

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

**Estados Financieros**

31 de diciembre de 2015

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

---

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

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera  
Estado del Resultado Integral  
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas  
Estado de Flujos de Efectivo  
Notas a los Estados Financieros





**KPMG, S.A.**  
Calle Loma Linda N° 266,  
Colonia San Benito  
San Salvador, El Salvador  
Teléfono: (503) 2213-8400  
Fax: (503) 2245-3070  
kca.kpmg.com

## **Informe de los Auditores Independientes**

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

### *Introducción*

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de La Hipotecaria, S.A. de C.V., los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, y los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### *Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros*

La Administración es responsable de la preparación y la presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración determinó necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, debido ya sea a fraude o error.

### *Responsabilidad de los Auditores*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de riesgos, consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación de los estados financieros en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y adecuada para proporcionarnos la base de nuestra opinión de auditoría.



*Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de La Hipotecaria, S.A. de C.V. al 31 de diciembre de 2015, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

KPMG, S.A.  
Registro N° 422

Raúl César Arévalo Segovia  
Director  
Registro N° 3710



8 de abril de 2016  
San Salvador, El Salvador

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

**Estado de Situación Financiera**

Al 31 de Diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes de 2014)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<b>Nota</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Activos:</b>			
Efectivo		1,300	1,700
Depósitos a la vista		3,370,976	3,089,497
Depósitos de ahorro		746,673	76,319
Depósitos a plazo		<u>1,251,666</u>	<u>3,000,000</u>
	6	5,370,615	6,167,516
Inversiones en valores	8	4,650,983	0
Préstamos	7	126,629,172	110,109,271
Menos: reserva para pérdidas en préstamos		<u>(195,266)</u>	<u>(223,532)</u>
Préstamos neto		126,433,906	109,885,739
Mobiliario, equipo y mejoras, neto	9	184,227	185,863
Inversión en afiliadas al costo	4	256,323	200,111
Cuentas e intereses por cobrar	5	702,619	694,363
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	4	19,139	0
Impuesto sobre la renta diferido	16	58,580	100,741
Otros activos		<u>404,421</u>	<u>706,440</u>
<b>Total del activo</b>		<u><u>138,080,813</u></u>	<u><u>117,940,773</u></u>
<b><u>Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</u></b>			
<b>Pasivos:</b>			
Certificados de inversión	10	19,875,121	24,345,904
Papel bursátil	11	6,987,535	11,965,620
Préstamos por pagar	12	93,034,761	66,298,516
Otros pasivos		<u>2,760,331</u>	<u>2,190,236</u>
<b>Total del pasivo</b>		<u><u>122,657,748</u></u>	<u><u>104,800,276</u></u>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital social	17	5,799,000	5,799,000
Reserva legal	17	1,157,400	1,157,400
Reserva de capital	17	1,800,000	1,800,000
Pérdida no realizada en instrumentos financieros	8	(27,343)	0
Resultados acumulados	17	<u>6,694,008</u>	<u>4,384,097</u>
<b>Total del patrimonio de los accionistas</b>		<u><u>15,423,065</u></u>	<u><u>13,140,497</u></u>
<b>Total del pasivo y patrimonio de los accionistas</b>		<u><u>138,080,813</u></u>	<u><u>117,940,773</u></u>

Las notas que se acompañan en las páginas 7 a 32 son parte integral de éstos estados financieros

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

(San Salvador, República de El Salvador)

**Estado de Resultados Integral**

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2015

(Con cifras correspondientes de 2014)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos de operaciones:			
Intereses:			
Sobre préstamos por cobrar		8,859,881	7,584,868
Sobre inversiones en valores		10,251	115,928
Sobre depósitos en bancos		13,574	11,140
Comisión por administración y manejo, netos		547,729	513,010
Comisiones de préstamos por cobrar		461,366	561,352
<b>Total de ingresos por intereses y comisiones</b>		<u>9,892,801</u>	<u>8,786,298</u>
Gastos de intereses y comisiones:			
Intereses de préstamos por pagar		4,191,405	3,777,592
Comisiones		345,604	331,752
<b>Total de gastos por intereses y comisiones</b>		<u>4,537,009</u>	<u>4,109,344</u>
<b>Ingreso neto por intereses y comisiones</b>		5,355,792	4,676,954
Provisión para pérdidas en préstamos	7	170,710	166,813
Ingreso neto por intereses y comisiones, después de provisión para pérdidas en préstamos		<u>5,185,082</u>	<u>4,510,141</u>
Otros ingresos:			
Otros ingresos		652,348	550,865
<b>Total de otros ingresos</b>		<u>652,348</u>	<u>550,865</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos de personal	14	878,788	818,069
Depreciación y amortización	9	105,050	81,824
Honorarios profesionales y legales		311,854	203,908
Impuestos		426,631	359,245
Otros gastos	14	698,743	852,379
<b>Total de gastos de operaciones</b>		<u>2,421,066</u>	<u>2,315,425</u>
<b>Utilidad antes de impuesto sobre la renta</b>		3,416,364	2,745,581
Impuesto sobre la renta, estimado	16	1,106,453	843,935
<b>Utilidad neta</b>		<u>2,309,911</u>	<u>1,901,646</u>
Otras pérdidas integrales:			
Cambios a resultados de ganancia neta no realizada en valores disponibles para la venta	8	(27,343)	0
<b>Total de utilidades integrales del período</b>		<u>2,282,568</u>	<u>1,901,646</u>

*Las notas que se acompañan en las páginas 7 a 32 son parte integral de éstos estados financieros.*

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

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

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondientes de 2014)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<b>Capital social</b>	<b>Reserva legal</b>	<b>Reserva de capital</b>	<b>Pérdida no realizada en instrumentos financieros</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total de patrimonio de los accionistas</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	5,799,000	1,138,876	1,800,000	(25,711)	2,500,975	11,213,140
Utilidad neta - 2014	0	0	0	0	1,901,646	1,901,646
Cambios a resultados de pérdida no realizada en valores disponibles para la venta	0	0	0	25,711	0	25,711
Total de utilidades integrales	0	0	0	25,711	1,901,646	1,927,357
<b>Transacciones atribuibles a los accionistas</b>						
Transferencia a reserva de capital	0	18,524	0	0	(18,524)	0
Total transacciones atribuibles a los accionistas	0	18,524	0	0	(18,524)	0
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2014</b>	<u>5,799,000</u>	<u>1,157,400</u>	<u>1,800,000</u>	<u>0</u>	<u>4,384,097</u>	<u>13,140,497</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2014</b>	5,799,000	1,157,400	1,800,000	0	4,384,097	13,140,497
Utilidad neta - 2015	0	0	0	0	2,309,911	2,309,911
Cambios a resultados de pérdida no realizada en valores disponibles para la venta	0	0	0	(27,343)	0	(27,343)
Total de utilidades integrales	0	0	0	(27,343)	2,309,911	2,282,568
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2015</b>	<u>5,799,000</u>	<u>1,157,400</u>	<u>1,800,000</u>	<u>(27,343)</u>	<u>6,694,008</u>	<u>15,423,065</u>

*Las notas que se acompañan en las páginas 7 a 32 son parte integral de éstos estados financieros*

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

**Estados de Flujos de Efectivo**

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2015

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Utilidad neta	2,309,911	1,901,646
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo neto usado en actividades de operación:		
Depreciación y amortización	105,050	81,824
Provisión para pérdidas en préstamos	170,710	166,813
Retiros netos de mobiliario y equipo	2,669	0
Ingresos de intereses	(8,883,706)	(7,711,936)
Gasto de intereses	4,191,405	3,777,592
Gasto de impuesto sobre la renta	1,106,453	843,935
<b>Sub total</b>	<b>(997,508)</b>	<b>(940,126)</b>
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Préstamos otorgados	(16,718,877)	(22,192,486)
Cuentas e intereses por cobrar	(29,183)	31,323
Otros activos	344,180	34,878
Otros pasivos	552,333	(255,682)
Efectivo usado en operaciones antes de intereses e impuestos	(16,849,055)	(23,322,093)
Impuesto sobre la renta pagado	(830,293)	(180,733)
Intereses recibidos	8,885,494	7,692,512
Intereses pagados	(3,933,008)	(3,748,400)
<b>Efectivo neto usado en actividades de operación</b>	<b>(12,726,862)</b>	<b>(19,558,714)</b>
Flujo de efectivo por actividades de inversión:		
Compra de inversiones en valores	(4,678,326)	0
Venta de inversiones en valores	0	3,544,537
Redención de inversiones en valores	0	235,200
Inversión en asociadas	(56,212)	30,868
Adquisición neta de mobiliario, equipo y mejoras	(106,083)	(79,296)
<b>Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de inversión</b>	<b>(4,840,621)</b>	<b>3,731,309</b>
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos recibidos	(28,488,755)	(27,910,528)
Préstamos recibidos	55,225,000	47,710,563
Redención certificados de inversión	(9,962,783)	(4,016,770)
Certificados de inversión emitidos	5,492,000	14,650,000
Redención de papel bursátil	(14,978,085)	(34,985,154)
Papel bursátil emitido	10,000,000	21,841,000
<b>Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento</b>	<b>17,287,377</b>	<b>17,289,111</b>
(Disminución) aumento neto en el efectivo	(796,901)	1,461,706
Efectivo al inicio del año	6,167,516	4,705,810
<b>Efectivo al final del año</b>	<b>5,370,615</b>	<b>6,167,516</b>

*Las notas que se acompañan en las páginas 7 a 32 son parte integral de éstos estados financieros*

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

**Notas a los Estados Financieros**

Al 31 de diciembre de 2015  
(Con cifras correspondiente de 2014)

---

**(1) Constitución y Operaciones**

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

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

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

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

La Administración (Gerencia Financiera Corporativa) de La Hipotecaria, S.A. de C.V. autorizó la emisión de estos estados financieros el 28 de marzo de 2016.

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la Compañía tuvo un total de 61 y 50 empleados, respectivamente.

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

*(a) Declaración de cumplimiento*

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

*(b) Base de preparación*

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015 han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América (US\$) sobre la base del costo histórico o costo amortizado, excepto para ciertos rubros que la Compañía decida llevar al valor razonable, los cuales se identifican apropiadamente.

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración en la aplicación de las NIIF que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro, están relacionadas con la provisión para pérdidas en préstamos.

*(c) Inversiones en valores*

Los valores son clasificados a su fecha de adquisición, basados en la capacidad o intención de la administración de vender o mantener hasta la fecha de vencimiento.

- *Valores disponibles para la venta*

En esta categoría se incluyen aquellos valores adquiridos con la intención de mantenerlos por un período indefinido de tiempo, esperando ser vendidos respondiendo a la necesidad de liquidez o cambios en la tasa de interés, tipo de cambio o precio del instrumento. Estas inversiones se llevan al valor razonable, y los cambios en dicho valor razonable se llevan como otro resultado integral.

*(d) Préstamos*

Los préstamos por cobrar para tenencia hasta sus vencimientos se presentan al valor del principal pendiente de cobro, menos la reserva para pérdidas en préstamos. Los préstamos por cobrar que se tengan disponibles para venta se presentan a valor razonable. Mientras no se realice la titularización de los préstamos disponibles para venta, la administración evalúa los préstamos para determinar si existen casos de deterioro en el valor de los mismos, en cuyo caso reconoce en el estado del resultado integral una provisión para deterioro de valor de los préstamos.

*(e) Deterioro de préstamos*

La Compañía evalúa a cada fecha de los estados financieros si existe alguna evidencia objetiva de deterioro de un préstamo o cartera de préstamos. Si existe evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro, el monto de la pérdida es presentado como diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo descontados estimados, a la tasa de interés efectiva original del préstamo. El valor en libros del activo es rebajado por deterioro mediante el uso de una cuenta de reserva y el monto de la pérdida es reconocido en el estado del resultado integral como una provisión de pérdida por deterioro.

Las pérdidas por deterioro se determinan utilizando dos metodologías para determinar si existe evidencia objetiva del deterioro: individualmente para los préstamos que son individualmente significativos y colectivamente para los préstamos que no son individualmente significativos.

- *Préstamos individualmente evaluados*

Las pérdidas por deterioro en préstamos individualmente evaluados son determinadas por una evaluación de las exposiciones caso por caso. Este procedimiento se aplica a todos los préstamos que sean o no individualmente significativos. Si se determina que no existe evidencia objetiva de deterioro para un préstamo individual, éste se incluye en un grupo de préstamos con características similares y se evalúa colectivamente por deterioro. La pérdida por deterioro es calculada comparando el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, descontados a la tasa efectiva original del préstamo, contra su valor en libros actual y el monto de cualquier pérdida se carga como una provisión para pérdidas en el estado del resultado integral. El valor en libros de los préstamos deteriorados se rebaja mediante el uso de una cuenta de reserva.

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

- *Préstamos colectivamente evaluados*

Para los propósitos de una evaluación colectiva de deterioro, los préstamos se agrupan de acuerdo a características similares de riesgo de crédito. Esas características son relevantes para la estimación de los flujos futuros de efectivo para los grupos de tales activos, siendo indicativas de la capacidad de pago de los deudores de todas las cantidades adeudadas según los términos contractuales de los activos que son evaluados.

Los flujos de efectivo futuros en un grupo de los préstamos que se evalúan colectivamente para deterioro, se estiman de acuerdo a los flujos de efectivo contractuales de los activos en el grupo, experiencia de pérdida histórica para los activos con las características de riesgo de crédito similares al grupo y en opiniones experimentadas de la Administración sobre si las condiciones económicas y crediticias actuales son tales que es probable que el nivel real de pérdidas inherentes sea mayor o menor que la experiencia histórica sugerida.

- *Reversión del deterioro*

Si en un período subsiguiente, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución pudiera ser objetivamente relacionada con un evento ocurrido después de que el deterioro fue reconocido, la pérdida previamente reconocida por deterioro es reversada reduciendo la cuenta de reserva para deterioro de préstamos. El monto de cualquier reversión se reconoce en el estado del resultado integral.

(f) *Mobiliario, equipo y mejoras*

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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

*(g) Beneficios a empleados*

*(g.1) Beneficios por terminación*

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

*(g.2) Beneficios a corto plazo*

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

*(g.3) Provisión por retiro voluntario*

Al 31 de diciembre de 2015, con la creación de la "Ley Reguladora de la Prestación Económica por Renuncia Voluntaria", aprobada por la Asamblea Legislativa del 18 de diciembre de 2013 y publicada en el Diario Oficial el 21 de enero de 2014; la Compañía ha constituido provisión por importe de US\$19,032 y registrado en el pasivo correspondiente.

*(h) Deterioro de activos*

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

*(j) Ingreso y gasto por intereses*

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

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

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

*(k) Impuesto sobre la renta*

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

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

*(l) Equivalentes de efectivo*

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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

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

- La versión final de la NIIF 9 Instrumentos Financieros (2014) reemplaza todas las versiones anteriores de la NIIF 9 emitidas (2009, 2010 y 2013) y completa el proyecto de reemplazo de la NIC 39. Entre los efectos más importantes de esta Norma están:
  - Nuevos requisitos para la clasificación y medición de los activos financieros. Entre otros aspectos, esta norma contiene dos categorías primarias de medición para activos financieros: costo amortizado y valor razonable. La NIIF 9 elimina las categorías existentes en NIC 39 de valores mantenidos hasta su vencimiento, valores disponibles para la venta, préstamos y cuentas por cobrar.
  - Elimina la volatilidad en los resultados causados por cambios en el riesgo de crédito de pasivos medidos a valor razonable, lo cual implica que las ganancias producidas por el deterioro del riesgo de crédito propio de la entidad en este tipo de obligaciones no se reconocen en el resultado del período.
  - Un enfoque substancialmente reformado para la contabilidad de coberturas, con revelaciones mejoradas sobre la actividad de gestión de riesgos.
  - Un nuevo modelo de deterioro, basado en “pérdida esperada” que requerirá un mayor reconocimiento oportuno de las pérdidas crediticias esperadas.

La fecha efectiva para la aplicación de la NIIF 9 es para períodos anuales que inicien en o a partir del 1 de enero de 2018. Sin embargo, esta Norma puede ser adoptada en forma anticipada.

- NIIF 15 “Ingresos de Contratos con Clientes”. Esta Norma establece un marco integral para determinar cómo, cuánto y el momento cuando el ingreso debe ser reconocido. Esta Norma reemplaza las guías existentes, incluyendo la NIC 18 “Ingresos de Actividades Ordinarias”, NIC 11 “Contratos de Construcción” y la interpretación del Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (“CINIIF”) 13 “Programas de Fidelización de Clientes”. La NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018, con adopción anticipada permitida.

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

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

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

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

## **Notas a los Estados Financieros**

---

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

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

*Riesgo de crédito:*

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

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

<u>Préstamos</u>	<u>2015</u> US\$	<u>2014</u> US\$
Deterioro individual:		
Grado 6:	1,250,621	1,312,166
Provisión por deterioro	<u>(195,266)</u>	<u>(223,532)</u>
Saldo deteriorado neto	1,055,355	1,088,634
Morosos sin deterioro:		
Grado 2: Riesgo bajo		
01 – 30 días	3,444,863	3,840,455
31 – 60 días	1,310,894	1,579,798
Grado 3 al 5: Lista de vigilancia		
61 – 90 días	1,067,305	911,706
91 – 120 días	478,191	422,208
121 – 150 días	320,874	156,736
151 – 180 días	<u>227,867</u>	<u>215,681</u>
Valor en libros	6,849,994	7,126,584
Grado 1: Al día	<u>118,528,557</u>	<u>101,670,521</u>
Total en libros	<u>126,433,906</u>	<u>109,885,739</u>

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía mantiene en clasificación “no moroso sin deterioro”, los depósitos en bancos por la suma de US\$5,369,315 (2014: US\$6,165,816).

La Compañía ha calificado en 6 grados el estatus de sus préstamos como se detallan a continuación:

- Grado 1: Con saldos corrientes y al día
- Grado 2: Con saldo de 1 a 60 días
- Grado 3: Con saldo de 61 a 90 días
- Grado 4: Con saldo de 91 a 120 días
- Grado 5: Con saldo de 121 a 180 días
- Grado 6: Con saldo mayor a 180 días

**Notas a los Estados Financieros**

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

Tal como se detalló en el cuadro anterior, los factores de mayor exposición de riesgo e información de los activos deteriorados y las premisas utilizadas para estas revelaciones son las siguientes:

- **Deterioro en préstamos:**  
El deterioro para los préstamos se determina considerando el monto de principal e intereses de acuerdo al término contractual de los préstamos. Estos préstamos son evaluados en el grado 6 que es el sistema de evaluación de riesgo de crédito de la Compañía.
- **Morosidad sin deterioro de los préstamos:**  
Préstamos donde los pagos contractuales de capital e intereses pactados están morosos, pero contractualmente la Compañía no considera que exista una pérdida por deterioro basado en el nivel de garantías disponibles sobre los montos adeudados a la Compañía. Generalmente, los préstamos en esta condición son clasificados en un grado de 2 a 5.
- **Reservas por deterioro:**  
La Compañía ha establecido reservas para deterioro, las cuales representan una estimación sobre las pérdidas incurridas en la cartera de préstamos. Los componentes principales de esta reserva están relacionados con riesgos individuales, y la reserva para pérdidas en préstamos establecida de forma colectiva.

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

Al 31 de diciembre de 2015, el valor estimado de las garantías hipotecarias sobre los préstamos ascendían aproximadamente a US\$151,297,710 (2014: US\$129,184,383).

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

	Préstamos		Depósitos		Inversiones	
	2015 US\$	2014 US\$	2015 US\$	2014 US\$	2015 US\$	2014 US\$
Concentración por sector:						
Préstamos hipotecarios	121,404,669	104,482,790	0	0	0	0
Préstamos personales	5,224,503	5,626,481	0	0	0	0
Otros sectores	0	0	5,370,615	6,165,816	4,650,983	0
	<u>126,629,172</u>	<u>110,109,271</u>	<u>5,370,615</u>	<u>6,165,816</u>	<u>4,650,983</u>	<u>0</u>
Concentración geográfica:						
El Salvador	126,629,172	110,109,271	4,686,738	2,669,954	0	0
Panamá	0	0	683,877	3,495,862	4,650,983	0
Valor en libros	<u>126,629,172</u>	<u>110,109,271</u>	<u>5,370,615</u>	<u>6,165,816</u>	<u>4,650,983</u>	<u>0</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

*Riesgo de liquidez*

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

*Administración del riesgo de liquidez*

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

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

<b>2015</b>	<b>Hasta 1 año US\$</b>	<b>De 1 a 5 años US\$</b>	<b>Más de 5 años US\$</b>	<b>Total US\$</b>
<b>Activos:</b>				
Efectivo	1,300	0	0	1,300
Depósitos en bancos	5,369,315	0	0	5,369,315
Inversiones	0	4,650,983	0	4,650,983
Préstamos	4,927	1,138,734	125,485,511	126,629,172
Otros activos	<u>702,619</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>702,619</u>
<b>Total de activos</b>	<b><u>6,078,161</u></b>	<b><u>5,789,717</u></b>	<b><u>125,485,511</u></b>	<b><u>137,353,389</u></b>
<b>Pasivos:</b>				
Papel bursátil	7,000,000	0	0	7,000,000
Certificados de inversión	10,400,000	9,492,000	0	19,892,000
Préstamos por pagar	5,866,672	50,500,000	37,000,000	93,366,672
Otros pasivos	<u>2,760,331</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2,760,331</u>
<b>Total de pasivos</b>	<b><u>26,027,003</u></b>	<b><u>59,992,000</u></b>	<b><u>37,000,000</u></b>	<b><u>123,019,003</u></b>
<b>Margen de liquidez neto</b>	<b><u>(19,948,842)</u></b>	<b><u>(54,202,283)</u></b>	<b><u>88,485,911</u></b>	<b><u>14,334,386</u></b>
<b>2014</b>	<b>Hasta 1 año US\$</b>	<b>De 1 a 5 años US\$</b>	<b>Más de 5 años US\$</b>	<b>Total US\$</b>
<b>Activos:</b>				
Efectivo	1,700	0	0	1,700
Depósitos en bancos	6,165,816	0	0	6,165,816
Préstamos	3,996	1,248,572	108,856,703	110,109,271
Otros activos	<u>694,363</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>694,363</u>
<b>Total de activos</b>	<b><u>6,865,875</u></b>	<b><u>1,248,572</u></b>	<b><u>108,856,703</u></b>	<b><u>116,971,150</u></b>
<b>Pasivos:</b>				
Papel bursátil	12,000,000	0	0	12,000,000
Certificados de inversión	10,000,000	14,400,000	0	24,400,000
Préstamos por pagar	18,910,255	46,777,783	888,889	66,576,927
Otros pasivos	<u>2,190,236</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2,190,236</u>
<b>Total de pasivos</b>	<b><u>43,100,491</u></b>	<b><u>61,177,783</u></b>	<b><u>888,889</u></b>	<b><u>105,167,163</u></b>
<b>Margen de liquidez neto</b>	<b><u>(36,234,616)</u></b>	<b><u>(59,929,211)</u></b>	<b><u>107,967,814</u></b>	<b><u>11,803,987</u></b>

**Notas a los Estados Financieros**

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

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

Riesgo de mercado

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

Riesgo de tasa de interés

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

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

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

<u>2015</u>	<u>Hasta</u> <u>1 año</u> <u>US\$</u>	<u>Más de</u> <u>1 año</u> <u>US\$</u>	<u>No generan</u> <u>interés</u> <u>US\$</u>	<u>Total</u> <u>US\$</u>
<b>Activos:</b>				
Depósitos en bancos	5,369,315	0	0	5,369,315
Inversiones	0	4,650,983	0	4,650,983
Préstamos	<u>126,629,172</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>126,629,172</u>
<b>Total de activos</b>	<u>131,998,487</u>	<u>4,650,983</u>	<u>0</u>	<u>136,649,470</u>
<b>Pasivos:</b>				
Certificados de inversión	10,400,000	9,492,000	0	19,892,000
Papel bursátil	7,000,000	0	0	7,000,000
Préstamos por pagar	<u>93,366,672</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>93,366,672</u>
<b>Total de pasivos</b>	<u>110,766,672</u>	<u>9,492,000</u>	<u>0</u>	<u>120,258,672</u>
<b>Sensibilidad neta de tasa de interés</b>	<u>21,231,815</u>	<u>(4,841,017)</u>	<u>0</u>	<u>16,390,798</u>

**Notas a los Estados Financieros**

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

<u>2014</u>	<u>Hasta 1 año US\$</u>	<u>Más de 1 año US\$</u>	<u>No generan interés US\$</u>	<u>Total US\$</u>
<b>Activos:</b>				
Depósitos en bancos	6,165,816	0	0	6,165,816
Préstamos	<u>110,109,271</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>110,109,271</u>
<b>Total de activos</b>	<u>116,275,087</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>116,275,087</u>
<b>Pasivos:</b>				
Certificados de inversión	10,000,000	14,400,000	0	24,400,000
Papel bursátil	12,000,000	0	0	12,000,000
Préstamos por pagar	<u>66,576,927</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>66,576,927</u>
<b>Total de pasivos</b>	<u>88,576,927</u>	<u>14,400,000</u>	<u>0</u>	<u>102,976,927</u>
<b>Sensibilidad neta de tasa de interés</b>	<u>27,698,160</u>	<u>(14,400,000)</u>	<u>0</u>	<u>13,298,160</u>

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

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

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

<b>Categoría de Pasivo</b>	<b>2015 US\$</b>	<b>2014 US\$</b>
Tasas variables según fluctuaciones en la tasa LIBOR ajustadas trimestralmente o semestralmente	93,366,672	66,576,927
Tasas fijas por períodos no mayores de un (1) año obligaciones negociables	7,000,000	12,000,000
Tasas fijas por períodos mayores de un (1) año obligaciones negociables	19,892,000	24,400,000
<b>Categoría de Activo</b>		
Tasas ajustadas según determine la Compañía, de tiempo en tiempo en base al costo de los pasivos de la Compañía	126,629,172	110,109,271
Tasas variables por períodos menos de un (1) año (cuenta corriente, de ahorro y depósitos a plazo)	5,369,315	6,165,816

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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

*Riesgo operacional*

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

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

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**(4) Partes Relacionadas**

A continuación se presenta un detalle de saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre:

	<u>2015</u> US\$	<u>2014</u> US\$
<b>Activos:</b>		
Depósitos en cuentas de ahorro	<u>14,459</u>	<u>34,168</u>
Cuentas por cobrar	<u>19,139</u>	<u>0</u>
Inversión en afiliada	<u>256,323</u>	<u>200,111</u>

Según se describe en las notas (10) y (11), Grupo ASSA, S.A. ha otorgado una fianza solidaria para garantizar emisión de papel bursátil y certificados de inversión de la Compañía, y es fiadora de uno de los financiamientos por pagar de la Compañía que se detallan en nota (12).

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

	<u>2015</u> US\$	<u>2014</u> US\$
Ingresos sobre depósitos bancarios	<u>292</u>	<u>899</u>

Gastos de personal

Los gastos de personal ejecutivo incluyendo salarios y beneficios, por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014 ascienden a US\$62,295 y US\$60,218, respectivamente. Estos gastos incluyen las contribuciones patronales a la Administradora de Fondo de Pensiones AFP, de acuerdo a las leyes de El Salvador.

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

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

	<u>2015</u> US\$	<u>2014</u> US\$
Cuentas por cobrar:		
Clientes	229,655	233,852
Empleados	2,391	0
Varios	<u>82,625</u>	<u>70,775</u>
	<u>314,671</u>	<u>304,627</u>
Intereses por cobrar:		
Clientes	377,697	389,736
Bono hipotecario	<u>10,251</u>	<u>0</u>
	<u>387,948</u>	<u>389,736</u>
	<u>702,619</u>	<u>694,363</u>

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

El efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación:

	<u>2015</u> US\$	<u>2014</u> US\$
Efectivo	1,300	1,700
Depósitos a la vista	4,061,039	3,089,497
Depósitos de ahorro	56,610	76,319
Depósitos a plazo	<u>1,251,666</u>	<u>3,000,000</u>
	<u>5,370,615</u>	<u>6,167,516</u>

Al 31 de diciembre de 2015 la Compañía mantenía depósitos a plazo fijo, con vencimientos a menos de un mes y tasas de interés oscilaban entre 0.25% a 3.75% (2014: 1.08% a 1.88%).

**(7) Préstamos - Netos**

La composición de la cartera de préstamos se resume así:

	<u>2015</u> US\$	<u>2014</u> US\$
Préstamos:		
Personales y otros	5,224,503	5,626,481
Hipotecarios residenciales	<u>121,404,669</u>	<u>104,482,790</u>
	126,629,172	110,109,271
Menos provisión para pérdida en préstamos	<u>(195,266)</u>	<u>(223,532)</u>
	<u>126,433,906</u>	<u>109,885,739</u>

Al 31 de diciembre de 2015 la Compañía mantenía préstamos hipotecarios por US\$80,248,851 (2014: US\$81,696,159) en garantía de obligaciones contraídas con varias instituciones financieras (véase nota 12).

Las tasas de interés anual que devengan los préstamos oscilaban entre 6.58% a 12.00%, para ambos períodos y los préstamos personales devengan intereses que van del 6.50% a 16.00% (2014: 6.50% a 16.00%).

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

	<u>2015</u> US\$	<u>2014</u> US\$
Saldo al inicio del año	223,532	244,002
Provisión cargada a gastos del año	170,710	166,813
Préstamos castigados	<u>(198,976)</u>	<u>(187,283)</u>
Saldo al final del año	<u>195,266</u>	<u>223,532</u>

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(8) Inversiones en Valores**

La composición de las inversiones en valores al 31 de diciembre de 2015 se resume a continuación:

	<i>US\$</i>
Bonos hipotecarios 1/	2,875,954
Bonos residuales 2/	<u>1,775,029</u>
Saldo al final del año	<u>4,650,983</u>

1/ Corresponde a Bonos Serie "A" emitidos por el Décimo Primer Fideicomiso de Préstamos Hipotecarios domiciliados en Panamá, con vencimiento el 25 de octubre de 2041, a tasa fija del 4.54% anual. El valor razonable de estas inversiones al 31 de diciembre de 2015 es de US\$2,875,954 y su costo amortizado de US\$2,903,297.

Al 31 de diciembre de 2015 la Compañía presenta pérdidas no realizadas por la medición del valor razonable de US\$27,343 las cuales se incluyen como Otro Resultado Integral.

El valor razonable de las inversiones es determinado de acuerdo con los siguientes niveles de jerarquía:

Nivel 1 - Precios cotizados en un mercado activo: instrumentos financieros con precios cotizados en el mercado activo.

Nivel 2 - Técnicas de valuación usando datos observados en el mercado: instrumentos financieros sin precios de mercado para los cuales en su valuación se han utilizado precios de instrumentos idénticos obtenidos de un mercado activo, o los instrumentos financieros fueron valorizados usando modelos donde todos los datos significativos fueron observados en un mercado activo.

Nivel 3 - Técnica de valuación donde los datos significativos no han sido observados en un mercado: instrumentos financieros valorizados usando técnicas de valorización donde uno o más datos significativos no han sido observados en un mercado activo, así:

<b><u>Descripción</u></b>	<b><u>2015</u></b>		
	<b><u>Nivel 1</u></b> <i>US\$</i>	<b><u>Nivel 2</u></b> <i>US\$</i>	<b><u>Nivel 3</u></b> <i>US\$</i>
Inversiones disponibles para la venta	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2,875,954</u>

**Notas a los Estados Financieros**

**(8) Inversiones en Valores, continuación**

2/ Bonos residuales

Esta cartera está compuesta por intereses residuales de los fideicomisos 9 y 12 administrados por La Hipotecaria, S.A. y se detallan de la siguiente manera:

	<u>2015</u>
	<u>US\$</u>
Intereses residuales en fideicomisos	<u>1,775,029</u>

Estos valores fueron determinados mediante el descuento de flujos futuros de las comisiones como fiduciario y de incentivo que recibirá la Compañía de estos fideicomisos. A la fecha de creación de estos fideicomisos, se estimó que la realización de los valores será de 30 años para el Noveno Fideicomiso y Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios.

Al 31 de diciembre de 2014 la Compañía no tenía inversiones en valores.

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

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

	<b>31 de diciembre de 2015</b>				
	<b>Mobiliario</b>	<b>Equipo de oficina</b>	<b>Equipo rodante</b>	<b>Mejoras a la propiedad</b>	<b>Total</b>
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
Costo:					
Saldos al inicio del año	122,852	317,153	83,239	168,385	691,629
Compras	874	64,269	16,721	24,219	106,083
Ventas, descartes y ajustes	<u>(2,745)</u>	<u>0</u>	<u>(15,398)</u>	<u>0</u>	<u>(18,143)</u>
Saldos al final del año	<u>120,981</u>	<u>381,422</u>	<u>84,562</u>	<u>192,604</u>	<u>779,569</u>
Depreciación acumulada:					
Saldos al inicio del año	97,837	251,994	30,180	125,755	505,766
Gasto del año	10,106	49,353	16,327	29,264	105,050
Ventas y descartes	<u>(76)</u>	<u>0</u>	<u>(15,398)</u>	<u>0</u>	<u>(15,474)</u>
Saldos al final del año	<u>107,867</u>	<u>301,347</u>	<u>31,109</u>	<u>155,019</u>	<u>595,342</u>
Saldos netos	<u>13,114</u>	<u>80,075</u>	<u>53,453</u>	<u>37,585</u>	<u>184,227</u>

	<b>31 de diciembre de 2014</b>				
	<b>Mobiliario</b>	<b>Equipo de oficina</b>	<b>Equipo rodante</b>	<b>Mejoras a la propiedad</b>	<b>Total</b>
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
Costo:					
Saldos al inicio del año	117,707	363,439	125,306	154,844	761,296
Compras	5,888	37,824	22,043	13,541	79,296
Ventas y descartes	<u>(743)</u>	<u>(84,110)</u>	<u>(64,110)</u>	<u>0</u>	<u>(148,963)</u>
Saldos al final del año	<u>122,852</u>	<u>317,153</u>	<u>83,239</u>	<u>168,385</u>	<u>691,629</u>
Depreciación acumulada:					
Saldos al inicio del año	88,110	299,311	77,907	107,577	572,905
Gasto del año	10,470	36,793	16,383	18,178	81,824
Ventas y descartes	<u>(743)</u>	<u>(84,110)</u>	<u>(64,110)</u>	<u>0</u>	<u>(148,963)</u>
Saldos al final del año	<u>97,837</u>	<u>251,994</u>	<u>30,180</u>	<u>125,755</u>	<u>505,766</u>
Saldos netos	<u>25,015</u>	<u>65,159</u>	<u>53,059</u>	<u>42,630</u>	<u>185,863</u>

**Notas a los Estados Financieros**

**(10) Certificados de Inversión**

La Compañía tiene autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador dos emisiones por US\$30,000,000 en Certificados de Inversión (CI), las cuales se encuentran respaldadas con garantía de Grupo ASSA, S.A., excepto los tramos 4, 5 y 6 del programa dos. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo neto de emisión es el siguiente:

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>31 de diciembre 2015</u>	<u>31 de diciembre 2014</u>
<b>Programa 1</b>				
Tramo 1	5.00%	Septiembre, 2015	0	2,000,000
Tramo 3	5.00%	Agosto, 2015	0	2,000,000
Tramo 4	5.25%	Septiembre, 2016	1,000,000	1,000,000
Tramo 5	5.25%	Septiembre, 2016	1,000,000	1,000,000
Tramo 6	5.00%	Octubre, 2015	0	2,000,000
Tramo 7	5.25%	Octubre, 2016	1,500,000	1,500,000
Tramo 8	5.00%	Noviembre, 2015	0	2,000,000
Tramo 9	5.00%	Noviembre, 2015	<u>0</u>	<u>2,000,000</u>
	Sub total		3,500,000	13,500,000
<b>Programa 2</b>				
Tramo 1	5.00%	Junio, 2016	5,000,000	5,000,000
Tramo 2	5.00%	Julio, 2016	1,900,000	1,900,000
Tramo 3	5.00%	Octubre, 2017	1,000,000	1,000,000
Tramo 4	5.00%	Noviembre, 2017	3,000,000	3,000,000
Tramo 5	5.00%	Septiembre, 2017	3,500,000	0
Tramo 6	5.00%	Octubre, 2017	<u>1,992,000</u>	<u>0</u>
	Sub total		19,892,000	24,400,000
	Menos: Costo de emisión		<u>(16,879)</u>	<u>(54,096)</u>
			<u>19,875,121</u>	<u>24,345,904</u>

**(11) Papel Bursátil (PBs)**

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de la emisión es el siguiente:

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
<b>Programa: 1</b>			
Tramo 10	4.5000%	Enero, 2016	3,000,000
Tramo 11	4.5000%	Febrero, 2016	2,000,000
Tramo 13	4.6250%	Octubre, 2016	<u>2,000,000</u>
			7,000,000
	Menos: costo de emisión		<u>(12,465)</u>
			<u>6,987,535</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**(11) Papel Bursátil (PBs), continuación**

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>31 de diciembre de 2014</u>
<b>Programa: 1</b>			
Tramo 03	4.50%	Enero, 2015	2,500,000
Tramo 04	4.50%	Febrero, 2015	1,500,000
Tramo 05	4.50%	Febrero, 2015	1,500,000
Tramo 06	4.63%	Junio, 2015	1,500,000
Tramo 07	4.50%	Septiembre, 2015	2,000,000
Tramo 08	4.50%	Octubre, 2015	1,000,000
Tramo 09	4.50%	Octubre, 2015	<u>2,000,000</u>
			12,000,000
	Menos: Costo de emisión		(34,380)
			<u>11,965,620</u>

**(12) Préstamos por Pagar**

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	<u>2015</u> US\$	<u>2014</u> US\$
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$12,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	4,200,000	10,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$15,000,000, con vencimiento de cinco años (2016) y tasa de interés semestral Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	1,666,672	5,000,004
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$13,000,000, con vencimiento de un cinco años (2018) y tasa de interés trimestral Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	8,000,000	8,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$10,000,000, con vencimiento de tres años (2018) y tasa de interés semestral Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	7,500,000	10,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$25,000,000, con vencimiento de tres años (2022) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	25,000,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$25,000,000, con vencimiento de ocho años (2019) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	<u>25,000,000</u>	<u>20,500,000</u>
Totales que pasan...	71,366,672	53,500,004

**Notas a los Estados Financieros**

**(12) Préstamos por Pagar, continuación**

	<u>2015</u> US\$	<u>2014</u> US\$
Totales que vienen...	71,366,672	53,500,004
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$25,000,000, con vencimiento de cinco años (2018) y seis años (2019) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	10,000,000	10,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$25,000,000, con vencimiento de cinco años (2021) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	12,000,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$10,000,000, con vencimiento de tres años (2015) y tasa de interés semestral Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	<u>0</u>	<u>3,076,923</u>
Total de financiamientos recibidos	93,366,672	66,576,927
Menos gastos iniciales	<u>(331,911)</u>	<u>(278,411)</u>
Total de financiamientos recibidos	<u>93,034,761</u>	<u>66,298,516</u>

Las tasas de interés anual en los préstamos por pagar oscilan en un rango de 2.86% a 5.00% (2014: 2.83% a 4.75%).

Grupo ASSA, S.A. es fiador de uno de los financiamientos por pagar de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía mantenía créditos hipotecarios por cobrar por US\$80,248,851 (2014: US\$81,696,159) en garantía de las obligaciones contraídas con instituciones financieras (ver nota 7).

**(13) Información de Segmentos**

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

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

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

<b>2015</b>	<b>Hipotecas en fideicomiso</b>	<b>Hipotecas como activos</b>	<b>Préstamos personales como activos</b>	<b>Otras inversiones</b>	<b>Total</b>
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
Ingresos de intereses	0	8,363,733	496,148	23,824	8,883,705
Gastos de intereses y comisiones	0	(4,349,819)	(187,189)	0	(4,537,008)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	0	286,568	9,438	0	296,006
Ingreso de comisión por administración de fideicomisos	586,283	0	0	0	586,283
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	0	117,421	9,385	0	126,806
Otros ingresos varios	0	625,433	26,915	0	652,348
Provisión para pérdida en préstamos	0	(116,029)	(54,681)	0	(170,710)
Gastos de operaciones	(130,480)	(1,989,817)	(195,720)	0	(2,316,016)
Depreciación y amortización	(5,918)	(90,254)	(8,877)	0	(105,050)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>449,885</u>	<u>2,860,809</u>	<u>95,419</u>	<u>23,824</u>	<u>3,416,364</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>132,383,835</u>	<u>5,696,978</u>	<u>0</u>	<u>138,080,813</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>117,597,099</u>	<u>5,060,649</u>	<u>0</u>	<u>122,657,748</u>

<b>2014</b>	<b>Hipotecas en fideicomiso</b>	<b>Hipotecas como activos</b>	<b>Préstamos personales como activos</b>	<b>Otras inversiones</b>	<b>Total</b>
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
Ingresos de intereses	0	7,211,040	407,670	93,225	7,711,935
Gastos de intereses y comisiones	0	(3,886,134)	(223,210)	0	(4,109,344)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	0	353,173	20,409	0	373,582
Ingreso de comisión por administración de fideicomisos	644,499	0	0	0	644,499
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	0	41,550	14,731	0	56,281
Otros ingresos varios	0	520,944	29,922	0	550,866
Provisión para pérdida en préstamos	0	(129,458)	(37,355)	0	(166,813)
Gastos de operaciones	(39,886)	(1,954,401)	(239,314)	0	(2,233,601)
Depreciación y amortización	(1,461)	(71,596)	(8,767)	0	(81,824)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>603,152</u>	<u>2,085,118</u>	<u>(35,914)</u>	<u>93,225</u>	<u>2,745,581</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>111,534,499</u>	<u>6,406,274</u>	<u>0</u>	<u>117,940,773</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>99,107,764</u>	<u>5,692,512</u>	<u>0</u>	<u>104,800,276</u>

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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

	<u>2015</u> US\$	<u>2014</u> US\$
<b>Salarios y otros gastos de personal:</b>		
Sueldos, aguinaldo y vacaciones	612,248	529,738
Bonificaciones	66,710	60,020
Cuotas patronales	83,826	75,917
Prestaciones laborales	11,706	18,702
Viajes, viáticos y combustible	38,359	44,754
Otros	<u>65,939</u>	<u>88,938</u>
	<u>878,788</u>	<u>818,069</u>
<b>Otros gastos de operación:</b>		
Alquiler	85,741	83,641
Publicidad	103,722	314,481
Mantenimiento de equipo	79,472	67,831
Útiles de oficina	9,638	11,633
Luz, agua y teléfono	77,310	73,300
Cargos bancarios	28,384	16,281
Otros gastos	<u>314,476</u>	<u>285,212</u>
	<u>698,743</u>	<u>852,379</u>

**(15) Compromisos y Contingencias**

a) Arrendamientos

La Compañía ha suscrito contratos de arrendamiento por términos de hasta diez (10) años, para el uso de los locales donde operan sus oficinas. Los cánones de arrendamiento anual que la Compañía deberá pagar en los próximos diez (10) años se estiman en US\$85,741.

El gasto de alquiler para el período terminado al 31 de diciembre de 2015 ascendió a US\$85,741 (2014: US\$83,641).

b) Contingencia

Al 31 de diciembre de 2015, existe un reclamo interpuesto en contra de la Compañía por la Defensoría del Consumidor, el proceso está en curso legal y a la fecha de la emisión de estos estados financieros no se conoce su resultado ni su efecto. La Administración de la Compañía y su asesor legal estiman no se espera que el resultado de este proceso tenga un efecto material adverso sobre la posición financiera de la Compañía.

**Notas a los Estados Financieros**

**(16) Impuesto sobre la Renta**

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de El Salvador están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los últimos tres años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2015.

De acuerdo a la legislación fiscal vigente al 31 de diciembre de 2015, están exentas del pago de impuesto sobre la renta los intereses ganados por títulos de deuda del Estado y sus instituciones autónomas y semi – autónomas, cuando dichos títulos contienen cláusulas específicas de exención.

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

	<u>2015</u> US\$	<u>2014</u> US\$
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	3,416,364	2,745,581
Ingresos y Gastos de fuente exentos, netos	(217,930)	(94,703)
Gastos no deducibles	349,205	157,616
Reserva legal	<u>0</u>	<u>(18,524)</u>
Utilidad neta imponible	<u>3,547,639</u>	<u>2,789,970</u>
Impuesto sobre la renta corriente al 30%	<u>1,064,292</u>	<u>836,991</u>

La Administración hizo estimaciones de impuesto sobre la renta diferido por diferencias temporarias que se originan principalmente de la reserva para pérdidas en préstamos y provisiones laborales utilizando la tasa del 30% para ambos años, resultando un activo por impuesto diferido de US\$58,580 (2014: US\$100,741), y un gasto del año de US\$42,161 (2014: ingreso de US\$6,944).

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

	<u>2015</u> US\$	<u>2014</u> US\$
Impuesto sobre la renta corriente, estimado	1,064,292	836,991
Impuesto sobre la renta diferido por diferencias temporales	<u>42,161</u>	<u>6,944</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta	<u>1,106,453</u>	<u>843,935</u>
Tasa efectiva	<u>32.39%</u>	<u>30.74%</u>

**(17) Capital y Reservas**

Administración de capital

La política de la administración es de mantener una estructura de capital sólida. El capital en acciones emitido al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es de US\$5,799,000 para ambos años, del cual US\$12,000 constituye capital social mínimo y US\$5,787,000 es capital social variable. El capital social está compuesto por 579,900 acciones comunes de valor nominal de US\$10 cada una.

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

La Compañía debe destinar anualmente un 7% de sus utilidades antes de impuesto para constituir una reserva legal hasta llegar a un mínimo de 20% del capital social. Esta reserva debe ser mantenida en la forma que prescribe la Ley, la cual requiere que cierta porción de ella sea invertida en determinados tipos de activos. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la reserva legal es de US\$1,157,400.

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

Al término de cada período fiscal, la Junta Directiva evalúa los resultados luego de deducir el impuesto sobre la renta y un porcentaje para compra de equipo y reserva para inversiones, para determinar la participación a ejecutivos y distribución de dividendos, de haber. Al 31 de diciembre de 2015 las utilidades retenidas totalizan US\$6,694,008 (2014: US\$4,384,097).

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la Administración designó una reserva de capital para respaldar cualquier pérdida en la cartera de préstamos por US\$1,800,000 para ambos años, basados en un criterio prudencial de administración de riesgo de crédito. Esta reserva fue creada a partir de las utilidades acumuladas al 31 de diciembre de 2008.

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

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

(a) *Efectivo en caja y bancos/intereses acumulados por cobrar/cuentas por cobrar/intereses acumulados por pagar/otros pasivos*

Para los instrumentos financieros anteriores, el valor en los libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo.

(b) *Inversiones en valores*

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

*(c) Préstamos por cobrar*

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

*(d) Préstamos por pagar*

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

*(e) Papel bursátil*

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

*(f) Certificado de inversión*

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

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

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

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
	US\$	US\$	US\$	US\$
Préstamos por cobrar	126,629,172	141,170,640	110,109,271	123,908,597
Inversiones en valores	4,650,983	4,650,983	0	0
Certificados de inversión	(19,892,000)	(18,652,867)	(24,400,000)	(22,582,980)
Papel bursátil	(7,000,000)	(6,916,869)	(12,000,000)	(11,811,378)
Préstamos por pagar	(93,366,672)	(93,275,203)	(66,302,516)	(66,658,117)

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

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

**Pérdidas por deterioro sobre préstamos y anticipos**

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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

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

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

*(a) Código de Comercio*

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

*(b) Impuestos*

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

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

*(c) Regulaciones sobre valores*

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

**(21) Hechos Relevantes**

El 1 de abril del 2014 Banco La Hipotecaria, S.A. compró el 99.98% de las acciones de la Compañía.