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

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

### (4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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

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

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

#### Reclasificación

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

#### (c.3) *Baja de activos y pasivos financieros*

##### Activos financieros

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

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

### (4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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

#### Pasivos financieros

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

#### (c.4) *Modificación de activos financieros*

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

#### (c.5) *Compensación de activos y pasivos financieros*

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

#### (c.6) *Medición de valor razonable*

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

### (4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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

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

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

#### (c.7) Deterioro de activos financieros

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

- Inversiones en instrumentos de deuda;
- Préstamos por cobrar

No se reconocen pérdidas por deterioro sobre inversiones de patrimonio.

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

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

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

### (4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

La PCE 'a 12 meses' es la porción de la PCE que resulta de eventos de pérdida sobre un instrumento financiero que son posibles dentro de un lapso de 12 meses posterior a la fecha de reporte. Los instrumentos financieros para los cuales se reconocen PCE 'a 12 meses', son denominados como instrumentos financieros en 'Etapa 1'. Los instrumentos financieros que han sido asignados a la 'Etapa 1' no han experimentado un incremento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial y no presentan un deterioro crediticio.

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

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

#### *Medición de la PCE*

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

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

#### *Activos financieros reestructurados*

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

- Si la reestructuración esperada no 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.

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

### (4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

#### *Activos financieros con deterioro crediticio*

En cada fecha de reporte, el Banco evalúa si los activos financieros medidos a CA y a VRCOUI, presentan un deterioro crediticio (denominados como activos financieros en 'Etapa 3'). Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando ocurren uno o más eventos que tienen un impacto negativo en los flujos de efectivo futuros esperados del activo financiero.

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

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

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

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

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

### (4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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

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

#### *Castigos*

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

#### (d) *Efectivo y equivalentes de efectivo*

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

#### (e) *Préstamos*

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

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

### (4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

#### (f) *Inversiones en valores*

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

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

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

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

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

#### (g) *Mobiliario, equipos y mejoras*

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

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

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

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

### (4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

#### (h) *Activos clasificados como mantenidos para la venta*

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

#### (i) *Depósitos, financiamientos y títulos de deuda emitidos*

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

#### (j) *Pagos basados en acciones*

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

#### (k) *Beneficios a empleados*

##### (k.1) *Beneficios por terminación*

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

### (4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

#### (k.2) Beneficios a corto plazo

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

#### (l) Utilidad por acción

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

#### (m) Información de segmentos

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

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

#### (n) Ingresos y gastos por intereses

##### Tasa de interés efectiva

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

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

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

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

### (4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

#### *Costo amortizado y saldo bruto en libros*

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

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

#### *Cálculo de los ingresos y gastos por intereses*

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

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

#### *Presentación*

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

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

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

### (o) *Honorarios y comisiones*

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

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

### (4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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

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

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

#### (p) Operaciones de fideicomisos

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

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

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

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

## **BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

#### **(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación**

*(r) Arrendamientos*

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

*Política aplicable desde el 1 de enero de 2019*

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

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

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

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

*Como arrendatario – Bajo NIIF 16*

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

### (4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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

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

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

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

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

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

#### *Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor*

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

## **BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

#### **(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación**

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

##### Política aplicable antes del 1 de enero de 2019

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

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

##### *Como arrendatario – Bajo NIC 17*

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

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

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

#### **(s) *Impuesto sobre la renta***

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

### (4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

#### (t) Información comparativa

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

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

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

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

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

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

### (5) Administración de Riesgos Financieros

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

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

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

## **BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

#### **(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

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

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

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

Las principales responsabilidades del Comité de Riesgo del Banco son:

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

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

# **BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

### **(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

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

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

*(a) Riesgo de crédito:*

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

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

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

***Análisis de la Calidad Crediticia***

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

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

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

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

**Depósitos colocados en bancos**

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

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

**BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados****(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación*****Garantías y otras mejoras para reducir el riesgo de crédito y su efecto financiero***

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

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

***Préstamos hipotecarios residenciales***

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

<u>Relación de 'LTV'</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
0-20%	1,786,883	3,385,889
20-40%	12,073,070	20,285,283
40-60%	39,832,508	52,251,992
60-80%	239,066,673	210,280,677
80-100%	<u>334,874,553</u>	<u>342,332,354</u>
<b>Total</b>	<u><b>627,633,687</b></u>	<u><b>628,536,195</b></u>

***Préstamos con deterioro***

0-20%	15,207	0
20-40%	204,759	93,035
40-60%	438,409	172,989
60-80%	2,250,823	1,296,064
80-100%	<u>2,292,507</u>	<u>2,902,217</u>
<b>Total</b>	<u><b>5,201,704</b></u>	<u><b>4,464,305</b></u>

***Activos recibidos mediante la adjudicación de garantía***

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Propiedades residenciales	<u>506,534</u>	<u>994,033</u>
<b>Total</b>	<u><b>506,534</b></u>	<u><b>994,033</b></u>

## **BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

#### **(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

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

#### ***Montos originados por las pérdidas crediticias esperadas (PCE)***

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

#### ***Incrementado significativamente en el riesgo de crédito***

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

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

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

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

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

#### **Grado de riesgo crediticio para la cartera de crédito**

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

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

### (5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

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

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

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

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

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

#### Grado de riesgo crediticio para el portafolio de inversiones en valores

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

## **BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

#### **(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

##### Generación de la estructura de término de la PI

- Enfoque de tratamiento de instrumentos

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

El Banco ha identificado que los instrumentos que componen la cartera de préstamos presentan perfiles similares de riesgo en relación con el monto de exposición, tasa de interés, garantías u otros factores dentro del grupo al que pertenecen.

Para ello se determinaron estadísticos de dispersión ('volatilidad') de los valores de dichos perfiles alrededor de valores promedios. A la fecha, el Banco no ha identificado instrumentos de su cartera de préstamos que requieran ser evaluados de forma individual.

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

- 1) Préstamos a la Vivienda con Garantía Hipotecaria y Préstamos Personales con Garantía Hipotecaria ('PCGH');
- 2) Préstamos Personales Sin Garantía Hipotecaria ('PSGH').

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

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

Para el cálculo de la PI, se han estructurado matrices de transición que reflejan la migración anual de las categorías de riesgo de los instrumentos tomadas mensualmente. Para la estructuración de la matriz se partirá de la serie histórica de calificaciones de cada instrumento que compone cada segmento de cartera de cada país, las que se dispondrán en series históricas de cinco años para cada instrumento.

Con esta base de datos se compara mensualmente la calificación (categoría de riesgo) de un instrumento al cierre de un determinado mes, con la categoría de ese mismo instrumento para los mismos meses de diferentes horizontes de tiempo (1, 2, 3 o más años).

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

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

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

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

## BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

#### (5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

- Enfoque general para determinación del incumplimiento y refutación de presunciones:

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

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

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

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

Bajo este enfoque estadístico, inicialmente se elaboraron matrices intermedias mensuales para cada segmento y país para los períodos del 2012 al 2017, contentivas de los valores mensuales de desplazamiento ('roll-rates') de morosidad de los créditos otorgados por el Banco según sus rangos de atraso. Subsecuentemente, el Banco ha elaborado periódicamente matrices actualizadas, correspondientes a cada segmento de crédito por país, de forma que reflejasen una probabilidad de ocurrencia de los atrasos según rangos de morosidad.

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

## **BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

#### **(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

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

#### Determinar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente

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

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

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

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

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

## **BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

#### **(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

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

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

#### *Definición de deterioro*

El Banco considera que un activo financiero está deteriorado cuando:

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

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

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

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

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

### (5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

#### *Incorporación de información prospectiva*

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

En la región centroamericana y especialmente en los países en donde opera el Banco, las estadísticas sobre agregados macroeconómicos es provista casi exclusivamente por órganos estatales especializados en estadísticas, y en la práctica constituyen la fuente principal de información para la obtención de estos indicadores e insumos externos.

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

- ii. Una vez determinada la existencia de un grado de asociación aceptable entre tales variables, se procedió a calcular la contribución marginal de cada una, por separado, al valor de la 'Correlación Múltiple', a través de desprestigiar el aporte de cada una al valor de esa correlación. Esto se logra recalculando la correlación múltiple eliminando secuencialmente cada variable que participa en las series originales. El nuevo valor de correlación múltiple tras dichas eliminaciones permitiría inferir la contribución de cada eliminación al valor de correlación originalmente calculado.
- iii. Finalmente, se contrastaron los resultados con los correspondientes a la correlación existente entre los valores de Cartera Vencida del Banco con la del Sistema Financiero de cada país, a razón de confirmar el sentido de las asociaciones.

Como resultado de la aplicación de la metodología expuesta anteriormente, y en base a series históricas correspondientes a períodos anuales entre 2013 y 2018, el Banco determinó como apropiado utilizar las siguientes variables de 'forward-looking' como parte del modelo de PCE por país y segmento, para el período 2019:

- a) Panamá Operaciones con Garantías (Desempleo)
- b) Panamá Operaciones sin Garantía (Desempleo)
- c) El Salvador Operaciones con Garantías (Inflación)
- d) El Salvador Operaciones sin Garantía (Inflación)
- e) Colombia Operaciones con Garantía (Desempleo)
- f) Colombia Operaciones sin Garantía (Desempleo)

La siguiente tabla refleja un resumen de la información prospectiva incorporada por el Banco en el proceso de estimación de las PCE al 31 de diciembre de 2019:

<u>Segmento</u>	<u>Variable de Información Prospectiva correlacionada con la cartera vencida</u>	<u>Variables históricas</u>		<u>Incorporación de Información Prospectiva ('IP') en las PCE al 31-Dic-19</u>				
		<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>Escenario</u>	<u>Tendencia esperada</u>	<u>Variable de IP proyectada</u>	<u>Factor de 'IP'</u>	<u>Impacto en las PCE</u>
Panamá con Garantía	Desempleo en Panamá	6.10%	6.00%	Único	Positiva	6.61%	0.6626%	B/.8,895
Panamá sin Garantía	Desempleo de Panamá	6.10%	6.00%	Único	Positiva	11.76%	3.9207%	B/.113,223
El Salvador con Garantía	Inflación – IPC en El Salvador	1.01%	1.21%	Único	Positiva	2.08%	0.0066%	B/.643
El Salvador sin Garantía	Inflación – IPC en El Salvador	1.01%	1.21%	Único	Positiva	2.08%	0.0242%	B/.4,081
Colombia con Garantía	Desempleo de Colombia	9.92%	10.43%	Único	Positiva	11.11%	0.2205%	B/.1,409
Colombia sin Garantía	Desempleo de Colombia	9.92%	10.43%	Único	Positiva	11.11%	0.1570%	B/.13,054

## **BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

#### **(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

##### *Activos financieros modificados*

Los términos contractuales de los créditos pueden ser modificados por un número de razones, incluyendo cambios en las condiciones de mercado, retención de clientes y otros factores no relacionados a un actual o potencial deterioro del crédito del cliente. Un préstamo existente cuyos términos han sido modificados puede darse de baja en cuentas y el préstamo renegociado se reconoce como un nuevo préstamo a valor razonable de acuerdo con la política contable establecida en la Nota 4 (c.4).

Cuando los términos de un activo financiero son modificados, y la modificación no resulta en una baja de cuenta del activo en el estado consolidado de situación financiera, la determinación de si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente refleja comparaciones de:

- La PI por la vida remanente a la fecha del reporte basado en los términos modificados; con
- La PI por la vida remanente estimada basada en datos a la fecha de reconocimiento inicial y los términos originales contractuales.

Cuando la modificación resulta en una baja en cuenta del activo, se reconoce un nuevo préstamo y se asigna a la 'Etapa 1' (asumiendo que este no se encuentra deteriorado en este momento en el tiempo).

El Comité de Crédito monitorea periódicamente los reportes sobre las actividades de renegociación de términos de los préstamos por cobrar.

La renegociación de los términos de un préstamo puede representar un indicador cualitativo de que existe un incremento significativo en el riesgo de crédito de un activo financiero, lo cual puede constituir una evidencia de que la exposición presente un deterioro crediticio. Un cliente requiere demostrar un comportamiento de pagos oportunos en función a los términos revisados, de forma consistente durante un período de tiempo definido, antes de que su exposición deje de ser considerada como con deterioro crediticio o en incumplimiento, o para que se considere que su PI ha disminuido hasta los rangos de una PI 'para los próximos 12 meses', y por ende se considere apropiada su asignación a la 'Etapa 1'.

##### *Medición de la PCE*

Los insumos clave en la medición de la PCE son usualmente las estructuras de términos de las siguientes variables:

- Probabilidad de incumplimiento (PI);
- Pérdida dado el incumplimiento (PDI);
- Exposición ante el incumplimiento (EAI).

Las PCE para las exposiciones en 'Etapa 1' son calculadas mediante la multiplicación de la PI 'durante los próximos 12 meses' por la PDI y la EAI. Las PCE 'durante el tiempo de vida' son calculadas multiplicación de la PI 'durante el tiempo de vida' por la PDI y la EAI.

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

### (5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

La metodología para la estimación de las PDI de los segmentos identificados, tal como se describe anteriormente bajo el encabezado 'Generación de la estructura de término de la PI', y en el contexto del tratamiento colectivo de las carteras de crédito, se enfoca en su medición a partir de los procesos denominados como 'Cadenas de Markov', a través de las cuales se calcula la probabilidad (condicional) de que un instrumento, que se encuentre en un momento en una determinada categoría de riesgo, migre a otra en un horizonte de tiempo también determinado.

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

#### Estimación de la PDI

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

Las siguientes son definiciones pertinentes al cálculo de las PDI estimadas por el Banco:

- *PDI de operaciones hipotecarias que han pasado por proceso judicial y/o dación de pago*

Para su cálculo se utiliza una base de datos en donde se han registrado todas las operaciones que el Banco ha recibido el bien ya sea por medio de dación o por adjudicación vía proceso judicial. Esta contiene información histórica desde que el préstamo inicia el proceso y se recibe el bien, hasta que se vende o se coloca nuevamente en la figura de un crédito a otro cliente. También contiene información histórica de los gastos legales y reparaciones que acarreó la recuperación de dicho bien. Esto permite calcular la PDI de operaciones recibidas como dación en pago o vía proceso judicial.

## BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

#### (5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

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

- PDI de cartera de hipotecas en Colombia

Para la cartera hipotecaria de Colombia el Banco no posee datos históricos de recuperaciones de préstamos hipotecarios residenciales que permitan estimar la PDI. Por lo tanto, para la estimación su PDI, se tomaron en cuenta índices de crecimiento del valor de las propiedades en Colombia, el déficit actual de viviendas, los índices de 'LTV' de desembolso y promedios de la cartera.

#### Exposición ante el Incumplimiento (EAI)

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

El Banco determina la EAI anual a lo largo de la vida restante de los instrumentos para su posterior ponderación por la PDI anual marginal respectiva.

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

*Reserva de PCE*

Las siguientes tablas muestran una conciliación de los saldos iniciales y finales de la reserva para pérdidas por deterioro de los activos financieros. La base para determinar las transferencias entre 'Etapas' debido a cambios en el riesgo de crédito ha sido presentada en la política contable. Véase Nota 4 (c.7).

	<u>2019</u> PCE durante los próximos 12 meses ( <u>'Etapas 1'</u> )	<u>2018</u> PCE durante los próximos 12 meses ( <u>'Etapas 1'</u> )
<b><u>Inversiones en valores a CA:</u></b>		
Saldo al 1 de enero	877	884
Remediación neta de la reserva para pérdidas	(523)	475
Adquisición de nuevos activos financieros	0	547
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el año	<u>0</u>	<u>(1,029)</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b><u>354</u></b>	<b><u>877</u></b>

	<u>2019</u>		
	PCE durante los próximos 12 meses ( <u>'Etapas 1'</u> )	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorado) ( <u>'Etapas 2'</u> )	<u>Total</u>
<b><u>Inversiones a VRCOUI:</u></b>			
Saldo al 1 de enero	68,613	195,063	263,676
Remediación neta de la reserva para pérdidas	(40,843)	(98,054)	(138,897)
Adquisición de nuevos activos financieros	<u>11,788</u>	<u>0</u>	<u>11,788</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b><u>39,558</u></b>	<b><u>97,009</u></b>	<b><u>136,567</u></b>

	<u>2018</u>		
	PCE durante los próximos 12 meses ( <u>'Etapas 1'</u> )	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorado) ( <u>'Etapas 2'</u> )	<u>Total</u>
<b><u>Inversiones a VRCOUI:</u></b>			
Saldo al 1 de enero	23,191	95,956	119,147
Remediación neta de la reserva para pérdidas	26,822	99,107	125,929
Adquisición de nuevos activos financieros	38,816	0	38,816
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el año	<u>(20,216)</u>	<u>0</u>	<u>(20,216)</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b><u>68,613</u></b>	<b><u>195,063</u></b>	<b><u>263,676</u></b>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

	2019			Total
	PCE durante los próximos 12 meses ('Etapa 1')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados colectivamente) ('Etapa 2')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados individualmente) ('Etapa 3')	
<b><u>Préstamos por cobrar a CA:</u></b>				
Saldo al 1 de enero	146,786	77,617	378,635	603,038
Transferencia a Etapa 1	534,813	(317,335)	(217,478)	0
Transferencia a Etapa 2	(155,932)	455,210	(299,278)	0
Transferencia a Etapa 3	(4,590)	(438,722)	443,312	0
Remediación neta de la reserva para pérdidas	(369,763)	372,992	849,371	852,600
Originación de nuevos activos financieros	141,720	756	692	143,168
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el período	(53,403)	(31,310)	(121,090)	(205,803)
Castigos	0	0	(714,250)	(714,250)
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>239,631</b>	<b>119,208</b>	<b>319,914</b>	<b>678,753</b>

	2018			Total
	PCE durante los próximos 12 meses ('Etapa 1')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados colectivamente) ('Etapa 2')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados individualmente) ('Etapa 3')	
<b><u>Préstamos por cobrar a CA:</u></b>				
Saldo al 1 de enero	134,341	81,847	239,478	455,666
Transferencia a Etapa 1	522,621	(245,338)	(277,283)	0
Transferencia a Etapa 2	(130,864)	305,352	(174,488)	0
Transferencia a Etapa 3	(5,835)	(299,400)	305,235	0
Remediación neta de la reserva para pérdidas	(358,322)	269,721	1,205,832	1,117,231
Originación de nuevos activos financieros	41,146	899	0	42,045
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el período	(56,301)	(35,464)	(179,170)	(270,935)
Castigos	0	0	(740,969)	(740,969)
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>146,786</b>	<b>77,617</b>	<b>378,635</b>	<b>603,038</b>

La siguiente tabla proporciona una conciliación entre:

- el monto presentado en las tablas anteriores conciliando los saldos iniciales y finales de la reserva para pérdidas por deterioro por cada clase de activo financiero; y
- el rubro de 'provisión de deterioro' en el estado consolidado de resultados.

	2019			Total
	Inversiones en valores a CA	Inversiones en valores A VRCOUI	Préstamos por cobrar a CA	
Remediación neta de la reserva para pérdida	(523)	(138,897)	852,600	713,180
Nuevos activos financieros originados o adquiridos	0	11,788	143,168	154,956
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el período	0	0	(205,803)	(205,803)
<b>Total</b>	<b>(523)</b>	<b>127,109</b>	<b>789,965</b>	<b>662,333</b>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

	2018			<b>Total</b>
	<b>Inversiones en valores a CA</b>	<b>Inversiones en valores A VRCOUI</b>	<b>Préstamos por cobrar a CA</b>	
Remediación neta de la reserva para pérdida	475	125,929	1,117,231	1,243,635
Nuevos activos financieros originados o adquiridos	547	38,816	42,045	81,408
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el período	(1,029)	(20,216)	(270,935)	(292,180)
<b>Total</b>	<b>(7)</b>	<b>144,529</b>	<b>888,341</b>	<b>1,032,863</b>

*Activos financieros con deterioro crediticio*

Las políticas contables establecidas por el Banco relacionadas a los activos financieros con deterioro crediticio se revelan en la Nota 4 (c.7)

Los activos financieros con deterioro crediticio se encuentran clasificados por el Banco en las categorías de 'B2' a 'D' para los préstamos personales y de 'D' para los préstamos de la cartera hipotecaria, siendo estos asignados a la 'Etapa 3'.

El saldo neto en libros de los préstamos por cobrar que fueron castigados durante el año terminado el 31 de diciembre de 2019 fue de B/.714,250 (2018: B/.740,969) y estos aún están sujetos a actividades de gestión de cobro.

*Concentración del riesgo de crédito*

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

	<b>Préstamos a CA</b>		<b>Inversiones en valores</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo bruto en libros	<u>704,266,186</u>	<u>690,171,589</u>	<u>98,816,449</u>	<u>68,069,658</u>
<b>Concentración por sector:</b>				
Banca hipotecaria	628,830,845	629,794,667	61,751,918	43,761,562
Banca personas	75,435,341	60,376,922	0	0
Otros sectores	0	0	37,064,531	24,307,219
	<u>704,266,186</u>	<u>690,171,589</u>	<u>98,816,449</u>	<u>68,069,658</u>
<b>Concentración geográfica:</b>				
Panamá	512,364,798	502,139,383	61,971,888	43,980,883
El Salvador	115,206,367	131,318,403	0	0
Colombia	76,695,021	56,713,803	4,938,011	4,122,175
Estados Unidos de América	0	0	31,906,550	19,966,600
	<u>704,266,186</u>	<u>690,171,589</u>	<u>98,816,449</u>	<u>68,069,658</u>

Las concentraciones geográficas de los préstamos a CA, están basadas en la ubicación del destino de los fondos desembolsados o domicilio del cliente, y en cuanto a las inversiones en valores se basa en el país de domicilio del emisor del instrumento.

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

### (5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

#### (b) *Riesgo de liquidez*

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

#### *Riesgo de liquidez de fondeo*

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

#### *Riesgo de liquidez de mercado*

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

#### *Administración del riesgo de liquidez*

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

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

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

#### *Exposición del riesgo de liquidez*

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

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Al 31 de diciembre	104.14%	82.60%
Promedio del año	94.98%	57.17%
Máximo del año	119.35%	82.60%
Mínimo del año	69.55%	40.13%

**BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados****(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

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

<b>2019</b>	<b>Valor en libros</b>	<b>Monto bruto nominal (salidas)/entradas</b>	<b>Hasta 1 año</b>	<b>Más de 1 a 5 años</b>	<b>Más 5 a 10 años</b>	<b>Más de 10 años</b>
<b>Pasivos financieros:</b>						
Depósitos de ahorros	2,898,697	(2,898,697)	(2,898,697)	0	0	0
Depósitos de plazo fijo	288,156,245	(304,505,778)	(164,344,205)	(140,161,573)	0	0
Valores comerciales negociables	107,589,534	(109,295,102)	(109,295,102)	0	0	0
Notas comerciales negociables	116,529,662	(122,911,860)	(47,602,067)	(75,309,793)	0	0
Bonos cubiertos	51,010,903	(60,715,597)	(2,525,146)	(58,190,451)	0	0
Bonos ordinarios	4,374,117	(4,560,278)	(4,560,278)	0	0	0
Certificados de inversión	37,032,086	(43,661,584)	(10,973,210)	(32,688,374)	0	0
Obligaciones negociables	28,973,747	(28,834,378)	(28,834,378)	0	0	0
Financiamientos recibidos	145,861,823	(156,912,236)	(84,517,107)	(72,395,129)	0	0
Pasivos por arrendamientos	3,331,610	(4,051,873)	(640,403)	(2,215,793)	(1,195,678)	0
<b>Total de pasivos financieros</b>	<b>785,758,424</b>	<b>(838,347,383)</b>	<b>(456,190,593)</b>	<b>(380,961,113)</b>	<b>(1,195,678)</b>	<b>0</b>
<b>Activos financieros:</b>						
Efectivo	319,319	319,319	319,319	0	0	0
Depósitos en bancos	40,572,384	40,572,384	40,572,384	0	0	0
Inversiones en valores	98,816,449	147,142,422	4,424,053	17,758,837	29,219,209	95,740,323
Préstamos	704,266,186	1,181,324,791	60,060,609	235,062,754	266,034,106	620,167,322
<b>Total de activos financieros</b>	<b>843,974,338</b>	<b>1,369,358,916</b>	<b>105,376,365</b>	<b>252,821,591</b>	<b>295,253,315</b>	<b>715,907,645</b>
<b>Compromisos y contingencias:</b>						
Cartas promesas de pago	(68,043,250)	(68,043,250)	(68,043,250)	0	0	0
<b>2018</b>						
<b>Pasivos financieros:</b>						
Depósitos de ahorros	1,596,301	(1,596,301)	(1,596,301)	0	0	0
Depósitos de plazo fijo	239,680,540	(252,174,283)	(135,706,743)	(116,467,540)	0	0
Valores comerciales negociables	90,688,165	(91,990,262)	(91,990,262)	0	0	0
Notas comerciales negociables	113,118,210	(118,733,930)	(55,790,211)	(62,943,719)	0	0
Bonos cubiertos	10,431,427	(13,888,875)	(613,403)	(13,275,472)	0	0
Bonos ordinarios	8,832,345	(9,734,407)	(333,061)	(9,401,346)	0	0
Certificados de inversión	15,893,531	(17,113,835)	(8,000,312)	(9,113,523)	0	0
Obligaciones negociables	18,997,888	(19,261,392)	(19,261,392)	0	0	0
Financiamientos recibidos	237,023,005	(262,980,567)	(86,792,878)	(136,067,866)	(40,119,823)	0
<b>Total de pasivos financieros</b>	<b>736,261,412</b>	<b>(787,473,852)</b>	<b>(400,084,563)</b>	<b>(347,269,466)</b>	<b>(40,119,823)</b>	<b>0</b>
<b>Activos financieros:</b>						
Efectivo	350,656	350,656	350,656	0	0	0
Depósitos en bancos	38,770,012	38,770,012	38,770,012	0	0	0
Inversiones en valores	68,069,658	135,778,483	2,585,637	10,982,639	43,627,156	78,583,051
Préstamos	690,171,589	1,343,873,298	66,491,611	259,856,931	301,961,979	715,562,777
<b>Total de activos financieros</b>	<b>797,361,915</b>	<b>1,518,772,449</b>	<b>107,935,687</b>	<b>271,559,872</b>	<b>345,589,135</b>	<b>791,397,604</b>
<b>Compromisos y contingencias:</b>						
Cartas promesas de pago	(59,484,283)	(59,484,283)	(59,484,283)	0	0	0

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b><u>Activos financieros:</u></b>		
Préstamos	<u>702,222,021</u>	<u>687,441,500</u>
Inversiones en valores	<u>97,163,986</u>	<u>63,947,484</u>
<b><u>Pasivos financieros:</u></b>		
Depósitos a plazo	<u>126,328,522</u>	<u>105,423,014</u>
Financiamientos recibidos	<u>51,156,623</u>	<u>152,649,925</u>
Notas comerciales negociables	<u>69,889,000</u>	<u>8,337,000</u>
Bonos cubiertos	<u>52,000,000</u>	<u>11,000,000</u>
Bonos ordinarios	<u>0</u>	<u>8,784,024</u>
Certificados de inversión	<u>26,307,000</u>	<u>8,280,000</u>

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

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

<u>2019</u>	<b>Restringidos como Colateral</b>	<b>No Restringidos Disponible para Colateral</b>	<b>Total</b>
Efectivo y equivalente de efectivo	0	40,891,703	40,891,703
Inversiones en valores, neto	0	98,816,095	98,816,095
Préstamos a CA	190,438,206	513,149,227	703,587,433
Activos no financieros	<u>0</u>	<u>23,849,001</u>	<u>23,849,001</u>
	<u>190,438,206</u>	<u>676,706,026</u>	<u>867,144,232</u>

<u>2018</u>	<b>Restringidos como Colateral</b>	<b>No Restringidos Disponible para Colateral</b>	<b>Total</b>
Efectivo y equivalente de efectivo	0	39,120,668	39,120,668
Inversiones en valores, neto	0	68,068,781	68,068,781
Préstamos a CA	214,797,652	474,770,899	689,568,551
Activos no financieros	<u>0</u>	<u>17,307,567</u>	<u>17,307,567</u>
	<u>214,797,652</u>	<u>599,267,915</u>	<u>814,065,567</u>

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

### (5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

#### (c) *Riesgo de mercado*

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

#### Administración del riesgo de mercado

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

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

#### Riesgo de tasa de cambio

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

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

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

**BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados****(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

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

<u>Pesos Colombianos</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Activos:</b>		
Efectivo y equivalentes	4,875,918	3,112,829
Inversiones	4,938,011	4,122,175
Préstamos	76,260,227	56,370,232
Otros activos	<u>2,702,102</u>	<u>2,111,138</u>
<b>Total de activos</b>	<b><u>88,776,258</u></b>	<b><u>65,716,374</u></b>
<b>Pasivos:</b>		
Depósitos a plazo	59,177,059	32,135,960
Bonos ordinarios	4,374,117	8,784,024
Financiamientos recibidos	765,102	2,154,012
Otros pasivos	<u>1,152,146</u>	<u>604,500</u>
<b>Total de pasivos</b>	<b><u>65,468,424</u></b>	<b><u>43,678,496</u></b>
<b>Posición neta</b>	<b><u>23,307,834</u></b>	<b><u>22,037,878</u></b>

**Riesgo de tasa de interés**

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

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

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

<u>2019</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 1 a 5 Años</u>	<u>Más de 5 a 10 años</u>	<u>Más de 10 años</u>	<u>Total</u>
<b>Activos:</b>					
Depósitos en bancos (1)	27,969,447	0	0	0	27,969,447
Inversiones en valores a VR CR	2,474,314	204,406	0	21,475,594	24,154,314
Inversiones en valores a CA	0	0	219,971	0	219,971
Inversiones en valores a VR COUI	16,541,289	3,285,548	31,906,550	22,708,777	74,442,164
Préstamos a, brutos	<u>704,266,186</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>704,266,186</u>
<b>Total de activos</b>	<b><u>751,251,236</u></b>	<b><u>3,489,954</u></b>	<b><u>32,126,521</u></b>	<b><u>44,184,371</u></b>	<b><u>831,052,082</u></b>
<b>Pasivos:</b>					
Depósitos de ahorros	2,898,697	0	0	0	2,898,697
Depósitos a plazo	161,827,723	126,328,522	0	0	288,156,245
Financiamientos recibidos	145,861,823	0	0	0	145,861,823
Títulos de deuda emitidos	<u>198,274,398</u>	<u>147,235,651</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>345,510,049</u>
<b>Total de pasivos</b>	<b><u>508,862,641</u></b>	<b><u>273,564,173</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>782,426,814</u></b>
<b>Sensibilidad neta de tasa de interés</b>	<b><u>242,388,595</u></b>	<b><u>(270,074,219)</u></b>	<b><u>32,126,521</u></b>	<b><u>44,184,371</u></b>	<b><u>48,625,268</u></b>

(1) Incluye únicamente los depósitos en bancos que devengan intereses.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

<u>2018</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 1 a 5 años</u>	<u>Más de 5 a 10 años</u>	<u>Más de 10 años</u>	<u>Total</u>
<b>Activos:</b>					
Depósitos en bancos (1)	23,436,129	0	0	0	23,436,129
Inversiones en valores a VRCCR	1,678,346	0	0	17,607,407	19,285,753
Inversiones en valores a CA	0	0	0	219,321	219,321
Inversiones en valores a VRCOUI	16,533,088	0	23,162,184	8,836,175	48,531,447
Préstamos, brutos	690,171,589	0	0	0	690,171,589
<b>Total de activos</b>	<b>731,819,152</b>	<b>0</b>	<b>23,162,184</b>	<b>26,662,903</b>	<b>781,644,239</b>
<b>Pasivos:</b>					
Depósitos de ahorros	1,596,301	0	0	0	1,596,301
Depósitos a plazo	133,490,939	106,189,601	0	0	239,680,540
Financiamientos recibidos	237,023,005	0	0	0	237,023,005
Títulos de deuda emitidos	164,036,053	93,925,513	0	0	257,961,566
<b>Total de pasivos</b>	<b>536,146,298</b>	<b>200,115,114</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>736,261,412</b>
<b>Sensibilidad neta de tasa de interés</b>	<b>195,672,854</b>	<b>(200,115,114)</b>	<b>23,162,184</b>	<b>26,662,903</b>	<b>45,382,827</b>

(1) Incluye únicamente los depósitos en bancos que devengan intereses.

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

	<u>25 pb de incremento</u>	<u>25 pb de disminución</u>	<u>25 pb de incremento</u>	<u>25 pb de disminución</u>
<b>Sensibilidad en el ingreso neto de interés proyectado:</b>				
<b>2019</b>				
Al 31 de diciembre	1,200,467	(1,200,467)	2,400,934	(2,400,934)
Promedio del año	1,114,146	(1,114,146)	2,228,293	(2,228,293)
Máximo del año	1,200,467	(1,200,467)	2,400,934	(2,400,934)
Mínimo del año	1,035,116	(1,035,116)	2,070,233	(2,070,233)
<b>2018</b>				
Al 31 de diciembre	1,028,784	(1,028,784)	2,057,568	(2,057,568)
Promedio del año	324,780	(324,780)	629,677	(629,677)
Máximo del año	1,028,784	(1,028,784)	2,057,568	(2,057,568)
Mínimo del año	69,381	(69,381)	138,763	(138,763)
<b>Sensibilidad en el patrimonio neto con relación al movimiento de las tasas de interés:</b>				
<b>2019</b>				
Al 31 de diciembre	(1,819,815)	1,819,815	(3,639,630)	3,639,630
Promedio del año	(1,790,760)	1,790,760	(3,581,520)	3,581,520
Máximo del año	(1,843,449)	1,843,449	(3,686,898)	3,686,898
Mínimo del año	(1,724,204)	1,724,204	(3,448,408)	3,448,408
<b>2018</b>				
Al de 31 de diciembre	(1,212,648)	1,212,648	(2,425,297)	2,425,297
Promedio del año	(1,158,636)	1,158,636	(2,317,272)	2,317,272
Máximo del año	(1,212,636)	1,212,636	(2,425,297)	2,425,297
Mínimo del año	(1,131,470)	1,131,470	(2,262,941)	2,262,941

## **BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

#### **(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

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

##### Riesgo de precio

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

El Banco está expuesto al riesgo de precio de los instrumentos financieros clasificados al VRCOUI o como valores a VRCCR. Para gestionar el riesgo de precio derivado de las inversiones en instrumentos financieros de patrimonio o deuda, el Banco diversifica su cartera en función de los límites establecidos.

#### *(d) Riesgo operacional*

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

El modelo de administración de Riesgo Operativo abarca como puntos principales:

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

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

*(e) Administración de capital:*

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

El Banco está sujeto a lo establecido en la Ley Bancaria, la cual establece que el índice total de adecuación de capital no podrá ser inferior al 8% del total de sus activos ponderados y operaciones fuera de balance que representen una contingencia irrevocable, ponderados en función a sus riesgos.

Basados en los Acuerdos No.1-2015 y sus modificaciones y No.3-2016, emitidos por la Superintendencia de Bancos de Panamá, al 31 de diciembre de 2019, el Banco mantiene una posición de capital regulatorio que se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
<b>Capital Primario Ordinario</b>			
Acciones comunes	15,000,000	15,000,000	
Capital adicional pagado	25,025,329	25,025,329	
Reserva de capital	1,800,000	1,800,000	
Participación no controladora	891,468	846,772	
Utilidades no distribuidas	29,704,882	25,977,166	
Otras partidas de utilidades integrales (1)			
Ganancias en valores y reserva de PCE para inversiones a VRCOUI	2,121,420	481,897	
Ajuste por conversión de moneda extranjera	(6,624,056)	(6,455,494)	
Acciones en tesorería	(727,000)	(727,000)	
Menos: impuesto diferido	<u>(1,080,496)</u>	<u>(1,032,623)</u>	
<b>Total de Capital Primario Ordinario</b>	<u>66,111,547</u>	<u>60,916,047</u>	
<b>Provisión Dinámica</b>	<u>7,034,453</u>	<u>6,914,741</u>	
<b>Total Fondos de Capital Regulatorio</b>	<u>73,146,000</u>	<u>67,830,788</u>	
<b>Total de activos ponderados por riesgo</b>	<u>539,912,899</u>	<u>473,630,658</u>	
<b>Indicadores:</b>	<b>Mínimo requerido</b>		
Índice de Adecuación de Capital	<u>8.00%</u>	<u>13.54%</u>	<u>14.32%</u>
Índice de Capital Primario Ordinario	<u>4.50%</u>	<u>12.25%</u>	<u>12.86%</u>
Índice de Capital Primario	<u>6.00%</u>	<u>12.25%</u>	<u>12.86%</u>
Coefficientes de Apalancamiento	<u>3.00%</u>	<u>7.70%</u>	<u>7.54%</u>

(1) Excluye el valor razonable de la cartera adquirida

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

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

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

La administración del Banco evalúa la selección, revelación y aplicación de las políticas contables críticas en las estimaciones de mayor incertidumbre. La información sobre los juicios realizados al aplicar las políticas contables que tienen un mayor efecto en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados del Banco se encuentra incluida en las siguientes notas:

#### (a) *Clasificación de los activos financieros*

Al momento de determinar la clasificación de los activos financieros el Banco utiliza su juicio para evaluar el modelo de negocio dentro del cual se mantienen los activos y de si los términos contractuales del activo financiero son únicamente pagos del principal, e intereses sobre el monto del principal pendiente. Véase Nota 4 (c.2).

#### (b) *Deterioro de activos financieros – Incremento significativo en el riesgo de crédito*

El Banco utiliza su juicio para determinar el criterio de cuándo un activo financiero ha aumentado significativamente su riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial, y en la selección y aprobación de los modelos utilizados para medir la PCE.

De acuerdo al criterio definido, el Banco evalúa a cada fecha de reporte si el riesgo de crédito de los activos financieros ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial. Véase Nota 4 (c.7) y Nota 5 (a).

#### (c) *Impuestos sobre la renta*

El Banco está sujeto a impuestos sobre la renta bajo las jurisdicciones de la República de Panamá, Colombia y El Salvador. Estimados significativos se requieren al determinar la provisión para impuestos sobre la renta. Se realizan estimaciones a través de una proyección fiscal para determinar la provisión para impuestos sobre la renta y se reconocen los pasivos resultantes de dicha estimación. Cuando el resultado fiscal final es diferente de las sumas que fueron registradas, las diferencias impactarán las provisiones por impuestos sobre la renta e impuestos diferidos en el período en el cual se hizo dicha determinación. Véase Nota 4 (s) y Nota 26.

#### (d) *Entidades estructuradas no consolidadas*

La administración del Banco evalúa de forma periódica si los fideicomisos en los que actúa como administrador, y los cuales son considerados como entidades estructuradas, requieren ser consolidados con el Banco. Este análisis incluye la evaluación de las premisas de agente y principal de la NIIF 10 y los criterios para dar de baja en cuentas a los activos financieros de la NIIF 9, principalmente. Véase Nota 4 (a.2), Nota 28 y Nota 29.

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

La información acerca de los supuestos e incertidumbre en las estimaciones contables significativas del Banco se encuentra incluida en las siguientes notas:

(a) *Deterioro de los activos financieros – Insumos y supuestos claves utilizados en la medición de las PCE*

La evaluación realizada por la administración del Banco para la determinación de los insumos utilizados en el modelo de estimación de la reserva para PCE de los activos financieros, incluyendo los supuestos claves utilizados en la estimación de los flujos de efectivo recuperables y la incorporación de información prospectiva, se revela de forma detalla en la Nota 4 (c.7) y Nota 5 (a).

(b) *Medición del valor razonable de los instrumentos financieros con insumos no observables significativos*

La información acerca de los insumos no observables significativos utilizados por la administración del Banco en la medición de los instrumentos financieros clasificados en el 'Nivel 3' de jerarquía de valor razonable de la NIIF 13, se revela en la Nota 31.

### (7) Partes Relacionadas

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

	<b>Directores y personal gerencial clave</b>		<b>Compañías relacionadas</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Activos:</b>				
Depósitos a la vista	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,902</u>	<u>170,753</u>
Cuentas por cobrar	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>30,000</u>
<b>Pasivos:</b>				
Depósitos de ahorro	<u>67,317</u>	<u>83,630</u>	<u>818,393</u>	<u>693,898</u>
Depósitos a plazo	<u>585,649</u>	<u>539,136</u>	<u>5,954,595</u>	<u>5,412,007</u>
Intereses acumulados a pagar	<u>3,141</u>	<u>1,117</u>	<u>21,848</u>	<u>9,304</u>
<b>Otros ingresos (gastos):</b>				
Gastos de intereses sobre depósitos	<u>28,828</u>	<u>22,963</u>	<u>269,536</u>	<u>242,063</u>
Salarios y otros gastos del personal	<u>1,762,774</u>	<u>1,202,364</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

#### Transacciones con Directores y Personal Ejecutivo Clave

El Banco ha pagado dietas por B/.37,392 (2018: B/.40,984) a los directores que asisten a las sesiones de Junta Directiva y comités.

Los salarios y otros beneficios del personal general clave ascienden a B/.1,762,774 (2018: B/.1,202,364), e incluyen beneficios a corto plazo como lo son salarios, bonificaciones y seguro de vida, principalmente.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(8) Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo y efectos de caja	319,319	350,656
Depósitos a la vista	36,938,651	36,713,443
Depósitos de ahorro	<u>3,633,733</u>	<u>2,056,569</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de flujos de efectivo</b>	<u>40,891,703</u>	<u>39,120,668</u>

**(9) Inversiones en Valores**

Las inversiones en valores se detallan a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Inversiones en valores medidas a VRCR	24,154,314	19,318,890
Inversiones en valores medidas a CA	219,617	218,444
Inversiones en valores medidas a VRCOUI	<u>74,442,164</u>	<u>48,531,447</u>
<b>Total de inversiones en valores, neto</b>	<u>98,816,095</u>	<u>68,068,781</u>

*Inversiones en valores medidas a VRCR*

El portafolio de inversiones en valores medidas a VRCR, se compone de la siguiente manera:

	<u>Vencimiento</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Participaciones retenidas en titularizaciones:</b>			
<b>Títulos respaldados con hipotecas ('mortgage-backed securities'):</b>			
Bono del XI Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Oct-41	1,845,227	1,848,129
Bono del XII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Nov-42	821,852	784,892
Bono del XIII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-45	926,991	927,893
Bono del XIV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Sep-46	1,284,630	0
Bono del XV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Jul-47	<u>826,088</u>	<u>0</u>
		<u>5,704,788</u>	<u>3,560,914</u>
<b>Intereses residuales:</b>			
Interés residual en VIII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-36	2,336,768	2,448,374
Interés residual en IX Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-22	402,775	402,445
Interés residual en X Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Sep-39	6,050,194	5,802,118
Interés residual en XI Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Oct-41	3,333,620	3,035,701
Interés residual en XII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Nov-42	1,815,363	1,682,934
Interés residual en XIII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-45	1,625,888	1,459,813
Interés residual en XIV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Sep-46	565,514	0
Interés residual en XV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Jul-47	<u>666,941</u>	<u>0</u>
		<u>16,797,063</u>	<u>14,831,385</u>
<b>Total de participaciones retenidas en titularizaciones</b>		<u>22,501,851</u>	<u>18,392,299</u>
<b>Bonos de gobiernos:</b>			
Títulos de desarrollo agropecuario de la República de Colombia	Jul-20	<u>1,551,262</u>	<u>893,454</u>
<b>Total bonos de gobiernos</b>		<u>1,551,262</u>	<u>893,454</u>
<b>Otros instrumentos de patrimonio:</b>			
Participaciones en fondos mutuos	N/A	<u>101,201</u>	<u>33,137</u>
<b>Total de otros instrumentos de patrimonio</b>		<u>101,201</u>	<u>33,137</u>
<b>Total inversiones medidas a VRCR</b>		<u>24,154,314</u>	<u>19,318,890</u>

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

### (9) Inversiones en Valores, continuación

Los intereses residuales en los fideicomisos de titularización, fueron determinados mediante el descuento de flujos futuros de las comisiones como fiduciario y de incentivo que recibirá el Banco de estos fideicomisos. A la fecha de creación de estos fideicomisos, se estimó que la realización de estos valores será de 30 años para el Octavo, Noveno, Décimo, Décimo Primero, Décimo Segundo, Décimo Tercer, Décimo Cuarto y Décimo Quinto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (vencimientos 2022, 2036, 2039, 2041, 2042, 2045 y 2047, respectivamente). Véase Nota 29.

#### *Inversiones en valores medidas a CA*

El portafolio de inversiones en valores medidas a CA, se compone de la siguiente manera:

	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b><u>Bonos de gobiernos:</u></b>				
Bonos de la República de Panamá	8.875%	31-Dic-27	<u>219,971</u>	<u>219,321</u>
			219,971	219,321
Menos: reserva de deterioro (PCE)			<u>(354)</u>	<u>(877)</u>
<b>Total de inversiones en valores medidas a CA</b>			<u><u>219,617</u></u>	<u><u>218,444</u></u>

Los bonos de la República de Panamá que forman parte del portafolio de inversiones en valores medidas a CA del Banco, se mantienen bajo custodia del Banco Nacional de Panamá a disposición de la Superintendencia de Bancos de Panamá, para garantizar el adecuado cumplimiento de las obligaciones fiduciarias del Banco.

#### *Inversiones en valores medidas a VRCOUI*

El portafolio de inversiones en valores medidas a VRCOUI, se compone de la siguiente manera:

	<u>Vencimiento</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b><u>Participaciones retenidas en titularizaciones:</u></b>			
<b>Títulos respaldados con hipotecarias ('mortgage-backed securities'):</b>			
Bono del VIII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-36	1,475,723	1,457,612
Bono del IX Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-22	204,406	248,211
Bono del X Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Sep-39	7,110,653	7,148,765
Bono del XI Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Oct-41	2,960,001	3,350,474
Bono del XII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Nov-42	7,750,507	7,678,499
Bono del XIII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-45	4,919,818	5,485,702
Bono del XIV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Feb-49	6,216,695	0
Bono del XV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Feb-49	<u>8,612,263</u>	<u>0</u>
<b>Total de participaciones retenidas en titularizaciones</b>		<u><u>39,250,066</u></u>	<u><u>25,369,263</u></u>
<b><u>Bonos de gobiernos:</u></b>			
Bonos del Tesoro de Colombia	Ago-26	3,285,548	3,195,584
Bonos del Tesoro de los Estados Unidos de América	Ago-27	<u>31,906,550</u>	<u>19,966,600</u>
<b>Total de bonos de gobiernos</b>		<u><u>35,192,098</u></u>	<u><u>23,162,184</u></u>
<b>Total inversiones medidas a VRCOUI</b>		<u><u>74,442,164</u></u>	<u><u>48,531,447</u></u>

Al 31 de diciembre de 2019, la reserva para PCE de los instrumentos de deuda clasificados como medidos a VRCOUI, presenta un saldo de B/.136,567 (2018: B/.263,676). Esta reserva no se reconoce en el estado consolidado de situación financiera porque el valor en libros de los instrumentos de deuda medidos a VRCOUI, es su valor razonable. Sin embargo, la misma se presenta en el estado consolidado de cambios en el patrimonio como parte de la reserva de valor razonable.

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

### (9) Inversiones en Valores, continuación

Durante el período 2019, el Banco realizó ventas de inversiones medidas a VRCOUI por B/.10,591,553 (2018: B/.12,334,438), realizando una ganancia neta de B/.27,659 (2018: ganancia neta de B/.98,270).

#### *Concentración de riesgo e información sobre la reserva para PCE*

La concentración de riesgo de crédito por sector económico y ubicación geográfica del portafolio de inversiones en valores, y otra información detallada sobre su reserva para pérdidas crediticias esperadas (PCE), se presentan en la Nota 5 (a).

### (10) Préstamos a costo amortizado (CA)

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b><u>Sector local:</u></b>		
Personales	46,064,682	39,766,830
Hipotecarios residenciales	<u>465,375,051</u>	<u>461,413,970</u>
<b>Total sector local</b>	<u>511,439,733</u>	<u>501,180,800</u>
<b><u>Sector extranjero:</u></b>		
Personales	28,923,621	20,233,476
Hipotecarios residenciales	<u>162,258,637</u>	<u>167,122,225</u>
<b>Total sector externo</b>	<u>191,182,258</u>	<u>187,355,701</u>
Más: intereses por cobrar	1,644,195	1,635,088
Menos: reserva por deterioro (PCE)	<u>(678,753)</u>	<u>(603,038)</u>
<b>Total préstamos a CA</b>	<u>703,587,433</u>	<u>689,568,551</u>

La concentración de riesgo de crédito por sector económico y ubicación geográfica de la cartera de préstamos por cobrar medidos a CA, y otra información detallada sobre su reserva para pérdidas crediticias esperadas (PCE), se presentan en la Nota 5 (a).

En el período 2015, el Banco realizó compra de cartera hipotecaria residencial al Sexto y Séptimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios con un valor razonable de B/.4,517,878 y B/.4,773,715, respectivamente. La diferencia entre el precio pagado y el valor razonable de estas compras fue de B/.905,337 y fue registrado en la cuenta de reserva de valor razonable en el estado consolidado de cambios en el patrimonio. El valor pendiente de amortizar a la fecha es de B/.182,335 (2018: B/.1,087,672).

Durante el período 2019, el Banco realizó venta de cartera hipotecaria residencial con un saldo en libros de B/.100,000,000, al Décimo Cuarto y Décimo Quinto Fideicomisos de Bonos de Préstamos Hipotecarios (vehículos de titularización no consolidados), sin generar ganancia o pérdida en la transacción (2018: el Banco no se realizó venta de cartera de préstamos). De acuerdo a la evaluación realizada por la administración, la cartera vendida a la entidad estructurada fue dada de baja en las cuentas del Banco, al cumplir con los criterios de la NIIF 9. Véase Nota 29.

**BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados****(11) Mobiliario, Equipos y Mejoras, Neto**

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

<u>2019</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Equipo de Oficina</u>	<u>Equipo rodante</u>	<u>Mejoras a la propiedad</u>	<u>Total</u>
<b>Costo:</b>					
Al inicio del año	873,886	3,451,310	681,410	2,604,467	7,611,073
Compras	66,113	553,036	41,965	121,980	783,094
Descartes	(41,960)	(94,793)	(176,073)	(10,218)	(323,044)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	<u>(3,217)</u>	<u>(14,058)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(17,275)</u>
<b>Al final del año</b>	<b><u>894,822</u></b>	<b><u>3,895,495</u></b>	<b><u>547,302</u></b>	<b><u>2,716,229</u></b>	<b><u>8,053,848</u></b>
<b>Depreciación acumulada:</b>					
Al inicio del año	632,720	2,631,259	405,010	1,008,875	4,677,764
Gasto del año	108,066	425,064	81,448	302,928	917,506
Descartes	(41,960)	(94,793)	(176,073)	(10,218)	(323,044)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	<u>(3,382)</u>	<u>(5,564)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(8,946)</u>
<b>Al final del año</b>	<b><u>695,444</u></b>	<b><u>2,955,966</u></b>	<b><u>310,385</u></b>	<b><u>1,301,585</u></b>	<b><u>5,263,280</u></b>
<b>Saldos netos</b>	<b><u>199,378</u></b>	<b><u>939,629</u></b>	<b><u>236,917</u></b>	<b><u>1,414,644</u></b>	<b><u>2,790,568</u></b>
<u>2018</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Equipo de oficina</u>	<u>Equipo rodante</u>	<u>Mejoras a la propiedad</u>	<u>Total</u>
<b>Costo:</b>					
Al inicio del año	759,110	3,021,057	399,691	1,974,438	6,154,296
Compras	116,794	535,699	281,719	630,029	1,564,241
Descartes	(19,198)	(80,429)	0	0	(99,627)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	<u>17,180</u>	<u>(25,017)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(7,837)</u>
<b>Al final del año</b>	<b><u>873,886</u></b>	<b><u>3,451,310</u></b>	<b><u>681,410</u></b>	<b><u>2,604,467</u></b>	<b><u>7,611,073</u></b>
<b>Depreciación acumulada:</b>					
Al inicio del año	553,078	2,270,510	324,870	767,337	3,915,795
Gasto del año	110,149	432,116	80,140	241,538	863,943
Descartes	(19,198)	(80,429)	0	0	(99,627)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	<u>(11,309)</u>	<u>8,962</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(3,040)</u>
<b>Al final del año</b>	<b><u>632,720</u></b>	<b><u>2,631,159</u></b>	<b><u>405,010</u></b>	<b><u>1,008,875</u></b>	<b><u>4,677,764</u></b>
<b>Saldos netos</b>	<b><u>241,166</u></b>	<b><u>820,151</u></b>	<b><u>276,400</u></b>	<b><u>1,595,592</u></b>	<b><u>2,933,309</u></b>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(12) Cuentas e Intereses por Cobrar sobre Inversiones en Valores a Valor Razonable**

A continuación, se presenta un detalle de las cuentas e intereses por cobrar sobre inversiones en valores a valor razonable:

	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
<b><u>Cuentas por cobrar:</u></b>		
Clientes	1,429,307	1,337,818
Empleados	14,411	31,206
Seguros	95,605	47,093
Varios	<u>563,085</u>	<u>592,531</u>
	2,102,408	2,008,648
<b><u>Intereses por cobrar sobre:</u></b>		
Inversiones en valores medidas a VRCR y a VRCOUI	<u>761,058</u>	<u>283,888</u>
<b>Total</b>	<b><u>2,863,466</u></b>	<b><u>2,292,536</u></b>

**(13) Otros Activos**

Los otros activos se presentan a continuación:

	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
Depósitos en garantía	33,070	56,326
Fianza de licencia de fiduciaria	25,000	25,000
Fondo de cesantía	774,970	694,160
Gastos pagados por anticipado	1,299,560	1,001,114
Adelanto en compra de activos	52,696	94,635
Activos en proceso de adjudicación	985,535	731,787
Bienes adjudicados	253,554	271,138
Otros	<u>473,594</u>	<u>47,252</u>
<b>Total</b>	<b><u>3,897,979</u></b>	<b><u>2,921,412</u></b>

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

### (14) Valores Comerciales Negociables (VCN's)

El Banco tiene autorizada, por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, seis (2018: seis) programas rotativos de hasta B/.200,000,000 (2018: B/.200,000,000) en VCN's los cuales se encuentran respaldados con el crédito general del Banco. De estos programas rotativos, un programa por el monto total de B/.10,000,000, se encuentran respaldado en adición por una fianza solidaria de Grupo ASSA, S. A. Actualmente este programa no tiene emisiones en circulación.

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>2019</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Serie CDR	4.1250%		Enero-20	1,000,000
Serie CDS	4.1250%		Enero-20	2,014,000
Serie CDT	4.1250%		Febrero-20	1,000,000
Serie V	4.1250%		Enero-20	2,301,000
Serie CDU	4.1250%		Febrero-20	4,897,000
Serie W	4.1250%		Febrero-20	2,167,000
Serie X	4.1250%		Febrero-20	2,183,000
Serie Y	4.1250%		Febrero-20	2,500,000
Serie Z	4.1250%		Marzo-20	1,179,000
Serie DDG	3.8750%		Marzo-20	700,000
Serie AA	4.1250%		Marzo-20	900,000
Serie DCX	4.1250%		Marzo-20	3,997,000
Serie DCY	4.1250%		Abril-20	1,891,000
Serie CEE	3.6250%		Abril-20	3,000,000
Serie DCZ	4.1250%		Abril-20	2,000,000
Serie DDA	4.1250%		Abril-20	1,169,000
Serie DDB	4.1250%		Abril-20	1,300,000
Serie DDC	4.1250%		Mayo-20	1,936,000
Serie DDD	4.1250%		Mayo-20	1,000,000
Serie CEF	3.6250%		Mayo-20	2,000,000
Serie DDE	4.1250%		Mayo-20	2,064,000
Serie DDF	4.1250%		Mayo-20	1,980,000
Serie CDY	4.1250%		Junio-20	3,999,000
Serie CDZ	4.1250%		Junio-20	3,000,000
Serie CEB	4.1250%		Junio-20	3,500,000
Serie DDH	4.1250%		Junio-20	1,865,000
Serie DDI	4.1250%		Julio-20	2,135,000
Serie DDJ	4.1250%		Julio-20	1,000,000
Serie DDK	4.1250%		Julio-20	5,000,000
Serie DDL	4.1250%		Julio-20	1,000,000
Serie BDG	4.1250%		Agosto-20	1,000,000
Serie BDH	4.1250%		Agosto-20	1,629,000
Serie BDI	4.1250%		Agosto-20	5,410,000
Serie BDJ	4.1250%		Agosto-20	1,590,000
Serie BDK	4.1250%		Agosto-20	1,606,000
Serie DDM	4.1250%		Septiembre-20	1,100,000
Serie BDL	4.1250%		Septiembre-20	2,770,000
Serie CED	4.1250%		Septiembre-20	2,150,000
Serie AB	4.1250%		Septiembre-20	2,000,000
Serie DDN	4.1250%		Septiembre-20	1,505,000
Serie DDO	4.1250%		Septiembre-20	650,000
Serie AC	4.1250%		Septiembre-20	3,334,000
Serie BDM	4.1250%		Octubre-20	2,123,000
Serie BDN	4.1250%		Octubre-20	2,000,000
Serie AD	4.1250%		Octubre-20	4,140,000
Serie BDO	4.1250%		Noviembre-20	2,000,000
Serie BDP	4.1250%		Noviembre-20	2,000,000
Serie AE	4.1250%		Noviembre-20	2,450,000
Serie AF	4.1250%		Diciembre-20	3,000,000
<b>Total nominal de VCN's</b>				<b>107,134,000</b>
Más: Intereses por pagar				604,793
Menos costos de emisión por diferir				(149,259)
<b>Total NCN's a CA</b>				<b>107,589,534</b>

**BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados****(14) Valores Comerciales Negociables (VCN's), continuación**

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>2018</u> <u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Serie G	3.8750%	Enero-19	2,000,000
Serie H	3.8750%	Enero-19	1,000,000
Serie I	3.8750%	Enero-19	2,014,000
Serie J	3.8750%	Enero-19	2,306,000
Serie K	3.8750%	Febrero-19	5,283,000
Serie L	3.8750%	Febrero-19	2,854,000
Serie M	3.8750%	Febrero-19	2,584,000
Serie N	3.8750%	Febrero-19	2,500,000
Serie P	3.8750%	Marzo-19	1,185,000
Serie Q	3.8750%	Marzo-19	858,000
Serie DCU	3.2500%	Marzo-19	1,208,000
Serie CDP	3.2500%	Marzo-19	500,000
Serie DCI	4.0000%	Marzo-19	3,890,000
Serie DCJ	4.0000%	Abril-19	1,864,000
Serie DCK	4.0000%	Abril-19	2,000,000
Serie DCL	4.0000%	Abril-19	959,000
Serie DCM	4.0000%	Abril-19	1,210,000
Serie DCN	4.0000%	Abril-19	1,300,000
Serie DCO	4.0000%	Mayo-19	1,936,000
Serie DCP	4.0000%	Mayo-19	1,000,000
Serie BDD	3.6520%	Mayo-19	2,000,000
Serie DCQ	4.0000%	Mayo-19	2,064,000
Serie CDK	4.0000%	Mayo-19	1,980,000
Serie CDL	4.0000%	Junio-19	4,000,000
Serie CDM	4.0000%	Junio-19	2,000,000
Serie CDN	4.0000%	Junio-19	1,000,000
Serie BDF	3.6250%	Junio-19	5,000,000
Serie DCR	4.0000%	Julio-19	1,865,000
Serie DCS	4.0000%	Julio-19	2,135,000
Serie DCT	4.0000%	Julio-19	979,000
Serie BCU	4.0000%	Agosto-19	1,000,000
Serie BCV	4.0000%	Agosto-19	1,629,000
Serie BCW	4.0000%	Agosto-19	5,410,000
Serie BCX	4.0000%	Agosto-19	1,590,000
Serie BCY	4.0000%	Septiembre-19	1,606,000
Serie BCZ	4.0000%	Septiembre-19	2,770,000
Serie BDA	4.0000%	Septiembre-19	583,000
Serie BDB	4.0000%	Septiembre-19	3,449,000
Serie BDC	4.0000%	Octubre-19	2,123,000
Serie R	4.1250%	Noviembre-19	3,866,000
Serie S	4.1250%	Diciembre-19	2,420,000
Serie CDQ	4.1250%	Diciembre-19	1,100,000
Serie T	4.1250%	Diciembre-19	<u>1,370,000</u>
<b>Total nominal de VCN's</b>			<b>90,390,000</b>
Más: Intereses por pagar			436,419
Menos: costos de emisión por diferir			<u>(138,254)</u>
<b>Total de VCN's a CA</b>			<b><u>90,688,165</u></b>

Al 31 de diciembre de 2019, el Banco no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los valores comerciales negociables.

**(15) Notas Comerciales Negociables (NCN's)**

El Banco tiene autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores cuatro programas de NCN's (2018: tres) por la suma total de B/.240,000,000. Las colocaciones de la primera emisión por B/.40,000,000 se encuentran respaldadas con el crédito general del Banco, un fideicomiso de garantía compuesto de créditos hipotecarios y una fianza solidaria de Grupo ASSA que cubriría cualquier diferencia no cubierta con el producto de la venta de los créditos hipotecarios.

**BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados****(15) Notas Comerciales Negociables (NCN's), continuación**

Las colocaciones de los otros tres programas de NCN's por la suma de B/.50,000,000, 50,000,000 y B/.100,000,000 respectivamente, están respaldadas solo por el crédito general del Banco.

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Serie AB	4.50%	Enero-19	0	3,451,000
Serie A	4.50%	Enero-19	0	2,500,000
Serie C	4.50%	Enero-19	0	2,000,000
Serie Z	4.25%	Febrero-19	0	2,000,000
Serie V	4.38%	Febrero-19	0	4,239,000
Serie AB	4.25%	Marzo-19	0	3,090,000
Serie AD	4.25%	Marzo-19	0	2,250,000
Serie M	4.25%	Marzo-19	0	2,150,000
Serie N	4.25%	Marzo-19	0	500,000
Serie AE	4.25%	Abril-19	0	1,000,000
Serie AF	4.25%	Mayo-19	0	2,469,000
Serie AG	4.25%	Junio-19	0	2,000,000
Serie AH	4.25%	Julio-19	0	1,500,000
Serie AO	4.00%	Julio-19	0	4,000,000
Serie AI	4.75%	Julio-19	0	1,200,000
Serie AJ	4.25%	Julio-19	0	3,000,000
Serie AS	4.00%	Agosto-19	0	355,000
Serie U	4.50%	Agosto-19	0	1,250,000
Serie AT	4.00%	Agosto-19	0	622,000
Serie AK	4.25%	Septiembre-19	0	3,000,000
Serie AV	4.00%	Septiembre-19	0	1,464,000
Serie AA	4.50%	Septiembre-19	0	720,000
Serie W	4.50%	Octubre-19	0	1,990,000
Serie AM	4.50%	Noviembre-19	0	5,000,000
Serie AN	4.50%	Diciembre-19	0	2,000,000
Serie AQ	4.25%	Enero-20	2,000,000	2,000,000
Serie AU	4.25%	Marzo-20	1,378,000	1,378,000
Serie AC	4.50%	marzo-20	1,500,000	1,500,000
Serie AW	4.25%	Marzo-20	1,710,000	1,710,000
Serie BK	4.13%	Marzo-20	800,000	435,000
Serie AY	4.25%	Abril-20	1,155,000	1,155,000
Serie AZ	4.25%	Abril-20	2,300,000	2,300,000
Serie BA	4.25%	Mayo-20	2,250,000	2,250,000
Serie BB	4.25%	Mayo-20	780,000	780,000
Serie BQ	4.38%	Marzo-20	2,466,000	0
Serie BC	4.25%	Mayo-20	3,900,000	3,900,000
Serie BE	4.25%	Junio-20	849,000	849,000
Serie BF	4.25%	Junio-20	2,870,000	2,870,000
Serie X	4.38%	Junio-20	4,000,000	4,000,000
Serie Z	4.50%	Junio-20	2,500,000	0
Serie BG	4.25%	Junio-20	870,000	530,000
Serie BH	4.25%	Julio-20	2,000,000	2,000,000
Serie AP	4.38%	Julio-20	960,000	960,000
Serie T	4.50%	Julio-20	1,800,000	1,800,000
Serie BI	4.25%	Agosto-20	4,000,000	4,000,000
Serie BJ	4.25%	Septiembre-20	1,047,000	547,000
Serie BP	4.25%	Septiembre-20	1,837,000	0
Serie AL	4.50%	Octubre-20	0	1,000,000
Serie W	4.38%	Noviembre-20	2,000,000	2,000,000
Serie BL	4.38%	Noviembre-20	1,699,000	989,000
Serie AE	4.25%	Enero-21	3,940,000	0
Serie AR	4.50%	Febrero-21	2,000,000	2,000,000
Serie BT	4.25%	Febrero-21	355,000	0
Serie AA	4.75%	Febrero-21	1,761,000	1,761,000
Serie E	5.00%	Febrero-21	7,017,000	7,017,000
Serie BU	4.25%	Febrero-21	622,000	0
<b>Sub - total que pasa</b>			<u>62,366,000</u>	<u>103,483,018</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(15) Notas Comerciales Negociables (NCNs), continuación**

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Sub-Total que viene</b>			<u>62,366,000</u>	<u>103,483,018</u>
Serie AA	4.38%	Febrero-21	39,000	0
Serie BV	4.25%	Marzo-21	1,404,000	0
Serie BO	4.38%	Marzo-21	1,290,000	0
Serie AC	4.38%	Junio-21	2,000,000	0
Serie K	5.00%	Abril-21	4,991,000	4,991,000
Serie BD	4.50%	Mayo-21	1,100,000	1,100,000
Serie AD	4.38%	Julio-21	1,500,000	0
Serie AI	4.75%	Julio-21	1,200,000	0
Serie BS	4.38%	Julio-21	3,000,000	0
Serie U	5.00%	Septiembre-21	1,858,000	1,858,000
Serie BW	4.38%	Septiembre-21	2,363,000	0
Serie BY	4.38%	Octubre-21	1,000,000	0
Serie AI	4.38%	Octubre-21	2,000,000	0
Serie AJ	4.38%	Noviembre-21	2,000,000	0
Serie AC	4.38%	Noviembre-21	5,000,000	0
Serie X	5.00%	Noviembre-21	1,657,000	0
Serie CB	4.38%	Diciembre-21	5,000,000	0
Serie Y	4.68%	Enero-22	3,145,000	1,657,000
Serie BM	4.68%	Enero-22	2,397,000	0
Serie BN	4.68%	Enero-22	500,000	0
Serie BR	4.68%	Junio-22	2,000,000	0
Serie AF	4.68%	Agosto-22	2,540,000	0
Serie AG	4.68%	Agosto-22	500,000	0
Serie AH	4.68%	Septiembre-22	720,000	0
Serie BX	4.68%	Septiembre-22	1,990,000	0
Serie BZ	4.68%	Octubre-22	1,000,000	0
Serie AB	4.75%	Marzo-23	<u>2,000,000</u>	<u>0</u>
<b>Total nominal de NCN's</b>			<u>116,560,000</u>	<u>113,087,000</u>
Más: intereses por pagar			247,847	243,974
Menos: costos de emisión por diferir			<u>(278,185)</u>	<u>(212,764)</u>
<b>Total NCN's a CA</b>			<u>116,529,662</u>	<u>113,118,210</u>

Al 31 de diciembre de 2019, el Banco no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a las notas comerciales negociables.

**(16) Bonos Cubiertos**

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

El Banco ha emitido tres tramos de bonos cubiertos a mediano plazo neto de comisiones por un monto de B/.51,010,903 (2018: B/.10,431,427) a una tasa de 5.50%, 4.75% y 4.125%, respectivamente con un plazo de 3.5 y 5 años.

Los bonos cubiertos están garantizados con cartera hipotecaria por un monto de B/.65,000,000 (2018: B/.13,750,000).

Al 31 de diciembre de 2019, el Banco no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los bonos cubiertos.

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

### (17) Bonos Ordinarios

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

La subsidiaria de Colombia ha emitido bonos ordinarios a mediano plazo por B/.4,374,117 (2018: B/.8,832,345) a una tasa de 10.05% (2018: 10.05%) a un plazo de 5 años, la fecha de vencimiento es el 10 de diciembre de 2020.

Los bonos ordinarios están garantizados con cartera hipotecaria panameña por un monto de B/.5,467,646 (2018: B/.11,029,181).

Al 31 de diciembre de 2019, el Banco no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación con los bonos ordinarios.

### (18) Certificados de Inversión

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

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tramo 9	6.25%	Junio-19	0	3,000,000
Tramo 11	6.25%	Agosto-19	0	3,000,000
Tramo 12	6.25%	Agosto-19	0	1,600,000
Tramo 2	5.25%	Febrero-20	3,000,000	3,000,000
Tramo 5	5.25%	Abril-20	550,000	0
Tramo 6	5.38%	Mayo-20	1,416,000	0
Tramo 1	5.50%	Junio-20	2,200,000	2,200,000
Tramo 3	5.50%	Agosto-20	2,000,000	1,980,000
Tramo 7	5.75%	Noviembre-20	1,500,000	100,000
Tramo 8	5.75%	Marzo-21	1,407,000	0
Tramo 4	6.00%	Septiembre-21	1,000,000	1,000,000
Tramo 16	6.50%	Noviembre-21	700,000	0
Tramo 17	6.50%	Diciembre-21	1,500,000	0
Tramo 15	6.50%	Septiembre-22	700,000	0
Tramo 12	6.30%	Mayo-24	2,000,000	0
Tramo 9	6.50%	Febrero-24	4,500,000	0
Tramo 10	6.50%	Abril-24	4,500,000	0
Tramo 11	6.50%	Mayo-24	5,000,000	0
Tramo 13	6.50%	Mayo-24	2,500,000	0
Tramo 14	6.50%	Junio-24	<u>2,500,000</u>	<u>0</u>
<b>Total nominal de certificados de inversión</b>			<b>36,973,000</b>	<b>15,880,000</b>
Más: intereses por pagar			89,055	33,342
Menos: costos de emisión			<u>(29,969)</u>	<u>(19,811)</u>
<b>Total certificados de inversión a CA</b>			<b><u>37,032,086</u></b>	<b><u>15,893,531</u></b>

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los certificados de inversión.

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

### (19) Obligaciones Negociables

El Banco tiene autorizado por la Superintendencia de Valores de El Salvador un plan rotativo de hasta B/.35,000,000 en Obligaciones Negociables (papel bursátil). Este programa no cuenta con una garantía específica.

		<u>2019</u>		
<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>		<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Tramo 48	5.5000%		Marzo-20	3,000,000
Tramo 49	5.5000%		Abril-20	500,000
Tramo 50	5.5000%		Mayo-20	1,000,000
Tramo 51	5.5000%		Mayo-20	1,050,000
Tramo 63	4.7500%		Mayo-20	200,000
Tramo 53	5.5000%		Junio-20	3,000,000
Tramo 52	5.5000%		Junio-20	1,000,000
Tramo 54	5.5000%		Agosto-20	5,000,000
Tramo 55	5.5000%		Septiembre-20	3,000,000
Tramo 56	5.5000%		Septiembre-20	1,500,000
Tramo 57	5.5000%		Septiembre-20	1,000,000
Tramo 58	5.5000%		Octubre-20	1,000,000
Tramo 59	5.5000%		Octubre-20	500,000
Tramo 60	5.5000%		Octubre-20	2,300,000
Tramo 61	5.5000%		Noviembre-20	2,000,000
Tramo 62	5.5000%		Noviembre-20	500,000
Tramo 64	5.5000%		Noviembre-20	300,000
Tramo 65	5.5000%		Diciembre-20	<u>2,000,000</u>
<b>Total nominal de obligaciones negociables</b>				<b>28,850,000</b>
Más: intereses por cobrar				180,541
Menos: costos de emisión				<u>(56,794)</u>
<b>Total obligaciones negociables a CA</b>				<b><u>28,973,747</u></b>

		<u>2018</u>		
<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>		<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Tramo 29	5.00%		Febrero-19	1,000,000
Tramo 30	5.00%		Febrero-19	1,000,000
Tramo 31	5.00%		Marzo-19	2,000,000
Tramo 32	5.00%		Marzo-19	1,000,000
Tramo 33	5.00%		Marzo-19	1,000,000
Tramo 34	5.00%		Marzo-19	3,000,000
Tramo 36	5.00%		Mayo-19	1,000,000
Tramo 45	4.75%		Mayo-19	700,000
Tramo 37	5.00%		Mayo-19	1,000,000
Tramo 47	4.75%		Mayo-19	800,000
Tramo 38	5.00%		Mayo-19	1,000,000
Tramo 41	5.00%		Mayo-19	1,000,000
Tramo 39	5.00%		Junio-19	1,653,000
Tramo 42	5.00%		Agosto-19	955,000
Tramo 43	5.00%		Agosto-19	485,000
Tramo 44	5.00%		Octubre-19	1,000,000
Tramo 46	5.25%		Noviembre-19	<u>348,000</u>
<b>Total nominal de obligaciones negociables</b>				<b>18,941,000</b>
Más: intereses por pagar				78,212
Menos: costos de emisión				<u>(21,324)</u>
<b>Total obligaciones negociables a CA</b>				<b><u>18,997,888</u></b>

Al 31 de diciembre de 2019, el Banco no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a las obligaciones negociables.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(20) Financiamientos Recibidos**

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.5,000,000, con vencimiento el año 2021 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	0	4,900,825
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.30,000,000, con vencimiento el año 2021 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	6,886,500	10,329,750
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.6,000,000, con vencimiento el año 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	5,000,000	1,700,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.5,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	4,750,000	5,000,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por B/.10,000,000, con vencimiento el año 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen	5,800,000	7,800,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.5,000,000, con vencimiento cada 12 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen	0	3,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.20,000,000, con vencimiento el año 2021, renovable a opción de las partes y tasa de interés anual fija garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	14,000,000	19,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.12,000,000, con vencimiento el año 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	9,000,000	13,500,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.10,000,000, con vencimiento el año 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	0	7,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.13,000,000, con vencimiento el año 2021 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	2,692,307	6,692,307
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.25,000,000, con vencimiento el año 2019 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	0	25,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.25,000,000, con vencimiento el año 2019 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	0	14,066,667
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.30,000,000, con vencimiento el año 2020 y tasa de interés fija	30,000,000	40,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.15,000,000, con vencimiento el año 2021 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	<u>7,750,000</u>	<u>14,900,000</u>
<b>Sub - total que pasa</b>	<u>85,878,807</u>	<u>172,889,549</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(20) Financiamientos Recibidos, continuación**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Sub - total que viene</b>	<u>85,878,807</u>	<u>172,889,549</u>
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.25,000,000, con vencimiento el año 2022 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	10,714,288	14,285,716
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.32,000,000, con vencimiento el año 2024 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	30,714,286	29,714,285
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.17,000,000, con vencimiento el año 2020 y tasa de interés anual Libor más un margen	17,000,000	17,000,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo hasta aproximadamente B/.6,100,000 (COP 20 mil millones), renovable a opción de las partes y tasa de interés anual DTF más un margen	457,715	1,538,580
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo hasta aproximadamente B/.3,100,000 (COP 10 mil millones), renovable a opción de las partes y tasa de interés anual DTF más un margen	<u>305,145</u>	<u>615,432</u>
<b>Total nominal de financiamientos recibidos</b>	<u>145,070,241</u>	<u>236,043,562</u>
Más: intereses por pagar	1,163,160	1,676,018
Menos: costos de emisión	<u>(371,578)</u>	<u>(696,575)</u>
<b>Total de financiamientos recibidos a CA</b>	<u>145,861,823</u>	<u>237,023,005</u>

Al 31 de diciembre de 2019, el Banco no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los financiamientos por pagar.

**(21) Otros Pasivos**

El detalle de los otros pasivos se presenta a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Acreeedores varios	937,250	951,522
Cuentas por pagar fideicomisos	253,033	136,808
Cheques de gerencia	377,013	1,504,008
Reserva para prestaciones laborales y otras remuneraciones	1,007,706	925,015
Pagos recibidos por adelanto de clientes	1,991,459	1,816,280
Otros	<u>537,845</u>	<u>567,949</u>
<b>Total</b>	<u>5,104,306</u>	<u>5,901,582</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(22) Capital y Reservas**

La composición de las acciones comunes de capital se resume así:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Acciones autorizadas con valor nominal de B/.1,000	<u>15,000</u>	<u>15,000</u>
Acciones emitidas	15,000	15,000
Acciones en tesorería	<u>(727)</u>	<u>(727)</u>
<b>Acciones en circulación</b>	<u>14,273</u>	<u>14,273</u>
<b>Valor en libros de las acciones al final del año</b>	<u>14,273,000</u>	<u>14,273,000</u>

Durante el período 2018, el Banco recompró setecientos veintisiete (727) acciones comunes a su matriz, registrando las mismas como acciones en tesorería, quedando acciones comunes en circulación por 14,273. Durante el período 2019, no se han dado cambios en cuanto a las acciones comunes emitidas y en circulación del Banco.

**Reservas**

Naturaleza y propósitos de las reservas:

*Reserva de capital*

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

*Reserva de valor razonable*

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

*Reserva por conversión de moneda extranjera*

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

*Reservas regulatorias*

Provisión dinámica

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

### (22) Capital y Reservas, continuación

#### Exceso de provisión específica

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

### (23) Utilidad por Acción

La política contable establecida por el Banco para el cálculo de la utilidad básica por acción y por acción diluida se detalla en la Nota 4 (I).

#### *Utilidad básica por acción*

El cálculo de la utilidad básica por acción presentado en el estado consolidado de resultados se ha basado en la siguiente utilidad atribuible a los accionistas comunes y promedio ponderado de acciones comunes.

#### Utilidad atribuible a los accionistas comunes (básica):

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad neta del año	<u>4,235,313</u>	<u>4,592,259</u>
Utilidad neta atribuible a los accionistas comunes	<u>4,235,313</u>	<u>4,592,259</u>

#### Promedio ponderado de acciones comunes (básica):

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Acciones emitidas al 1 de enero	14,273	14,273
Efecto de opciones de compra de acciones ejercidas	<u>0</u>	<u>0</u>
Promedio ponderado de acciones comunes al 31 de diciembre	<u>14,273</u>	<u>14,273</u>

#### *Utilidad por acción diluida*

El cálculo de la utilidad por acción diluida presentado en el estado consolidado de resultados se ha basado en la siguiente utilidad atribuible a los accionistas comunes y promedio ponderado de acciones comunes después de incluir los ajustes por los efectos de todas las potenciales acciones comunes diluyentes, las cuales comprenden las opciones otorgadas a empleados.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(23) Utilidad por Acción, continuación**

Utilidad atribuible a los accionistas comunes (diluidas):

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad neta atribuible a los accionistas comunes	<u>4,235,313</u>	<u>4,592,259</u>
<u>Promedio ponderado de acciones comunes (diluidas):</u>		
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Acciones emitidas al 1 de enero	14,273	14,273
Opciones de compra de acciones emitidas	<u>0</u>	<u>0</u>
Promedio ponderado de acciones comunes (diluidas) al 31 de diciembre	<u>14,273</u>	<u>14,273</u>

Al 31 de diciembre de 2019, el Banco no ha otorgado opciones de compra de acciones a empleados, por lo que no se presenta un efecto diluyente en sus acciones comunes.

**(24) Comisiones por Administración y Manejo, y Otros Ingresos**

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Comisiones por administración y manejo:</u>		
Administración de fideicomisos	1,969,930	1,507,633
Cobranza por manejo	2,309,261	2,508,400
Administración de seguros	468,559	277,611
Otros	<u>1,829,427</u>	<u>1,394,064</u>
	<u>6,577,177</u>	<u>5,687,708</u>
<u>Otros ingresos:</u>		
Ganancia en venta de crédito fiscal	39,159	575,594
Seguros	158,692	154,088
Venta de bienes adjudicados	101,989	84,305
Otros ingresos	<u>1,484,215</u>	<u>1,342,538</u>
	<u>1,784,055</u>	<u>2,156,525</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b><u>Salarios y otros gastos del personal:</u></b>		
Sueldos, décimo tercer mes y vacaciones	5,615,720	5,566,604
Gastos de representación	1,035,874	993,328
Bonificaciones	227,097	371,338
Cuotas patronales	829,401	799,664
Prestaciones laborales	381,957	311,460
Viajes, viáticos y combustible	166,906	163,728
Seguros del personal	198,071	271,588
Capacitaciones y desarrollo de personal	216,118	171,386
Otros	<u>655,537</u>	<u>646,516</u>
<b>Total</b>	<b><u>9,326,681</u></b>	<b><u>9,295,612</u></b>
<b><u>Otros gastos generales y administrativos:</u></b>		
Alquiler	90,124	693,668
Publicidad y propaganda	837,790	687,341
Mantenimiento de equipo	915,082	842,389
Útiles de oficina	106,012	118,282
Luz, agua y teléfonos	311,799	292,585
Cargos bancarios	148,851	168,269
Servicios varios	558,498	472,214
Seguros	358,489	65,575
Bienes adjudicados	236,725	267,033
Otros	<u>585,116</u>	<u>583,725</u>
<b>Total</b>	<b><u>4,148,486</u></b>	<b><u>4,191,081</u></b>

*Plan de Opción de Compra de Acciones*

En el 2019, 2014 y 2012, la Junta Directiva de La Hipotecaria (Holding), Inc. aprobó planes de de opciones de compra de acciones para los ejecutivos del Banco por 1,805 opciones con un valor razonable unitario de B/.11.501, 15,200 opciones con valor razonable unitario de B/.8.591 y 14,290 opciones con valor razonable unitario de B/.3.694, respectivamente y con un plazo de ejercicio de 10 años de cada plan.

Al 31 de diciembre de 2019, están vigentes un total de 31,296 opciones (2018: 29,491), no se han cancelado opciones (2018: 0) y a la fecha no se han ejercido opciones. Estas opciones tienen un precio promedio ponderado de ejecución de B/.38.94 (2018: B/.27.13). Los planes conceden a los ejecutivos el derecho de ejercer las opciones sobre las acciones de La Hipotecaria (Holding), Inc. a partir del primer aniversario de la asignación en ambos planes. En el 2019 se han registrado gastos por la emisión de opciones de B/.21,642 (2018: B/.0).

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

### (26) Impuesto sobre la Renta

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

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

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

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

Las subsidiarias del Banco deberán calcular el impuesto sobre la renta de acuerdo a la siguiente tarifa:

	<u>Colombia</u>	<u>El Salvador</u>
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%.

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

### (26) Impuesto sobre la Renta, continuación

- Regla general que determina que será deducible el 100% de los impuestos, tasas y contribuciones efectivamente pagado en el año gravable, que guarden relación de causalidad con la generación de renta (salvo el impuesto de renta). Como reglas especiales se señala que será deducible el 50% del gravamen a los movimientos financieros (GMF), independientemente de que tenga o no relación de causalidad con la actividad generadora de renta.
- El 50% del impuesto de industria y comercio, podrá ser tomado como descuento tributario del impuesto sobre la renta en el año gravable en que sea efectivamente pagado y en la medida que tenga relación de causalidad con su actividad económica. A partir del año 2022 podrá ser descontado al 100%.
- Para los periodos gravables 2019 y 2020, se crea el beneficio de auditoría para los contribuyentes que incrementen su impuesto neto de renta del año gravable en relación con el impuesto neto de renta del año inmediatamente anterior por lo menos en un 30% o 20%, con lo cual la declaración de renta quedará en firme dentro los 6 o 12 meses siguientes a la fecha de su presentación, respectivamente.
- A partir del año 2017 las pérdidas fiscales podrán ser compensadas con rentas líquidas ordinarias que obtuvieren en los 12 periodos gravables siguientes.
- Los excesos de renta presuntiva pueden ser compensados en los 5 periodos gravables siguientes.

El gasto total de impuesto sobre la renta reconocido en el estado consolidado de resultados se compone como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto sobre la renta, estimado	1,415,095	1,765,929
Impuesto diferido por diferencias temporales	<u>(47,874)</u>	<u>(4,713)</u>
<b>Total de gasto de impuesto sobre la renta</b>	<b><u>1,367,221</u></b>	<b><u>1,760,216</u></b>

La tasa efectiva de impuesto sobre la renta es la siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	5,602,534	6,352,475
Gasto del impuesto sobre la renta	<u>1,367,221</u>	<u>1,760,216</u>
<b>Tasa efectiva del impuesto sobre la renta</b>	<b><u>24.40%</u></b>	<b><u>27.71%</u></b>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

La reconciliación entre el impuesto sobre la renta calculado utilizando la tasa fiscal actual y el gasto de impuesto sobre la renta registrado en el estado consolidado de resultados se detalla a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad financiera antes de impuesto	5,602,534	6,352,475
Impuesto estimado utilizando la tasa doméstica	1,400,634	1,588,369
Efecto de las tasas de impuesto en jurisdicciones extranjeras	13,593	9,194
Efecto en el impuesto por:		
Ingresos extranjeros, exentos y no gravables	(1,132,263)	(762,911)
Costos y gastos no deducibles	1,133,131	930,277
Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles	(47,874)	(4,713)
<b>Total gasto de impuesto sobre la renta</b>	<u>1,367,221</u>	<u>1,760,216</u>

El impuesto diferido activo del Banco se origina de diferencias temporarias relacionadas a la reserva para pérdidas en préstamos, a la provisión para el plan de incentivo por retiro voluntario y a pérdidas fiscales, y se presenta en el estado consolidado de situación financiera

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

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	<u>Diferencias temporarias</u>	<u>Impuesto diferido</u>	<u>Diferencias temporarias</u>	<u>Impuesto diferido</u>
<b>Impuesto diferido activo</b>				
Reserva para pérdidas en préstamos	678,753	195,125	603,038	170,464
Provisión para plan de incentivo por retiro voluntario	89,377	26,813	0	0
Arrastres de pérdidas operativas <sup>(1)</sup>	<u>2,601,694</u>	<u>858,559</u>	<u>2,535,762</u>	<u>862,159</u>
	<u>3,369,824</u>	<u>1,080,497</u>	<u>3,138,800</u>	<u>1,032,623</u>

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

El movimiento del impuesto diferido es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>Saldo al 1 de enero</u>	<u>Reconocido en resultados</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre</u> <u>Impuesto diferido activo</u>
Provisión para pérdidas en préstamos		170,464	24,661	195,125
Provisión de plan de incentivo por retiro voluntario		0	26,813	26,813
Arrastres de pérdidas operativas		862,159	(3,600)	858,559
<b>Impuesto diferido activo</b>		<u>1,032,623</u>	<u>47,874</u>	<u>1,080,497</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

<u>2018</u>	<u>Saldo al 1 de enero</u>	<u>Reconocido en resultados</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre</u> <u>Impuesto diferido activo</u>
Provisión para pérdidas en préstamos	129,094	41,370	170,464
Arrastres de pérdidas operativas	898,816	(36,657)	862,159
<b>Impuesto diferido activo</b>	<u>1,027,910</u>	<u>4,713</u>	<u>1,032,623</u>

Con base en los resultados actuales y proyectados, la administración del Banco considera que habrá ingresos gravables suficientes para absorber los impuestos diferidos activos.

Al 31 de diciembre de 2019, el Banco no ha reconocido un pasivo por impuesto sobre la renta diferido de aproximadamente B/.654,054 (2018: B/.584,988) por las utilidades no distribuidas de sus operaciones en el exterior, debido a que el Banco considera que aproximadamente B/.13,081,075 (2018: B/.11,699,756) de esas utilidades serán reinvertidas por un plazo indefinido.

**(27) Fideicomisos bajo Administración**

El Banco mantiene en administración contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de clientes por B/.272,131,015 (2018: B/.198,053,932). Considerando la naturaleza de estos servicios, la administración considera que no existen riesgos significativos para el Banco. Para las participaciones en entidades no consolidadas, véase la Nota 28.

**(28) Participaciones en Entidades Estructuradas No Consolidadas**

La siguiente tabla describe los tipos de entidades estructuradas que el Banco no consolida, pero en la cuales retiene una participación y actúa como agente de las mismas.

<u>Tipo de entidad estructurada</u>	<u>Naturaleza y propósito</u>	<u>Participación retenida por el Banco</u>	<u>Total de activos</u>	
			<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fideicomisos de titularización de préstamos hipotecarios residenciales	Generar: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fondos para las actividades de préstamos del Banco</li> <li>• Comisión por administración y manejo de cartera de préstamos</li> </ul> Estos fideicomisos están financiados a través de la venta de instrumentos de deuda.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inversiones en los bonos hipotecarios residenciales emitidos por los fideicomisos</li> <li>• Intereses residuales</li> </ul>	<u>272,131,015</u>	<u>198,053,932</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(28) Participaciones en Entidades Estructuradas No Consolidadas, continuación**

La siguiente tabla presenta el valor en libros de las participaciones retenidas por el Banco en entidades estructuradas no consolidadas. La máxima exposición a pérdidas del Banco en las entidades estructuras no consolidadas, corresponde al valor en libros de los activos que mantiene en estas.

<b>Valor en libros del Banco</b>	<b><u>2019</u> Inversiones en valores</b>	<b><u>2018</u> Inversiones en valores</b>
Fideicomisos de titularización de préstamos hipotecarios residenciales	<u>61,751,917</u>	<u>43,761,562</u>
<b>Total</b>	<b><u>61,751,917</u></b>	<b><u>43,761,562</u></b>

Durante el período 2019, el Banco no ha otorgado apoyo financiero a las entidades estructuradas no consolidadas.

**(29) Transferencias de Activos Financieros**

En el curso ordinario de sus operaciones, el Banco efectúa transacciones que resultan en la transferencia de activos financieros, principalmente, préstamos hipotecarios residenciales, por titularizaciones a través de entidades estructuradas no consolidadas. De acuerdo con la política presentada en la Nota 4 (c.3), los activos transferidos se mantienen registrados en el estado consolidado de situación financiero del Banco en la medida de la extensión de su participación o interés en el vehículo de titularización, o son dados de bajo en cuentas del Banco en su totalidad.

*Titularizaciones de préstamos hipotecarios*

Los préstamos hipotecarios residenciales del Banco son vendidos a vehículos de titularización (fideicomisos), quienes en su lugar emiten títulos de deuda a los inversionistas, los cuales están garantizados con los activos comprados.

Considerando que el Banco vende los activos a un vehículo de titularización no consolidado, la transferencia de los activos es del Banco (que no incluye al vehículo de titularización) al vehículo de titularización de forma directa. La transferencia de activos se perfecciona en la forma de venta de los activos subyacentes al vehículo de titularización.

*Ventas a entidades estructuras no consolidadas*

A largo de sus años de operación y de acuerdo con sus necesidades de liquidez, el Banco ha realizado esporádicamente transacciones de titularización que han resultado en una baja en cuentas en su totalidad de los activos transferidos. Este es el caso cuando el Banco ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos financieros a un vehículo de titularización no consolidado (fideicomiso) y mantiene una participación o derechos de administración relativamente pequeña en el vehículo con respecto a los activos financieros transferidos. En el caso de que los activos financieros sean dados de baja en cuentas en su totalidad, entonces la participación en el vehículo de titularización no consolidado que recibe el Banco como parte de transferencia y los intereses residuales, representan un involucramiento continuo sobre dichos activos.

## **BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

#### **(29) Transferencias de Activos Financieros, continuación**

En febrero de 2019, el Banco vendió ciertos préstamos hipotecarios residenciales a vehículos de titularización no consolidados (fideicomisos) y, como parte de la consideración, recibió bonos emitidos por estos vehículos de titularización. Los bonos recibidos representan el 17.5% del total emitido. El Banco clasifica estos títulos de deuda como medidos a VRCOUI y VRCCR, a considerando los criterios definidos en la política contable de clasificación de instrumentos financieros. De acuerdo con los contratos de venta pactados con los vehículos de titularización, el Banco no generó ganancias o pérdidas en esta transacción.

Durante el período 2019, el Banco ha reconocido como parte de los ingresos por intereses de inversiones en valores cálculos bajo la tasa de interés efectiva, B/.2,755,030 (2018: B/.1,867,796) de interés ganados sobre bonos de préstamos hipotecarios recibidos por transacciones de titularización y que forman parte del portafolio de inversiones en valores medidas a VRCOUI del Banco.

Adicionalmente, ha reconocido como parte de la ganancia neta en inversiones a VRCCR, B/.880,392 (2018: B/.1,054,798) relacionados a los ingresos por intereses y la ganancia no realiza por valor razonable, de los bonos de préstamos hipotecarios e intereses residuales recibidos por transacciones de titularización y que forman parte del portafolio de inversiones en valores medidas a VRCCR del Banco.

Como parte de las transacciones de titularización de préstamos hipotecarios residenciales que resultaron en la baja en cuentas del Banco de los activos financieros transferidos, el Banco ha retenido derechos de administración con respecto a los activos transferidos. En virtud del acuerdo del servicio de administración, el Banco recauda los flujos de efectivo de las hipotecas transferidas en nombre de los vehículos de titularización no consolidados. A cambio, el Banco recibe una tarifa que se espera que compense adecuadamente al Banco por administrar los activos relacionados. Las tarifas de los servicios de administración de los activos financieros transferidos a los vehículos de titularización se basan en un porcentaje fijo de los flujos de efectivo que el Banco recauda como agente en las hipotecas residenciales transferidas. Potencialmente, una pérdida de actividades de servicio puede ocurrir si los costos en que incurre el Banco al realizar la actividad de administración exceden los honorarios por cobrar o si el Banco no funciona de acuerdo con los acuerdos de servicio.

Durante el período 2019, el Banco ha reconocido en el estado consolidado de resultados ingresos de comisiones por servicios de administración prestados a vehículos de titularización por B/.1,969,930 (2018: B/.1,507,633).

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(29) Transferencias de Activos Financieros, continuación**

La siguiente tabla presenta detalle de los activos que representan la participación continua del Banco sobre los activos transferidos y que fueron dados de bajas en cuentas en su totalidad.

<u>Tipo de involucramiento continuo</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	
	<u>Inversiones en valores</u>	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u>
<b>Bonos emitidos por los fideicomisos de titularización no consolidados:</b>			
31 de diciembre de 2019	<u>44,954,854</u>	<u>44,954,854</u>	<u>0</u>
31 de diciembre de 2018	<u>28,930,177</u>	<u>28,930,177</u>	<u>0</u>
<b>Intereses residuales:</b>			
31 de diciembre de 2019	<u>16,797,063</u>	<u>16,797,063</u>	<u>0</u>
31 de diciembre de 2018	<u>14,831,385</u>	<u>14,831,385</u>	<u>0</u>

El monto que mejor representa la exposición de pérdida máxima por la participación continua del Banco en la forma de bonos hipotecarios residenciales emitidos por los fideicomisos de titularización no consolidados y derechos de administración, es su valor en libros.

**(30) Compromisos y Contingencias**

Al 31 de diciembre de 2019, existe un reclamo en curso interpuesto en contra de la subsidiaria de El Salvador por la Defensoría del Consumidor. De acuerdo a la evaluación realizada por administración del Banco y su asesor legal, no se espera que el resultado de este proceso tenga un efecto material adverso sobre la posición financiera del Banco.

En el curso normal de sus operaciones, el Banco mantiene instrumentos financieros con riesgos fuera del estado consolidado de situación financiera para suplir las necesidades financieras de sus clientes. Al 31 de diciembre de 2019, el Banco ha emitido cartas promesas de pago por B/.68,043,250 (2018: B/.59,484,283).

**(31) Arrendamientos**

Al 31 de diciembre de 2019, el Banco mantiene arrendamientos de bienes inmuebles principalmente para su sucursal bancaria y centros de préstamos, los cuales no cumplen con la definición de propiedades de inversión de la NIC 40. Los contratos de arrendamiento tienen periodos vigencia entre 1, 5 y 10 años, y algunos incluyen una opción para renovar el contrato de arrendamiento por un período adicional de la misma duración después de la finalización del plazo del contrato.

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

### (31) Arrendamientos, continuación

#### *Activos por derecho de uso*

El valor en libros de los activos por derecho de uso de contratos de arrendamientos es como sigue:

	<u>2019</u>
<b><u>Bienes inmuebles:</u></b>	
<b>Saldo al 1 de enero</b>	4,047,788
Cancelaciones	(268,208)
Depreciación del período	(621,724)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	<u>20,684</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<u><u>3,178,540</u></u>

#### *Pasivos por arrendamientos*

Al 31 de diciembre de 2019, los pasivos por arrendamientos del Banco ascienden a B/.3,331,610. El análisis de vencimiento de los pasivos por arrendamientos se presenta en la Nota 5 (b).

Al 31 de diciembre de 2018, los pagos futuros mínimos bajo contratos de arrendamiento operativo no cancelables que mantenía el Banco eran pagaderos como sigue:

	<u>2018</u>
<b><u>Análisis de vencimiento – Flujos de efectivo contractuales no descontados</u></b>	
De 1 a 5 años	1,092,665
Más de 5 años	<u>2,955,123</u>
	<u><u>4,047,788</u></u>

#### *Montos reconocidos en el estado consolidado de resultados*

Al 31 de diciembre de 2019, el Banco ha reconocido gastos de interés sobre sus pasivos por arrendamientos por B/.621,724 como parte de sus costos financieros (intereses sobre financiamientos) en el estado consolidado de resultados.

Adicionalmente, el Banco ha reconocido gastos relacionados a los arrendamientos evaluados como de 'activos de bajo valor' y de 'activos de bajo valor' por B/.90,124, como parte de los gastos de alquiler en el estado consolidado de resultado. Véase Nota 25.

#### *Montos reconocidos en el estado consolidado de flujos de efectivo*

Al 31 de diciembre de 2019, el total de efectivo por arrendamientos reconocidos en el estado consolidado de flujos de efectivo asciende a B/.1,159,908, monto que comprende la porción del pago a principal como actividad de financiamiento por B/.447,970, la porción de intereses por B/.621,724 y la porción de los arrendamientos a corto plazo y de bajo valor por B/.90,124 como actividad de operación.

## **BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

#### **(32) Valor Razonable de Instrumentos Financieros**

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

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

#### *Modelos de valuación*

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

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que el Banco puede acceder en la fecha de medición.
- Nivel 2: datos de entrada distintos de precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, determinados con base en precios). Esta categoría incluye instrumentos valorizados utilizando precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares, precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos u otras técnicas de valoración donde los datos de entrada significativos son directamente o indirectamente observables en un mercado.
- Nivel 3: esta categoría contempla todos los instrumentos en los que las técnicas de valoración incluyen datos de entrada no observables y tienen un efecto significativo en la medición del valor razonable. Esta categoría incluye instrumentos que son valuados, basados en precios cotizados para instrumentos similares donde los supuestos o ajustes significativos no observables reflejan la diferencia entre los instrumentos.

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

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

El Banco utiliza modelos de valuación ampliamente reconocidos en la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros comunes y simples, los cuales utilizan solamente información observable del mercado y requiere poco juicio por parte de la administración. Los precios observables e insumos de los modelos se encuentran usualmente disponibles en el mercado para instrumentos de deuda y de patrimonio que están listados en bolsa.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(32) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación**

La disponibilidad de precios de mercado observables y de insumos o datos de entrada de los modelos reduce la necesidad de juicios y estimaciones por parte de la administración, reduciendo la incertidumbre asociada a la determinación de valores razonables. La disponibilidad de precios de mercado observables y de datos de entrada de los modelos varía dependiendo de los productos y mercados, y es susceptible a cambios basados en eventos específicos y las condiciones generales de los mercados financieros.

Para instrumentos financieros con naturaleza más compleja, el Banco utiliza modelos de valuación diseñados internamente, los cuales usualmente son desarrollados de modelos de valuación reconocidos. Algunos o todos de los datos de entrada o insumos significativos que se utilizan en estos modelos pueden que no sean observables en el mercado, y puede que se deriven de precios o tasas de mercado, o estén basados en supuestos. Algunos ejemplos de este tipo de instrumentos que envuelven datos de entrada o insumos no observables, incluyen títulos de inversión para los cuales no existe un mercado activo o participaciones retenidas en titularizaciones. Los modelos de valuación que utilizan datos de entrada o insumos no observables significativos requieren en un mayor grado de juicios y estimaciones de la administración en la determinación de valores razonables. Juicios y estimaciones de parte de la administración son usualmente requeridos para la selección del modelo de valuación que será utilizado, la determinación de flujos de efectivo futuros en el instrumento financiero que está siendo valorado, la determinación de la probabilidad de incumplimiento y prepago de la contraparte, la determinación de las volatilidades esperadas y las correlaciones, y la selección de las tasas de descuento apropiadas.

Las estimaciones de valor razonable obtenidas de modelos se ajustan por cualquier otro factor, como el riesgo de liquidez o incertidumbres del modelo, en la medida en que el Banco considere que un tercero que participe del mercado, lo tendría en cuenta al fijar o determinar el precio de una transacción. Los valores razonables reflejan el riesgo crediticio del instrumento e incluyen ajustes que toman en cuenta el riesgo de crédito del Banco y la contraparte, cuando corresponda.

Los datos de entrada, insumos y valores de los modelos son calibrados con datos históricos e información prospectiva disponible en el mercado, y cuando sea posible con transacciones corrientes o recientes observables en diferentes instrumentos y con cotizaciones obtenidas de corredores externos. Este proceso de calibración es inherentemente subjetivo y produce rangos de posibles datos de entrada y estimaciones de valor razonable, y la administración utiliza juicio en la selección del punto del rango que considere más apropiado.

Títulos respaldados con hipotecas ('mortgage-backed securities') e intereses residuales en titularizaciones

Durante los períodos 2019 y 2018, no ha habido un volumen de negociación suficiente para establecer un mercado activo para ciertos títulos respaldados con activos (p.ej. bonos de préstamos hipotecarios residenciales e intereses residuales en titularizaciones), por lo que el Banco ha determinado su valor razonable utilizando otras técnicas de valuación. Estos títulos que mantiene el Banco están respaldados por carteras de préstamos hipotecarios residenciales estáticas y gozan de prelación de cobro en los flujos de efectivo.

## **BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

#### **(32) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación**

La metodología utilizada por el Banco para la valuación de estos títulos respaldados con activos, utiliza técnicas de flujos descontados que toman en consideración la probabilidad de incumplimiento y severidad de pérdida, tomando en cuenta los términos originales de suscripción, atributos de los prestatarios, índices de 'LTV' y de prepagos esperados. Estos atributos se utilizan en la estimación de los flujos de efectivo esperados, los cuales son asignados utilizando a la 'cascada' aplicable al título de inversión, y posteriormente, son descontados a la tasa de descuento ajustada al riesgo. Esta técnica de flujos descontados suele ser utilizada por los participantes de mercado para fijar o determinar el precio de títulos respaldados con activos. Sin embargo, esta técnica está sujeta a limitaciones inherentes, como lo es la estimación de la apropiada tasa de descuento ajustada al riesgo, y diferentes supuestos y datos de entrada daría resultados diferentes.

#### *Marco de valoración de los instrumentos financieros*

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

Los controles específicos incluyen:

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

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

- Verificar que el proveedor de precio haya sido aprobado por el Banco;
- Obtener un entendimiento de cómo el valor razonable ha 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.

**BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados****(32) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación***Instrumentos financieros medidos a valor razonable – Niveles de jerarquía de valor razonable*

La siguiente tabla analiza los instrumentos financieros medidos a valor razonable a la fecha de reporte, por el nivel de jerarquía de valor razonable en el cual su medición de valor razonable es categorizada. Los montos están basados en valores reconocidos en el estado consolidado de situación financiera.

<u>2019</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor razonable</u>			<u>Total</u>
		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
<b>Activos:</b>					
<b>Activos financieros medidos a valor razonable:</b>					
Inversiones en valores a VRCOUI	74,442,164	31,906,550	3,285,548	39,250,066	74,442,164
Inversiones en valores a VRCCR	24,154,314	0	1,551,262	22,603,052	24,154,314

<u>2018</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor razonable</u>			<u>Total</u>
		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
<b>Activos:</b>					
<b>Activos financieros medidos a valor razonable:</b>					
Inversiones en valores a VRCOUI	48,531,447	19,966,600	3,195,584	25,369,263	48,531,447
Inversiones en valores a VRCCR	19,318,890	0	893,454	18,425,436	19,318,890

Al 31 de diciembre de 2019, no se realizaron transferencias de la jerarquía del valor razonable sobre las inversiones en valores medidas a VRCOUI y a VRCCR.

**Mediciones de valor razonable – Nivel 3****Reconciliación**

La siguiente tabla presenta la reconciliación de los balances iniciales y finales para los instrumentos financieros registrados a valor razonable categorizados como Nivel 3 según la jerarquía de niveles de valor razonable:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al 1 de enero	43,794,699	44,041,042
Utilidades o (pérdidas) totales:		
En el estado consolidado de resultados	880,392	1,125,184
En el estado consolidado de utilidades integrales	312,005	(85,997)
Compras	26,725,342	4,344,273
Liquidaciones	<u>(9,859,320)</u>	<u>(5,629,803)</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b><u>61,853,118</u></b>	<b><u>43,794,699</u></b>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(32) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación**

Datos de entrada no observables utilizados en la medición del valor razonable

La tabla a continuación detalla información acerca de los datos de entrada no observables significativos y supuestos utilizados al 31 de diciembre de 2019 en la medición de los instrumentos clasificados en Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable.

Tipo de instrumento financiero	Técnica de valuación	Datos de entrada y supuestos no observables	Información cuantitativa de los valores razonables - Nivel 3	
			Rango (promedio ponderado)	
			2019	2018
Bonos de préstamos hipotecarios	Flujos descontados	Supuestos de Incumplimiento Acumulado (En inglés "SDA")	2.78% - 0.12% (0.83%)	2.15% - 0.13% (0.76%)
		Supuestos de Velocidad de repago acumulado (En inglés "PSA" y "CPR")	51.33% - 13.73% (42.14%)	48.44% - 17.50% (42.19%)
		Porcentaje de recobros	90%	90%
		Tiempo estimado para efectuar los recobros	12 meses	12 meses
Intereses residuales en fideicomisos	Flujos descontados	Supuestos de Incumplimiento Acumulado (En inglés "SDA")	2.78% - 0.12% (0.83%)	2.15% - 0.13% (0.68%)
		Supuestos de Velocidad de repago acumulado (En inglés "PSA" y "CPR")	51.33% - 13.73% (42.14%)	48.44% - 19.28% (42.42%)
		Porcentaje de recobros	90%	90%
		Tiempo estimado para efectuar los recobros	12 meses	12 meses
Bonos de gobiernos	El modelo de valuación se basa en distintos precios de referencias observables en un mercado activo. Valor presente de los flujos de un título, descontándolos con la tasa de referencia y el margen correspondiente	N/A	N/A	N/A

**BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados****(32) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación**Efecto de los datos de entrada no observables en la medición del valor razonable

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

	<u>2019</u>		<u>2019</u>	
	<u>Efecto en Estado</u>		<u>Efecto en Otras Utilidades</u>	
	<u>Consolidado de Resultados</u>		<u>(Pérdidas) Integrales</u>	
	<u>Favorable</u>	<u>(No Favorables)</u>	<u>Favorable</u>	<u>(No Favorables)</u>
<b><u>Participaciones retenidas en titularizaciones y bonos de gobiernos:</u></b>				
Inversiones a VRRCR	1,774,270	(1,074,381)	0	0
Inversiones a VRCOUI	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,113,807</u>	<u>(1,033,258)</u>
	<u>1,774,270</u>	<u>(1,074,381)</u>	<u>1,113,807</u>	<u>(1,033,258)</u>

	<u>2018</u>		<u>2018</u>	
	<u>Efecto en Estado</u>		<u>Efecto en Otras Utilidades</u>	
	<u>Consolidado de Resultados</u>		<u>(Pérdidas) Integrales</u>	
	<u>Favorable</u>	<u>(No Favorables)</u>	<u>Favorable</u>	<u>(No Favorables)</u>
<b><u>Participaciones retenidas en titularizaciones y bonos de gobiernos:</u></b>				
Inversiones a VRRCR	75,770	(76,399)	0	0
Inversiones a VRCOUI	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(45)</u>	<u>162</u>
	<u>75,770</u>	<u>(76,399)</u>	<u>(45)</u>	<u>162</u>

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(32) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación**

*Instrumentos financieros no medidos a valor razonable*

La siguiente tabla presenta el valor razonable de los instrumentos financieros no medidos a valor razonable sobre una base recurrente y el análisis del nivel de jerarquía de valor razonable en el cual su medición de valor razonable es categorizada. Esta tabla no incluye información sobre el valor razonable de instrumentos financieros cuando su valor en libros se aproxima a su valor razonable.

	<u>2019</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor razonable</u>			<u>Total</u>
			<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
<b>Activos:</b>						
<b>Activos financieros no medidos a valor razonable:</b>						
Préstamos a CA		703,587,433	0	0	695,910,248	695,910,248
Inversiones en valores a CA		219,617	0	321,953	0	321,953
<b>Pasivos:</b>						
<b>Pasivos financieros no medidos a valor razonable:</b>						
Depósitos a plazo de clientes		288,156,245	0	0	284,182,825	284,182,825
Valores comerciales negociables		107,589,534	0	0	104,573,538	104,573,538
Notas comerciales negociables		116,529,662	0	0	110,901,492	110,901,492
Bonos cubiertos		51,010,903	0	0	53,084,606	53,084,606
Bonos ordinarios		4,374,117	0	0	4,351,756	4,351,756
Certificados de inversión		37,032,086	0	0	37,003,802	37,003,802
Obligaciones negociables		28,973,747	0	0	28,850,000	28,850,000
Financiamientos recibidos		145,861,823	0	0	145,512,149	145,512,149

	<u>2018</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor razonable</u>			<u>Total</u>
			<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
<b>Activos:</b>						
<b>Activos financieros no medidos a valor razonable:</b>						
Préstamos a CA		689,568,551	0	0	709,490,905	709,490,905
Inversiones en valores a CA		218,444	0	299,374	0	299,374
<b>Pasivos:</b>						
<b>Pasivos financieros no medidos a valor razonable:</b>						
Depósitos a plazo de clientes		239,680,540	0	0	239,649,222	239,649,222
Valores comerciales negociables		90,688,165	0	0	88,801,598	88,801,598
Notas comerciales negociables		113,118,210	0	0	111,633,055	111,633,055
Bonos cubiertos		10,431,427	0	0	11,000,000	11,000,000
Bonos ordinarios		8,832,345	0	0	8,784,024	8,784,024
Certificados de inversión		15,893,531	0	0	15,880,104	15,880,104
Obligaciones negociables		18,997,888	0	0	18,909,131	18,909,131
Financiamientos recibidos		237,023,005	0	0	236,621,544	236,621,544

**Datos de entrada utilizados en la medición del valor razonable de los instrumentos financieros que nos son medidos sobre una base recurrente**

La tabla a continuación detalla información acerca de los datos de entrada significativos y supuestos utilizados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 en la medición del valor razonable de los instrumentos que no son medidos a valor razonable.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(32) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación**

Instrumento financiero	Técnica de valoración y dato de entrada utilizado
<p><b>No medidos a valor razonable:</b> Depósitos de clientes</p>	<p>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.</p>
<p>Inversiones en valores a CA</p>	<p>Su valor razonable representa el monto por cobrar/recibir a la fecha del reporte.</p>
<p>Préstamos</p>	<p>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.</p>
<p>Financiamientos recibidos</p>	<p>El valor razonable para los financiamientos recibidos con reajustes semestrales de tasa de interés, se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.</p>
<p>Bonos ordinarios</p>	<p>El valor razonable para los bonos ordinarios se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.</p>
<p>Valores comerciales negociables</p>	<p>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.</p>
<p>Obligaciones negociables</p>	<p>El valor razonable para las obligaciones negociables se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.</p>
<p>Notas comerciales negociables y certificados de inversión</p>	<p>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.</p>

**(33) Información de Segmentos**

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

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

- *Administración de fideicomisos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos por comisiones generadas por la gestión de administración y cobranzas de préstamos hipotecarios y personales que le pertenecen a terceros menos los gastos de operación del Banco quien es contratado bajo contratos de administración para llevar a cabo dicha función.
- *Hipotecas como activos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos de intereses menos los costos por financiamiento que generan los préstamos hipotecarios que el Banco mantiene como activos, más las comisiones por otorgamiento y la parte proporcional que corresponde a las comisiones por cobranzas.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

La información financiera relacionada a cada segmento de segmento reportable se analiza en la siguiente tabla.

<u>2019</u>	<u>Administración de fideicomisos</u>	<u>Hipotecas como activos</u>	<u>Préstamos personales como activos</u>	<u>Otras inversiones</u>	<u>Total</u>
Ingreso de intereses	0	40,993,866	7,887,656	3,812,050	52,693,572
Gastos de intereses	0	(30,823,177)	(2,188,340)	(3,501,345)	(36,512,862)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones en valores a CA y a VRCOUI	0	(215,339)	(554,924)	107,930	(662,333)
Ganancia neta en inversiones a VRCR	0	0	0	1,143,242	1,143,242
Ganancia neta realizada en inversiones a VRCOUI	0	0	0	27,659	27,659
Comisiones por administración y manejo	2,145,424	4,210,756	220,997	0	6,577,177
Otros ingresos netos de comisiones	0	846,349	60,088	96,140	1,002,577
Gastos generales y administrativos	(1,595,663)	(12,715,106)	(3,493,208)	(862,521)	(18,666,498)
<b>Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta</b>	<u>549,761</u>	<u>2,297,349</u>	<u>1,932,269</u>	<u>823,155</u>	<u>5,602,534</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>683,217,046</u>	<u>70,741,226</u>	<u>113,185,959</u>	<u>867,144,232</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>668,177,671</u>	<u>47,438,337</u>	<u>75,901,337</u>	<u>791,517,345</u>

<u>2018</u>	<u>Administración de fideicomisos</u>	<u>Hipotecas como activos</u>	<u>Préstamos personales como activos</u>	<u>Otras inversiones</u>	<u>Total</u>
Ingreso de intereses	0	39,577,080	6,705,004	2,438,427	48,720,511
Gastos de intereses	0	(28,174,570)	(1,823,665)	(2,377,143)	(32,375,378)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones en valores a CA y a VRCOUI	0	(668,384)	(364,479)	0	(1,032,863)
Ganancia neta en inversiones a VRCR	0	0	0	1,406,689	1,406,689
Ganancia neta realizada en inversiones a VRCOUI	0	0	0	98,270	98,270
Comisiones por administración y manejo	2,612,276	2,822,793	252,639	0	5,687,708
Otros ingresos netos de comisiones	0	1,300,543	88,440	110,067	1,499,050
Gastos generales y administrativos	(1,518,851)	(11,986,608)	(3,325,052)	(821,001)	(17,651,512)
<b>Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta</b>	<u>1,093,425</u>	<u>2,870,854</u>	<u>1,532,887</u>	<u>855,309</u>	<u>6,352,475</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>679,924,965</u>	<u>58,328,628</u>	<u>75,811,974</u>	<u>814,065,567</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>646,720,175</u>	<u>41,860,472</u>	<u>54,565,026</u>	<u>743,145,672</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

<u>2019</u>	<u>Panamá</u>	<u>El Salvador</u>	<u>Colombia</u>	<u>Total</u>
Ingreso de intereses	36,095,181	9,049,792	7,548,599	52,693,572
Gastos de intereses	(27,490,822)	(5,329,140)	(3,692,900)	(36,512,862)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones en valores a CA y a VRCOUI	(170,890)	(233,786)	(257,657)	(662,333)
Ganancia neta en inversiones a VRRCR	1,140,762	0	30,140	1,143,242
Ganancia neta realizada en inversiones a VRCOUI	0	0	0	27,659
Comisiones por administración y manejo	4,987,840	1,414,844	174,493	6,577,177
Otros ingresos netos de comisiones	812,979	90,503	99,094	1,002,577
Gastos generales y administrativos	<u>(13,363,742)</u>	<u>(2,760,439)</u>	<u>(2,542,317)</u>	<u>(18,666,498)</u>
<b>Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta</b>	<u>2,011,308</u>	<u>2,231,774</u>	<u>1,359,452</u>	<u>5,602,534</u>
Activos del segmento	<u>657,365,546</u>	<u>121,002,428</u>	<u>88,776,258</u>	<u>867,144,232</u>
Pasivos del segmento	<u>626,830,847</u>	<u>99,218,074</u>	<u>65,468,424</u>	<u>791,517,345</u>

<u>2018</u>	<u>Panamá</u>	<u>El Salvador</u>	<u>Colombia</u>	<u>Total</u>
Ingreso de intereses	32,562,884	9,928,066	6,229,561	48,720,511
Gastos de intereses y comisiones	(23,538,441)	(5,608,187)	(3,228,750)	(32,375,378)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones en valores a CA y a VRCOUI	(580,059)	(257,790)	(195,014)	(1,032,863)
Ganancia neta en inversiones a VRRCR	1,336,303	0	70,386	1,406,689
Ganancia neta realizada en inversiones a VRCOUI	0	0	98,270	98,270
Comisiones por administración y manejo	4,510,081	1,038,603	139,024	5,687,708
Otros ingresos netos de comisiones	925,806	483,336	89,908	1,499,050
Gastos generales y administrativos	<u>(12,293,366)</u>	<u>(2,867,227)</u>	<u>(2,490,919)</u>	<u>(17,651,512)</u>
<b>Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta</b>	<u>2,923,208</u>	<u>2,716,801</u>	<u>712,466</u>	<u>6,352,475</u>
Activos del segmento	<u>612,299,408</u>	<u>136,049,785</u>	<u>65,716,374</u>	<u>814,065,567</u>
Pasivos del segmento	<u>585,178,975</u>	<u>114,288,201</u>	<u>43,678,496</u>	<u>743,145,672</u>

**(34) Ley de Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios**

De acuerdo con regulaciones fiscales vigentes en Panamá, las entidades financieras que otorgan préstamos hipotecarios que no excedan de B/.180,000 con intereses preferenciales, recibirán un subsidio trimestralmente como un crédito fiscal. A partir de julio de 2010 según la ley 8 del 15 de marzo de 2010 que deroga el artículo 6 de la ley 3 de 1985, se aumenta el beneficio de un crédito fiscal de los primeros diez (10) años a los primeros quince (15) años para préstamos nuevos, por la suma equivalente a la diferencia entre los ingresos que la entidad financiera hubiese recibido en caso de haber cobrado la tasa de interés de referencia del mercado, que haya estado en vigor durante ese año y los ingresos efectivamente recibidos en concepto de intereses con relación a cada uno de tales préstamos hipotecarios preferenciales.

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

## **BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

#### **(34) Ley de Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios, continuación**

Durante el período 2019, el Banco reconoció neto de reserva la suma de B/.13,049,669 (2018: B/.10,595,444), como ingresos de intereses preferenciales sobre la cartera de préstamos hipotecarios residenciales, en el estado consolidado de resultados. El Banco vendió a terceros créditos fiscales de años anteriores por la suma de B/.2,610,601 (2018: B/.11,256,701), reconociendo una ganancia de B/.39,159 (2018: B/.575,594), en el rubro de otros ingresos del estado consolidado de resultados. Adicionalmente, durante el período 2019, el Banco participó en una transacción no monetaria a través de la cual recibió títulos de deuda de la República de Panamá como forma de pago de créditos fiscales por préstamos hipotecarios con intereses preferencial equivalentes a B/.8,564,069.

Al 31 de diciembre de 2019, el crédito fiscal por realizar asciende a B/.10,037,951 (2018: B/.8,097,687) y el mismo se incluye en el estado consolidado de situación financiera.

#### **(35) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables**

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

(a) *Ley Bancaria*

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

(b) *Ley de Fideicomiso*

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

(c) *Ley de Valores*

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

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

## **BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

#### **(35) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación**

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

(a) *Resolución General de Junta Directiva SBP-GJD-0003-2013 emitida por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 9 de julio de 2013*

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

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

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

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

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

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

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

## **BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

#### **(35) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación**

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

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

#### *Provisiones Específicas*

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

Los bancos deberán calcular y mantener en todo momento el monto de las provisiones específicas 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.

**BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados****(35) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación**

La tabla a continuación resume la clasificación, con base al Acuerdo No.004-2013, de la cartera de préstamos de Banco La Hipotecaria, S. A. (banco panameño) según su saldo en libros, y las provisiones específicas para cada categoría:

<u>Clasificación</u>	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	<u>Cartera</u>	<u>Reserva específica</u>	<u>Cartera</u>	<u>Reserva específica</u>
Normal	495,871,583	0	489,859,514	0
Mención especial	7,889,838	329,543	5,055,986	240,425
Subnormal	2,846,348	341,020	1,787,243	224,671
Dudoso	2,449,910	452,664	2,851,141	678,282
Irrecuperable	<u>2,382,053</u>	<u>335,739</u>	<u>1,626,916</u>	<u>286,234</u>
<b>Total</b>	<u>511,439,733</u>	<u>1,458,966</u>	<u>501,180,800</u>	<u>1,429,612</u>

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

	<u>2019</u>	<u>Vigente</u>	<u>Moroso</u>	<u>Vencido</u>	<u>Total</u>
Préstamos de consumo		<u>490,858,568</u>	<u>13,655,531</u>	<u>6,925,634</u>	<u>511,439,733</u>
	<u>2018</u>	<u>Vigente</u>	<u>Moroso</u>	<u>Vencido</u>	<u>Total</u>
Préstamos de consumo		<u>478,974,707</u>	<u>17,154,687</u>	<u>5,051,406</u>	<u>501,180,800</u>

Al 31 de diciembre de 2019, los saldos de los préstamos cuya acumulación de intereses se ha suspendido debido a un deterioro en la calidad del crédito o por el incumplimiento de pago conforme a los señalado en el Acuerdo No.004-2013 asciende a B/.5,627,307 (2018: B/.3,099,394).

***Provisión Dinámica***

El Acuerdo No.004-2013 indica que la provisión dinámica es una reserva constituida para hacer frente a posibles necesidades futuras de constitución de provisiones específicas, la cual se rige por criterios prudenciales propios de la regulación bancaria. La provisión dinámica se constituye con periodicidad trimestral sobre las facilidades crediticias clasificadas en categoría normal.

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(35) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación**

El saldo de la reserva dinámica del Banco se detalla a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
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.	<u>721,360</u>	<u>601,677</u>
<b>Total</b>	<u><u>7,034,453</u></u>	<u><u>6,914,770</u></u>

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

Por requerimientos del Acuerdo No.004-2013, se constituyó una reserva regulatoria por B/.1,218,056 (2018: B/.968,783), lo que representa el exceso de reserva regulatoria de crédito sobre el saldo de las reservas de crédito reconocido según NIIF.

- (d) *Acuerdo No.007-2018 Por medio del cual se establecen disposiciones sobre la gestión del riesgo país, emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 8 de mayo de 2018*

*Exposición por Riesgo País*

Con el propósito de mantener una gestión eficiente de riesgos y de los recursos en el extranjero, se ha incorporado dentro del proceso de identificación, medición, evaluación, monitoreo, comunicación y mitigación de riesgos, el factor por riesgo país. Para lo anterior, se realizó un análisis detallado de las operaciones expuestas, de cada uno de los países ante los cuales se determinó exposición y se procedió a implementar una serie de lineamientos, políticas y procedimientos, debidamente aprobados por Junta Directiva.

*Marco de Gestión*

Al momento de incorporar el factor de riesgo país, el Banco diseñó un documento con los análisis iniciales; así como, la determinación de límites, políticas, procedimientos, manuales técnicos, que reposan en la sección de manuales de políticas y procedimientos del área de riesgos y fueron debidamente aprobados por las instancias correspondientes y Junta Directiva.

*Provisión de Riesgo País*

De acuerdo con lo establecido en el artículo 15 del Acuerdo No.007-2018, "se deberán constituir las provisiones máximas entre las que resulten de comparar las correspondientes a la naturaleza de la operación y las provisiones por riesgo país. La provisión final constituida por riesgo país será la calculada luego de deducir las provisiones constituidas correspondientes a la naturaleza de la operación en cuestión". Para las operaciones y recursos expuestos a riesgo país, al corte del 31 de diciembre 2019, no se hizo necesario realizar provisiones adicionales, ni afectaciones a nivel contable.

## **BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

#### **(35) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación**

Es importante aclarar que a futuro se pueden presentar operaciones que por su naturaleza, ameriten o no afectación de provisiones; por lo cual, el Área de Riesgo del Banco brinda monitoreo periódico que permita tomar acción oportunamente.

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

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

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

(b) *Ley de Valores*

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

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

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

(a) *Leyes para Empresas Comerciales*

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

(b) *Impuesto al Patrimonio*

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

## **BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

#### **(36) Evento Subsecuente – Efectos de la Pandemia Mundial de la Propagación del Coronavirus o Covid-19**

En diciembre de 2019, se reportó la aparición de una nueva cepa de coronavirus denominada Covid-19, la cual se ha extendido como pandemia entre la población mundial durante el primer trimestre de 2020. Ya se han reportado casos de esa pandemia en Panamá y en marzo de 2020 se ha ordenado el cierre de la mayoría de las actividades económicas a nivel nacional. Esta situación podría disminuir la actividad económica del Banco y afectar la situación financiera consolidada, el desempeño financiero consolidado y los flujos de efectivo consolidados en el futuro. En la actualidad, no es posible determinar ni cuantificar el efecto que tal evento subsecuente puede producir en el Banco, ya que dependerá de desarrollos futuros a nivel nacional e internacional, los cuales son inciertos y no se pueden predecir.

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

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

<u>Activos</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Banco La Hipotecaria, S. A.</u>	<u>La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S. A. (Colombia)</u>	<u>La Hipotecaria, S. A. de C. V. (El Salvador)</u>
Efectivo y efectos de caja	319,319	0	319,319	317,759	610	950
Depósitos en bancos:						
A la vista en bancos locales	28,898,311	(7,915,435)	36,813,746	28,773,406	3,289,971	4,750,369
A la vista en bancos extranjeros	8,040,340	7,915,435	124,905	0	0	124,905
Ahorro en bancos locales	1,105,001	(1,694,428)	2,799,429	1,105,001	1,585,337	109,091
Ahorro en bancos extranjeros	2,528,732	1,692,526	836,206	834,304	0	1,902
<b>Total de depósitos en bancos</b>	<b>40,572,384</b>	<b>(1,902)</b>	<b>40,574,286</b>	<b>30,712,711</b>	<b>4,875,308</b>	<b>4,986,267</b>
<b>Total de efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos</b>	<b>40,891,703</b>	<b>(1,902)</b>	<b>40,893,605</b>	<b>31,030,470</b>	<b>4,875,918</b>	<b>4,987,217</b>
Inversiones en valores, neto	98,816,095	0	98,816,095	93,878,084	4,938,011	0
Inversión en afiliadas	0	(33,646,744)	33,646,744	33,284,484	0	362,260
Préstamos	702,621,991	0	702,621,991	511,439,733	76,378,387	114,803,871
Intereses por cobrar sobre préstamos	1,644,195	0	1,644,195	925,066	316,633	402,496
<b>Préstamos, brutos</b>	<b>704,266,186</b>	<b>0</b>	<b>704,266,186</b>	<b>512,364,799</b>	<b>76,695,020</b>	<b>115,206,367</b>
Menos: reserva para pérdidas en préstamos	(678,753)	0	(678,753)	(240,911)	(118,160)	(319,682)
<b>Préstamos a costo amortizado (CA)</b>	<b>703,587,433</b>	<b>0</b>	<b>703,587,433</b>	<b>512,123,888</b>	<b>76,576,860</b>	<b>114,886,685</b>
Propiedades, equipos y mejoras, neto	2,790,568	0	2,790,568	2,139,095	312,411	339,062
Cuentas e intereses por cobrar sobre inversiones						
en valores a valor razonable	2,863,466	0	2,863,466	2,351,357	143,042	369,067
Crédito fiscal por realizar	10,037,951	0	10,037,951	10,037,951	0	0
Impuesto sobre la renta diferido	1,080,497	0	1,080,497	60,228	897,551	122,718
Activos por derecho de uso, neto	3,178,540	0	3,178,540	2,759,561	203,276	215,703
Otros activos	3,897,979	0	3,897,979	2,984,912	829,189	83,878
<b>Total de activos</b>	<b>867,144,232</b>	<b>(33,648,646)</b>	<b>900,792,878</b>	<b>690,650,030</b>	<b>88,776,258</b>	<b>121,366,590</b>
<b><u>Pasivos y Patrimonio</u></b>						
<b>Pasivos:</b>						
Depósitos de clientes:						
De ahorros locales	1,222,872	0	1,222,872	1,222,872	0	0
De ahorros extranjeros	1,675,825	(1,902)	1,677,727	1,677,727	0	0
A plazo locales	205,779,165	(59,177,059)	264,956,224	205,779,165	59,177,059	0
A plazo extranjeros	80,655,803	59,177,059	21,478,744	21,478,744	0	0
Intereses por pagar sobre depósitos de clientes	1,721,277	0	1,721,277	1,085,054	636,223	0
<b>Total de depósitos de clientes</b>	<b>291,054,942</b>	<b>(1,902)</b>	<b>291,056,844</b>	<b>231,243,562</b>	<b>59,813,282</b>	<b>0</b>
Valores comerciales negociables	107,589,534	0	107,589,534	107,589,534	0	0
Notas comerciales negociables	116,529,662	0	116,529,662	116,529,662	0	0
Bonos cubiertos	51,010,903	0	51,010,903	51,010,903	0	0
Bonos ordinarios	4,374,117	0	4,374,117	0	4,374,117	0
Certificados de inversión	37,032,086	0	37,032,086	0	0	37,032,086
Obligaciones negociables	28,973,747	0	28,973,747	0	0	28,973,747
Financiamientos recibidos	145,861,823	0	145,861,823	113,598,311	765,102	31,498,410
Pasivos por arrendamiento	3,331,610	0	3,331,610	2,894,711	214,123	222,776
Impuesto sobre la renta por pagar	654,615	0	654,615	(30,027)	0	684,642
Otros pasivos	5,104,306	0	5,104,306	3,996,093	301,800	806,413
<b>Total de pasivos</b>	<b>791,517,345</b>	<b>(1,902)</b>	<b>791,519,247</b>	<b>626,832,749</b>	<b>65,468,424</b>	<b>99,218,074</b>
<b>Patrimonio:</b>						
Acciones comunes	15,000,000	(12,000)	15,012,000	15,000,000	0	12,000
Capital adicional pagado	25,025,329	(34,721,546)	59,746,875	25,025,329	28,934,546	5,787,000
Acciones en tesorería	(727,000)	0	(727,000)	(727,000)	0	0
Reserva de capital	1,800,000	0	1,800,000	0	0	1,800,000
Reservas de valor razonable	2,303,755	0	2,303,755	2,193,842	109,913	0
Reserva por conversión de moneda extranjera	(6,624,056)	242,638	(6,866,694)	0	(6,866,694)	0
Reservas regulatorias	8,252,509	0	8,252,509	6,062,707	721,361	1,468,441
Utilidades no distribuidas	29,704,882	(47,304)	29,752,186	16,262,403	408,708	13,081,075
<b>Total del patrimonio, excluyendo la participación no controladora</b>	<b>74,735,419</b>	<b>(34,538,212)</b>	<b>109,273,631</b>	<b>63,817,281</b>	<b>23,307,834</b>	<b>22,148,516</b>
Participación no controladora	891,468	891,468	0	0	0	0
<b>Total de patrimonio</b>	<b>75,626,887</b>	<b>(33,646,744)</b>	<b>109,273,631</b>	<b>63,817,281</b>	<b>23,307,834</b>	<b>22,148,516</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<b>867,144,232</b>	<b>(33,648,646)</b>	<b>900,792,878</b>	<b>690,650,030</b>	<b>88,776,258</b>	<b>121,366,590</b>

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

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

**Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado Consolidado de Resultados**

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	<b>Consolidado</b>	<b>Eliminaciones</b>	<b>Sub-total</b>	<b>Banco La Hipotecaria, S. A.</b>	<b>La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S. A. (Colombia)</b>	<b>La Hipotecaria, S. A. de C. V. (El Salvador)</b>
Ingresos por intereses calculados utilizando la tasa de interés efectiva sobre:						
Préstamos	48,843,353	0	48,843,353	32,445,711	7,350,147	9,047,495
Inversiones en valores	3,667,278	0	3,667,278	3,493,168	174,110	0
Depósitos en bancos	182,941	0	182,941	156,302	24,342	2,297
<b>Total de ingresos por intereses</b>	<b>52,693,572</b>	<b>0</b>	<b>52,693,572</b>	<b>36,095,181</b>	<b>7,548,599</b>	<b>9,049,792</b>
Gastos de intereses sobre:						
Depósitos de clientes	12,260,744	0	12,260,744	9,543,219	2,717,525	0
Financiamientos, títulos de deuda emitidos y arrendamientos	24,252,118	0	24,252,118	17,947,603	975,375	5,329,140
<b>Total de gastos de intereses</b>	<b>36,512,862</b>	<b>0</b>	<b>36,512,862</b>	<b>27,490,822</b>	<b>3,692,900</b>	<b>5,329,140</b>
<b>Ingreso neto de intereses</b>	<b>16,180,710</b>	<b>0</b>	<b>16,180,710</b>	<b>8,604,359</b>	<b>3,855,699</b>	<b>3,720,652</b>
Provisión para pérdidas en préstamos a CA	789,965	0	789,965	278,820	277,359	233,786
Reversión de provisión para pérdidas en inversiones a CA	(523)	0	(523)	(523)	0	0
Reversión de provisión para pérdidas en inversiones a VRCOUI	(127,109)	0	(127,109)	(107,407)	(19,702)	0
<b>Ingreso neto por intereses, después de provisiones por deterioro de activos financieros</b>	<b>15,518,377</b>	<b>0</b>	<b>15,518,377</b>	<b>8,433,469</b>	<b>3,598,042</b>	<b>3,486,866</b>
Ingresos por servicios bancarios, comisiones y otros, neto:						
Ganancia neta en inversiones a valor razonable	1,170,901	0	1,170,901	1,140,761	30,140	0
Comisiones por administración y manejo	6,577,177	0	6,577,177	4,987,840	174,493	1,414,844
Otras comisiones pagadas	(781,478)	0	(781,478)	(759,519)	0	(21,959)
Otros ingresos	1,784,055	0	1,784,055	1,572,499	99,094	112,462
<b>Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto</b>	<b>8,750,655</b>	<b>0</b>	<b>8,750,655</b>	<b>6,941,581</b>	<b>303,727</b>	<b>1,505,347</b>
Gastos generales y administrativos:						
Salarios y otros gastos del personal	9,326,681	0	9,326,681	6,867,422	1,155,313	1,303,946
Depreciación y amortización de mobiliario, equipo y mejoras	917,506	0	917,506	726,187	57,500	133,819
Depreciación de activos por derecho de uso	621,724	0	621,724	456,868	72,918	91,938
Honorarios profesionales y legales	1,360,126	0	1,360,126	907,820	178,511	273,795
Impuestos	2,291,975	0	2,291,975	1,319,134	446,409	526,432
Otros gastos	4,148,486	0	4,148,486	3,086,311	631,666	430,509
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>	<b>18,666,498</b>	<b>0</b>	<b>18,666,498</b>	<b>13,363,742</b>	<b>2,542,317</b>	<b>2,760,439</b>
<b>Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta</b>	<b>5,602,534</b>	<b>0</b>	<b>5,602,534</b>	<b>2,011,308</b>	<b>1,359,452</b>	<b>2,231,774</b>
Impuesto sobre la renta	1,367,221	0	1,367,221	573,971	(5,689)	798,939
<b>Utilidad neta</b>	<b>4,235,313</b>	<b>0</b>	<b>4,235,313</b>	<b>1,437,337</b>	<b>1,365,141</b>	<b>1,432,835</b>

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA  
BG TRUST, INC. FID (0050-GTIA-09)  
PROGRAMA DE NOTAS COMERCIALES NEGOCIABLES  
A MEDIANO PLAZO DE BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.**

ESTADOS FINANCIEROS E  
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 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"

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0050-GTIA-09)  
PROGRAMA DE NOTAS COMERCIALES NEGOCIABLES  
A MEDIANO PLAZO DE BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.**

Informe de los Auditores Independientes y  
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019

---

**Contenido**

	<b><u>Páginas</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultados	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 - 12

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Señores  
**FIDEICOMISO DE GARANTÍA  
BG TRUST, INC. FID (0050-GTIA-09)  
PROGRAMA DE NOTAS COMERCIALES NEGOCIABLES  
A MEDIANO PLAZO DE BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.**  
Panamá, República de Panamá

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0050-GTIA-09) Programa de Notas Comerciales Negociables a Mediano Plazo de Banco La Hipotecaria, S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados, cambios en el patrimonio, flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0050-GTIA-09) Programa de Notas Comerciales Negociables a Mediano Plazo de Banco La Hipotecaria, S.A., y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

### **Base de la Opinión**

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

## **Asuntos claves de la auditoría**

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

## **Otra Información**

La otra información consiste en información incluida en el informe de actualización anual Formulario IN-A presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá distinta a los estados financieros del Fideicomiso de Garantía y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. El Emisor es responsable por la otra información.

No hemos auditado la otra información y no expresamos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

## **Énfasis en el asunto**

### ***Base contable***

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0050-GTIA-09) Programa de Notas Comerciales Negociables a Mediano Plazo de Banco La Hipotecaria, S.A., fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

## **Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros**

El Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y por el control interno que el Fiduciario determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar y revelar, según corresponde, si el objetivo por el cual se constituyó el Fideicomiso de Garantía ha sido modificado de acuerdo a las condiciones pactadas originalmente en el contrato, afectando la condición de negocio en marcha, porque se tenga la intención de terminar el Fideicomiso de Garantía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

## **Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

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

Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte del Fideicomiso de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o, si dicha información a revelar es insuficiente, para modificar nuestra opinión.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante de control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

*Alcuna, Navano & Amiello*

26 de marzo de 2020  
Panamá, República de Panamá

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0050-GTIA-09)**  
**PROGRAMA DE NOTAS COMERCIALES NEGOCIABLES**  
**A MEDIANO PLAZO DE BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.**

Estado de Situación Financiera  
31 de diciembre de 2019  
(Cifras en balboas)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Activos</b>			
Depósito en banco		30	3
Préstamos cedidos en garantía	4	<u>285,679</u>	<u>5,880,748</u>
<b>Total de activos</b>		<b><u>285,709</u></b>	<b><u>5,880,751</u></b>
<b>Patrimonio</b>			
Aportes del Fideicomitente		288,276	5,883,024
Déficit acumulado		<u>(2,567)</u>	<u>(2,273)</u>
<b>Total de patrimonio</b>		<b><u>285,709</u></b>	<b><u>5,880,751</u></b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0050-GTIA-09)  
PROGRAMA DE NOTAS COMERCIALES NEGOCIABLES  
A MEDIANO PLAZO DE BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.**

Estado de Resultados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(Cifras en balboas)

---

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Gastos:</b>		
Administración o manejo	<u>(294)</u>	<u>(294)</u>
<b>Total de gastos</b>	<u>(294)</u>	<u>(294)</u>
<b>Pérdida neta</b>	<u>(294)</u>	<u>(294)</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0050-GTIA-09)  
PROGRAMA DE NOTAS COMERCIALES NEGOCIABLES  
A MEDIANO PLAZO DE BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.**

Estado de Cambios en el Patrimonio  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(Cifras en balboas)

	<u>Aportes del Fideicomitente</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Total de patrimonio</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>9,608,709</b>	<b>(1,979)</b>	<b>9,606,730</b>
Aportes al patrimonio	3,624,557	-	3,624,557
Retiros al patrimonio	(7,350,242)	-	(7,350,242)
Pérdida neta	-	(294)	(294)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>5,883,024</b>	<b>(2,273)</b>	<b>5,880,751</b>
Aportes al patrimonio	47,526	-	47,526
Retiros al patrimonio	(5,642,274)	-	(5,642,274)
Pérdida neta	-	(294)	(294)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b><u>288,276</u></b>	<b><u>(2,567)</u></b>	<b><u>285,709</u></b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0050-GTIA-09)**  
**PROGRAMA DE NOTAS COMERCIALES NEGOCIABLES**  
**A MEDIANO PLAZO DE BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.**

Estado de Flujos de Efectivo  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
 (Cifras en balboas)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Pérdida neta	(294)	(294)
Efectivo generado de operaciones:		
Préstamos cedidos en garantía	<u>5,595,069</u>	<u>3,725,979</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>	<u>5,594,775</u>	<u>3,725,685</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Retiros de patrimonio fideicomitado, neto	<u>(5,594,748)</u>	<u>(3,725,685)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>	<u>(5,594,748)</u>	<u>(3,725,685)</u>
Aumento neto de efectivo	27	-
Efectivo al inicio del año	<u>3</u>	<u>3</u>
<b>Efectivo al final del año</b>	<u><b>30</b></u>	<u><b>3</b></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0050-GTIA-09)  
PROGRAMA DE NOTAS COMERCIALES NEGOCIABLES  
A MEDIANO PLAZO DE BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(Cifras en balboas)

---

**1. Información general**

El Fideicomiso es administrado por el Fiduciario BG Trust, Inc., sociedad incorporada bajo las leyes de la República de Panamá y opera bajo Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, la cual le permite efectuar negocios de fideicomisos de acuerdo a la Resolución Fiduciaria No.001-2004 de 9 de enero de 2004 y la Resolución SBP-FID-A-0043-2018 de 29 de enero de 2018.

Banco La Hipotecaria, S.A., (como el “Fideicomitente” o Fiduciario Emisor”) y BG Trust, Inc. (como “Fiduciario de Garantía”), constituyeron el Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0050-GTIA-09), mediante Escritura Pública No.6,002 de fecha 1 de abril de 2009 de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá debidamente inscrita al Folio No. FID 1290 Documento Redi 1561042 de la Sección de Mercantil del Registro Público (“el Fideicomiso de Garantía”), con la finalidad de garantizar y facilitar, en definitiva, el pago total de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de las Notas Comerciales Negociables a Mediano Plazo, por la suma de hasta B/.40,000,000 a ser emitidos por el Fideicomitente, incluyendo pero sin limitarse a, el capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como los costos y gastos judiciales que se produzcan derivados del manejo del Fideicomiso.

Banco La Hipotecaria, S.A. como administrador designado por el Fideicomiso de Garantía, administrará y cobrará, por cuenta y representación del Fiduciario de Garantía, los créditos hipotecarios y, ejercerá todos los derechos y acciones que le corresponde al Fiduciario de Garantía como acreedor hipotecario (el “Administrador”).

Mediante Resolución CNV No.89-09 del 1 de abril de 2009, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (antes Comisión Nacional de Valores), se autoriza a Banco La Hipotecaria, S.A., a ofrecer Notas Comerciales Negociables a Mediano Plazo por un monto total de hasta por B/.40,000,000, emitidos en forma rotativa, nominativa, registrada y sin cupones, actualmente divididos en múltiples Series hasta por B/.4,171,000 (las “Notas”).

Los Fideicomisarios o Beneficiarios del presente Fideicomiso de Garantía son los Tenedores Registrados de las Notas emitidas por el Fideicomitente.

El Patrimonio Fideicomitado está conformado por los bienes y derechos indicados a continuación:

- Los fondos que sean depositados en la Cuenta Corriente, la cual al 31 de diciembre de 2019 presenta un saldo total de B/.30 (2018: B/.3).
- Créditos Hipotecarios incluyendo todos los derechos, accesos y privilegios que se deriven de dichos créditos (Ver Nota No.4).

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0050-GTIA-09)  
PROGRAMA DE NOTAS COMERCIALES NEGOCIABLES  
A MEDIANO PLAZO DE BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(Cifras en balboas)

---

El total de Patrimonio Administrado del Fideicomiso de Garantía asciende a la suma de B/.285,709 (2018: B/.5,880,751) el cual se encuentra registrado en los activos del Fideicomiso de Garantía.

El Prospecto Informativo de la emisión de las Notas establece que el Fideicomitente deberá mantener en todo momento un valor total que cubra al menos 110% del saldo insoluto a capital de las Notas emitidas y en circulación. La relación resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso de Garantía entre dicho saldo insoluto a capital de las Notas. Al 31 de diciembre de 2019, dicha emisión no contaba con notas emitidas y en circulación.

El Fideicomiso de Garantía y derechos administrados por orden del Fideicomitente, se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares del Fiduciario. Son funciones del Fiduciario realizar todas las transacciones de acuerdo a los parámetros establecidos en los contratos de fideicomiso.

## **2. Bases para la preparación de los estados financieros**

### **2.1. Base de medición**

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0050-GTIA-09) Programa de Notas Comerciales Negociables a Mediano Plazo de Banco La Hipotecaria, S.A., al 31 de diciembre de 2019, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

Inicialmente el Fideicomiso de Garantía reconoce el activo en garantía en la fecha en que se originan.

### **2.2. Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional del Fideicomiso y la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

## **3. Resumen de las principales políticas contables**

### **3.1. Estimaciones y juicios realizados**

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso de Garantía requiere que se realicen estimaciones y juicios contables que son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Al 31 de diciembre de 2019, el Fideicomiso de Garantía no ha requerido estimaciones contables significativas.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0050-GTIA-09)  
PROGRAMA DE NOTAS COMERCIALES NEGOCIABLES  
A MEDIANO PLAZO DE BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(Cifras en balboas)

---

### **3.2. Instrumentos financieros**

La valuación de los instrumentos financieros del Fideicomiso de Garantía se determina por medio del valor razonable o el costo amortizado, según se define a continuación:

**Valor razonable** - El valor razonable de un instrumento financiero que es negociado en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del estado de situación financiera. Para aquellos instrumentos financieros para los que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación. Tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua; referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante; y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

**Costo amortizado** - El costo amortizado es calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier estimación por deterioro. El cálculo toma en consideración cualquier prima o descuento en la adquisición e incluye costos de la transacción, y honorarios que son parte integral de la tasa de interés efectiva.

**3.2.1. Activos financieros** - Los activos financieros son reconocidos inicialmente al precio de la transacción incluyendo los costos de la misma, excepto si el acuerdo constituye una transacción de financiación, en el cual se miden al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

Los principales activos financieros mantenidos por el Fideicomiso de Garantía vienen dados por el efectivo y los créditos hipotecarios.

El efectivo está representado por el dinero mantenido en banco. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo es presentado por el Fideicomiso de Garantía neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros medidos al costo amortizado o al costo se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no van a ser recuperables, reconociendo inmediatamente en los resultados del período una pérdida por deterioro del valor.

Una pérdida por deterioro de valor se puede revertir posteriormente y registrar como ingresos en los resultados del período, hasta el monto en que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido una pérdida por deterioro de valor para el activo en años anteriores.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0050-GTIA-09)  
PROGRAMA DE NOTAS COMERCIALES NEGOCIABLES  
A MEDIANO PLAZO DE BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(Cifras en balboas)

---

El Fideicomiso de Garantía da de baja a los activos financieros cuando:

- Se expiren o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o
- Se transfiera sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero, o
- A pesar de conservar algunos riesgos y ventajas, el control del activo financiero ha sido transferido.

### **3.3. Préstamos cedidos en garantía**

Se registran como activos en el estado de situación financiera del Fideicomiso de Garantía de acuerdo al monto que reflejan los saldos a capital de los créditos cedidos en la Escritura Pública de cesión. Dichos saldos se irán amortizando periódicamente de acuerdo al informe de saldos que envíe el Administrador de la cartera créditos hipotecarios cedida al Fideicomiso de Garantía.

### **3.4. Gastos**

Los gastos se reconocen en el estado de resultados cuando se incurren. Los gastos de administración o de manejo pagados al Fiduciario se calculan con base en tarifas establecidas en el contrato de Fideicomiso.

## **4. Préstamos cedidos en garantía**

Los créditos hipotecarios a favor del Fideicomiso de Garantía están compuestos por 27 préstamos hipotecarios, los cuales al 31 de diciembre de 2019 tenían un saldo total a capital por el monto de B/.285,679 (2018: B/.5,880,748).

## **5. Impuesto sobre la renta**

El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas o naturales según sea su naturaleza.

De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.

Al 31 de diciembre de 2019 el Fideicomiso no generó renta gravable.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0050-GTIA-09)  
PROGRAMA DE NOTAS COMERCIALES NEGOCIABLES  
A MEDIANO PLAZO DE BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(Cifras en balboas)

---

**6. Marco regulatorio**

La Ley 1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el Decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985. Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley 1 del 5 enero de 1984, así como el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley 1 del 5 de enero de 1984.

**7. Aprobación de estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, fueron aprobados por la administración del Fiduciario para su emisión en la fecha de 26 de marzo de 2020.

REPUBLICA DE PANAMA  
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

----- DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA -----

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los doce (12) días del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), ante mí **NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO**, Notaria Pública Duodécima del Circuito de Panamá, portadora de la cédula número ocho-doscientos cincuenta-trescientos treinta y ocho (8-250-338), comparecieron personalmente, **JOHN DAVID RAUSCHKOLB**, varón, estadounidense, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número E-ocho-setenta y cuatro mil doscientos cincuenta y uno (E-8-74251), quien manifiesta no necesitar intérprete por entender perfectamente el idioma español; **EDUARDO JOSE FABREGA ELEMEN**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-trescientos ochenta y nueve-setecientos veintisiete (8-389-727); **NICOLAS PELYHE VARGA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-cuatrocientos dieciocho-cuatrocientos sesenta y siete (8-418-467), y **GISELLE PINEL DE TEJEIRA**, mujer, panameña, mayor de edad, casada, vecina de esta ciudad, con cédula de identidad personal número tres-ochenta y siete-mil ochocientos cuarenta y seis (3-87-1846), actuando en sus condiciones de Gerente General, Presidente de la Junta Directiva, Secretario de la Junta Directiva y Vice-Presidente Ejecutiva de Finanzas, respectivamente, de la sociedad anónima denominada **BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.**, sociedad anónima inscrita a la Ficha trescientos veintitrés mil doscientos cuarenta y cuatro (323244), actualizada al Documento Redi un millón setecientos ochenta y seis mil quinientos treinta y ocho (1786538) de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público (en adelante "**EL BANCO**" ó "**BANCO**"), todos con domicilio en Vía España, Plaza Regency, Edificio Tesera 177, piso trece, corregimiento de Bella Vista, Distrito de Panamá, personas a quienes conozco y me solicitaron que extendiera esta Diligencia Notarial para hacer constar, bajo juramento, con el fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo dieciocho-dos mil (18-2000) de once (11) de octubre de dos mil (2000), modificado por los Acuerdos N°.2-2018, N°.12-2003, N°.8-2004, N°.2-2007 y N°.1-2009.

**PRIMERO:** Declara cada uno de los comparecientes que han revisado los Estados Financieros Anuales del **BANCO**, correspondiente al cierre del treinta y uno (31) de diciembre de dos mil nueve (2019).

EMILIO PIMENTEL

**SEGUNDO:** Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados según el Texto Único ordenado por la Asamblea Nacional, que comprende el Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus leyes reformativas y el Título II de la Ley 67 de 2011, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.

**TERCERO:** Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente, en todos sus aspectos, la condición financiera y los resultados de las operaciones del BANCO, para el periodo correspondiente del primero (1°) de enero al treinta y uno (31°) de diciembre de dos mil diecinueve (2019).

**CUARTO:** Los comparecientes declaran además que:

- a. Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos del BANCO.
- b. Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre EL BANCO, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.
- c. Han evaluado la efectividad de los controles internos del BANCO, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros.
- d. Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.

**QUINTO:** Declara cada uno de los comparecientes que han revelado a los auditores del BANCO, lo siguiente:

- a. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad del BANCO, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.
- b. Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos del BANCO.

**SEXTO:** Que cada uno de los comparecientes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos del BANCO, o cualesquiera otros factores



REPUBLICA DE PANAMA  
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

TIC 3  
14/2/20  
0800

que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.-----

**SÉPTIMO:** Que hacen esta declaración para que sea presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.-----

Leída como le fue la misma en presencia de los testigos instrumentales, señores ALEXIS GUERREL RODRIGUEZ con cédula de identidad personal número OCHO-CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS-SEISCIENTOS SIETE (8-486-607), y SIMION RODRIGUEZ BONILLA con cédula de identidad personal número NUEVE-CIENTO SETENTA Y CUATRO-DOSCIENTOS (9-174-200), ambos mayores de edad, panameños y vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia, por ante mí, el Notario, que doy fe.-----

JOHN DAVID RAUSCHKOLB

EDUARDO JOSE FABREGA ELEMEN

NICOLAS PELYHE VARGA

GISELLE PINEL DE TEJEIRA

ALEXIS GUERREL RODRIGUEZ

SIMION RODRIGUEZ BONILLA

NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO  
NOTARIA PÚBLICA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO NOTARIAL DE PANAMÁ



EMILIO PIMENTEL

