

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 2016

(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

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.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de La Hipotecaria, S.A. de C.V. ("la Compañía"), que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, y los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2016, y sus notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de La Hipotecaria, S.A. de C.V. al 31 de diciembre de 2016, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2016 de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases de la Opinión

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

Asuntos Clave de la Auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y por el año terminado en esa fecha. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos asuntos. El asunto es el siguiente:



1 Reserva para pérdidas en préstamos. (Véanse Notas 2 (e), 3 y 7 a los estados financieros)

Asunto clave de la auditoría

Al 31 de diciembre de 2016, la reserva para pérdidas en préstamos requiere la aplicación de juicios y el uso de supuestos por parte de la gerencia. La cartera de préstamos representa el 91.5% del total de activos de la Compañía. La reserva para pérdidas en préstamos comprende las reservas para préstamos individualmente evaluados y préstamos colectivamente evaluados.

La reserva para deterioro de préstamos evaluados individualmente es determinada por una evaluación de las exposiciones caso por caso basada en juicios y estimados de la gerencia cuando un evento de deterioro ha ocurrido y el valor presente de los flujos de efectivo esperados son inciertos.

La reserva colectiva de deterioro es determinada de acuerdo a la agrupación de los préstamos con características similares de riesgo de crédito.

Cómo el asunto fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyen:

- Pruebas sobre los controles internos relativos a la cartera de crédito utilizada como base para el cálculo de la provisión.
- Pruebas sobre una muestra de la cartera de préstamos, incluyendo la revisión de los expedientes de crédito de dichos clientes.
- Evaluación de los juicios y supuestos de la gerencia relativos a las condiciones del crédito que pueden cambiar el nivel de pérdidas, basados en nuestra experiencia y conocimiento de la industria.
- Evaluación con nuestros especialistas de los modelos de reserva colectiva y recálculo de esa reserva.

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

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

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

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



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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros debido a fraude o equivocación, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores significativos debido a fraude es más elevado que en el caso de errores significativos debido a equivocación, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de negocio en marcha, y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluyéramos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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



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

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

KPMG, S.A.
Registro N° 422

Raúl César Arévalo Segovia
Director Encargado de la Auditoría
Registro N° 3710



San Salvador, El Salvador
6 de abril de 2017

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 2016

(Con cifras correspondientes de 2015)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos:			
Efectivo		1,100	1,300
Depósitos a la vista		5,408,919	3,370,976
Depósitos de ahorro		57,181	746,673
Depósitos a plazo		0	1,251,666
	6	<u>5,467,200</u>	<u>5,370,615</u>
Inversiones en valores	8	1,945,814	4,650,983
Préstamos		98,069,243	126,629,172
Menos: reserva para pérdidas en préstamos		(207,192)	(195,266)
Préstamos neto	7	<u>97,862,051</u>	<u>126,433,906</u>
Mobiliario, equipo y mejoras, neto	9	185,486	184,227
Inversión en afiliadas al costo	4	319,486	256,323
Cuentas e intereses por cobrar	5	640,281	702,619
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	4	16,788	19,139
Impuesto sobre la renta diferido	16	62,158	58,580
Otros activos		475,715	404,421
Total del activo		<u><u>106,974,979</u></u>	<u><u>138,080,813</u></u>
Pasivo y Patrimonio de los Accionistas			
Pasivos:			
Certificados de inversión	10	23,072,087	19,875,121
Papel bursátil	11	8,988,036	6,987,535
Préstamos por pagar	12	55,468,138	93,034,761
Cuentas por pagar relacionadas	4	14,525	0
Otros pasivos		2,345,874	2,760,331
Total del pasivo		<u><u>89,888,660</u></u>	<u><u>122,657,748</u></u>
Patrimonio:			
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		(119)	(27,343)
Resultados acumulados	17	8,330,038	6,694,008
Total del patrimonio de los accionistas		<u><u>17,086,319</u></u>	<u><u>15,423,065</u></u>
Total del pasivo y patrimonio de los accionistas		<u><u>106,974,979</u></u>	<u><u>138,080,813</u></u>

Las notas que se acompañan en las páginas 9 a 34 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 del Resultados Integral

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016

(Con cifras correspondientes de 2015)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos de operaciones:			
Intereses:			
Sobre préstamos por cobrar		9,244,500	8,859,881
Sobre inversiones en valores		126,705	10,251
Sobre depósitos en bancos		7,948	13,574
Comisión por administración y manejo, netos		661,227	547,729
Comisiones de préstamos por cobrar		444,821	461,366
Total de ingresos por intereses y comisiones		<u>10,485,201</u>	<u>9,892,801</u>
Gastos de intereses y comisiones:			
Intereses de préstamos por pagar y emisión de deuda		4,801,344	4,191,405
Comisiones		300,781	345,604
Total de gastos por intereses y comisiones		<u>5,102,125</u>	<u>4,537,009</u>
Ingreso neto por intereses y comisiones		5,383,076	5,355,792
Provisión para pérdidas en préstamos	7	156,096	170,710
Ingreso neto por intereses y comisiones, después de provisión para pérdidas en préstamos		<u>5,226,980</u>	<u>5,185,082</u>
Otros ingresos (gastos) netos:			
Pérdida realizada en inversiones		(174,724)	0
Otros ingresos		397,430	652,348
Total de otros ingresos		<u>222,706</u>	<u>652,348</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos de personal	14	967,985	878,788
Depreciación y amortización	9	101,694	105,050
Honorarios profesionales y legales		375,868	311,854
Impuestos		597,605	426,631
Otros gastos	14	830,744	698,743
Total de gastos de operaciones		<u>2,873,896</u>	<u>2,421,066</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta y contribución		2,575,790	3,416,364
Impuesto sobre la renta, estimado	16	840,415	1,106,453
Contribución especial grandes contribuyentes	16	99,345	0
Utilidad neta		<u>1,636,030</u>	<u>2,309,911</u>
Otras pérdidas integrales:			
Cambios a resultados de ganancia neta no realizada en valores disponibles para la venta	8	27,224	(27,343)
Total de utilidades integrales del período		<u>1,663,254</u>	<u>2,282,568</u>

Las notas que se acompañan en las páginas 9 a 34 son parte integral de éstos estados financieros

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

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016
(Con cifras correspondientes de 2015)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Notas</u>	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Pérdida no realizada en instrumentos financieros</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total de patrimonio de los accionistas</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014		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	8	0	0	0	(27,343)	0	(27,343)
Total de utilidades integrales		0	0	0	(27,343)	2,309,911	2,282,568
Saldos al 31 de diciembre de 2015	17	5,799,000	1,157,400	1,800,000	(27,343)	6,694,008	15,423,065
Utilidad neta - 2016		0	0	0	0	1,636,030	1,636,030
Cambios a resultados de pérdida no realizada en valores disponibles para la venta	8	0	0	0	27,224	0	27,224
Total de utilidades integrales		0	0	0	27,224	1,636,030	1,663,254
Saldos al 31 de diciembre de 2016	17	5,799,000	1,157,400	1,800,000	(119)	8,330,038	17,086,319

Las notas que se acompañan en las páginas 9 a 34 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 2016
(Con cifras correspondientes de 2015)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Utilidad neta		1,636,030	2,309,911
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo neto provisto por (usado en) actividades de operación:			
Depreciación y amortización	9	101,694	105,050
Provisión para pérdidas en préstamos	7	156,096	170,710
Pérdida realizada en inversión en valores		174,724	0
Retiros netos de mobiliario y equipo		239	2,669
Ingresos de intereses		(9,379,153)	(8,883,706)
Gasto de intereses		4,801,344	4,191,405
Gasto de impuesto sobre la renta		840,415	1,106,453
Sub total		<u>(1,668,611)</u>	<u>(997,508)</u>
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Préstamos otorgados netos de cobros		28,415,759	(16,718,877)
Cuentas por cobrar		10,014	(29,183)
Otros activos		(65,000)	344,180
Otros pasivos y cuentas por pagar relacionadas		1,096	552,333
Efectivo provisto por (usado en) operaciones antes de intereses e impuestos		<u>26,693,258</u>	<u>(16,849,055)</u>
Impuesto sobre la renta pagado		(1,070,586)	(830,293)
Intereses recibidos		9,433,828	8,885,494
Intereses pagados		(4,982,073)	(3,933,008)
Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de operación		<u>30,074,427</u>	<u>(12,726,862)</u>
Flujo de efectivo por actividades de inversión:			
Compra de inversiones en valores		(11,250,000)	(4,678,326)
Venta de inversiones en valores		13,807,669	0
Inversión en asociadas		(63,163)	(56,212)
Adquisición neta de mobiliario, equipo y mejoras	7	(103,192)	(106,083)
Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de inversión		<u>2,391,314</u>	<u>(4,840,621)</u>
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento:			
Pago de préstamos recibidos		(47,766,623)	(28,488,755)
Préstamos recibidos		10,200,000	55,225,000
Redención certificados de inversión		(10,411,034)	(9,962,783)
Certificados de inversión emitidos		13,608,000	5,492,000
Redención de papel bursátil		(8,069,499)	(14,978,085)
Papel bursátil emitido		10,070,000	10,000,000
Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de financiamiento		<u>(32,369,156)</u>	<u>17,287,377</u>
Aumento (disminución) neto en el efectivo		96,585	(796,901)
Efectivo al inicio del año		5,370,615	6,167,516
Efectivo al final del año	6	<u>5,467,200</u>	<u>5,370,615</u>

Las notas que se acompañan en las páginas 9 a 34 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 2016
(Con cifras correspondiente de 2015)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

(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 Americasa, S.A. con 16.98%, Fundación BIOMAT con 0.51% e International Finance Corporation (IFC) con 13.50%.

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

La Administración (Gerencia Financiera Corporativa) de La Hipotecaria, S.A. de C.V. autorizó la emisión de estos estados financieros el 28 de marzo de 2016. Los estados financieros únicamente pueden ser modificados por acuerdo de la Junta General de Accionistas, que constituye la máxima autoridad de la Compañía.

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Compañía tuvo un total de 63 y 61 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 2016 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 a la propiedad	3 – 10 años

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

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

(g.3) Provisión por retiro voluntario

Al 31 de diciembre de 2016, 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 revertir en fechas futuras. Los activos de impuesto diferido son revertidos hasta el punto en que ya no sea probable que se vaya a realizar el efecto impositivo relacionado.

(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.
- NIIF 16 Arrendamientos. El 13 de enero de 2016 se emitió la NIIF 16 Arrendamientos, la cual reemplaza la actual NIC 17 Arrendamientos. La NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos, ya sea como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros para el arrendatario. En su lugar, todos los arrendamientos son reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros bajo la NIC 17. Los arrendamientos se miden al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento y se presentan ya sea como activos arrendados (activos por derecho de uso) o junto con inmuebles, mobiliario y equipo. La NIIF 16 es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada es permitida para entidades que también adopten la NIIF 15 – Ingresos de Contratos con Clientes.

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

Notas a los Estados Financieros

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros

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

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

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

Riesgo de crédito:

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

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

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

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

- *Formulación de políticas de crédito:* Estas Políticas de Crédito son revisadas y actualizadas tomando en cuenta el entorno macroeconómico del país, la experiencia que la Compañía ha mantenido en su propia cartera de préstamos y las tendencias y prácticas de la industria en la cual se desempeña la Compañía. El Comité Ejecutivo de Créditos, el cual formula las Políticas de Crédito, está compuesto por el Gerente General, el Vicepresidente Ejecutivo de Negocios, el Gerente de País, y el Vicepresidente de Activos y Cobros.
- *Establecimiento de límites de autorización:* La Compañía ha establecido límites máximos de otorgamiento de préstamos que ascienden a US\$200,000 para préstamos hipotecarios y US\$25,000 para préstamos personales. Adicionalmente, cada solicitud de préstamo debe llevar la aprobación de un mínimo de dos Miembros del Comité de Crédito, el cual lo compone el Gerente General, Gerente de País, el Vicepresidente de Activos y Cobros, el Gerente de Crédito, y el Oficial de Crédito. Este Comité de Créditos está compuesto por miembros de Panamá y El Salvador.

Notas a los Estados Financieros

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

- *Límites de concentración y exposición:* La plataforma tecnológica de la Compañía permite definir ciertos niveles de concentración de los clientes dentro de su cartera, de los cuales el área de crédito analiza la exposición para los hermanos lejanos, la exposición para un proyecto específico y la exposición de casas que podemos tomar dentro de un proyecto.
- *Desarrollo y mantenimiento de evaluación de riesgo:* El Departamento de Riesgo de la Compañía estableció un Comité de Cobros el cual se reúne de forma mensual para evaluar los perfiles de crédito de los clientes que han caído en morosidad durante el mes inmediatamente anterior a la fecha de la reunión. El objetivo de esta reunión es evaluar tendencias y comportamientos de los clientes que han caído en morosidad y evaluar las Políticas de Crédito para hacer las recomendaciones de ajustes pertinentes a las mismas.
- *Revisión de cumplimiento con políticas:* La revisión del Cumplimiento de Políticas de Crédito recae en el Departamento de Crédito el cual revisa y analiza cada solicitud de préstamo, y en el Comité de Crédito que evalúa y aprueba las solicitudes de préstamos.

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

	<u>2016</u> US\$	<u>2015</u> US\$
Préstamos		
Deterioro individual:		
Grado 6:	1,285,114	1,250,621
Provisión por deterioro	<u>(207,192)</u>	<u>(195,266)</u>
Saldo deteriorado neto	1,077,922	1,055,355
Morosos sin deterioro:		
Grado 2: Riesgo bajo		
01 – 30 días	3,370,157	3,444,863
31 – 60 días	<u>1,858,377</u>	<u>1,310,894</u>
Valor en libros	5,228,534	4,755,757
Grado 3 al 5: Lista de vigilancia		
61 – 90 días	1,110,600	1,067,305
91 – 120 días	498,464	478,191
121 – 150 días	335,381	320,874
151 – 180 días	<u>212,143</u>	<u>227,867</u>
Valor en libros	2,156,588	2,094,237
Grado 1: Al día	<u>89,399,007</u>	<u>118,528,557</u>
Total en libros	<u>97,862,051</u>	<u>126,433,906</u>

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía mantiene en clasificación “no moroso sin deterioro”, los depósitos en bancos por la suma de US\$5,466,100 (2015: US\$5,369,315).

Notas a los Estados Financieros

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

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

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 2016, el valor estimado de las garantías hipotecarias sobre los préstamos ascendían aproximadamente a US\$116,720,230 (2015: US\$151,297,710).

Notas a los Estados Financieros

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

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

	<u>Préstamos</u>		<u>Depósitos</u>		<u>Inversiones</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Concentración por sector:						
Préstamos hipotecarios	93,617,518	121,404,669	0	0	0	0
Préstamos personales	4,451,725	5,224,503	0	0	0	0
Otros sectores	0	0	5,467,200	5,370,615	1,945,814	4,650,983
	<u>98,069,243</u>	<u>126,629,172</u>	<u>5,467,200</u>	<u>5,370,615</u>	<u>1,945,814</u>	<u>4,650,983</u>
	<u>Préstamos</u>		<u>Depósitos</u>		<u>Inversiones</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Concentración geográfica:						
El Salvador	98,069,243	126,629,172	3,418,984	4,686,738	0	0
Panamá	0	0	2,048,216	683,877	1,945,814	4,650,983
Valor en libros	<u>98,069,243</u>	<u>126,629,172</u>	<u>5,467,200</u>	<u>5,370,615</u>	<u>1,945,814</u>	<u>4,650,983</u>

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

Riesgo de liquidez

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

Administración del riesgo de liquidez

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

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

<u>2016</u>	<u>Hasta</u>	<u>De 1 a 5</u>	<u>Más de</u>	<u>Total</u>
	<u>1 año</u>	<u>años</u>	<u>5 años</u>	
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Activos:				
Efectivo	1,100	0	0	1,100
Depósitos en bancos	5,466,100	0	0	5,466,100
Inversiones	0	0	1,945,814	1,945,814
Préstamos	39,652	1,245,488	96,784,103	98,069,243
Cuentas e intereses por cobrar	640,281	0	0	640,281
Total de activos	<u>6,147,133</u>	<u>1,245,488</u>	<u>98,729,917</u>	<u>106,122,538</u>
Pasivos:				
Papel bursátil	9,000,000	0	0	9,000,000
Certificados de inversión	9,500,000	13,600,000	0	23,100,000
Préstamos por pagar	1,450,000	32,765,177	21,428,571	55,643,748
Cuentas por pagar a relacionadas	14,525	0	0	14,525
Otros pasivos	2,345,874	0	0	2,345,874
Total de pasivos	<u>22,310,399</u>	<u>46,365,177</u>	<u>21,428,571</u>	<u>90,104,147</u>
Margen de liquidez neto	<u>(16,163,266)</u>	<u>(45,119,689)</u>	<u>77,301,346</u>	<u>16,018,391</u>

Notas a los Estados Financieros

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

2015	Hasta 1 año US\$	De 1 a 5 años US\$	Más de 5 años US\$	Total US\$
Activos:				
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
Cuentas e intereses por cobrar	<u>702,619</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>702,619</u>
Total de activos	<u>6,078,161</u>	<u>5,789,717</u>	<u>125,485,511</u>	<u>137,353,389</u>
Pasivos:				
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>
Total de pasivos	<u>26,027,003</u>	<u>59,992,000</u>	<u>37,000,000</u>	<u>123,019,003</u>
Margen de liquidez neto	<u>(19,948,842)</u>	<u>(54,202,283)</u>	<u>88,485,911</u>	<u>14,334,386</u>

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.

Notas a los Estados Financieros

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

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

2016	Hasta 1 año US\$	Más de 1 año US\$	No generan interés US\$	Total US\$
Activos:				
Depósitos en bancos	5,466,100	0	0	5,466,100
Inversiones	1,945,814	0	0	1,945,814
Préstamos	<u>98,069,243</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>98,069,243</u>
Total de activos	<u>105,481,157</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>105,481,157</u>

2016	Hasta 1 año	Más de 1 año	No generan interés	Total
Pasivos:				
Certificados de inversión	9,500,000	13,600,000	0	23,100,000
Papel bursátil	9,000,000	0	0	9,000,000
Préstamos por pagar	<u>55,643,748</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>55,643,748</u>
Total de pasivos	<u>74,143,748</u>	<u>13,600,000</u>	<u>0</u>	<u>87,743,748</u>
Sensibilidad neta de tasa de interés	<u>31,337,409</u>	<u>(13,600,000)</u>	<u>0</u>	<u>17,737,409</u>

2015	Hasta 1 año US\$	Más de 1 año US\$	No generan interés US\$	Total US\$
Activos:				
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>
Total de activos	<u>131,998,487</u>	<u>4,650,983</u>	<u>0</u>	<u>136,649,470</u>
Pasivos:				
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>
Total de pasivos	<u>110,766,672</u>	<u>9,492,000</u>	<u>0</u>	<u>120,258,672</u>
Sensibilidad neta de tasa de interés	<u>21,231,815</u>	<u>(4,841,017)</u>	<u>0</u>	<u>16,390,798</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.

Notas a los Estados Financieros

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

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

<u>Categoría de Pasivo</u>	<u>2016</u> US\$	<u>2015</u> US\$
Tasas variables según fluctuaciones en la tasa LIBOR ajustadas trimestralmente o semestralmente	55,643,748	93,366,672
Tasas fijas por períodos no mayores de un (1) año obligaciones negociables	9,000,000	7,000,000
Tasas fijas por períodos mayores de un (1) año obligaciones negociables	23,100,000	19,892,000
<u>Categoría de Activo</u>		
Tasas ajustadas según determine la Compañía, de tiempo en tiempo en base al costo de los pasivos de la Compañía	98,069,243	126,629,172
Tasas variables por períodos menos de un (1) año (cuenta corriente, de ahorro y depósitos a plazo)	5,466,100	5,369,315
Tasas variables por períodos menos de un (1) año (Inversiones)	1,945,814	4,650,983

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.

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

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

(4) Partes Relacionadas

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
Activos:		
Depósitos en cuentas de ahorro	<u>1,902</u>	<u>14,459</u>
Cuentas por cobrar	<u>16,788</u>	<u>19,139</u>
Cuentas por pagar	<u>14,525</u>	<u>0</u>
Inversión en afiliada	<u>319,486</u>	<u>256,323</u>

Según se describe en la nota (10), Grupo ASSA, S.A. ha otorgado una fianza solidaria para garantizar emisión de certificados de inversión de la Compañía.

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
Ingresos sobre depósitos bancarios	<u>1,034</u>	<u>292</u>
Ingresos por comisión de intermediación de seguros	<u>148,886</u>	<u>127,838</u>

Notas a los Estados Financieros

(4) Partes Relacionadas, continuación

Gastos de personal

Los gastos de personal ejecutivo incluyendo salarios y beneficios, por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 ascienden a US\$69,355 y US\$62,295, 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>2016</u> US\$	<u>2015</u> US\$
Cuentas por cobrar:		
Clientes	191,152	229,655
Empleados	1,852	2,391
Varios	<u>114,004</u>	<u>82,625</u>
	<u>307,008</u>	<u>314,671</u>
Intereses por cobrar:		
Clientes	329,000	377,697
Bono hipotecario	<u>4,273</u>	<u>10,251</u>
	<u>333,273</u>	<u>387,948</u>
	<u>640,281</u>	<u>702,619</u>

(6) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación:

	<u>2016</u> US\$	<u>2015</u> US\$
Efectivo	1,100	1,300
Depósitos a la vista	5,408,919	4,061,039
Depósitos de ahorro	57,181	56,610
Depósitos a plazo	<u>0</u>	<u>1,251,666</u>
	<u>5,467,200</u>	<u>5,370,615</u>

Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía no mantenía depósitos a plazo fijo. Al 31 de diciembre de 2015, los depósitos a plazo fijo tenían tasas de interés que oscilaban entre 0.25% a 3.75%.

(7) Préstamos - Netos

La composición de la cartera de préstamos se resume así:

	<u>2016</u> US\$	<u>2015</u> US\$
Préstamos:		
Personales y otros	4,451,725	5,224,503
Hipotecarios residenciales	<u>93,617,518</u>	<u>121,404,669</u>
	98,069,243	126,629,172
Menos provisión para pérdida en préstamos	<u>(207,192)</u>	<u>(195,266)</u>
	<u>97,862,051</u>	<u>126,433,906</u>

Notas a los Estados Financieros

(7) Préstamos – Netos, continuación

Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía mantenía préstamos hipotecarios por US\$45,210,296 (2015: US\$80,248,851) 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% (2015: 6.50% a 16.00%).

El 26 de septiembre del 2016, la Compañía realizó transferencia de cartera de préstamos hipotecarios por US\$45,000,000 al Décimo Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios inscrito en Panamá. La Compañía no garantiza las obligaciones de dicho Fideicomiso encargándose de la sub-administración del mismo, lo que comprende la administración y manejo de los préstamos transferidos.

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
Saldo al inicio del año	195,266	223,532
Provisión cargada a gastos del año	156,096	170,710
Préstamos castigados	<u>(144,170)</u>	<u>(198,976)</u>
Saldo al final del año	<u>207,192</u>	<u>195,266</u>

(8) Inversiones en Valores

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
Bonos hipotecarios 1/	1,945,814	2,875,954
Bonos residuales 2/	<u>0</u>	<u>1,775,029</u>
Saldo al final del año	<u>1,945,814</u>	<u>4,650,983</u>

1/ Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía mantenía Bonos Serie "A" emitidos por el Décimo Tercer Fideicomiso de Préstamos Hipotecarios domiciliados en Panamá, con vencimiento el 31 de diciembre de 2045, en el periodo anterior los Bonos Serie "A" correspondían al Décimo Primer Fideicomiso de Préstamos Hipotecarios domiciliados en Panamá, con vencimiento el 25 de octubre de 2041, a tasa fija del 4.65% (2015: 4.54%) anual. El valor razonable de estas inversiones al 31 de diciembre de 2016 es de US\$1,945,814 (2015: de US\$2,875,954) y su costo amortizado de US\$1,945,933 (2015: US\$2,903,297).

Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía presenta pérdidas no realizadas por la medición del valor razonable de US\$119 (2015: US\$27,343) las cuales se incluyen como Otro Resultado Integral.

Notas a los Estados Financieros

(8) Inversiones en Valores, continuación

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:

<u>Descripción</u>	<u>2016</u>		
	<u>Nivel 1</u> <i>US\$</i>	<u>Nivel 2</u> <i>US\$</i>	<u>Nivel 3</u> <i>US\$</i>
Inversiones disponibles para la venta	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,945,814</u>

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

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>2016</u> <i>US\$</i>	<u>2015</u> <i>US\$</i>
Intereses residuales en fideicomisos	<u>0</u>	<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.

Notas a los Estados Financieros

(9) Mobiliario, Equipo y Mejoras

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

	31 de diciembre de 2016				
	Mobiliario	Equipo de oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
Costo:					
Saldos al inicio del año	120,981	381,422	84,562	192,604	779,569
Compras	4,595	78,788	4,323	15,486	103,192
Ventas, descartes y ajustes	<u>(6,288)</u>	<u>(5,400)</u>	<u>(3,076)</u>	<u>0</u>	<u>(14,764)</u>
Saldos al final del año	<u>119,288</u>	<u>454,810</u>	<u>85,809</u>	<u>208,090</u>	<u>867,997</u>
Depreciación acumulada:					
Saldos al inicio del año	107,867	301,347	31,109	155,019	595,342
Gasto del año	8,495	52,395	17,172	23,632	101,694
Ventas y descartes	<u>(6,049)</u>	<u>(5,400)</u>	<u>(3,076)</u>	<u>0</u>	<u>(14,525)</u>
Saldos al final del año	<u>110,313</u>	<u>348,342</u>	<u>45,205</u>	<u>178,651</u>	<u>682,511</u>
Saldos netos	<u>8,975</u>	<u>106,468</u>	<u>40,604</u>	<u>29,439</u>	<u>185,486</u>

	31 de diciembre de 2015				
	Mobiliario	Equipo de oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
	<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>

(10) Certificados de Inversión

La Compañía tiene autorizadas 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. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo neto de emisión es el siguiente:

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	31 de diciembre 2016	31 de diciembre 2015
Programa 1				
Tramo 4	5.25%	Septiembre, 2016	0	1,000,000
Tramo 5	5.25%	Septiembre, 2016	0	1,000,000
Tramo 7	5.25%	Octubre, 2016	<u>0</u>	<u>1,500,000</u>
	Sub total		0	3,500,000

Notas a los Estados Financieros

(10) Certificados de Inversión, continuación

Programa 2				
Tramo 1	5.00%	Junio, 2016	0	5,000,000
Tramo 2	5.00%	Julio, 2016	0	1,900,000
Tramo 3	5.25%	Octubre, 2017	1,000,000	1,000,000
Tramo 4	5.25%	Noviembre, 2017	3,000,000	3,000,000
Tramo 5	5.25%	Septiembre, 2017	3,500,000	3,500,000
Tramo 6	5.30%	Octubre, 2017	2,000,000	1,992,000
Tramo 7	6.00%	Junio, 2018	2,000,000	0
Tramo 8	6.00%	Junio, 2018	2,000,000	0
Tramo 9	6.25%	Junio, 2019	3,000,000	0
Tramo 10	6.00%	Julio, 2018	2,000,000	0
Tramo 11	6.25%	Agosto, 2019	3,000,000	0
Tramo 12	6.25%	Agosto, 2019	<u>1,600,000</u>	<u>0</u>
Sub total			23,100,000	19,892,000
Menos: Costo de emisión			<u>(27,913)</u>	<u>(16,879)</u>
			<u>23,072,087</u>	<u>19,875,121</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 2016 y 2015, el saldo de la emisión es el siguiente:

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>31 de diciembre de 2016</u>
Programa: 1			
Tramo 14	5.0000%	Enero, 2017	3,000,000
Tramo 15	5.0000%	Febrero, 2017	2,000,000
Tramo 17	5.5000%	Junio, 2017	2,000,000
Tramo 18	5.7500%	Agosto, 2017	<u>2,000,000</u>
			9,000,000
Menos: costo de emisión			<u>(11,964)</u>
			<u>8,988,036</u>
<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
Programa: 1			
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>

Notas a los Estados Financieros

(12) Préstamos por Pagar

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	<u>2016</u> US\$	<u>2015</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.	1,450,000	4,200,000
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.	0	1,666,672
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$13,000,000, con vencimiento de cinco años (2018) y tasa de interés trimestral Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	7,384,615	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.	5,000,000	7,500,000
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, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	6,880,561	25,000,000
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, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	21,428,572	25,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$25,000,000, con vencimiento en 2019 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	6,500,000	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.	<u>7,000,000</u>	<u>12,000,000</u>
Total de financiamientos recibidos	55,643,748	93,366,672
Menos gastos iniciales	<u>(175,610)</u>	<u>(331,911)</u>
Total de financiamientos recibidos	<u>55,468,138</u>	<u>93,034,761</u>

Las tasas de interés anual en los préstamos por pagar oscilan en un rango de 3.37% a 5.50% (2015: 2.86% a 5.00%).

La Compañía mantenía créditos hipotecarios por cobrar por US\$45,210,296 (2015: US\$80,248,851) en garantía de las obligaciones contraídas con instituciones financieras (ver nota 7).

Notas a los Estados Financieros

(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.
- *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.

2016	Hipotecas en fideicomiso	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
Ingresos de intereses	0	8,734,963	509,537	134,653	9,379,153
Gastos de intereses y comisiones	0	(4,775,764)	(227,098)	(99,263)	(5,102,125)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	0	297,632	12,514	0	310,146
Ingreso de comisión por administración de fideicomisos	682,836	0	0	0	682,836
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	0	110,560	2,506	0	113,066
Pérdida realizada en inversiones	0	0	0	(174,724)	(174,724)
Otros ingresos varios	0	372,007	17,691	7,732	397,430
Provisión para pérdida en préstamos	0	(102,413)	(53,683)	0	(156,096)
Gastos de operaciones	(159,530)	(2,373,376)	(239,296)	0	(2,772,202)
Depreciación y amortización	(5,650)	(87,570)	(8,474)	0	(101,694)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>517,656</u>	<u>2,176,039</u>	<u>13,697</u>	<u>(131,602)</u>	<u>2,575,790</u>
<u>Activos del segmento</u>	<u>0</u>	<u>100,132,243</u>	<u>4,761,515</u>	<u>2,081,221</u>	<u>106,974,979</u>
<u>Pasivos del segmento</u>	<u>0</u>	<u>84,138,864</u>	<u>4,000,994</u>	<u>1,748,803</u>	<u>89,888,660</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

(13) Información de Segmentos

<u>2015</u>	<u>Hipotecas en fideicomiso</u> US\$	<u>Hipotecas como activos</u> US\$	<u>Préstamos personales como activos</u> US\$	<u>Otras inversiones</u> US\$	<u>Total</u> US\$
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>

(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>2016</u> US\$	<u>2015</u> US\$
Salarios y otros gastos de personal:		
Sueldos, aguinaldo y vacaciones	679,126	612,248
Bonificaciones	69,850	66,710
Cuotas patronales	94,305	83,826
Prestaciones laborales	19,186	11,706
Viajes, viáticos y combustible	39,205	38,359
Otros	<u>66,313</u>	<u>65,939</u>
	<u>967,985</u>	<u>878,788</u>
Otros gastos de operación:		
Alquiler	87,648	85,741
Publicidad	202,413	103,722
Mantenimiento de equipo	70,487	79,472
Útiles de oficina	5,942	9,638
Luz, agua y teléfono	65,993	77,310
Cargos bancarios	18,986	28,384
Otros gastos	<u>379,275</u>	<u>314,476</u>
	<u>830,744</u>	<u>698,743</u>

Notas a los Estados Financieros

(15) Compromisos y Contingencias

a) Arrendamientos

La Compañía ha suscrito contratos de arrendamiento por términos de hasta (1) un año renovable, para el uso de los locales donde operan sus oficinas. Los cánones de arrendamiento anual que la Compañía deberá pagar en el próximo año se estiman en US\$87,648.

El gasto de alquiler para el período terminado al 31 de diciembre de 2016 ascendió a US\$87,648 (2015: US\$85,741).

b) Contingencia

Al 31 de diciembre de 2016, 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.

(16) Impuesto sobre la Renta

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
Impuesto sobre la renta corriente, estimado	843,993	1,064,292
Impuesto sobre la renta diferido por diferencias temporales	<u>(3,578)</u>	<u>42,161</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta	<u>840,415</u>	<u>1,106,453</u>
Tasa efectiva	<u>32.63%</u>	<u>32.39%</u>

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	2,575,790	3,416,364
Deducciones no contabilizadas como gastos	(144,169)	(217,930)
Gastos no deducibles	<u>381,849</u>	<u>349,205</u>
Utilidad neta imponible	<u>2,813,110</u>	<u>3,547,639</u>
Impuesto sobre la renta corriente al 30%	843,993	1,064,292
Pago a cuenta	<u>177,487</u>	<u>893,099</u>
Impuesto sobre la renta por pagar	<u>666,446</u>	<u>893,099</u>

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, posterior al período de presentación de la respectiva declaración.

Notas a los Estados Financieros

(16) Impuesto sobre la Renta, continuación

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\$62,158 (2015: US\$58,580), y un ingreso del año de US\$3,578 (2015: ingreso de US\$42,161).

Con fecha 5 de noviembre de 2015 fue publicado en el Diario Oficial el Decreto 161 "Ley de Contribución Especial a los Grandes Contribuyentes para el Plan de Seguridad Ciudadana" con vigencia de 5 años. En el cual se establece el pago del 5% de Contribución Especial a los Grandes Contribuyentes para el Plan de Seguridad Ciudadana, sobre la ganancia neta cuando ésta sobrepasa de US\$500,000. Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, la Compañía registró US\$99,345 como Contribución Especial.

(17) Capital y Reservas

Administración de capital

La política de la administración es de mantener una estructura de capital sólida. El capital en acciones emitido al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es de US\$5,799,000 para ambos años, del cual US\$12,000 constituye capital social mínimo y US\$5,787,000 es capital social variable. El capital social está compuesto por 579,900 acciones comunes de valor nominal de US\$10 cada una.

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

La Compañía debe destinar anualmente un 7% de sus utilidades antes de impuesto para constituir una reserva legal hasta llegar a un mínimo de 20% del capital social. Esta reserva debe ser mantenida en la forma que prescribe la Ley, la cual requiere que cierta porción de ella sea invertida en determinados tipos de activos. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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 2016 las utilidades retenidas totalizan US\$8,330,038 (2015: US\$6,694,008).

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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.

Notas a los Estados Financieros

(18) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros, continuación

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.
- (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>2016</u>		<u>2015</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	98,069,243	107,771,100	126,629,172	141,170,640
Inversiones en valores	1,945,814	1,945,814	4,650,983	4,650,983
Certificados de inversión	(23,100,000)	(23,034,048)	(19,892,000)	(18,652,867)
Papel bursátil	(9,000,000)	(8,996,072)	(7,000,000)	(6,916,869)
Préstamos por pagar	(55,643,748)	(54,836,761)	(93,366,672)	(93,275,203)

Notas a los Estados Financieros

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

La Compañía efectúa estimados y presunciones que afectan las sumas reportadas de los activos y pasivos 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.

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.