

**REPUBLICA DE PANAMÁ  
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

**ACUERDO 18-00  
(de 11 de octubre del 2000)  
ANEXO No. 1**

**FORMULARIO IN-A  
INFORME DE ACTUALIZACIÓN  
ANUAL**

Año terminado al **31 de diciembre de 2015**

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO N°.18-00 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000.

**INSTRUCCIONES GENERALES A LOS FORMULARIOS IN-A e IN-T:**

**A. Aplicabilidad**

Estos formularios deben ser utilizados por todos los emisores de valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores (en adelante "SMV"), de conformidad con lo que dispone el Acuerdo N°.18-00 de 11 de octubre del 2000 (con independencia de si el registro es por oferta pública o los otros registros obligatorios). Los Informes de Actualización serán exigibles a partir del 1 de enero del año 2001. En tal virtud, los emisores con cierres fiscales a diciembre, deberán presentar su Informe Anual conforme las reglas que se prescriben en el referido Acuerdo. De igual forma, todos los informes interinos de emisores con cierres fiscales especiales (marzo, junio, noviembre y otros), que se deban recibir desde el 1 de enero del 2001 en adelante, tendrán que presentarse según dispone el Acuerdo N°.18-00. N° obstante, los emisores podrán opcionalmente presentarlos a la Comisión antes de dicha fecha.

**B. Preparación de los Informes de Actualización**

Este no es un formulario para llenar espacios en blanco. Es únicamente una guía del orden en que debe presentarse la información. La SMV pone a su disposición el archivo en procesador de palabras, el formulario podrá ser descargado desde la página en *internet* de la SMV.

Si alguna información requerida no le es aplicable al emisor, por sus características, la naturaleza de su negocio o por cualquier otra razón, deberá consignarse expresamente tal circunstancia y las razones por las cuales no le aplica. En dos secciones de este Acuerdo se hace expresa referencia al Acuerdo N°.6-00 de 19 de mayo del 2000 (modificado por el Acuerdo N°.15-00 de 28 de agosto del 2000), sobre Registro de Valores. Es responsabilidad del emisor revisar dichas referencias.

El Informe de Actualización deberá presentarse en un original y una copia completa, incluyendo los anexos.

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

La información financiera deberá ser preparada de conformidad con lo establecido por los Acuerdos N°. 2-00 de 28 de febrero del 2000 y N°.8-00 de 22 de mayo del 2000. Cuando durante los periodos contables que se reportan se hubiesen suscitado cambios en las políticas de contabilidad, adquisiciones o alguna forma de combinación mercantil que afecten la comparabilidad de las cifras presentadas, el emisor deberá hacer clara referencia a tales cambios y sus impactos en las cifras.

De requerir alguna aclaración adicional, puede contactar a los funcionarios de la Dirección Nacional de Registro de Valores, en los teléfonos 225-9758, 227-0466.

<b>RAZON SOCIAL DEL EMISOR:</b>	Banco La Hipotecaria, S. A.
	Valores Comerciales Negociables - Resolución No. SMV-487-01
	Valores Comerciales Negociables - Resolución No. SMV-195-05
<b>VALORES QUE HA REGISTRADO:</b>	Valores Comerciales Negociables - Resolución No. SMV-26-06
	Valores Comerciales Negociables - Resolución No. SMV-225-06
	Valores Comerciales Negociables - Resolución No. SMV-290-07
	Notas Comerciales Negociables - Resolución No. SMV-89-09
<b>NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR:</b>	Teléfono: 300-8500; fax: 300-8501
<b>DIRECCIÓN DEL EMISOR:</b>	Edificio Plaza Regency, Piso 4, Vía España, Panamá, República de Panamá
<b>DIRECCIÓN DEL CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:</b>	<a href="mailto:john@lahipotecaria.com">john@lahipotecaria.com</a>
	<a href="mailto:poduber@lahipotecaria.com">poduber@lahipotecaria.com</a>
	<a href="mailto:qtejeira@lahipotecaria.com">qtejeira@lahipotecaria.com</a>

**I PARTE****I. Información de la compañía****A. Historia y desarrollo de la compañía.**

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

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

Actualmente, los accionistas principales de La Hipotecaria (Holding) Inc. son, Grupo ASSA, S.A. (69.01% de las acciones), dueño de ASSA Compañía de Seguros, una de las más importantes aseguradoras en la República de Panamá, La Corporación Financiera Internacional – IFC (13.5% de las acciones), la cual es un miembro del World Bank Group y una de las más importantes instituciones multilaterales del mundo, e Inversiones Americasa (16.98% de las acciones). El remanente de las acciones de La Hipotecaria (Holding) Inc. pertenecen a sus Ejecutivos (17.49% de las acciones). El domicilio comercial del Fiduciario se indica a continuación:

<b>Dirección física:</b>	Edificio Plaza Regency, Piso 4, Vía España, Ciudad de Panamá, República de Panamá
<b>Dirección postal:</b>	Apartado Postal 8233858 Zona 7 Ciudad de Panamá, República de Panamá
<b>Teléfono:</b>	300-8500
<b>Fax:</b>	300-8501
<b>Correo electrónico:</b>	<a href="mailto:john@lahipotecaria.com">john@lahipotecaria.com</a> <a href="mailto:boduber@lahipotecaria.com">boduber@lahipotecaria.com</a> <a href="mailto:gtejeira@lahipotecaria.com">gtejeira@lahipotecaria.com</a>

**a. Evolución de la estructura organizativa.**

En mayo de 1997, el Grupo Wall Street Securities creó La Hipotecaria S.A., (anteriormente conocido como Wall Street Compañía Hipotecaria, S.A.) la primera institución no-bancaria en Panamá especializada en la generación, desembolso administración y titularización de préstamos hipotecarios. En marzo de 2000 Grupo Wall Street Securities vendió un 50% de sus acciones en La Hipotecaria a Grupo ASSA, S. A. y La Hipotecaria empezó a funcionar independientemente de sus dos accionistas. En diciembre de 2002, Grupo Wall Street Securities traspasó a Grupo ASSA, S.A. e Inversiones Americasa, S.A. su interés accionario en La Hipotecaria (Holding), Inc. En diciembre de 2009, la Corporación Financiera Internacional (IFC) adquirió el 14.99% de las acciones de la Hipotecaria (Holding), Inc. Desde el inicio de sus operaciones en mayo de 1997, Banco La Hipotecaria, S.A. ha llegado a ser uno de los líderes en el mercado de hipotecas bajo la Ley de Intereses Preferenciales en la República, aprobando préstamos hipotecarios a un promedio de más de 15,877 familias panameñas con un valor promedio en exceso de US\$451.270 millones. Los mismos cumplen con estándares aceptados internacionalmente para la generación y administración de créditos hipotecarios y las viviendas financiadas cubren una variada gama de proyectos. El sistema de informática que utiliza La Hipotecaria en su manejo de carteras hipotecarias está diseñado con especificaciones internacionalmente aceptadas para administrar

carteras hipotecarias y efectuar titularizaciones de carteras hipotecarias en los Estados Unidos y otros países desarrollados.

b. Evolución del negocio.

La Hipotecaria abrió sus puertas al público en mayo de 1997 con un solo local en planta baja de Plaza Regency, ubicado en Vía España con un capital inicial de US \$250,000 y un equipo de 5 empleados. Durante sus primeros años, La Hipotecaria se dedicó a actividades de originar, desembolsar y administrar créditos hipotecarios. En Mayo 1999 sirvió como Fiduciario del Primer Fideicomiso de Préstamos Hipotecarios, su primera titularización de préstamos hipotecarios y sujeto de este informe. En Septiembre de 2001 sirvió como Fiduciario del Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Julio de 2002 fungió como Fiduciario del Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Octubre de 2003 fungió como Fiduciario del Cuarto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Julio de 2004 fungió como Fiduciario del Quinto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Marzo de 2005 fungió como Fiduciario del Sexto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Diciembre de 2005 fungió como Fiduciario del Séptimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Febrero de 2007 fungió como Fiduciario del Octavo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Febrero de 2008 fungió como Fiduciario del Noveno Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En noviembre de 2008 fungió como Fiduciario del Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Personales. En noviembre de 2010 fungió como Fiduciario del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En abril de 2013 fungió como Fiduciario del Décimo Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En julio de 2014 fungió como Fiduciario del Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En junio 6 de 2010 Banco La Hipotecaria, S.A. comenzó a operar con licencia general de la Superintendencia de Bancos para llevar a cabo el negocio de banco en la República de Panamá, otorgada mediante la Resolución S.B.P N°.127-2010 del 4 de junio de 2010. A la fecha de la presentación de éste informe, La Hipotecaria con 189 empleados permanentes cuenta con sus oficinas principales y una sucursal en Plaza Regency, una sucursal en la Ciudad de Santiago, provincia de Veraguas, una sucursal en la Ciudad de David, provincia de Chiriquí, y una sucursal en la Ciudad de La Chorrera, provincia de Panamá y otra en la ciudad de Chitré, provincia de Herrera.

c. Inversiones de capital.

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

d. Capitalización.

El capital de la empresa se ha fortalecido a US\$57,202,692 de US\$51,404,622 en el 2014.

**B. Pacto Social y estatutos de la solicitante**

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

**C. Descripción del negocio**

a. Giro normal del negocio.

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

## b. Descripción de la industria.

La mayoría de las hipotecas generadas por La Hipotecaria son para la clase media / media-baja y están ubicados en el área metropolitana de la Ciudad de Panamá (desde La Chorrera hasta Tocúmen y Las Cumbres). El mercado de vivienda Clase Media / Media-Baja se caracteriza por numerosos proyectos ubicados en su mayoría en las áreas de Tocumen, Las Cumbres y Panamá Oeste, construidos por una gran variedad de promotores. La construcción de viviendas para el mercado de la clase media / media-baja se caracteriza por poca especulación debido en gran parte a la alta demanda que existe, los pasos rigurosos necesarios para lanzar un proyecto nuevo y las prácticas sanas de los bancos de la plaza que requieren un alto nivel de pre-venta antes de desembolsar fondos para la construcción. Históricamente el mercado de vivienda de clase media / media-baja ha experimentado una plusvalía consistente y una mínima de morosidad.

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

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

Para una vivienda ocupada por primera vez desde su construcción, y que sea residencia principal del ocupante, la ley actual establece tres (3) tramos preferenciales, dependiendo del precio de venta de la casa:

Precio de Venta:	Tramo Preferencial:
0 - \$40,000	Tasa de Referencia
\$40,001 - \$80,000	4.00%
\$80,001 - \$120,000	2.00%

El tramo preferencial se refiere al subsidio máximo otorgado a una institución financiera en forma de un crédito fiscal al final de cada año calendario, por haber otorgado una hipoteca a una tasa menor que la Tasa de Referencia vigente de tiempo en tiempo, siempre y cuando la hipoteca califique bajo otras condiciones de la ley. Por ejemplo, si el precio de una vivienda es cuarenta y dos mil quinientos dólares (\$42,500) y la Tasa de Referencia vigente en el momento es seis por ciento (6.00%), la institución financiera recibirá un crédito fiscal por un monto de un cuatro por ciento (4.00%) del saldo promedio de esa hipoteca, siempre y cuando la tasa otorgada al cliente no sea superior al dos por ciento (2.00%). En el mismo ejemplo, si la institución financiera decide cobrar al cliente una tasa de cuatro por ciento (4.00%), el Crédito Fiscal máximo que recibe la institución sería dos por ciento (2.00%) ya que el Crédito Fiscal más la tasa cobrada al cliente no podrá ser mayor a la Tasa de Referencia. Finalmente, en el mismo ejemplo, si la institución decide cobrar al cliente una tasa de dos por ciento (2.00%), el Crédito Fiscal que recibe la institución sería cuatro por ciento (4.00%) ya que cuatro por ciento (4.00%) es el Tramo Preferencial (máximo) establecido por la ley en ese segmento. El subsidio es válido y estará vigente únicamente durante los primeros quince (15) años del préstamo hipotecario.

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

A efectos de calcular la Tasa de Referencia, la Superintendencia Bancaria obtiene, mensualmente, de la Caja de Ahorros y de los cinco (5) bancos privados que tengan las mayores carteras de préstamos hipotecarios residenciales, la información acerca del tipo de interés que cada uno de ellos haya cobrado durante el mes inmediatamente anterior sobre los préstamos residenciales de primera hipoteca no amparados por la Ley de Intereses Preferenciales y que hayan sido otorgados con arreglo a una tabla de

amortización basada en un plazo no menor de quince (15) años. La Tasa de Referencia equivaldrá al promedio, redondeado al cuarto del punto (1/4) porcentual más cercano, de los intereses cobrados por tales instituciones sobre dichos préstamos en el mes inmediatamente anterior a la fecha de publicación de la nueva Tasa de Referencia por la Superintendencia Bancaria.

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

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

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

Licencia	Entidad Reguladora
Licencia Comercial Tipo B, Licencia 1997-467 del 2 de abril de 1997	Ministerio de Comercio e Industrias
Licencia Bancaria General, Resolución S.B.P. 127-2010 del 4 de junio de 2010	Superintendencia de Bancos
Licencia Fiduciaria, Resolución 3-97 del 6 de agosto de 1997	Superintendencia de Bancos

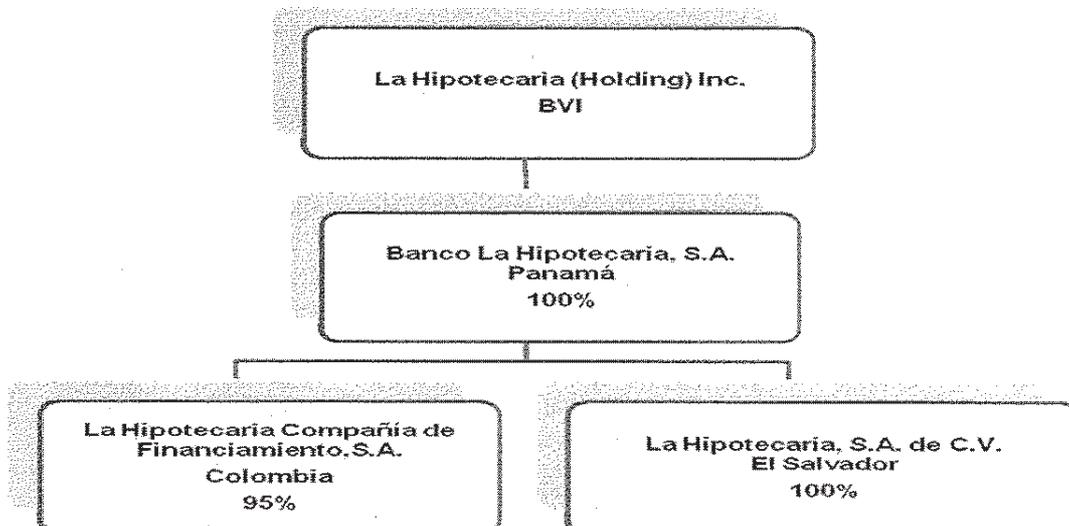
c. Tributos.

La Hipotecaria tributa en la República de Panamá.

d. Litigios Legales.

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

#### D. Estructura organizativa



*[Handwritten signature]*

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

#### **E. Propiedades, Plantas y Equipo.**

Las propiedades, plantas y equipo de La Hipotecaria consisten del mobiliario, equipo de oficina, y mejoras a la propiedad arrendada contenidos en sus oficinas actuales y de equipo rodante destinado a actividades de mensajería.

Las oficinas principales de La Hipotecaria, S. A. están ubicadas en aproximadamente 580 metros cuadrados en el piso 4 de Plaza Regency 195, Vía España. Dicha propiedad está alquilada por un periodo que vence en mayo de 2018. Una sucursal de ventas de aproximadamente 80 metros cuadrados está ubicada en la planta baja de Plaza Regency. Dicha propiedad está alquilada por un periodo que vence en mayo de 2018. La Hipotecaria mantiene sucursales en las principales ciudades del interior de la República.

Las oficinas de La Hipotecaria cuentan con espacio suficiente para que operen en ellas todo el personal y equipo que requieren los negocios, la administración, las operaciones, la contabilidad, las finanzas, la administración de los recursos humanos y tecnológicos.

#### **F. Investigación y desarrollo, patentes, licencias, etc.**

No aplica en este caso.

#### **G. Información sobre tendencias.**

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

El mercado hipotecario ha sufrido poco incidencia de morosidad debido a que las personas ocupan sus casas como vivienda principal y los pagos a las hipotecas son realizados en su mayoría a través del descuento directo de planilla amparado en la Ley 55 de 1976.

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

## **II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

El siguiente análisis se basa en los estados financieros de La Hipotecaria al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de diciembre del 2014.

### **A. Liquidez**

Al analizar la liquidez de La Hipotecaria es importante mencionar que el principal objetivo del Banco es fomentar el mercado secundario de hipotecas residenciales a través de la originación y titularización de préstamos hipotecarios residenciales. Al **31 de Diciembre de 2015**, La Hipotecaria había emitido, a través de la Bolsa de Valores de Panamá, doce titularizaciones de préstamos hipotecarios residenciales por un monto agregado de **\$393,500,000** y una titularización de préstamos personales por la suma de **US\$8,000,000**. Al **31 de Diciembre de 2015** el Banco tenía \$325,287.25 en bonos del Noveno Fideicomiso, \$12,085,126.48 en bonos del Décimo Fideicomiso, \$6,660,240.38 en bonos del Décimo Primer Fideicomiso y \$3,600,121.64 en bonos del Décimo Segundo Fideicomiso, a valor razonable en sus libros. Es importante resaltar que estas emisiones se hicieron a través de fideicomisos, por lo cual, las mismas no representan pasivos para el Banco.

La Hipotecaria cuenta con una amplia capacidad en sus líneas de crédito bancarias Banco Nacional de Panamá, Banco Aliado, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA), Banistmo, Banco Internacional de Costa Rica, S.A. (BICSA), Banco de Desarrollo de América Latina (CAF), Banco Interamericano de Desarrollo (IDB), Banco General, Corporación Interamericana de Inversiones (CII), International Finance

Corporation (IFC), Towerbank, DEG - Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft MBH, Dutch Development Bank (FMO), Bancolombia, BNB Sudameris, Banco de Bogotá, Banco de Occidente y Davivienda, donde en su totalidad existe una capacidad de **\$248,035,000**. Al **31 de Diciembre de 2015** la Empresa había utilizado la suma de **\$160,398,388**.

Al **31 de Diciembre de 2015** el Banco tiene autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores cinco programas rotativos de hasta B/.150,000,000 en VCNs. De estos programas rotativos, dos programas por el monto de B/.40,000,000, se encuentran respaldados por una fianza solidaria de Grupo ASSA, S. A., y tres programas por el monto de B/.110,000,000, se encuentran respaldados por el crédito general del Emisor, ya que durante el año 2011 y 2013 la Superintendencia del Mercado de Valores autorizó al Banco a liberar parcialmente la fianza correspondiente.

#### B. Recursos de capital

Desde el último periodo fiscal no ha habido compromisos de importancia para gastos de capital. Adicionalmente, no hubo tendencias de importancia, ni favorable o desfavorable en los recursos de capital de La Hipotecaria. Cabe destacar que los activos de La Hipotecaria consisten principalmente en préstamos hipotecarios sobre residencias principales otorgados a la clase media, media-baja en la Ciudad de Panamá. Las hipotecas pueden ser consideradas el "inventario" de hipotecas que se utilizará en el futuro para llevar a cabo futuras titularizaciones. Las hipotecas en los libros de La Hipotecaria tienen las siguientes características: (Es importante recalcar que la siguiente información solamente aplica para las hipotecas que son propiedad de La Hipotecaria al **31 de diciembre de 2015** y no incluye las hipotecas administradas por La Hipotecaria en fideicomisos o para otras instituciones financieras.

Número de préstamos	16,211
Saldo insoluto total de los préstamos	430,289,951
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	183,217,812
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial.	93,584,189
Monto total original de los préstamos	465,462,071
Saldo mínimo de los préstamos	1,912
Saldo máximo de los préstamos	466,381
Saldo promedio de los préstamos	87,275
Tasa máxima de los préstamos	10.43%
Tasa mínima de los préstamos	6.32%
Tasa promedio ponderada de los préstamos	6.65%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	1.23%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	99.34%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	69.77%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	72.41%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	30-mar-19
Última fecha de vencimiento de los préstamos	31-dic-45
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	36.12

#### C. Resultados de las operaciones

Los principales ingresos de La Hipotecaria provienen de los ingresos por la administración de las hipotecas, tanto en sus libros como en los libros de terceros (por ejemplo carteras de hipotecas titularizadas o en libros de otras instituciones financieras) y del margen financiero de los préstamos en sus libros. Actualmente, el margen financiero favorable del Banco es el resultado de la estrategia financiera implementada por el Banco al fijar el financiamiento de sus principales pasivos financieros a tasas de interés internacionales y a que las tasas de interés de sus activos se mantienen relacionadas a las tasas de interés locales, las cuales se pueden considerar como estables. Al **31 de Diciembre de 2015**, La Hipotecaria administraba 32,941 préstamos, con un saldo insoluto de \$680,039,600 millones, nivel que le brinda a La Hipotecaria una fuente de ingresos recurrentes.

Referente a tendencias de incertidumbre importantes que pueden tener un impacto favorable o desfavorable, el aumento en el desempleo a escala nacional puede tener un impacto negativo sobre el comportamiento de la cartera de préstamos hipotecarios. Sin embargo, y como se presenta en la siguiente sección, la morosidad de la cartera hipotecaria se mantiene en niveles razonables y no se prevé cambios significativos en la ganancias de la empresa.

#### D. Perspectivas

Es importante mencionar que las perspectivas de La Hipotecaria dependen en gran medida en el desempeño de los préstamos hipotecarios; el activo principal de la empresa. Aumentos en el nivel de morosidad por encima de los niveles programados y pérdidas en el remate de bienes reposeídos pudiesen disminuir el rendimiento en la ganancia de la Empresa. En la actualidad, la morosidad de la cartera se encuentra en niveles sumamente satisfactorios y dentro de los rangos programados. A continuación se encuentra un resumen de todos los préstamos hipotecarios en libros con letras morosas a más de 90 días al 31 de diciembre de 2015: (Es importante recalcar que la siguiente información solamente aplica para las hipotecas que son propiedad de La Hipotecaria al 31 de diciembre de 2015 y no incluye las hipotecas administradas por La Hipotecaria en fideicomisos).

Status de Morosidad de préstamos en libros	Total de Préstamos
Adelantados	\$38,276,604
Corrientes	\$357,746,585
Saldos de 1-30 días	\$23,513,902
Saldo de préstamos 31-60 días	\$4,961,405
Saldo de préstamos 61-90 días	\$2,208,524
Saldo de préstamos 91-120 días	\$699,553
Saldo de préstamos 121-150 días	\$503,165
Saldo de préstamos 151-180 días	\$309,559
Saldo de préstamos 181 días o más	\$2,070,654
<b>Total 91 días o más:</b>	<b>\$3,582,931</b>
<b>Total de hipotecas en libros</b>	<b>\$430,289,951</b>
<b>% de morosidad de hipotecas en libros</b>	<b>0.83%</b>

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

### III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS PRINCIPALES, ASESORES Y EMPLEADOS

#### A. Identidad, Funciones y Otra Información Relacionada

##### 1. Directores y Dignatarios.

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

<b>Nombre:</b>	<b>Lorenzo Romagosa L.</b> <b>Presidente</b>
<b>Nacionalidad:</b>	Panameño, Cédula 8-204-1891
<b>Fecha de nacimiento:</b>	14 de octubre de 1952
<b>Domicilio comercial:</b>	Apartado 8307, Panamá 7, Rep. de Panamá Teléfono: 263-9522; fax 269-2793
<b>Información adicional:</b>	Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas de Florida State University (1975). Actualmente se desempeña como Gerente General de las diferentes empresas que conforman el consorcio conocido como Café Durán. Adicionalmente es miembro de

la Junta Directiva de un número plural de empresa relacionadas a Café Durán. Es miembro de la Junta Directiva de Grupo ASSA, S.A., ASSA Compañía de Seguros, S.A., Planeta Verde, S.A., miembro Comisión Organizadora de Expocomer, Asesor de la Cámara de Comercio e Industrias de Panamá, entre otros.

<b>Nombre:</b>	<b>Salomón V. Hanono W.</b> <b>Tesorero</b>
<b>Nacionalidad:</b>	Panameño, Cédula 8-301-209
<b>Fecha de nacimiento:</b>	22 de julio de 1968
<b>Domicilio comercial:</b>	Apartado 0816-01659, Panamá 5, Rep. de Panamá Teléfono: 263-4400; fax 269-9458
<b>Información adicional:</b>	Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas y Finanzas de American University. Profesionalmente se desempeña como Gerente General de las diferentes empresas que conforman el grupo Empresas Vicsons. Es miembro de la Junta Directiva de Grupo ASSA, S.A. y ASSA Compañía de Seguros, S.A.

<b>Nombre:</b>	<b>Nicolás Pelyhe</b> <b>Secretario</b>
<b>Nacionalidad:</b>	Panameño, Cédula 8-418-467
<b>Fecha de nacimiento:</b>	5 de octubre de 1951
<b>Domicilio comercial:</b>	Apartado 11223, zona 6 Correo electrónico: npelyhe@assanet.com Teléfono: 260-2929; fax 279-0868
<b>Información adicional:</b>	Es Director de Desarrollo El Dorado, S.A. y Subsidiarias, La Hipotecaria, S.A., Planeta Verde, S.A., Telecarrier, Inc., Esteban Durán-Amat, S.A. (Café Durán), Central Latinoamérica de Valores, S.A., Metropolitana Compañía de Seguros, S.A. (Nicaragua), Banco de Finanzas, S.A. (Nicaragua), Inversiones Vadel, S.A., Sociedad de Finanzas de Ahorro y Préstamos para la Vivienda, S.A. (Savisa) y Director Suplente de Profuturo-Administradora de Fondos de Pensiones y Cesantía, S.A. Ingresó a ASSA Compañía de Seguros, S.A. en mayo de 1977. Su principal función es el manejo de las inversiones y supervisión de las operaciones de las empresas subsidiarias y afiliadas.

<b>Nombre:</b>	<b>John D. Rauschkolb</b>
<b>Cargo:</b>	<b>Vicepresidente Ejecutivo</b>
<b>Nacionalidad:</b>	E.E.U.U., cédula E-8-74251
<b>Fecha de nacimiento:</b>	23 de julio de 1961
<b>Domicilio comercial:</b>	Apartado 823-3858, Zona 7, Panamá, Rep. De Panamá Correo electrónico: john@lahipotecaria.com Teléfono: 205-1700; fax 264-0111

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

---

**Nombre:** **Juan A. Castro de la Guardia**  
**Vicepresidente**

---

**Nacionalidad:** Panameño, Cédula 8-710-880

**Fecha de nacimiento:** 15 de agosto de 1977

**Domicilio comercial:** Apartado 0831-02678, Rep. de Panamá  
Teléfono: 303-3333, fax 303-3336

**Información adicional:** Egresado con el título de Licenciado en Finanzas de Louisiana State University, Baton Rouge, Louisiana. Inicio su carrera profesional trabajando en el Departamento de Banca Corporativa del Banco Continental de Panamá, S.A., enfocándose en el sector de industrias especializadas como telecomunicaciones y energía. Posteriormente, ejerció el puesto de Vicepresidente Asistente encargado del Área de Finanzas Corporativas del Banco Continental de Panamá. Durante su carrera de ocho años en Banco Continental, estuvo involucrado en la estructuración y sindicación de más de mil millones de dólares en transacciones privadas y públicas. Durante la segunda mitad del año 2007 y primera mitad del año 2008, fungió como Vicepresidente de Finanzas Corporativas de Mundial Servicios Financieros, S.A. Durante este tiempo, estuvo encargado de la estructuración de instrumentos financieros en los mercados de capitales. Actualmente labora en la tesorería de Inversiones Bahía LTD.

---

**Nombre:** **Eduardo Fábrega**  
**Vicepresidente**

---

**Nacionalidad:** Panameño, Cédula 8-389-727

**Fecha de nacimiento:** 5 de noviembre de 1971

**Domicilio comercial:** Apartado 0831-02678, Rep. de Panamá  
Teléfono: 301-2101, fax 300-2729

**Información adicional:** Obtuvo su Título de Licenciado en Administración de Empresas en Texas A&M University (1993). Posteriormente obtuvo una Maestría en Administración de Empresas en Nova Southeastern University en (1997). Actualmente se desempeña como Vicepresidente Ejecutivo y Gerente General de ASSA Compañía de Seguros, S.A., antes de lo cual se desempeñó como VP Ramos Generales, Director de la División Corporativa, Gerente Técnico y de Finanzas entre otras posiciones en la



misma compañía. Nació el 5 de noviembre de 1971.

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

## 2. Ejecutivos.

<b>Nombre:</b>	<b>John D. Rauschkolb</b>
<b>Cargo:</b>	<b>Gerente General</b>
<b>Nacionalidad:</b>	E.E.U.U., cédula E-8-74251
<b>Fecha de nacimiento:</b>	23 de julio de 1961
<b>Domicilio comercial:</b>	Apartado 0823-04422, Panamá, Rep. de Panamá Correo electrónico: john@lahipotecaria.com Teléfono: 300-8500; fax 300-8501
<b>Información adicional:</b>	Responsable por todos los aspectos del negocio. Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas (summa cum laude) de Pepperdine University, Los Angeles, California (1983). Posteriormente obtuvo una Maestría en Finanzas (MBA) de Wharton School de University of Pennsylvania (1994) y una Maestría en Estudios Internacionales de Lauder Institute, University of Pennsylvania (1994). Anteriormente laboró nueve años en George Elkins Company, Beverly Hills, California, Estados Unidos, empresa líder en la banca hipotecaria en la costa oeste de los Estados Unidos (cartera hipotecaria de US \$1.2 mil millones) donde se desempeñó varios cargos antes de asumir la Gerencia General de la empresa. También fue director de productos inmobiliarios de Invermexico, Banco Mexicano y fue Director de Productos Inmobiliarios en el Grupo Wall Street Securities desde 1996 hasta mediados de 2000. Actualmente, Gerente General de La Hipotecaria, S.A. y es responsable de su administración, y de la originación y venta o titularización de su cartera de préstamos hipotecarios.

<b>Nombre:</b>	<b>Boris Oduber B.</b>
<b>Cargo:</b>	<b>Vicepresidente Ejecutivo de Soporte de Negocios</b>
<b>Nacionalidad:</b>	Panameño, cédula 8-301-911
<b>Fecha de nacimiento:</b>	15 de marzo de 1969
<b>Domicilio comercial:</b>	Apartado 0823-04422, Panamá, Rep. de Panamá Correo electrónico: boduber@lahipotecaria.com

Teléfono: 300-8500; fax 300-8501

**Información adicional:**

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

**Nombre:****Giselle de Tejeira****Cargo:****Vicepresidenta Ejecutiva de Finanzas****Nacionalidad:**

Panameña, cédula 3-87-1846

**Fecha de nacimiento:**

29 de enero de 1965

**Domicilio comercial:**

Apartado 0823-04422, Panamá, Rep. de Panamá

Correo electrónico: gtejeira@lahipotecaria.com

Teléfono: 300-8500; fax 300-8501

**Información adicional:**

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

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

Panameño, cédula 8-432-513

**Fecha de nacimiento:**

24 de octubre de 1972

**Domicilio comercial:**

Apartado 0823-04422, Panamá, Rep. de Panamá

Correo electrónico: gtejeira@lahipotecaria.com

Teléfono: 300-8500; fax 300-8501

**Información adicional:**

Obtuvo su título de Ingeniero Industrial en la Universidad de Portland, Oregon, Estados Unidos. Obtiene una Maestría en Administración de Empresas del INCAE (MAE XXXV). Inicio su carrera profesional como

oficial de crédito en el Banco Comercial de Panamá (Bancomer). Mas tarde, laboro en el Chase Manhattan Bank, N.A. por 2 años, donde fungió como Gerente de Prime Bank en las áreas de banca de consumo e inversiones. Finalmente, antes de incorporarse a La Hipotecaria, S.A. el Ing. Zarak laboro para el Grupo Wall Street Securities por 3 años, desempeñándose principalmente en las áreas de Asesoría de Inversiones, Administración de Riesgos y como miembro del Comité de Crédito de La Hipotecaria, S.A. por parte de Wall Street Securities; su último cargo desempeñado dentro de Wall Street Securities fue el de Gerente de Administración de Riesgos. Actualmente es responsable de los Departamentos de Ventas, Tramitación, Mercadeo y Avalúos, al igual que, de las sucursales de venta de La Hipotecaria, S.A.

### 3. Asesores legales

**Nombre:** Arias, Fábrega & Fábrega  
**Contacto:** Ricardo Arango – Socio  
**Domicilio profesional:** Edificio Plaza Bancomer, Calle 50  
 Apartado 6307, Panamá, Rep. de Panamá  
 Correo electrónico: pma@arifa.com  
 Teléfono: 263-9200; fax 263-8919

### 4. Auditores

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

### 5. Nombramientos con base en acuerdos.

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

#### B. Compensación:

##### (i) Directores y Dignatarios

	<b>2015</b>
Total de compensación a Directores y Dignatarios	\$25,330

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

##### (ii) Ejecutivos Principales:

	<b>2015</b>
Total de compensación a empleados	\$6,821,630

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

## C. Prácticas de la Directiva

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

## D. Empleados

Al 31 de diciembre de 2015, La Hipotecaria contaba con 189 colaboradores permanentes.

## F. Propiedad accionaria:

El dueño del 100% de las acciones de La Hipotecaria S.A. es La Hipotecaria (Holding) Inc., una sociedad constituida en las Islas Británicas Vírgenes. Al 31 de diciembre de 2015, Los accionistas de La Hipotecaria (Holding), Inc. son el Grupo ASSA, S. A. con un 69.01%, Internacional Finance Corporation (IFC) con 13.5% y Ejecutivos con 17.49%.

## IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen control.

El dueño del 100% de las acciones de La Hipotecaria S.A. es La Hipotecaria (Holding) Inc., una sociedad constituida en las Islas Británicas Vírgenes. Al 31 de diciembre de 2015, Los accionistas de La Hipotecaria (Holding), Inc. son el Grupo ASSA, S. A. con un 69.01%, Internacional Finance Corporation (IFC) con 13.5% y Ejecutivos con 17.49%.

## B. Presentación de Tabular de la composición accionaria del emisor

Grupo de Empleados	Cantidad de Acciones	% sobre Cantidad de Acciones	Cantidad de Accionistas	% sobre Cantidad de Accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	0	0%	0	0%
Otros empleados	0	0	0	0%
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

Grupo de Acciones	Cantidad de Acciones	% sobre Cantidad de Acciones	Cantidad de Accionistas	% sobre Cantidad de Accionistas
1 – 1,000	0	0%	0	0%
1,001 – 15,000	15,000	100%	4	100%
	<b>15,000</b>	<b>100%</b>	<b>4</b>	<b>100%</b>

## C. Persona controladora

La Hipotecaria (Holding), Inc. ejerce control sobre Banco La Hipotecaria, S.A. al ser el tenedor de la totalidad de las acciones emitidas y en circulación de La Hipotecaria. En cuanto a La Hipotecaria (Holding), Inc. Grupo ASSA, S.A. ejercer control al ser el accionista mayoritario con 69.01% de las acciones emitidas y en circulación.

## D. Cambios en el control accionario

No ha habido cambio en los accionistas de Banco La Hipotecaria, S.A.

## V. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación de Negocios o contratos con partes relacionadas.

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

B. Interés de expertos y asesores:

Salvo los puntos mencionados arriba, no existen.

## VI. TRATAMIENTO FISCAL

Esta sección es un resumen de disposiciones legales vigentes y se incluye en este informe con carácter meramente informativo. Esta sección no constituye una garantía por parte del Fideicomiso ni el Fiduciario sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas dará a la inversión en los valores emitidos y en circulación de la Compañía. Cada tenedor de dichos valores deberá independientemente cerciorarse de las consecuencias fiscales de su inversión en dichos valores antes de invertir en los mismos.

- Ganancias de capital: De conformidad con lo estipulado en el Artículo 334 del Texto Único del Decreto Ley N°.1 del 8 de julio de 1999, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto complementario y del impuesto de dividendos, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de las Notas, siempre y cuando dichas notas estén registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores y la enajenación de las mismas se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

- Intereses: De acuerdo con el Artículo 335 del Texto Único del Decreto Ley N°.1 del 8 de julio de 1999 de la República de Panamá, modificado por la Ley No.8 de 15 de marzo de 2010, establece que, salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen a los tenedores de Notas registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores que sean colocados en oferta pública a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado. Si las Notas no fuesen colocadas en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a sus Tenedores causarían un impuesto sobre la renta del siete por ciento (7%), que deberá ser retenido por la persona jurídica que los pague o acredite.

- Dividendos: No aplica.

- Impuesto de timbre: De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley N°.1 de 8 de julio de 1999, no causarían impuesto de timbre los valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, ni tampoco ningún contrato, convenio ni otros documentos relacionados en cualquier forma con dichos valores o su emisión, su suscripción, su venta, su pago, su traspaso, su canje o su redención.

## VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de estructura de capitalización

1. Acciones y títulos de participación

Al 31 de diciembre de 2015 existían 15,000 acciones emitidas y en circulación y un patrimonio total de \$57,202,692.

2. Títulos de deuda

Al 31 de diciembre de 2015 existían Valores Comerciales Negociables y Notas Comerciales Negociables por la suma de \$126,163,000.

B. Descripción y derechos de los títulos

(i) Capital accionario: Solamente existen acciones comunes.

(ii) Títulos de participación: No existen.

(iii) Títulos de deuda: Referirse a las Notas 8 y 9 de los estados financieros adjuntos.

## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio, y en su lugar, se utiliza el Dólar (US\$) como moneda de curso legal.

### Presentación aplicable a emisores del sector financiero:

Estado de Situación Financiera	Periodo que reporta	Periodo anterior	Periodo anterior	Periodo anterior
	dic-15	dic-14	dic-13	dic-12
Ingresos por intereses y comisiones	\$37,345,525	\$30,629,609	\$20,539,536	\$16,708,924
Gastos de intereses y comisiones	\$19,528,052	\$15,335,186	\$9,575,120	\$7,132,945
<b>Ingreso neto de intereses y comisiones</b>	<b>\$17,817,473</b>	<b>\$15,294,423</b>	<b>\$10,964,416</b>	<b>\$9,575,979</b>
Provisiones para posibles préstamos incobrables	(\$344,975)	(\$273,718)	(\$85,661)	(\$588,306)
<b>Ingreso neto de intereses y comisiones después de provisiones</b>	<b>\$17,472,498</b>	<b>\$15,020,705</b>	<b>\$10,878,755</b>	<b>\$8,987,673</b>
<b>Otros ingresos (gastos)</b>				
Comisión por administración y manejo	\$0	\$0	\$0	\$0
Comisión por fianza de garantía	\$0	\$0	\$0	\$0
Comisión por colocación de hipotecas	\$0	\$0	\$0	\$0
Constitución de bonos hipotecarios	\$0	\$0	\$0	\$0
Otros ingresos	\$2,606,900	\$2,177,683	\$598,381	\$886,447
<b>Total otros ingresos (gastos)</b>	<b>\$2,606,900</b>	<b>\$2,177,683</b>	<b>\$598,381</b>	<b>\$886,447</b>
Gastos de operaciones	\$14,040,400	\$12,564,585	\$8,190,206	\$7,192,868
<b>Utilidad antes de impuesto sobre la renta</b>	<b>\$6,038,998</b>	<b>\$4,633,803</b>	<b>\$3,286,930</b>	<b>\$2,681,252</b>
Impuesto sobre la renta	\$2,068,341	\$1,772,149	\$971,155	\$713,500
<b>Utilidad neta</b>	<b>\$3,970,657</b>	<b>\$2,861,654</b>	<b>\$2,315,775</b>	<b>\$1,967,752</b>
Acciones promedio del periodo	\$1,000	\$1,000	\$1,000	\$1,000
<b>Utilidad o pérdida por acción común</b>	<b>\$3,971</b>	<b>\$2,862</b>	<b>\$2,316</b>	<b>\$1,968</b>

Balance General	Periodo que reporta	Periodo anterior	Periodo anterior	Periodo anterior
	dic-15	dic-14	dic-13	dic-12
Efectivo	\$25,410,500	\$22,041,788	\$19,767,826	\$14,676,409
Préstamos	\$468,103,097	\$361,305,215	\$242,934,571	\$182,458,925
Provisiones	\$261,314	\$255,292	\$2,429,346	\$1,824,589
Préstamos por cobrar (neto)	\$467,841,783	\$361,049,923	\$240,505,225	\$180,634,336
Cuentas por cobrar y otros activos	\$56,080,303	\$55,768,205	\$37,900,299	\$25,430,285
<b>Total de activos</b>	<b>\$549,332,586</b>	<b>\$438,859,916</b>	<b>\$298,173,350</b>	<b>\$220,741,030</b>
Depósitos de clientes	\$171,341,262	\$145,918,968	\$120,755,646	\$94,286,803
Valores comerciales negociables	\$53,791,389	\$48,918,842	\$54,363,101	\$25,667,099
Notas comerciales negociables	\$72,128,518	\$51,064,385	\$39,486,326	\$39,427,865
Obligaciones negociables	\$6,987,535	\$11,959,405	\$0	\$0
Certificados de Inversión	\$19,875,121	\$24,352,119	\$0	\$0
financiamientos recibidos	\$159,235,027	\$96,576,410	\$36,586,043	\$30,405,240
Cuentas por pagar y otros pasivos	\$8,712,462	\$8,665,365	\$4,705,063	\$5,832,889
<b>Total de pasivos</b>	<b>\$492,071,314</b>	<b>\$387,455,294</b>	<b>\$255,896,179</b>	<b>\$195,619,896</b>
Capital pagado	\$36,300,000	\$33,500,020	\$33,500,000	\$18,750,000
Utilidades retenidas	\$14,481,045	\$13,017,085	\$7,160,871	\$5,554,377
Ajustes	\$5,903,692	\$4,474,847	\$1,616,300	\$816,757
<b>Total de patrimonio</b>	<b>\$56,684,737</b>	<b>\$50,991,952</b>	<b>\$42,277,171</b>	<b>\$25,121,134</b>

Razones Financieras	Periodo que reporta	Periodo anterior	Periodo anterior	Periodo anterior
	dic-15	dic-14	dic-13	dic-12
Dividendo / acción común	\$0	\$0	\$0	\$0
Deuda total / patrimonio	8.68	7.60	6.05	7.79
Préstamos / total de activos	85.17%	82.27%	80.66%	81.83%
Provisiones / Morosidad +91 días	7.29%	8.16%	294.68%	272.42%
Morosidad +91 días / Cartera total	0.77%	0.87%	0.34%	0.37%
Provisiones	\$261,314	\$255,292	\$2,429,346	\$1,824,589
Morosidad +91 días	\$3,582,931	\$3,127,197	\$824,393	\$669,780

### III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros anuales del emisor, auditados por un Contador Público Autorizado independiente.

### IV PARTE GOBIERNO CORPORATIVO

De conformidad con las guías y principios dictados mediante Acuerdo No. 12 de 11 de noviembre de 2003, para la adopción de recomendaciones y procedimientos relativos al buen gobierno corporativo de las sociedades registradas, responda a las siguientes preguntas en la presentación que se incluye a continuación, sin perjuicio de las explicaciones adicionales que se estimen necesarias o convenientes. En caso de que la sociedad registrada se encuentre sujeta a otros regímenes especiales en la materia, elaborar al respecto.

Contenido mínimo	
1.	Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica. <i>Aunque no está desarrollado en su totalidad, La Hipotecaria tiene aproximadamente un 80% avance en nuestro documento "Reglas y Procedimientos de Buen Gobierno Corporativo." A continuación se menciona las áreas desarrolladas y las áreas que están por desarrollarse. La alta gerencia y la Junta Directiva han fijado la fecha límite para haber terminado en un 100% el documento.</i>
2.	Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:
	a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. <i>Sí</i>
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. <i>No</i>
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. <i>Sí</i>
	c. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. <i>Sí</i>
	d. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría. <i>Sí.</i>
	e. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones. <i>Sí</i>
	f. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. <i>Sí</i>
3.	Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido. <i>Sí. Está divulgado por medio de nuestra red interna de la empresa.</i>
Junta Directiva	
4.	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
	a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros. <i>Sí.</i>
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. <i>Sí. (Se encuentran en el código de Código de Ética de la empresa.)</i>
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa. <i>No existe un proceso formal y por escrito. Por desarrollar.</i>
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. <i>Sí</i>
	e. Control razonable del riesgo. <i>Sí, a través del las políticas establecidas por el Comité de Administración de Riesgo.</i>
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa. <i>Sí</i>
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. <i>Sí,</i>
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. <i>Sí</i> (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).
	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica. <i>Sí, mediante el comité de auditoría interna.</i>
5.	Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales. <i>Sí. (Según lo establecido en el Código de Ética.)</i>

Composición de la Junta Directiva	
6.	a. Número de Directores de la Sociedad: <i>Siete (7)</i>
	b. Número de Directores Independientes de la Administración <i>Seis (6)</i>
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas <i>Uno (1)</i>

Accionistas	
7.	Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:
	a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). <i>Sí</i>
	b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). <i>No. (No hemos establecidos estos criterios ya que desde el inicio de operaciones La Hipotecaria utiliza a la firma de KPMG y no estamos considerando realizar cambios.)</i>
	c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). <i>Sí</i>
	d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). <i>Sí</i>
	e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). <i>Sí</i>
	f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). <i>No, ya que para Banco La Hipotecaria S. A. no existen.</i>

Comités	
8.	Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:
	a. Comité de Auditoría; o su denominación equivalente <i>Sí, Comité de Auditoría.</i>
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente <i>Sí, Comité de Administración de Riesgo y Comité de Cumplimiento.</i>
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente. <i>No.</i>
	d. Otros: <i>N/A</i>
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el periodo cubierto por este reporte?
	a. Comité de Auditoría. <i>Sí.</i>
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos. <i>Sí.</i>
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. <i>No.</i>

Conformación de los Comités	
10.	Indique cómo están conformados los Comités de:
	a. Auditoría (número de miembros y cargo de quienes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero). <i>Cuatro (4) miembros. Cuatro miembros de la Junta Directiva, incluyendo su Presidente, su Secretario y su Vice-Presidente Ejecutivo.</i>
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos. <i>Riesgo: Tres (3) miembros de la Junta Directiva y Un (1) miembro de la alta gerencia de Banco La Hipotecaria, S. A.</i>
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. <i>N/A</i>

<sup>1</sup>La Sección IV fue adicionada mediante Acuerdo N°.12-2003 de 11 de noviembre de 2003.

## V PARTE DIVULGACIÓN

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo N°.18-00 de 11 de octubre del 2000, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Anual entre los inversionistas y al público en general, dentro de los noventa días posteriores al cierre del ejercicio fiscal, por alguno de los medios que allí se indican.

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

- Diario de circulación nacional.
- Periódico o revista especializada de circulación nacional.
- Portal o Página de Internet Colectivas (*web sites*), del emisor, siempre que sea de acceso público [www.lahipotecaria.com](http://www.lahipotecaria.com)
- El envío, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicitare.
- El envío de los Informes o reportes periódicos que haga el emisor (v.gr., Informe Semestral, Memoria o Informe Anual a Accionistas u otros Informes periódicos), siempre que: a) incluya toda la información requerida para el Informe de Actualización de que se trate; b) sea distribuido también a los inversionistas que no siendo accionistas sean tenedores de valores registrados del emisor, y c) cualquier interesado pueda solicitar copia del mismo.

### 2. Fecha de divulgación.

2.1 Si ya fue divulgado por alguno de los medios antes señalados, indique la fecha:

No ha sido divulgado.

2.2 Si aún no ha sido divulgado, indique la fecha probable en que será divulgado:

30 de marzo de 2016.

### FIRMA(S)

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

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



Giselle de Tejeira  
VPE de Finanzas  
Banco La Hipotecaria, S.A. y Subsidiarias



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

**Estados Financieros Consolidados  
e Información de Consolidación**

31 de diciembre de 2015

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

---

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

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

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

	<b><u>Anexo</u></b>
Anexo de Consolidación – Información sobre el Estado Consolidado de Situación Financiera.....	1
Anexo de Consolidación – Información sobre el Estado Consolidado de Resultados.....	2

---



**KPMG**  
Apartado Postal 816-1089  
Panamá 5, República de Panamá

Teléfono: (507) 208-0700  
Fax: (507) 263-9852  
Internet: [www.kpmg.com](http://www.kpmg.com)

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A La Junta Directiva y Accionista  
Banco La Hipotecaria, S. A.

Hemos auditado los estados financieros consolidados que se acompañan de Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiarias, los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, los estados consolidados de resultados, utilidades integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

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

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

### *Responsabilidad de los Auditores*

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

Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros consolidados, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por la entidad de los estados financieros consolidados 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 en conjunto de los estados financieros consolidados.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión de auditoría.

### *Opinión*

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

### *Información de Consolidación*

Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados considerados en su conjunto. La información de consolidación adjunta del año 2015 en los Anexos 1 y 2 se presenta para propósitos de análisis adicional de los estados financieros consolidados y no para presentar la situación financiera y el desempeño financiero de las compañías individuales. La información de consolidación ha sido sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados a la auditoría de los estados financieros consolidados y, en nuestra opinión, está presentada razonablemente en todos sus aspectos importantes, relacionados con los estados financieros consolidados tomados en su conjunto.

**KPMG**

15 de marzo de 2016  
Panamá, República de Panamá

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

(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de Situación Financiera**

31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

<b>Activos</b>	<b>Nota</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Efectivo y efectos de caja		325,366	167,400
Depósitos en bancos:			
A la vista en bancos locales		10,604,590	7,736,826
A la vista en bancos del exterior		4,744,962	3,861,506
Ahorro en bancos locales		1,123,364	1,318,212
Ahorro en bancos del exterior		5,185,918	3,625,244
A plazo en bancos locales		2,500,000	2,500,000
A plazo en bancos del exterior		1,251,666	3,000,000
<b>Total de depósitos en bancos</b>		<b>25,410,500</b>	<b>22,041,788</b>
<b>Total de efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos</b>	7, 11	<b>25,735,866</b>	<b>22,209,188</b>
Inversiones en valores	10, 11	42,894,265	46,475,296
Inversión en afiliada	6	0	47,545
Préstamos	9, 11	468,103,097	361,305,215
Menos: reserva para pérdidas en préstamos	9, 11	261,314	255,292
<b>Préstamos, neto</b>		<b>467,841,783</b>	<b>361,049,923</b>
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	12	904,303	1,011,029
Cuentas e intereses por cobrar	8	3,491,448	2,621,465
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	6	0	135,786
Crédito fiscal por realizar	27	6,800,239	2,405,082
Otros activos	13, 29	1,664,682	2,904,602
<b>Total de activos</b>		<b>549,332,586</b>	<b>438,859,916</b>

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

<b>Pasivos y Patrimonio</b>	<b>Nota</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Pasivos:</b>			
Depósitos de clientes:			
De ahorros locales	6, 11	814,076	882,511
De ahorros extranjeros	6, 11	58,866	4,056,839
A plazo locales	6, 11	137,079,253	128,322,200
A plazo extranjeros	6, 11	33,389,067	12,657,418
<b>Total de depósitos de clientes</b>		<b>171,341,262</b>	<b>145,918,968</b>
Obligaciones negociables	14, 11	6,987,535	11,959,405
Valores comerciales negociables	15, 11	53,791,389	48,918,642
Notas comerciales negociables	17, 11	72,128,518	51,064,385
Certificados de inversión	18, 11	19,875,121	24,352,119
Financiamientos recibidos	16, 11	159,235,027	96,576,410
Otros pasivos	19	8,771,042	8,665,365
<b>Total de pasivos</b>		<b>492,129,894</b>	<b>387,455,294</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Acciones comunes	25	15,000,000	15,000,000
Capital adicional pagado		21,300,000	18,500,000
Reserva de capital		1,800,000	1,800,000
Reserva de valor razonable	11	3,489,242	1,815,502
Reserva por conversión de moneda extranjera		(5,261,834)	(2,555,856)
Reservas regulatorias		5,876,284	3,415,201
Utilidades no distribuidas		14,481,045	13,017,085
<b>Total de patrimonio de la participación controladora</b>		<b>56,684,737</b>	<b>50,991,932</b>
Participación no controladora	1	517,955	412,690
<b>Total de patrimonio</b>		<b>57,202,692</b>	<b>51,404,622</b>
Compromisos y contingencias	28		
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>549,332,586</b>	<b>438,859,916</b>

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

(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de Resultados**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

	<b>Nota</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ingresos por intereses y comisiones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		28,177,336	22,511,860
Inversiones en valores		2,038,682	1,825,074
Depósitos en bancos		221,598	268,132
Comisiones por otorgamiento de préstamos		2,881,246	2,716,573
Comisiones por administración y manejo, netas	21	4,026,663	3,307,970
<b>Total de ingresos por intereses y comisiones</b>		<u>37,345,525</u>	<u>30,629,609</u>
Gastos de intereses:			
Depósitos		7,598,856	6,120,072
Financiamientos recibidos		10,776,464	8,245,044
Gastos por comisiones	22	1,152,732	970,070
<b>Total de gastos de intereses y comisiones</b>		<u>19,528,052</u>	<u>15,335,186</u>
<b>Ingresos neto de intereses y comisiones</b>		<u>17,817,473</u>	<u>15,294,423</u>
Provisión para pérdidas en préstamos	9	344,975	273,718
<b>Ingresos neto de intereses y comisiones, después de provisión</b>		<u>17,472,498</u>	<u>15,020,705</u>
Ingresos por servicios bancarios y otros:			
Ganancia neta en inversiones		1,016,395	410,275
Otros ingresos	6, 21	1,590,505	1,767,408
<b>Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto</b>		<u>2,606,900</u>	<u>2,177,683</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos del personal	6, 23	7,400,097	6,821,630
Depreciación y amortización	13	493,527	385,406
Honorarios profesionales y legales		1,147,601	926,654
Impuestos		1,450,619	1,082,344
Otros gastos	6, 23	3,548,556	3,348,551
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>		<u>14,040,400</u>	<u>12,564,585</u>
<b>Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta</b>		<u>6,038,998</u>	<u>4,633,803</u>
Impuesto sobre la renta	29	2,068,341	1,772,149
<b>Utilidad neta</b>		<u>3,970,657</u>	<u>2,861,654</u>
<b>Utilidad neta atribuible a:</b>			
Participación controladora		4,015,476	2,887,272
Participación no controladora		(44,819)	(25,618)
		<u>3,970,657</u>	<u>2,861,654</u>
<b>Utilidad por acción</b>		<u>264.71</u>	<u>190.78</u>

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

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

(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de Utilidades Integrales**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad neta	<u>3,970,657</u>	<u>2,861,654</u>
<b>Otras utilidades (pérdidas) integrales:</b>		
<b>Partidas que son o pueden ser reclasificadas al estado de resultados</b>		
Reserva de valor razonable:		
Valor razonable de cartera adquirida:		
Registro inicial	1,361,625	0
Amortización	(36,591)	0
Reserva de valuación de inversiones disponibles para la venta:		
Monto transferido a resultados	(315,000)	99,061
Cambio neto en valor razonable	663,706	744,562
Cambios por conversión de moneda en negocios en el extranjero	<u>(2,795,848)</u>	<u>(2,586,379)</u>
<b>Total de otras utilidades (pérdidas) integrales</b>	<u>(1,122,108)</u>	<u>(1,742,756)</u>
<b>Total de utilidades integrales</b>	<u><u>2,848,549</u></u>	<u><u>1,118,898</u></u>
<b>Utilidades integrales atribuibles a:</b>		
Participación controladora	2,983,238	1,240,635
Participación no controladora	<u>(134,689)</u>	<u>(121,737)</u>
<b>Total de utilidades integrales</b>	<u><u>2,848,549</u></u>	<u><u>1,118,898</u></u>

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

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

(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

	Atribuible a la Participación controladora										
	Nota	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Reserva de Capital	Reserva de valor razonable	Reserva por conversión de moneda extranjera	Reservas Regulatorias			Participación no controladora	Total de patrimonio
Provisión Dinámica							Exceso de provisión específica	Utilidades no distribuidas			
Saldo al 31 de diciembre de 2013		15,000,000	18,500,000	0	971,879	(65,596)	0	2,393,169	7,160,870	710,017	44,670,339
Utilidad neta		0	0	0	0	0	0	0	2,887,272	(25,618)	2,861,654
<b>Otras utilidades (perdidas) integrales</b>											
Reserva de valor razonable:											
Cambio neto en el valor razonable		0	0	0	843,623	0	0	0	0	0	843,623
Cambios por conversión de moneda extranjera en negocios del extranjero		0	0	0	0	(2,490,260)	0	0	0	(96,119)	(2,586,379)
Constitución de reservas		0	0	0	0	0	3,096,884	(2,074,852)	(1,022,032)	0	0
<b>Total de otras utilidades (perdidas) integrales</b>		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>843,623</u>	<u>(2,490,260)</u>	<u>3,096,884</u>	<u>(2,074,852)</u>	<u>(1,022,032)</u>	<u>(96,119)</u>	<u>(1,742,756)</u>
<b>Total de utilidades integrales</b>		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>843,623</u>	<u>(2,490,260)</u>	<u>3,096,884</u>	<u>(2,074,852)</u>	<u>1,865,240</u>	<u>(121,737)</u>	<u>1,118,898</u>
<b>Transacciones con los propietarios del Banco:</b>											
Contribuciones, distribuciones y cambio en las participaciones:											
Reserva de capital adicional pagado a acciones comunes	25	0	0	1,800,000	0	0	0	0	0	0	1,800,000
Impuesto complementario		0	0	0	0	0	0	0	(83,255)	0	(83,255)
Participación no controladora	26	0	0	0	0	0	0	0	4,074,230	(175,590)	3,898,640
Total de contribuciones y distribuciones		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,800,000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3,990,975</u>	<u>(175,590)</u>	<u>5,615,385</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>		<u>15,000,000</u>	<u>18,500,000</u>	<u>1,800,000</u>	<u>1,815,502</u>	<u>(2,555,856)</u>	<u>3,096,884</u>	<u>318,317</u>	<u>13,017,085</u>	<u>412,690</u>	<u>51,404,622</u>
Utilidad neta		0	0	0	0	0	0	0	4,015,476	(44,819)	3,970,657
<b>Otras utilidades (perdidas) integrales</b>											
Reserva de valor razonable:											
Valor razonable de cartera adquirida, neta		0	0	0	1,325,034	0	0	0	0	0	1,325,034
Cambio neto en el valor razonable		0	0	0	348,706	0	0	0	0	0	348,706
Cambios por conversión de moneda extranjera en negocios del extranjero		0	0	0	0	(2,705,978)	0	0	0	(89,870)	(2,795,848)
Constitución de reservas		0	0	0	0	0	2,258,453	202,630	(2,461,083)	0	0
<b>Total de otras utilidades (perdidas) integrales</b>		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,673,740</u>	<u>(2,705,978)</u>	<u>2,258,453</u>	<u>202,630</u>	<u>(2,461,083)</u>	<u>(89,870)</u>	<u>(1,122,108)</u>
<b>Total de utilidades integrales</b>		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,673,740</u>	<u>(2,705,978)</u>	<u>2,258,453</u>	<u>202,630</u>	<u>1,554,393</u>	<u>(134,689)</u>	<u>2,848,549</u>
<b>Transacciones con los propietarios del Banco:</b>											
Contribuciones, distribuciones y cambio en las participaciones:											
Emisión de acciones comunes	25	0	2,800,000	0	0	0	0	0	0	0	2,800,000
Impuesto complementario		0	0	0	0	0	0	0	(90,433)	0	(90,433)
Participación no controladora		0	0	0	0	0	0	0	0	239,954	239,954
Total de contribuciones y distribuciones		<u>0</u>	<u>2,800,000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(90,433)</u>	<u>239,954</u>	<u>2,949,521</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>		<u>15,000,000</u>	<u>21,300,000</u>	<u>1,800,000</u>	<u>3,489,242</u>	<u>(5,261,834)</u>	<u>5,355,337</u>	<u>520,947</u>	<u>14,481,045</u>	<u>517,955</u>	<u>57,202,692</u>

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

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

(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de Flujos de Efectivo**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad neta		3,970,657	2,861,654
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:</b>			
Provisión para pérdidas en préstamos		344,975	273,718
Ganancia no realizada en inversiones a valor razonable		(701,395)	(509,337)
(Ganancia) pérdida en venta de inversiones disponibles para la venta		(315,000)	99,061
Depreciación y amortización		493,527	385,406
Ganancia por descarte de activos fijos		0	672
Ingresos por intereses		(30,437,616)	(24,604,417)
Gastos de intereses		18,375,320	14,365,116
Gasto de impuesto sobre la renta		2,068,341	1,772,149
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>			
Préstamos		(105,811,801)	(193,425,247)
Producto de titularizaciones de cartera de préstamos		0	75,000,000
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		183,331	(65,597)
Cuentas por pagar compañías relacionadas		0	(188,135)
Cuentas por cobrar		(277,928)	(391,278)
Crédito fiscal por realizar		(4,395,157)	1,100,586
Otros activos		1,239,920	(1,811,021)
Depósitos a plazo		29,488,702	20,672,228
Depósitos de ahorro		(4,066,408)	4,491,094
Otros pasivos		(1,780,130)	2,836,458
<b>Efectivo generado de operaciones</b>		29,844,912	24,161,506
Intereses recibidos		(17,727,830)	(14,644,554)
Intereses pagados		(830,024)	(180,733)
Impuesto sobre la renta pagado		(80,333,604)	(87,800,671)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>		<u>(80,333,604)</u>	<u>(87,800,671)</u>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Compra de inversiones en valores		(3,937,648)	(20,872,983)
Venta de inversiones en valores disponibles para la venta		7,250,212	4,854,015
Redención de inversiones en valores		1,634,217	1,555,240
Inversión en afiliadas		0	7,096
Activos fijos recibidos por adquisición de subsidiaria		0	(169,852)
Compra de mobiliarios y equipos		(374,959)	(593,284)
Adquisición de participación no controladora		0	5,698,620
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<u>4,571,822</u>	<u>(9,521,148)</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Producto de financiamientos		111,608,036	85,612,123
Financiamientos pagados		(48,949,419)	(78,684,340)
Efecto de adquisición de Subsidiaria		0	87,728,032
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		53,215,000	57,202,000
Redención de valores comerciales negociables		(48,342,253)	(62,646,459)
Producto de la emisión de notas comerciales negociables		35,949,000	17,015,000
Redención de Notas comerciales negociables		(14,884,867)	(5,436,941)
Emisión de certificado de inversión		5,492,000	11,900,000
Redención de certificado de inversión		(9,968,998)	(3,016,770)
Emisión de obligaciones negociables		10,000,000	16,248,000
Redención de obligaciones negociables		(14,971,870)	(23,485,154)
Capital adicional pagado		2,800,000	0
Capitalización de participación no controladora		239,954	20
Impuesto complementario		(90,433)	(83,255)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>		<u>82,096,150</u>	<u>102,352,256</u>
Efecto por fluctuación de las tasas de cambios sobre el efectivo mantenido		(2,807,690)	(2,589,075)
Aumento neto en efectivo		6,334,368	5,030,437
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		22,209,188	19,767,826
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	7	<u>25,735,866</u>	<u>22,209,188</u>

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

### (1) Información General

Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiarias antes La Hipotecaria, S. A., fue constituida el 7 de noviembre de 1996 bajo la ley de sociedades de la República de Panamá. Según resolución S. B. P. N° 127-2010 del 4 de junio de 2010, la Superintendencia de Bancos de Panamá le otorgó Licencia Bancaria General para iniciar operaciones como Banco el 7 de junio de 2010, la cual le permite efectuar transacciones bancarias en Panamá y en el extranjero además de cualquiera otra actividad autorizada por esta Superintendencia.

Banco La Hipotecaria, S. A. es un banco privado cuyo accionista es La Hipotecaria (Holding), Inc. una compañía constituida bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas cuyo principal accionista es Grupo Assa, S. A. en un 69.01% (2014: 69.01%).

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

Mediante Resolución S.B.P. No.0016-2013 del 7 de febrero de 2013, la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá autorizó el traspaso por parte de La Hipotecaria Holding, Inc. (BVI) del 99.98% de las acciones de La Hipotecaria S. A. de C.V. (El Salvador) a favor de Banco La Hipotecaria, S. A. Este traspaso fue realizado a partir del 1 de abril de 2014.

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

	<u>Actividad</u>	<u>País de Incorporación</u>	<u>Participación Controladora</u>	
			<u>2015</u>	<u>2014</u>
La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S. A.	Otorgar préstamos hipotecarios residenciales, administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales en la República de Colombia	Colombia	94.99%	94.99%
La Hipotecaria, S. A. de C. V.	Otorgar préstamos hipotecarios residenciales y personales, administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales y personales en la República de El Salvador.	El Salvador	99.98%	99.98%

La oficina principal está ubicada en Vía España, Plaza Regency, piso No. 4, Torre 195, ciudad de Panamá.

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(2) Base de Preparación**

*(a) Declaración de Cumplimiento*

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

El Comité de Auditoría del Banco autorizó la emisión de estos estados financieros consolidados el 15 de marzo de 2016.

*(b) Base de Medición*

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

**Rubro**

**Base de Medición**

Valores a valor razonable con cambios en resultados  
Valores disponibles para la venta

Valor razonable  
Valor razonable

*(c) Moneda Funcional y de Presentación*

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

**(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas**

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por el Banco a todos los periodos presentados en estos estados financieros consolidados.

*(a) Base de Consolidación*

*(a.1) Subsidiarias*

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(a.2) Entidades Estructuradas*

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

*(a.3) Participación no Controladora*

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

*(a.4) Pérdida de Control*

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

*(a.5) Transacciones Eliminadas en la Consolidación*

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

*(a.6) Administración de Fondos*

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

*(b) Moneda Extranjera*

*(b.1) Transacciones en Moneda Extranjera*

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional utilizando la tasa de cambio a la fecha del estado consolidado de situación financiera. Generalmente, las diferencias en cambio de moneda son reconocidas en el rubro de otros ingresos en el estado consolidado de resultados. Sin embargo, las diferencias en cambios de moneda extranjera que surjan al convertir los instrumentos de patrimonio disponibles para la venta son reconocidas en los otros resultados integrales.

*(b.2) Operaciones en el Extranjero*

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

- Activos y pasivos, a la tasa de cambio vigente al cierre del año.
- Ingresos y gastos, a la tasa de cambio promedio mensual del año.
- Las cuentas de capital son medidas al costo histórico, a la tasa de cambio vigente al momento de cada transacción.

El ajuste por conversión resultante es llevado directamente a una cuenta separada en el estado consolidado de cambios en el patrimonio, bajo el rubro de reserva por conversión de moneda extranjera.

*(c) Activos y Pasivos Financieros*

*(c.1) Reconocimiento*

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

*(c.2) Compensación de Activos y Pasivos Financieros*

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

*(d) Medición de Valor Razonable*

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

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

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es normalmente el precio de transacción.

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

El Banco reconoce las transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período durante el cual ocurrió el cambio.

*(e) Efectivo y Equivalentes de Efectivo*

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

*(f) Préstamos*

Los préstamos por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en el mercado activo y se originan generalmente al proveer fondos a un deudor en calidad de préstamo y el Banco no tienen la intención de venderlos inmediatamente o en un corto plazo. Los préstamos se presentan a su valor principal pendiente de cobro, menos los intereses y la reserva para pérdidas en préstamos. Los intereses se reconocen como ingresos durante la vida de los préstamos utilizando el método de tasa de interés efectiva.

*(g) Reserva para Pérdidas en Préstamos*

El Banco evalúa a cada fecha del estado consolidado de situación financiera, si existe alguna evidencia objetiva de deterioro de un préstamo o cartera de préstamos. El monto de pérdidas en préstamos determinados durante el período se reconoce como gasto de provisión en el estado consolidado de resultados y aumenta una cuenta de reserva para pérdidas en préstamos. La reserva se presenta deducida de los préstamos por cobrar en el estado consolidado de situación financiera. Cuando un préstamo se determina como incobrable, el monto irrecuperable se disminuye de la referida cuenta de reserva y las recuperaciones subsiguientes de préstamos previamente castigados como incobrables, aumentan a la cuenta de reserva.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

*(g.1) Préstamos Individualmente Evaluados*

Las pérdidas por deterioro en préstamos individualmente evaluados se determinan con base en una evaluación de las exposiciones caso por caso. Si se determina que no existe evidencia objetiva de deterioro, para un préstamo individualmente significativo, 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 reconoce como una provisión para pérdidas en el estado consolidado de resultados. El valor en libros de los préstamos deteriorados se rebaja mediante el uso de una cuenta de reserva.

*(g.2) Préstamos Colectivamente Evaluados*

Para los propósitos de una evaluación colectiva de deterioro, el Banco principalmente utiliza modelos estadísticos de tendencias históricas de probabilidad de incumplimiento, la oportunidad de las recuperaciones y el monto de la pérdida incurrida, y realiza un ajuste si las condiciones actuales económicas y crediticias son tales que es probable que las pérdidas reales sean mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas. Las tasas de incumplimiento, las tasas de pérdida y el plazo esperado de las recuperaciones futuras son regularmente comparados contra los resultados reales para asegurar que sigan siendo apropiados.

*(g.3) Reversión por Deterioro*

Si en un período subsecuente, 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 revertida disminuyendo la cuenta de reserva para deterioro de préstamos. El monto de cualquier reversión se reconoce en el estado consolidado de resultados.

*(g.4) Reserva para Riesgo de Créditos Contingentes*

El Banco utiliza el método de reserva para proveer sobre posibles pérdidas sobre contingencias de naturaleza crediticia. La reserva se incrementa en base a una provisión que se reconoce como gasto de provisión en el estado consolidado de resultados y se disminuye por castigos en concepto de pérdidas relacionadas con estas contingencias de naturaleza crediticia.

*(g.5) Préstamos Renegociados o Reestructurados*

Los préstamos renegociados o reestructurados son aquellos a los cuales se les ha hecho una renegociación o reestructuración debido a algún deterioro en la condición financiera del deudor, y donde el Banco considera conceder algún cambio en los parámetros de crédito.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(h) Inversiones en Valores*

Las inversiones en valores son medidas al valor razonable más los costos incrementales relacionados a la transacción, a excepción de los valores a valor razonable con cambios en resultados, y son subsecuentemente contabilizados, basados en las clasificaciones mantenidas de acuerdo a las características del instrumento y la finalidad para la cual se determinó su adquisición. Las clasificaciones utilizadas por el Banco se detallan a continuación:

*(h.1) Valores Mantenidos hasta su Vencimiento*

Los valores mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y vencimientos fijos que la administración del Banco tiene la intención efectiva y la capacidad para mantenerlos hasta su vencimiento.

Los valores mantenidos hasta su vencimiento propiedad del Banco, consisten en instrumentos de deuda, los cuales son llevados al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos cualquier pérdida por deterioro. Una venta o reclasificación que no sea insignificante en relación con el importe total de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento, resultaría en la reclasificación de todas las inversiones mantenidas a su vencimiento como disponibles para la venta y el Banco no podrá clasificar ningún activo financiero como mantenido hasta su vencimiento durante el período corriente y los siguientes dos años. Sin embargo, las ventas y reclasificaciones en cualquiera de las siguientes circunstancias no implicarán una reclasificación:

- Ventas o reclasificaciones que estén cerca del vencimiento o de la fecha de rescate del activo financiero, debido a que los cambios en las tasas de interés del mercado no tendrían un efecto significativo en el valor razonable del activo financiero.
- Ventas o reclasificaciones que ocurran después que el Banco haya cobrado sustancialmente todo el principal original del activo financiero.
- Ventas o reclasificaciones que sean atribuibles a un suceso aislado que no esté sujeto al control del Banco y que no pueda haber sido razonablemente anticipado por el Banco.

*(h.2) Valores a Valor Razonable con Cambios en Resultados*

En esta categoría se incluyen aquellos valores adquiridos con el propósito de generar una ganancia a corto plazo por las fluctuaciones del precio del instrumento. Estos valores se presentan a su valor razonable y los cambios en el valor razonable se reconocen en el estado consolidado de resultados en el período en el cual se generan.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(h.3) Valores Disponibles para la Venta*

En esta categoría se incluyen las inversiones adquiridas con la intención de mantenerlas por un período de tiempo indefinido, que se pueden vender en respuesta a las necesidades de liquidez, a los cambios en las tasas de interés, tasas de cambio de moneda o precios de mercado de las acciones. Estas inversiones se miden a valor razonable y los cambios en valor se reconocen directamente en el estado consolidado de patrimonio usando una cuenta de reserva de valor razonable hasta que sean vendidos o redimidos (dados de baja) o se haya determinado que una inversión se ha deteriorado en valor; en cuyo caso la ganancia o pérdida acumulada reconocida previamente en otras utilidades (pérdidas) integrales se reclasifican a los resultados de operación.

Cuando el valor razonable de las inversiones en instrumentos de capital no puede ser medido confiablemente, las inversiones permanecen al costo.

*Deterioro de Valores Disponibles para la Venta*

El Banco evalúa a cada fecha del estado consolidado de situación financiera, si existe una evidencia objetiva de deterioro en las inversiones en valores. En el caso de que las inversiones sean clasificadas como disponibles para la venta, una disminución significativa y prolongada en el valor razonable por debajo de su costo es considerada para determinar si los activos están deteriorados.

Si existe alguna evidencia objetiva de deterioro para los activos financieros disponibles para la venta, la pérdida acumulada es rebajada del patrimonio y reconocida en el estado consolidado de resultados.

Si en un período subsiguiente, el valor razonable de un instrumento de deuda, clasificado como disponible para la venta aumentara, y el aumento está objetivamente relacionado con un evento ocurrido después de la pérdida por deterioro reconocida en ganancias y pérdidas, la pérdida por deterioro se reversará a través del estado consolidado de resultados.

*(i) Mobiliario, Equipos y Mejoras*

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

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

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

*(j) Activos Clasificados como Mantenidos para la Venta*

Los activos no corrientes, o grupo para disposición que comprende activos y pasivos, incluyendo bienes adjudicados mantenidos para la venta, que se espera sean recuperados principalmente a través de ventas en lugar de ser recuperados mediante su uso continuo son clasificados como disponibles para la venta.

Inmediatamente antes de ser clasificados como mantenidos para la venta, los activos o los componentes de un grupo de activos para su disposición, se volverán a medir de acuerdo a las políticas contables del Banco. A partir de esta clasificación, se reconocen por el menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costos de venta. Se reconocerá una pérdida por deterioro debido a las reducciones del valor inicial de tales activos. Las pérdidas por deterioro en la clasificación inicial y posterior como mantenidos para la venta se reconocen en el estado consolidado de resultados.

*(k) Depósitos, Financiamientos y Títulos de Deuda Emitidos*

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

*(l) Pagos basados en acciones*

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(m) Beneficios a Empleados*

*(m.1) Beneficios por terminación*

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

*(m.2) Beneficios a Corto Plazo*

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

*(n) Utilidad por Acción*

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

*(o) Información de Segmentos*

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

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

*(p) Ingresos y Gastos por Intereses*

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado consolidado de resultados utilizando el método de tasa de interés efectiva. 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, con el valor en libros del activo o pasivo financiero. Para calcular la tasa de interés efectiva, el Banco estimará los flujos de efectivo teniendo en cuenta todas las condiciones contractuales del instrumento financiero, pero no tendrá en cuenta las pérdidas crediticias futuras.

El cálculo incluye todas las comisiones, costos de transacción y cualquier otra prima o descuentos pagados o recibidos que sean parte integral de la tasa de interés efectiva. Los costos de transacción son los costos directamente atribuibles a la adquisición, emisión o disposición de un activo o pasivo.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

- Intereses por activos y pasivos financieros medidos a costo amortizado calculados sobre una base de tasa de interés efectiva.
- Intereses por inversiones en valores disponibles para la venta calculados sobre una base de tasa de interés efectiva.

*(q) Honorarios y Comisiones*

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

El ingreso por comisión, relativo al manejo de los fideicomisos es registrado bajo el método de acumulación. Es obligación del Banco administrar los recursos de los fideicomisos de conformidad con los contratos y en forma independiente de su patrimonio.

*(r) Operaciones de Fideicomisos*

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

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

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

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

*(t) Impuesto sobre la Renta*

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

*(u) Uniformidad en la Presentación de Estados Financieros*

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

Algunas cifras en los estados financieros para el período comparativo, se han reclasificado de acuerdo con los cambios en el período actual.

*(v) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones no Adoptadas*

A la fecha de los estados financieros consolidados 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 Norma Internacional de Contabilidad (“NIC”) 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”. 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 estado consolidado de 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 periodos anuales que inicien en o a partir del 1 de enero de 2018. Sin embargo, esta Norma puede ser adoptada en forma anticipada.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

- 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 periodos 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 periodos 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.

Por la naturaleza de las operaciones financieras que mantiene el Banco, la adopción de estas normas podría tener un impacto importante en los estados financieros consolidados, aspecto que está en proceso de evaluación por la administración.

**(4) Administración de Riesgos Financieros**

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

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

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

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

(Panamá, República de Panamá)

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

---

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

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

Las principales responsabilidades del Comité de Riesgo del Banco son:

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

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

##### **(a) Riesgo de Crédito:**

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

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

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

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

*Análisis de la Calidad Crediticia*

La siguiente tabla analiza la calidad crediticia de los activos financieros y las reservas por deterioro/pérdidas mantenidas por el Banco para estos activos.

	<u>Préstamos</u>		<u>Inversiones en Valores</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Máxima exposición</b>				
Valor en libros	<u>467,841,783</u>	<u>361,049,923</u>	<u>42,840,608</u>	<u>46,421,639</u>
<b>A costo amortizado</b>				
Normal o riesgo bajo	456,335,037	349,856,098	726,392	216,726
Mención especial	7,919,832	6,091,292	0	0
Subnormal	842,497	1,863,331	0	0
Dudoso	899,324	1,289,257	0	0
Irrecuperable	<u>2,106,407</u>	<u>2,205,237</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Monto bruto</b>	<u>468,103,097</u>	<u>361,305,215</u>	<u>726,392</u>	<u>216,726</u>
Reserva por deterioro	<u>261,314</u>	<u>255,292</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Valor en libros, neto</b>	<u>467,841,783</u>	<u>361,049,923</u>	<u>726,392</u>	<u>216,726</u>
<b>Disponibles para la venta</b>				
Riesgo bajo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>34,615,778</u>	<u>35,773,688</u>
<b>Valor en libros</b>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>34,615,778</u>	<u>35,773,688</u>
<b>Con cambios en resultados</b>				
Riesgo bajo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>7,498,438</u>	<u>10,431,225</u>
<b>Valor en libros</b>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>7,498,438</u>	<u>10,431,225</u>
<b>No morosos ni deteriorados</b>				
Normal o riesgo bajo	<u>456,335,037</u>	<u>349,856,098</u>		
Sub - total	<u>456,335,037</u>	<u>349,856,098</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Morosos pero no deteriorados</b>				
31 a 60 días	5,554,993	6,091,292	0	0
61 a 90 días	2,364,839	1,863,331	0	0
91 a 180 días	<u>1,741,821</u>	<u>1,289,257</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>9,661,653</u>	<u>9,243,880</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

	<u>Préstamos</u>		<u>Inversiones en Valores</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Individualmente deteriorados</b>				
Mención especial	0	0	0	0
Subnormal	0	0	0	0
Dudoso	0	0	0	0
Irrecuperable	<u>2,106,407</u>	<u>2,205,237</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Valor en libros</b>	<u><u>2,106,407</u></u>	<u><u>2,205,237</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
Reserva individual	173,275	184,961		
Reserva colectiva	<u>88,039</u>	<u>70,331</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Total reserva por deterioro	<u><u>261,314</u></u>	<u><u>255,292</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Al 31 de diciembre de 2015, el Banco realizó el análisis de acuerdo a lo estipulado en el Acuerdo No.4-2013 que regula la clasificación de las operaciones fuera de balance. Del total de las operaciones fuera de balance, el 100% corresponden a cartas promesas de pago revocables. El total de las cartas promesas de pago se mantiene en clasificación normal.

Los préstamos renegociados y reestructurados se presentan a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Préstamos renegociados o reestructurados</b>		
Monto bruto	<u>157,662</u>	<u>205,541</u>
Monto deteriorado	147,019	27,691
Reserva por deterioro	<u>(24,309)</u>	<u>(15,460)</u>
Valor en libros, neto	<u><u>122,710</u></u>	<u><u>12,231</u></u>

A continuación, se detallan los factores que el Banco ha considerado para determinar su deterioro:

- Deterioro en préstamos e inversiones en títulos de deuda:  
La administración determina si hay evidencias objetivas de deterioro en los préstamos, basado en los siguientes criterios establecidos por el Banco:
  - Incumplimiento contractual en el pago del principal o de los intereses;
  - Flujo de caja con dificultades experimentadas por el prestatario;
  - Incumplimiento de los términos y condiciones pactadas;
  - Iniciación de un procedimiento de quiebra;
  - Deterioro de la posición competitiva del prestatario; y
  - Deterioro en el valor de la garantía
- Morosos pero no deteriorados:  
Son considerados en morosidad sin deterioro, es decir sin pérdidas incurridas, los préstamos e inversiones que cuenten con un nivel de garantías y/o fuentes de pago suficientes para cubrir el valor en libros de dicho préstamo e inversión.
- Préstamos renegociados o reestructurados  
Los préstamos renegociados o reestructurados son aquellos que, debido a dificultades en la capacidad de pago del deudor se les ha documentado formalmente una variación significativa en los términos originales del crédito (saldo, plazo, plan de pago, tasa y garantías). El objetivo de la reestructuración es conseguir una situación más favorable para que el banco recupere la deuda.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

- **Castigos:**  
El Banco determina el castigo de un grupo de préstamos que presenta incobrabilidad. Esta determinación se toma después de efectuar un análisis de las condiciones financieras hechas desde el último pago de la obligación, y cuando se determina que la garantía no es suficiente para el pago completo de la facilidad otorgada. Para los préstamos de montos menores, los castigos generalmente se basan en el tiempo vencido del crédito otorgado.
- **Reservas por deterioro:**  
El Banco ha establecido reservas para cubrir las pérdidas incurridas en la cartera de préstamos. Estas reservas se calculan de forma individual para los préstamos que son individualmente significativos y colectivamente para los préstamos que no son individualmente significativos. Los préstamos que al ser evaluados de forma individual no presentan deterioro se evalúan de forma colectiva.

*Depósitos colocados en bancos*

El Banco mantiene depósitos colocados en bancos por B/.25,410,500 al 31 de diciembre de 2015 (2014: B/.22,041,788). Los depósitos colocados son mantenidos en bancos y otras instituciones financieras con grado de inversión al menos entre AAA y Baa, basado en las agencias Fitch Rating Inc., Moodys y Standard & Poors.

*Garantías y Otras Mejoras para Reducir el Riesgo de Crédito y su Efecto Financiero*

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

	<b>% de Cobertura que está Sujeto a Requerimientos de Garantías</b>		<b>Principal Tipo de Garantía Mantenida</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>	
Préstamos	92%	91%	Propiedades
Inversiones en valores	77%	78%	Cartera hipotecaria de préstamos

*Préstamos Hipotecarios Residenciales*

La siguiente tabla presenta el rango de relación de préstamos de la cartera hipotecaria con relación al valor de las garantías ("Loan To Value" - LTV). El LTV es calculado como un porcentaje del monto bruto del préstamo en relación al valor de la garantía. El monto bruto del préstamo, excluye cualquier pérdida por deterioro. El valor de la garantía, para hipotecas, está basado en el valor original de la garantía a la fecha de desembolso y generalmente no se actualiza.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

<u>Rangos de LTV</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
0-20%	316,875	198,841
20-40%	3,018,603	2,344,792
40-60%	20,331,857	15,268,286
60-80%	124,488,202	86,910,674
80-100%	<u>281,509,689</u>	<u>222,676,038</u>
Total	<u>429,665,226</u>	<u>327,398,631</u>

El Banco no actualiza de forma rutinaria la valoración de las garantías mantenidas. Los avalúos de las garantías se actualizan para los préstamos comerciales cada dos años y para los préstamos de consumo cuando el riesgo de crédito de un préstamo se deteriora de manera significativa y el préstamo es supervisado más de cerca. Para los préstamos de dudosa recuperación, el Banco obtiene el avalúo de garantías porque el valor actual de la garantía es un insumo para la medición de deterioro.

*Activos Recibidos mediante la Adjudicación de Garantía*

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Propiedades</u>	<u>254,281</u>	<u>532,397</u>

*Concentración del Riesgo de Crédito*

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

Concentración por:	<u>Préstamos</u>		<u>Inversiones en Valores</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Sector:</b>				
Préstamos hipotecarios	429,665,226	327,398,631	0	0
Préstamos personales	38,437,871	33,906,584	0	0
Otros sectores	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>42,894,265</u>	<u>46,475,296</u>
	<u>468,103,097</u>	<u>361,305,215</u>	<u>42,894,265</u>	<u>46,475,296</u>
<b>Geográfica:</b>				
Panamá	307,619,589	233,429,185	39,288,706	46,475,296
Centroamérica	126,629,172	110,109,271	0	0
Colombia	<u>33,854,336</u>	<u>17,766,759</u>	<u>3,605,559</u>	<u>0</u>
	<u>468,103,097</u>	<u>361,305,215</u>	<u>42,894,265</u>	<u>46,475,296</u>

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

*(b) Riesgo de Liquidez*

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*Riesgo de Liquidez de Fondeo*

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

*Riesgo de Liquidez de Mercado*

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

*Administración del Riesgo de Liquidez*

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

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

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

*Exposición del Riesgo de Liquidez*

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

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Al 31 de diciembre	39.31%	35.98%
Promedio del año	55.93%	42.48%
Máximo del año	80.90%	57.77%
Mínimo del año	39.31%	35.98%

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

<b>2015</b>	<b>Valor en Libros</b>	<b>Monto bruto nominal (salidas)/entradas</b>	<b>Hasta 1 año</b>	<b>De 1 a 5 años</b>	<b>De 5 a 10 años</b>	<b>Más de 10 años</b>
<b>Pasivos Financieros:</b>						
Depósitos de ahorros	872,942	(872,942)	(872,942)	0	0	0
Depósitos de plazo fijo	170,468,320	(182,420,858)	(86,672,386)	(95,748,472)	0	0
Obligaciones negociables	6,987,535	(7,087,125)	(7,087,125)	0	0	0
Valores comerciales negociables	53,791,389	(54,688,948)	(54,688,948)	0	0	0
Notas comerciales negociables	72,128,518	(76,468,391)	(24,239,832)	(52,228,559)	0	0
Certificados de inversión	19,875,121	(21,226,639)	(10,796,646)	(10,429,993)	0	0
Financiamientos recibidos	<u>159,235,027</u>	<u>(179,852,948)</u>	<u>(15,346,875)</u>	<u>(117,021,166)</u>	<u>(47,484,907)</u>	<u>0</u>
	<u>483,358,852</u>	<u>(522,617,851)</u>	<u>(199,704,754)</u>	<u>(275,428,190)</u>	<u>(47,484,907)</u>	<u>0</u>
<b>Activos Financieros:</b>						
Efectivo	325,366	325,366	325,366	0	0	0
Depósitos en bancos	25,410,500	25,410,500	25,410,500	0	0	0
Inversiones en valores	42,894,265	76,579,107	4,590,492	12,688,215	12,602,531	46,697,869
Préstamos	<u>468,103,097</u>	<u>928,852,124</u>	<u>251,650</u>	<u>10,494,728</u>	<u>27,637,424</u>	<u>890,468,322</u>
	<u>536,733,228</u>	<u>1,031,167,097</u>	<u>30,578,008</u>	<u>23,182,943</u>	<u>40,239,955</u>	<u>937,166,191</u>
<b>Compromisos y contingencias</b>						
Cartas promesas de pago revocables	<u>64,534,809</u>	<u>(64,534,809)</u>	<u>(64,534,809)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2014</b>						
	<b>Valor en Libros</b>	<b>Monto bruto nominal (salidas)/entradas</b>	<b>Hasta 1 año</b>	<b>De 1 a 5 años</b>	<b>De 5 a 10 años</b>	<b>Más de 10 años</b>
<b>Pasivos Financieros:</b>						
Depósitos de ahorros	4,939,350	(4,939,350)	(4,939,350)	0	0	0
Depósitos de plazo fijo	140,979,618	(153,663,227)	(50,078,226)	(103,585,001)	0	0
Obligaciones negociables	11,959,405	(12,292,125)	(12,292,125)	0	0	0
Valores comerciales negociables	48,918,642	(50,367,044)	(50,367,044)	0	0	0
Notas comerciales negociables	51,064,385	(54,564,051)	(14,820,048)	(39,744,003)	0	0
Certificados de inversión	24,352,119	(26,205,696)	(11,079,767)	(15,125,929)	0	0
Financiamientos recibidos	<u>96,576,410</u>	<u>(106,187,801)</u>	<u>(30,593,967)</u>	<u>(74,692,419)</u>	<u>(901,415)</u>	<u>0</u>
	<u>378,789,929</u>	<u>(408,219,294)</u>	<u>(174,170,527)</u>	<u>(233,147,352)</u>	<u>(901,415)</u>	<u>0</u>
<b>Activos Financieros:</b>						
Efectivo	167,400	167,400	167,400	0	0	0
Depósitos en bancos	22,041,788	22,041,788	22,041,788	0	0	0
Inversiones en valores	46,475,296	144,944,580	9,651,987	35,464,452	0	99,828,141
Préstamos	<u>361,305,215</u>	<u>781,505,472</u>	<u>173,087</u>	<u>10,406,706</u>	<u>31,260,398</u>	<u>739,665,281</u>
	<u>429,989,699</u>	<u>948,659,240</u>	<u>32,034,262</u>	<u>45,871,158</u>	<u>31,260,398</u>	<u>839,493,422</u>
<b>Compromisos y contingencias</b>						
Cartas promesas de pago revocables	<u>62,134,352</u>	<u>(62,134,352)</u>	<u>(62,134,352)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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

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

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Pasivos Financieros:</b>		
Depósitos a plazo	<u>85,381,491</u>	<u>94,995,602</u>
Financiamientos recibidos	<u>145,564,967</u>	<u>56,750,958</u>
Notas comerciales negociables	<u>46,760,000</u>	<u>38,479,000</u>
Certificados de Inversión	<u>9,492,000</u>	<u>16,400,000</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

El Banco se dedica a generar y titularizar préstamos hipotecarios y personales periódicamente con lo cual mitiga su descalce en liquidez. Los préstamos hipotecarios reflejan un flujo mensual en abonos a capital y pago de intereses los cuales no son contemplados en el cuadro anterior.

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

<u>2015</u>	<b>Restringidos como Colateral</b>	<b>No Restringidos Disponible para Colateral</b>	<b>Total</b>
Efectivo y equivalente de efectivo	0	25,735,866	25,735,866
Inversiones en valores	0	42,894,265	42,894,265
Préstamos, neto	182,091,674	285,750,109	467,841,783
Activos no financieros	0	<u>12,860,672</u>	<u>12,860,672</u>
	<u>182,091,674</u>	<u>367,240,912</u>	<u>549,332,586</u>
	<b>Restringidos como Colateral</b>	<b>No Restringidos Disponible para Colateral</b>	<b>Total</b>
<u>2014</u>			
Efectivo y equivalente de efectivo	0	22,209,188	22,209,188
Inversiones en valores	0	46,475,296	46,475,296
Préstamos, neto	177,197,855	183,852,068	361,049,923
Activos no financieros	0	<u>9,125,509</u>	<u>9,125,509</u>
	<u>177,197,855</u>	<u>261,662,061</u>	<u>438,859,916</u>

**(c) Riesgo de Mercado**

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

*Administración del Riesgo de Mercado:*

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

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

*Riesgo de Tasa de Cambio*

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

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

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

	<u>2015</u>	
	<u>Pesos Colombianos</u>	<u>Total</u>
<b>Activos</b>		
Efectivo y equivalentes	6,468,882	6,468,882
Préstamos	33,854,336	33,854,336
Otros activos	<u>4,044,622</u>	<u>4,044,622</u>
<b>Total de activos</b>	<u>44,367,840</u>	<u>44,367,840</u>
<b>Pasivos</b>		
Depósitos a plazo	18,227,161	18,227,161
Financiamientos recibidos	12,383,036	12,383,036
Otros pasivos	<u>491,254</u>	<u>491,254</u>
<b>Total de pasivos</b>	<u>31,101,451</u>	<u>31,101,451</u>
<b>Posición neta</b>	<u>13,266,389</u>	<u>13,266,389</u>

	<u>2014</u>	
	<u>Pesos Colombianos</u>	<u>Total</u>
<b>Activos</b>		
Efectivo y equivalentes	4,130,775	4,130,775
Préstamos	17,766,759	17,766,759
Otros activos	<u>674,209</u>	<u>674,209</u>
<b>Total de activos</b>	<u>22,571,743</u>	<u>22,571,743</u>
<b>Pasivos</b>		
Financiamientos recibidos	11,401,561	11,401,561
Otros pasivos	<u>268,054</u>	<u>268,054</u>
<b>Total de pasivos</b>	<u>11,669,615</u>	<u>11,669,615</u>
<b>Posición neta</b>	<u>10,902,128</u>	<u>10,902,128</u>

*Riesgo de Tasa de Interés*

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

El análisis base que efectúa la administración mensualmente consiste en determinar el impacto por aumentos o disminuciones de 25 y 50 puntos básicos en las tasas de interés, considerando como premisa, la tasa mínima de 0.005% en los casos que su resultado arroje valores negativos al sensibilizar los valores reales. A continuación se resume el impacto en el ingreso neto de interés:

	<u>25pb de incremento</u>	<u>25pb de disminución</u>	<u>50pb de incremento</u>	<u>50pb de disminución</u>
<b><u>Sensibilidad en el ingreso neto de interés proyectado</u></b>				
2015	43,825	(43,825)	87,651	(87,651)
2014	32,369	(32,369)	64,738	(64,738)
<b><u>Sensibilidad en el patrimonio neto de interés proyectado</u></b>				
2015	(967,494)	967,494	(1,934,988)	1,934,988
2014	(1,042,910)	1,042,910	(2,085,821)	2,085,821

La tabla que aparece a continuación resume la exposición del Banco a los riesgos de la tasa de interés. Los activos y pasivos del Banco están incluidos en la tabla a su 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 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>De 5 a 10 años</u>	<u>Más de 10 años</u>	<u>Total</u>
<b><u>Activos:</u></b>					
Depósitos en bancos	21,658,834	0	0	0	21,658,834
Depósitos a plazo en bancos	3,751,666	0	0	0	3,751,666
Inversiones a valores disponibles para la venta	30,272,615	0	2,361,875	2,034,945	34,669,435
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	0	0	509,018	217,074	726,092
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	0	0	0	7,498,438	7,498,438
Préstamos	<u>468,103,097</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>468,103,097</u>
<b>Total de activos</b>	<u>523,786,212</u>	<u>0</u>	<u>2,870,893</u>	<u>9,750,757</u>	<u>536,407,862</u>
<b><u>Pasivos:</u></b>					
Depósitos de ahorros	872,942	0	0	0	872,942
Depósitos a plazo	85,086,829	85,381,491	0	0	170,468,320
Financiamientos recibidos	159,235,027	0	0	0	159,235,027
Deuda emitida	<u>96,530,563</u>	<u>56,252,000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>152,782,563</u>
<b>Total de pasivos</b>	<u>341,725,361</u>	<u>141,633,491</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>483,358,852</u>
<b>Sensibilidad neta de tasa de interés</b>	<u>182,060,851</u>	<u>(141,633,491)</u>	<u>2,870,893</u>	<u>9,750,757</u>	<u>53,049,010</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

<u>2014</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>De 5 a 10 años</u>	<u>Más de 10 años</u>	<u>Total</u>
<b>Activos:</b>					
Depósitos en bancos	16,541,788	0	0	0	16,541,788
Depósitos a plazo en bancos	5,500,000	0	0	0	5,500,000
Inversiones a valores disponibles para la venta	26,876,339	0	0	8,951,006	35,827,345
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	0	0	0	216,726	216,726
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	0	0	0	10,431,225	10,431,225
Préstamos	<u>361,305,215</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>361,305,215</u>
<b>Total de activos</b>	<u>410,223,342</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>19,598,957</u>	<u>429,768,642</u>
<b>Pasivos:</b>					
Depósitos de ahorros	4,939,350	0	0	0	4,939,350
Depósitos a plazo	45,984,015	94,995,603	0	0	140,979,618
Financiamientos recibidos	96,576,410	0	0	0	96,576,410
Deuda Emitida	<u>83,602,047</u>	<u>52,692,504</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>136,294,551</u>
<b>Total de pasivos</b>	<u>231,101,822</u>	<u>147,688,107</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>378,789,929</u>
<b>Sensibilidad neta de tasa de interés</b>	<u>179,121,520</u>	<u>(147,688,107)</u>	<u>0</u>	<u>19,598,957</u>	<u>50,978,713</u>

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

*Riesgo de Precio*

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

El Banco está expuesto al riesgo de precio de los instrumentos financieros clasificados como disponibles para la venta o como valores a valor razonable con cambios en resultados. Para gestionar el riesgo de precio derivado de las inversiones en instrumentos financieros de patrimonio o deuda, el Banco diversifica su cartera en función de los límites establecidos.

(d) *Riesgo Operacional*

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

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

- Identificación y evaluación de los riesgos.
- Reporte de eventos de pérdidas e incidentes.
- Definición de acciones mitigantes.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

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

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

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

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

**(e) Administración de Capital:**

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

El Banco está sujeto a lo establecido en la Ley Bancaria, la cual establece que el índice total de adecuación de capital no podrá ser inferior al 8% del total de sus activos ponderados y operaciones fuera de balance que representen una contingencia irrevocable, ponderados en función a sus riesgos. El Acuerdo No. 005 , 2008 de la Superintendencia de Bancos de Panamá, indica que los grupos bancarios que incluyan compañías de seguros, no incluirán como parte de los fondos de capital las reservas de dichas subsidiarias distintas a las de naturaleza patrimonial. Para los efectos del mencionado Acuerdo, el requerimiento de adecuación de capital se calculará sobre una base consolidada.

El capital regulatorio del Banco Panameño se compone de dos pilares:

- Capital Primario (Pilar 1): El mismo comprende el capital social pagado en acciones, las reservas declaradas, las utilidades retenidas y las participaciones representativas de las participaciones no controladoras en cuentas de capital de subsidiarias consolidadas, menos la plusvalía reconocida en libros.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

Las reservas declaradas son aquéllas clasificadas por el Banco como Reservas Regulatorias para reforzar su situación financiera, provenientes de utilidades retenidas y sujetas a lo establecido en el artículo 69 de la Ley Bancaria.

Las utilidades retenidas son las utilidades no distribuidas del período corriente y de períodos anteriores.

- Capital Secundario (Pilar 2): El mismo comprende las reservas no declaradas, las reservas de reevaluación, las reservas generales para pérdidas y los instrumentos híbridos de capital y deuda. La suma de los elementos computados como capital secundario estará limitada a un máximo del 100% de la suma de los elementos del capital primario.

No se han presentado cambios en las políticas, procesos y administración de capital por parte del Banco.

A continuación se presenta el cálculo del índice de capital regulatorio basado en las cifras presentadas en el estado consolidado de situación financiera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Capital Primario (Pilar 1)</b>		
Acciones comunes	15,000,000	15,000,000
Capital adicional pagado	21,300,000	18,500,000
Participación no controladora	517,955	412,690
Utilidades no distribuidas	14,481,045	13,017,085
Reserva regulatoria	5,876,284	0
Reserva de capital	<u>1,800,000</u>	<u>1,800,000</u>
Total del capital regulatorio	58,975,284	48,729,775
Menos: Inversión en afiliada	<u>0</u>	<u>(47,545)</u>
Total	<u>58,975,284</u>	<u>48,682,230</u>
Activo ponderado en base al riesgo	<u>357,649,284</u>	<u>278,329,226</u>
<b>Índices de Capital</b>		
Total expresado en porcentaje del activo ponderado en base a riesgo	<u>16.49%</u>	<u>17.49%</u>

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

*(a) Pérdidas por Deterioro sobre Préstamos*

El Banco revisa sus carteras de préstamos en la fecha de cada estado consolidado de situación financiera para determinar si existe una evidencia objetiva de deterioro en un préstamo o cartera de préstamos que debe ser reconocida en los resultados del año. Al determinar si una pérdida por deterioro debe ser registrada en el estado consolidado de resultados, el Banco toma decisiones en cuanto a si existe información observable que indique que existe una reducción del valor del préstamo que puede ser medida en los flujos de efectivo futuros estimados de los préstamos.

Esta evidencia incluye información observable que indique que ha habido un cambio adverso en la condición de pago de los prestatarios o condiciones económicas que correlacionen con incumplimientos en préstamos. La metodología y presunciones usadas para estimar la suma y el tiempo de los flujos de efectivo futuros son revisadas regularmente para reducir cualquier diferencia entre los estimados de pérdida y la experiencia actual de pérdida.

*(b) Deterioro en Inversiones en Valores*

El Banco determina que las inversiones en valores tienen deterioro cuando ha habido una disminución significativa o prolongada en el valor razonable por debajo de su costo. Esta determinación de que es significativa o prolongada requiere juicio. Adicionalmente, el deterioro puede ser apropiado cuando existe evidencia de un deterioro en la salud financiera del emisor, desempeño de la industria y el sector, cambios en la tecnología y en flujos de efectivo operativo y financiero.

*(c) Impuestos sobre la renta*

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

*(d) Entidades estructuradas no consolidadas:*

La administración del Banco realizó un análisis sobre sus entidades estructuradas, y a su vez concluyó que las mismas no deben consolidarse, ya que el Banco realiza la función de agente y no de principal. Un agente es una parte dedicada principalmente a actuar en nombre y a beneficio de otra parte o partes (el principal o principales) y, por ello, no controla la participada cuando ejerce su autoridad para tomar decisiones. Por ello, algunas veces el poder de un principal puede mantenerse y ejercerse por un agente, pero en nombre del principal. (Nota 30).

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(6) Partes Relacionadas**

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Activos:</b>		
Inversión en asociada	<u>0</u>	<u>47,545</u>
Cuenta por cobrar compañías relacionadas	<u>0</u>	<u>135,786</u>
<b>Pasivos:</b>		
Depósitos de ahorro	<u>327,313</u>	<u>4,274,126</u>
Depósitos a plazo	<u>6,948,653</u>	<u>6,229,195</u>
<b>Otros ingresos (gastos):</b>		
Gastos de intereses sobre depósitos	<u>(257,974)</u>	<u>(3,949)</u>
Beneficios a corto plazo a ejecutivos	<u>(973,098)</u>	<u>(748,486)</u>

Transacciones con Directores y Ejecutivos

Al 31 de diciembre de 2015, el Banco ha pagado dietas por B/.25,330 (2014: B/.26,063) a los Directores que asisten a las sesiones de Junta Directiva y Comités.

La Hipotecaria (Holding), Inc., propietaria del 100% de Banco La Hipotecaria, S. A., autorizó durante el año 2008 realizar un aporte de capital en una de sus subsidiarias en donde Banco La Hipotecaria, S. A. adquirió una participación del 1.25% del capital pagado de la entidad. Al 31 de diciembre de 2015, esta entidad relacionada fue liquidada y todos sus activos fueron traspasados a una subsidiaria de la Compañía.

**(7) Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Efectivo y efectos de caja	325,366	167,400
Depósitos a la vista	15,349,552	11,598,332
Depósito de ahorro	6,309,282	4,943,456
Depósitos a plazo fijo	<u>3,751,666</u>	<u>5,500,000</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de flujos de efectivo</b>	<u>25,735,866</u>	<u>22,209,188</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuentas por cobrar:		
Clientes	786,940	687,792
Empleados	16,405	11,099
Seguros	467,738	258,875
Varios	<u>283,626</u>	<u>319,015</u>
	<u>1,554,709</u>	<u>1,276,781</u>
Intereses por cobrar:		
Préstamos	1,072,174	912,502
Bono hipotecario	<u>864,565</u>	<u>432,182</u>
	<u>1,936,739</u>	<u>1,344,684</u>
	<u>3,491,448</u>	<u>2,621,465</u>

**(9) Préstamos, Neto**

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Sector local:</b>		
Personales	28,337,519	26,171,458
Hipotecarios residenciales	<u>279,282,070</u>	<u>207,257,726</u>
Total sector interno	<u>307,619,589</u>	<u>233,429,184</u>
<b>Sector extranjero:</b>		
Personales	10,100,352	7,735,126
Hipotecarios residenciales	<u>150,383,156</u>	<u>120,140,905</u>
Total sector externo	<u>160,483,508</u>	<u>127,876,031</u>
Total de préstamos	<u>468,103,097</u>	<u>361,305,215</u>

Los movimientos de la reserva para pérdidas en préstamos se detallan a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo al inicio del año	255,292	36,177
Reserva que viene de subsidiaria adquirida	0	244,626
Cargos de provisión	344,975	273,718
Préstamos castigados	<u>(338,953)</u>	<u>(299,229)</u>
Saldo al final del año	<u>261,314</u>	<u>255,292</u>

En los meses de junio y septiembre de 2015, el Banco realizó compra de cartera hipotecaria residencial al Sexto y Séptimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios con un valor de mercado de B/.4,517,878 y B/.4,773,715, respectivamente, la diferencia entre el precio pagado y el valor de mercado de estas compras de B/.1,325,034 es registrada en utilidades integrales.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(10) Inversiones en Valores**

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Valores disponibles para la venta	34,669,435	35,827,345
Valores a valor razonable con cambios en resultados	7,498,738	10,431,225
Valores mantenidos hasta su vencimiento	<u>726,092</u>	<u>216,726</u>
<b>Total de inversiones en valores</b>	<b><u>42,894,265</u></b>	<b><u>46,475,296</u></b>

**Valores Disponibles para la Venta**

Al 31 de diciembre de 2015, las inversiones disponibles para la venta se detallan a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bonos hipotecarios	29,537,949	34,127,938
Bonos de la República de Panamá	1,981,288	1,645,750
Bonos de la Tesorería de la República de Colombia	2,361,875	0
Fondo mutuo	734,666	0
Acciones	<u>53,657</u>	<u>53,657</u>
<b>Total</b>	<b><u>34,669,435</u></b>	<b><u>35,827,345</u></b>

El Banco mantiene una inversión en acciones por la suma de B/.53,657 (2014: B/.53,657), a las cuales el Banco no ha podido calcular un valor razonable de manera confiable.

El Banco realizó ventas de inversiones disponibles para la venta por B/.3,315,000 (2014: B/.4,953,076), estas ventas generaron una ganancia de B/.315,000 (2014: pérdida B/.99,061).

**Valores a Valor Razonable con Cambios en Resultados**

Esta cartera está compuesta por intereses residuales de los fideicomisos administrados y se detallan de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Intereses residuales en fideicomisos	<u>7,498,738</u>	<u>10,431,225</u>
<b>Total</b>	<b><u>7,498,738</u></b>	<b><u>10,431,225</u></b>

Estos valores fueron determinados mediante el descuento de flujos futuros de las comisiones como fiduciario y de incentivo que recibirá el Banco de estos fideicomisos. A la fecha de creación de estos fideicomisos, se estimó que la realización de los valores será de 30 años para el Octavo, Noveno, Décimo y Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (vencimientos 2036, 2022, 2039 y 2042 respectivamente).

Al 31 de diciembre de 2015, el Banco le vendió a una relacionada el bono residual del Décimo Fideicomiso por B/.3,634,182, el cual no generó ganancia ni pérdida.

**Valores Mantenidos hasta su Vencimiento**

El Banco mantiene bonos de la República de Panamá con un valor nominal de B/.225,000 los cuales están registrados a su costo amortizado de B/.217,375 (2014: B/.216,726) y con un valor razonable de B/.311,063 (2014: B/.326,250). Estos bonos tienen una tasa de interés del 8.875% (2014: 8.875%) y con vencimiento el 31 de diciembre de 2027. Estos bonos se mantienen en el Banco Nacional de Panamá a disposición de la Superintendencia de Bancos de Panamá, para garantizar el adecuado cumplimiento de las obligaciones fiduciarias del

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

(Panamá, República de Panamá)

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

---

#### **(10) Inversiones en Valores, continuación**

Banco. De igual forma el Banco mantiene Títulos de Desarrollo Agropecuarios de Colombia (TDA y TDB) con un costo amortizado de B/.508,717 (2014: B/.0) y un valor razonable de B/.509,017 (2014: B/.0) con vencimiento el 21 de octubre de 2016.

#### **(11) Valor Razonable de Instrumentos Financieros**

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

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

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

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que el Banco puede acceder en la fecha de medición.
- Nivel 2: datos de entrada distintos de precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, determinados con base en precios). Esta categoría incluye instrumentos valorizados utilizando precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares, precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos u otras técnicas de valoración donde los datos de entrada significativos son directamente o indirectamente observables en un mercado.
- Nivel 3: esta categoría contempla todos los instrumentos en los que las técnicas de valoración incluyen datos de entrada no observables y tienen un efecto significativo en la medición del valor razonable. Esta categoría incluye instrumentos que son valuados, basados en precios cotizados para instrumentos similares donde los supuestos o ajustes significativos no observables reflejan la diferencia entre los instrumentos.

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(11) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación**

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

<u>2015</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor Razonable</u>		<u>Total</u>
		<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
<b>Activos:</b>				
<b>Activos financieros medidos a valor razonable:</b>				
Valores disponibles para la venta	34,615,778	4,343,163	30,272,615	34,615,778
Valores a valor razonable con cambios en resultados	7,498,438	0	7,498,438	7,498,438
<b>Activos financieros no medidos a valor razonable:</b>				
Préstamos por cobrar	468,103,097	0	513,519,069	513,519,069
Valores mantenidos hasta su vencimiento	726,392	820,080	0	820,080
<b>Pasivos:</b>				
<b>Pasivos financieros no medidos a valor razonable:</b>				
Depósitos de clientes – a plazo	170,468,320	0	172,707,004	172,707,004
Obligaciones negociables	6,987,535	0	6,916,869	6,916,869
Valores comerciales negociables	53,791,389	0	53,110,264	53,110,264
Notas comerciales negociables	72,128,518	0	68,668,455	68,668,455
Certificados de inversión	19,875,121	0	18,652,867	18,652,867
Financiamientos recibidos	159,235,027	0	159,277,863	159,277,863

<u>2014</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor Razonable</u>		<u>Total</u>
		<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
<b>Activos:</b>				
<b>Activos financieros medidos a valor razonable:</b>				
Valores disponibles para la venta	35,773,688	1,645,750	34,127,938	35,773,688
Valores a valor razonable con cambios en resultados	10,431,225	0	10,431,225	10,431,225
<b>Activos financieros no medidos a valor razonable:</b>				
Préstamos por cobrar	361,305,215	0	403,027,448	403,027,448
Valores mantenidos hasta su vencimiento	216,726	326,250	0	326,250
<b>Pasivos:</b>				
<b>Pasivos financieros no medidos a valor razonable:</b>				
Depósitos de clientes - a plazo	140,979,618	0	143,041,250	143,041,250
Obligaciones negociables	11,959,405	0	11,811,378	11,811,378
Valores comerciales negociables	48,918,342	0	48,278,523	48,278,523
Notas comerciales negociables	51,064,385	0	48,475,653	48,475,653
Certificados de inversión	24,352,119	0	22,582,980	22,582,980
Financiamientos recibidos	96,576,410	0	97,527,039	97,527,039

Al 31 de diciembre de 2015, no se realizaron transferencias de la jerarquía del valor razonable sobre los valores disponibles para la venta y valores a valor razonable con cambios en resultados.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(11) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación**

La tabla a continuación describe las técnicas de valoración, los datos de entrada utilizados y los datos de entrada no observables significativos en la medición del valor razonable de los instrumentos clasificados en Nivel 2 y Nivel 3 al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014:

Instrumento Financiero	Técnica de Valoración y Dato de Entrada Utilizado	Dato de Entrada no Observable Significativo	Sensibilidad de la Medición del Valor Razonable al Dato de Entrada No Observable Significativo
<b>Medidos a valor razonable:</b> Bonos Hipotecarios	Flujos descontados	Supuestos de Incumplimiento (En inglés "SDA")  Supuestos de Velocidad de repago (En inglés "PSA" y "CPR")  Porcentaje de recobros y tiempo estimado para efectuar los recobros (90% y 12 meses)	El incremento de la tasa de descuento no incrementaría significativamente el valor razonable de este instrumento.
Intereses Residuales en fideicomiso	Flujos descontados	Supuestos de Incumplimiento (En inglés "SDA")  Supuestos de Velocidad de repago (En inglés "PSA" y "CPR")  Porcentaje de recobros y tiempo estimado para efectuar los recobros (90% y 12 meses)	El incremento de la tasa de descuento no incrementaría significativamente el valor razonable de este instrumento.
Bonos del Gobierno	El modelo de valuación se basa en distintos precios de referencias observables en un mercado activo. Valor presente de los flujos de un título, descontándolos con la tasa de referencia y el margen correspondiente	N/A	N/A

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(11) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación**

Instrumento Financiero	Técnica de Valoración y Dato de Entrada Utilizado
<b>No medidos a valor razonable:</b>	
Depósitos de clientes	Para los depósitos de ahorros su valor razonable representa el monto por cobrar/recibir a la fecha del reporte. Para los depósitos a plazo su valor razonable se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Valores mantenidos hasta su vencimiento	Su valor razonable representa el monto por cobrar/recibir a la fecha del reporte.
Préstamos	El valor razonable para los préstamos representa la cantidad descontada de los flujos de efectivo futuros estimados a recibir. Los flujos de efectivos provistos se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.
Valores vendidos bajo acuerdos de recompra	Flujos de efectivo descontados usando las tasas de interés del mercado para financiamiento de nuevas deudas con vencimiento remanente similar.
Financiamientos recibidos	El valor razonable para los préstamos por pagar con reajustes semestrales de tasa de interés, se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Valores comerciales negociables	El valor razonable para los valores comerciales negociables se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Obligaciones negociables	El valor razonable para las obligaciones negociables se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Notas comerciales negociables y certificados de inversión	El valor razonable para las notas comerciales negociables se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.

La administración del Banco considera que cambiar cualquier dato de entrada no observable mencionado en la tabla anterior, para reflejar otros supuestos alternativos razonablemente posibles, no resultarían en un cambio significativo en la estimación del valor razonable.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

El siguiente cuadro a continuación, presenta la reconciliación al 31 de diciembre de 2015 para los instrumentos financieros registrados a valor razonable categorizados como Nivel 3 según la jerarquía de niveles de valor razonable:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo al inicio del año	44,559,163	29,725,286
Saldo de subsidiaria adquirida	0	3,754,026
Utilidades o (pérdidas) totales		
En el estado consolidado de utilidades integrales	(1,288,958)	560,183
En el estado consolidado de resultados	701,395	509,337
Compras	734,666	16,818,742
Liquidaciones	<u>(6,935,213)</u>	<u>(6,808,411)</u>
Saldo al final del año	<u>37,771,053</u>	<u>44,559,163</u>

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

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	<u>Efecto en Estado Consolidado de Resultados</u>		<u>Efecto en Otras Utilidades (Pérdidas) Integrales</u>	
	<u>Favorable</u>	<u>(No Favorables)</u>	<u>Favorable</u>	<u>(No Favorables)</u>
Inversiones para negociar	528,766	(337,217)	0	0
Valores disponibles para la venta	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,053,785</u>	<u>(1,103,002)</u>
	<u>528,766</u>	<u>(337,217)</u>	<u>1,053,785</u>	<u>(1,103,002)</u>

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	<u>Efecto en Estado Consolidado de Resultados</u>		<u>Efecto en Otras Utilidades (Pérdidas) Integrales</u>	
	<u>Favorable</u>	<u>(No Favorables)</u>	<u>Favorable</u>	<u>(No Favorables)</u>
Inversiones para negociar	676,540	(551,608)	0	0
Valores disponibles para la venta	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,282,383</u>	<u>(1,209,392)</u>
	<u>676,540</u>	<u>(551,608)</u>	<u>1,282,383</u>	<u>(1,209,392)</u>

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

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

(Panamá, República de Panamá)

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

---

#### **(11) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros, continuación**

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

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

Los controles específicos incluyen:

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(12) Mobiliario, Equipos y Mejoras, Neto**

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

<u>2015</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Equipo de oficina</u>	<u>Equipo rodante</u>	<u>Mejoras a la propiedad</u>	<u>Total</u>
<b>Costo:</b>					
Al inicio del año	550,305	1,776,252	354,505	858,098	3,539,160
Compras	14,992	299,777	16,721	43,469	374,959
Ventas y descartes	(76)	0	(15,398)	0	(15,474)
<b>Al final del año</b>	<u>565,221</u>	<u>2,076,029</u>	<u>355,828</u>	<u>901,567</u>	<u>3,898,645</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>					
Al inicio del año	403,211	1,284,092	158,232	682,596	2,528,131
Gasto del año	61,187	286,801	61,786	83,753	493,527
Ventas y descartes	(76)	0	(15,398)	0	(15,474)
Efecto por conversión de moneda	(2,169)	(9,673)	0	0	(11,842)
<b>Al final del año</b>	<u>462,153</u>	<u>1,561,220</u>	<u>204,620</u>	<u>766,349</u>	<u>2,994,342</u>
<b>Saldos netos</b>	<u>103,068</u>	<u>514,809</u>	<u>151,208</u>	<u>135,218</u>	<u>904,303</u>
<u>2014</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Equipo de oficina</u>	<u>Equipo rodante</u>	<u>Mejoras a la propiedad</u>	<u>Total</u>
<b>Costo:</b>					
Al inicio del año	372,960	1,095,975	263,923	649,558	2,382,416
Adquisición de subsidiaria	117,707	363,439	125,306	154,844	761,296
Compras	61,706	420,638	57,244	53,696	593,284
Ventas y descartes	(2,068)	(103,800)	(91,968)	0	(197,836)
<b>Al final del año</b>	<u>550,305</u>	<u>1,776,252</u>	<u>354,505</u>	<u>858,098</u>	<u>3,539,160</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>					
Al inicio del año	255,779	914,287	108,401	472,674	1,751,141
Adquisición de subsidiaria	88,110	299,311	77,907	126,116	591,444
Gasto del año	61,714	175,994	63,892	83,806	385,406
Ventas y descartes	(1,921)	(103,275)	(91,968)	0	(197,164)
Efecto por conversión de moneda	(471)	(2,225)	0	0	(2,696)
<b>Al final del año</b>	<u>403,211</u>	<u>1,284,092</u>	<u>158,232</u>	<u>682,596</u>	<u>2,528,131</u>
<b>Saldos netos</b>	<u>147,094</u>	<u>492,160</u>	<u>196,273</u>	<u>175,502</u>	<u>1,011,029</u>

**(13) Otros Activos**

Los otros activos se presentan a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Depósitos en garantía	36,252	35,953
Fianza de licencia de fiduciaria	25,000	25,000
Fondo de cesantía	473,674	427,352
Prepago varios	755,125	1,764,026
Bienes adjudicados	254,281	532,397
Impuesto diferido	58,580	66,568
Otros	61,770	53,306
<b>Total</b>	<u>1,664,682</u>	<u>2,904,602</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(14) Obligaciones Negociables**

El Banco tiene autorizado por la Superintendencia de Valores de El Salvador un plan rotativo de hasta B/.35,000,000 en Obligaciones Negociables (papel bursátil) los cuales se encuentran respaldados con el crédito general del Banco y una fianza solidaria de Grupo ASSA, S. A.

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

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2014</u>
Tramo 3	4.5000%	Enero, 2015	2,500,000
Tramo 4	4.5000%	Febrero, 2015	1,500,000
Tramo 5	4.5000%	Febrero, 2015	1,500,000
Tramo 6	4.6250%	Junio, 2015	1,500,000
Tramo 7	4.5000%	Septiembre, 2015	2,000,000
Tramo 8	4.5000%	Octubre, 2015	1,000,000
Tramo 9	4.5000%	Octubre, 2015	<u>2,000,000</u>
			12,000,000
		Menos costos de emisión	<u>(40,595)</u>
			<u>11,959,405</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(15) Valores Comerciales Negociables (VCNs)**

La Compañía tiene autorizada por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores cinco programas rotativos de hasta B/.150,000,000 en VCNs los cuales se encuentran respaldados con el crédito general de la Compañía. De estos programas rotativos, tres programas por el monto de B/.80,000,000, se encuentran respaldados por una fianza solidaria de Grupo ASSA, S. A., ya que durante el año 2011 la Superintendencia del Mercado de Valores autorizó a la Compañía a liberar parcialmente la fianza para dos de sus programas por un total de B/.70,000,000.

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>2015</u> <u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Serie CBS	3.50%	Enero, 2016	1,000,000
Serie CBT	3.50%	Enero, 2016	3,000,000
Serie CBU	3.50%	Enero, 2016	1,000,000
Serie CBV	3.50%	Febrero, 2016	2,000,000
Serie CBX	3.50%	Febrero, 2016	3,690,000
Serie DBC	3.50%	Febrero, 2016	2,500,000
Serie DBD	3.50%	Febrero, 2016	1,000,000
Serie CBY	3.50%	Marzo, 2016	1,500,000
Serie CBZ	3.50%	Abril, 2016	1,000,000
Serie CCA	3.50%	Abril, 2016	1,000,000
Serie CCB	3.50%	Mayo, 2016	3,000,000
Serie CCC	3.50%	Mayo, 2016	2,500,000
Serie CCD	3.50%	Mayo, 2016	2,500,000
Serie CCE	3.50%	Junio, 2016	2,500,000
Serie CCF	3.50%	Junio, 2016	1,000,000
Serie CCG	3.50%	Junio, 2016	1,000,000
Serie DBE	3.50%	Julio, 2016	2,500,000
Serie DBF	3.50%	Agosto, 2016	2,000,000
Serie DBG	3.50%	Septiembre, 2016	5,305,000
Serie DBH	3.50%	Septiembre, 2016	2,770,000
Serie DBI	3.50%	Octubre, 2016	2,505,000
Serie DBJ	3.50%	Octubre, 2016	7,000,000
Serie DBK	3.50%	Octubre, 2016	300,000
Serie DBL	3.50%	Octubre, 2016	<u>1,315,000</u>
			53,885,000
Menos costos de emisión			<u>(93,611)</u>
			<u>53,791,389</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(15) Valores Comerciales Negociables (VCNs), continuación**

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>2014</u> <u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Serie CBF	3.38%	Enero, 2015	3,000,000
Serie CBB	3.50%	Febrero, 2015	1,000,000
Serie CBC	3.50%	Febrero, 2015	2,000,000
Serie DAO	3.50%	Febrero, 2015	2,500,000
Serie DAP	3.50%	Febrero, 2015	1,000,000
Serie CBD	3.50%	Marzo, 2015	3,690,000
Serie CBE	3.50%	Marzo, 2015	2,500,000
Serie CBG	3.50%	Marzo, 2015	1,500,000
Serie CBK	3.50%	Abril, 2015	1,000,000
Serie CBL	3.50%	Abril, 2015	1,000,000
Serie CBM	3.50%	Mayo, 2015	3,000,000
Serie CBN	3.50%	Mayo, 2015	2,500,000
Serie CBP	3.50%	Junio, 2015	2,500,000
Serie CBQ	3.50%	Junio, 2015	1,000,000
Serie CBR	3.50%	Junio, 2015	1,000,000
Serie DAQ	3.50%	Julio, 2015	1,585,000
Serie DAR	3.50%	Julio, 2015	2,500,000
Serie DAS	3.50%	Septiembre, 2015	2,000,000
Serie DAT	3.50%	Septiembre, 2015	2,000,000
Serie DAU	3.50%	Septiembre, 2015	235,000
Serie DAV	3.50%	Octubre, 2015	3,000,000
Serie DAX	3.50%	Octubre, 2015	3,000,000
Serie DAY	3.50%	Noviembre, 2015	2,000,000
Serie DAZ	3.50%	Noviembre, 2015	2,000,000
Serie DBA	3.50%	Noviembre, 2015	500,000
Serie DBB	3.50%	Noviembre, 2015	<u>1,000,000</u>
			49,010,000
		Menos costos de emisión	<u>(91,358)</u>
			<u>48,918,642</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(16) Financiamientos Recibidos**

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.6,000,000, 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.	1,000,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.25,000,000, con vencimiento de cuatro años (2021) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	18,000,000	0
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por B/.6,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	5,000,000	0
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por B/.10,000,000, con vencimiento cada 18 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	10,000,000	7,500,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.10,000,000, con vencimiento cada 24 meses, renovable a opción de las partes y tasa de interés anual fija garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	11,000,000	1,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.10,000,000, con vencimiento de siete años (2018) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	7,500,000	10,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.9,000,000, 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 B/.15,000,000, con vencimiento de ocho años (2016) y tasa de interés anual Libor más un margen garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	1,666,672	5,000,004
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.10,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	9,000,000	2,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.10,000,000, con vencimiento de siete años (2022) y tasa de interés anual Libor más un margen garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	8,000,000	8,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.25,000,000, con vencimiento de ocho años (2018) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	<u>25,000,000</u>	<u>20,500,000</u>
<b>Sub - total que pasa</b>	<u>100,366,672</u>	<u>64,000,004</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(16) Financiamientos Recibidos, continuación**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Sub - total que viene</b>	<u>100,366,672</u>	<u>64,000,004</u>
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.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.	15,000,000	15,000,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por B/.20,000,000, con vencimiento cada 3 años y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	0	3,076,923
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.20,000,000, con vencimiento de cinco años (2019) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	7,666,667	4,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.25,000,000, con vencimiento de ocho años (2022) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	25,000,000	0
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por B/.2,500,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	0	1,880,909
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por B/.15,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	6,032,761	4,179,798
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por B/.5,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	635,027	2,089,899
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por B/.6,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	3,810,165	3,250,954
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por B/.3,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	<u>1,905,082</u>	<u>0</u>
Total de financiamientos recibidos	160,416,374	97,478,487
Menos costos iniciales	<u>(1,181,347)</u>	<u>(902,077)</u>
Total de financiamientos	<u>159,235,027</u>	<u>96,576,410</u>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los financiamientos por pagar, al igual que con las demás cláusulas contractuales significativas.

**(17) Notas Comerciales Negociables**

El Banco tiene autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores dos emisiones de Notas Comerciales Negociables (NCN) por la suma de B/.90,000,000. Las colocaciones de la primera emisión que es de B/.40,000,000 se encuentran respaldada con el crédito general del Banco, y un fideicomiso de garantía de créditos hipotecarios. Las colocaciones de la segunda emisión por la suma de B/.50,000,000 están respaldadas solo por el crédito general del Banco.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(17) Notas Comerciales Negociables, continuación**

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
SERIE J	4.50%	15 de marzo de 2015	0	2,150,000
SERIE X	4.00%	15 de abril de 2015	0	2,025,000
SERIE P	4.00%	15 de septiembre de 2015	0	1,250,000
SERIE U	4.13%	15 de septiembre de 2015	0	4,239,000
SERIE R	4.13%	15 de octubre de 2015	0	1,500,000
SERIE S	4.25%	15 de diciembre de 2015	0	1,560,000
SERIE K	4.25%	15 de marzo de 2016	7,046,000	7,046,000
SERIE B	4.00%	15 de marzo de 2016	15,000	15,000
SERIE L	3.88%	15 de abril de 2016	500,000	500,000
SERIE N	5.00%	15 de abril de 2016	2,500,000	2,500,000
SERIE C	4.00%	12 de mayo de 2016	1,000,000	1,000,000
SERIE M	5.00%	15 de mayo de 2016	5,000,000	5,000,000
SERIE D	4.00%	15 de mayo de 2016	1,000,000	1,000,000
SERIE E	4.25%	18 de mayo de 2016	1,000,000	1,000,000
SERIE F	4.75%	5 de junio de 2016	1,000,000	1,000,000
SERIE G	4.75%	15 de junio de 2016	1,000,000	1,000,000
SERIE H	3.88%	16 de junio de 2016	2,000,000	2,000,000
SERIE Y	4.75%	15 de agosto de 2016	1,800,000	1,800,000
SERIE T	4.00%	5 de diciembre de 2016	1,657,000	1,657,000
SERIE J	4.13%	20 de enero de 2017	4,000,000	4,000,000
SERIE V	4.75%	15 de febrero de 2017	1,761,000	1,761,000
SERIE L	4.25%	1 de marzo de 2017	3,090,000	0
SERIE A	4.00%	10 de marzo de 2017	1,500,000	1,500,000
SERIE O	4.25%	19 de abril de 2017	2,000,000	0
SERIE P	4.25%	10 de mayo de 2017	3,000,000	0
SERIE S	4.00%	21 de junio de 2017	10,000,000	0
SERIE I	4.75%	2 de julio de 2017	1,500,000	1,500,000
SERIE Z	4.00%	17 de julio de 2017	1,200,000	1,200,000
SERIE K	4.25%	26 de julio de 2017	3,000,000	3,000,000
SERIE T	4.00%	15 de agosto de 2017	750,000	0
SERIE Q	4.25%	16 de mayo de 2018	5,000,000	0
SERIE R	4.25%	24 de mayo de 2018	1,000,000	0
SERIE V	4.38%	26 de febrero de 2019	4,239,000	0
SERIE M	4.25%	25 de marzo de 2019	2,150,000	0
SERIE N	4.25%	1 de abril de 2019	500,000	0
SERIE U	4.50%	25 de agosto de 2019	1,250,000	0
SERIE AA	4.50%	24 de septiembre de 2019	820,000	0
			<u>72,278,000</u>	<u>51,203,000</u>
		Menos costos de emisión	<u>(149,482)</u>	<u>(138,615)</u>
			<u>72,128,518</u>	<u>51,064,385</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(18) Certificados de Inversión**

El Banco tiene autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de El Salvador una emisión de B/.30,000,000 en Certificados de Inversión (CI) las cuales se encuentran respaldadas con garantía de Grupo ASSA, S. A.

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Tramo 1	5.00%	Septiembre, 2015	0	2,000,000
Tramo 3	5.00%	Agosto, 2015	0	2,000,000
Tramo 6	5.00%	Octubre, 2015	0	2,000,000
Tramo 8	5.00%	Noviembre, 2015	0	2,000,000
Tramo 9	5.00%	Noviembre, 2015	0	2,000,000
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 4	5.25%	Septiembre, 2016	1,000,000	1,000,000
Tramo 5	5.25%	Septiembre, 2016	1,000,000	1,000,000
Tramo 7	5.25%	Octubre, 2016	1,500,000	1,500,000
Tramo 5	5.00%	Septiembre, 2017	3,500,000	0
Tramo 6	5.30%	Octubre, 2017	1,992,000	0
Tramo 3	5.00%	Octubre, 2017	1,000,000	1,000,000
Tramo 4	5.00%	Noviembre, 2017	<u>3,000,000</u>	<u>3,000,000</u>
			19,892,000	24,400,000
	Menos costos de emisión		<u>(16,879)</u>	<u>(47,881)</u>
			<u>19,875,121</u>	<u>24,352,119</u>

**(19) Otros Pasivos**

El detalle de los otros pasivos se presenta a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto sobre la renta por pagar	1,248,957	1,697,031
Intereses acumulados por pagar sobre depósitos, financiamientos y otras obligaciones	2,315,845	1,668,355
Reserva para prestaciones laborales y otras remuneraciones	785,224	1,150,963
Cheques de gerencia	933,888	1,040,635
Otros	<u>3,487,128</u>	<u>3,108,381</u>
Total	<u>8,771,042</u>	<u>8,665,365</u>

**(20) Información de Segmentos**

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

<b>2015</b>	<b>Administración de fideicomisos</b>	<b>Hipotecas como activos</b>	<b>Préstamos personales como activos</b>	<b>Otras inversiones</b>	<b>Total</b>
Ingresos por intereses	0	23,140,200	3,684,258	1,574,476	28,398,934
Ganancia realizada en inversiones a valor razonable	0	0	0	3,055,077	3,055,077
Gastos de intereses y comisiones	0	(17,522,760)	(1,051,163)	(954,129)	(19,528,052)
Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos	0	1,983,996	420,104	0	2,404,100
Ingresos de comisión neta por administración de fideicomisos	1,334,295	0	0	0	1,334,295
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	807,495	2,159,058	202,961	0	3,169,514
Otros ingresos	0	1,427,180	85,614	77,711	1,590,505
Provisión para pérdidas en préstamos	0	(235,222)	(109,753)	0	(344,975)
Gastos de operaciones	(1,522,834)	(9,105,275)	(2,315,976)	(602,788)	(13,546,873)
Depreciación y amortización	(55,478)	(331,716)	(84,373)	(21,960)	(493,527)
<b>Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta</b>	<b>563,478</b>	<b>1,515,461</b>	<b>831,672</b>	<b>3,128,387</b>	<b>6,038,998</b>
Activos del segmento	0	468,688,643	42,273,112	38,370,831	549,332,586
Pasivos del segmento	0	441,594,178	26,490,545	24,045,171	492,129,894

<b>2014</b>	<b>Administración de fideicomisos</b>	<b>Hipotecas como activos</b>	<b>Préstamos personales como activos</b>	<b>Otras inversiones</b>	<b>Total</b>
Ingresos por intereses	0	19,588,034	3,006,260	2,010,772	24,605,066
Ganancia realizada en inversiones a valor razonable	0	0	0	509,337	509,337
Gastos de intereses y comisiones	0	(13,405,513)	(808,772)	(1,120,901)	(15,335,186)
Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos	0	1,901,515	365,916	0	2,267,431
Ingresos de comisión neta por administración de fideicomisos	1,141,088	0	0	0	1,141,088
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	815,441	1,609,599	190,984	0	2,616,024
Otros ingresos	0	1,319,765	79,623	110,353	1,509,741
Ganancia por emisión de fideicomiso	0	158,606	0	0	158,606
Provisión para pérdidas en préstamos	0	(211,218)	(62,500)	0	(273,718)
Gastos de operaciones	(1,349,190)	(8,204,537)	(2,224,341)	(401,111)	(12,179,179)
Depreciación y amortización	(42,695)	(259,630)	(70,389)	(12,693)	(385,407)
<b>Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta</b>	<b>564,644</b>	<b>2,496,621</b>	<b>476,781</b>	<b>1,095,757</b>	<b>4,633,803</b>
Activos del segmento	0	347,988,555	38,086,361	52,785,000	438,859,916
Pasivos del segmento	0	338,700,629	20,434,246	28,320,418	387,455,294

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

<u>2015</u>	<u>Panamá</u>	<u>El Salvador</u>	<u>Colombia</u>	<u>Total</u>
Ingresos por Intereses	16,786,534	8,873,163	2,739,237	28,398,934
Ganancia no realizada en inversiones	3,044,826	10,251	0	3,055,077
Gastos de intereses y comisiones	(13,513,269)	(4,537,008)	(1,477,775)	(19,528,052)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	2,108,094	296,006	0	2,404,100
Ingreso de comisión por administración de fideicomisos	748,012	586,283	0	1,334,295
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	2,917,764	126,806	124,944	3,169,514
Otros ingresos	903,857	652,348	34,300	1,590,505
Provisión para pérdida en préstamos	(132,829)	(170,710)	(41,436)	(344,975)
Gastos de operaciones	(8,749,515)	(2,316,016)	(2,481,342)	(13,546,873)
Depreciación y amortización	(345,252)	(105,050)	(43,225)	(493,527)
<b>Utilidad por segmento antes del impuesto sobre la renta</b>	<u>3,768,222</u>	<u>3,416,073</u>	<u>(1,145,297)</u>	<u>6,038,998</u>
Activos del segmento	<u>367,173,853</u>	<u>137,790,893</u>	<u>44,367,840</u>	<u>549,332,586</u>
Pasivos del segmento	<u>338,394,489</u>	<u>122,657,748</u>	<u>31,077,657</u>	<u>492,129,894</u>

<u>2014</u>	<u>Panamá</u>	<u>El Salvador</u>	<u>Colombia</u>	<u>Total</u>
Ingresos por Intereses	17,491,811	5,954,621	1,158,634	24,605,066
Ganancia no realizada en inversiones	509,337	0	0	509,337
Gastos de intereses y comisiones	(12,030,781)	(3,117,872)	(186,533)	(15,335,186)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	1,961,062	306,369	0	2,267,431
Ingreso de comisión por administración de fideicomisos	659,547	481,541	0	1,141,088
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	2,573,139	21,011	21,874	2,616,024
Otros ingresos	902,071	485,334	122,335	1,509,740
Ganancia por emisión de fideicomiso	158,606	0	0	158,606
Provisión para pérdida en préstamos	(107,529)	(166,189)	0	(273,718)
Gastos de operaciones	(8,743,647)	(1,756,126)	(1,679,406)	(12,179,179)
Depreciación y amortización	(299,324)	(63,285)	(22,797)	(385,406)
<b>Utilidad por segmento antes del impuesto sobre la renta</b>	<u>3,074,292</u>	<u>2,145,404</u>	<u>(585,893)</u>	<u>4,633,803</u>
Activos del segmento	<u>298,343,399</u>	<u>117,944,774</u>	<u>22,571,743</u>	<u>438,859,916</u>
Pasivos del segmento	<u>270,981,402</u>	<u>104,804,277</u>	<u>11,669,615</u>	<u>387,455,294</u>

**(21) Comisiones por Servicios, Netas y Otros Ingresos**

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Comisiones de servicios:		
Administración de fideicomisos	1,334,295	1,140,631
Cobranza por manejo	1,770,296	1,615,675
Manejo de seguros	596,424	516,474
Otros	802,794	519,145
Comisiones por ventas	(477,146)	(483,955)
	<u>4,026,663</u>	<u>3,307,970</u>
Otros ingresos:		
Crédito fiscal	20,957	95,947
Fideicomisos	221,397	413,707
Seguros	440,252	297,349
Venta de bienes adjudicados	72,634	66,819
Otros ingresos	835,265	893,586
	<u>1,590,505</u>	<u>1,767,408</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(22) Gastos por Comisiones**

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Gastos por comisiones:</b>		
Comisiones de VCN/Papel bursátil/Certificado de Inversión	308,077	375,553
Comisiones de NCN	259,427	188,543
Comisiones de líneas de crédito	469,870	324,080
Otras comisiones	115,358	81,894
	<u>1,152,732</u>	<u>970,070</u>

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

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Salarios y otros gastos de personal:</b>		
Sueldos, décimo tercer mes y vacaciones	4,231,327	3,915,198
Gastos de representación	777,726	727,611
Bonificaciones	442,194	412,996
Cuotas patronales	680,453	600,647
Prestaciones laborales	236,205	155,664
Viajes, viáticos y combustible	174,495	191,959
Otros	857,697	817,555
	<u>7,400,097</u>	<u>6,821,630</u>
<b>Otros gastos de operaciones:</b>		
Alquiler	485,513	470,891
Publicidad y propaganda	563,505	816,950
Mantenimiento de equipo	503,646	423,224
Útiles de oficina	137,982	113,652
Luz, agua y teléfonos	305,301	260,936
Cargos bancarios	150,926	93,305
Otros gastos	1,401,683	1,169,593
	<u>3,548,556</u>	<u>3,348,551</u>

*Plan de Opción de Compra de Acciones*

En el 2012, la Junta Directiva de La Hipotecaria (Holding), Inc. aprobó un plan de adjudicación de opciones para los ejecutivos del Banco. Al 31 de diciembre de 2015, se han entregado un total de cuatro atribuciones que incluyen la adjudicación de un total de 29,490 opciones (2014: 29,490), las cuales tienen un precio promedio de ejecución de B/.27.10 (2014: B/.27.10). En el 2014, la Junta Directiva de La Hipotecaria (Holding), Inc. aprobó el segundo plan de adjudicación de opciones para ejecutivos del Banco. El plan le concede al ejecutivo el derecho de ejercer las opciones de La Hipotecaria (Holding), Inc. al momento de la adjudicación en partidas iguales a partir del primer aniversario de la asignación, a un precio específico, establecido por la Junta Directiva. En el 2015 no se ha emitido opción de acciones para los ejecutivos (2014: B/.130,127). Al 31 de diciembre de 2015, no se han ejercido opciones.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(24) Fideicomisos bajo Administración**

El Banco mantenía en administración contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de clientes por B/.213,283,930 (2014: B/.244,168,142). Considerando la naturaleza de estos servicios, la administración considera que no existen riesgos significativos para el Banco.

**(25) Capital y Reservas**

La composición de las acciones comunes de capital se resume así:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Acciones autorizadas con valor nominal de B/.1,000	<u>15,000</u>	<u>15,000</u>
Acciones emitidas y pagadas al 1 de enero y al final del período	<u>15,000</u>	<u>15,000</u>
Valor en libros de las acciones al final del período	<u>15,000,000</u>	<u>15,000,000</u>

**Reservas**

Naturaleza y propósitos de las reservas:

**Reserva de Capital**

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

**Reserva de Valor Razonable**

Comprende los cambios netos acumulativos en el valor razonable de los valores disponibles para la venta, hasta que el instrumento sea dado de baja a través de una venta, redimido, o el instrumento se haya deteriorado.

**Reserva por Conversión de Moneda**

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

**Provisión Dinámica**

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

**Exceso de Provisión Específica**

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(26) Participación no Controladora**

El 1 de abril de 2014, el banco adquirió 579,896 acciones que representan el 99.98% de las acciones comunes de La Hipotecaria, S. A. de C. V., entidad que a su vez era subsidiaria de La Hipotecaria (Holding), Inc., compañía tenedora del Grupo. Producto de esta transacción, La Hipotecaria (Holding), Inc. pierde el control directo sobre La Hipotecaria, S. A. de C. V., y esta a su vez se convierte en subsidiaria del Banco.

Esta transacción se resume a continuación:

- Una incremento en su participación controladora por B/.11,236,603;
- Una incremento en utilidades retenidas por B/.3,639,123; por la adquisición del 99.98% de la subsidiaria.
- No se generó ni ganancias ni pérdidas en esta transacción.

El valor en libros de los activos netos de La Hipotecaria, S. A. de C. V. en los estados financieros consolidados de La Hipotecaria (Holding), Inc. en la fecha de adquisición era de B/.11,238,851.

La siguiente tabla presenta el efecto de los cambios en la participación del Banco al adquirir a la subsidiaria La Hipotecaria, S. A. de C. V.:

Participación al 1 de enero de 2014	0
Efecto del incremento en la participación accionaria	11,236,603
Porción de utilidad y utilidades integrales	<u>1,901,266</u>
Participación al 31 de diciembre de 2014	<u>13,137,869</u>

**(27) Ley de Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios**

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(27) Ley de Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios, continuación**

Al 31 de diciembre de 2015, el Banco registró neto de reserva la suma de B/.5,492,427 (2014: B/.5,128,190), como ingresos de intereses preferenciales sobre la cartera de préstamos hipotecarios residenciales. En este mismo año, el Banco ha vendido a terceros crédito fiscal de años anteriores por la suma de B/.1,397,144 (2014: B/.6,396,471) a generando una ganancia por la suma de B/.20,957 (2014: B/.95,947).

Al 31 de diciembre de 2015, el crédito fiscal por realizar asciende a B/.6,800,239 (2014: B/.2,405,082) y el mismo se incluye en el estado consolidado de situación financiera.

**(28) Compromisos y Contingencias**

El Banco ha suscrito contratos de arrendamiento, por términos de hasta cinco (5) años, para el uso de los locales donde operan sus oficinas. Los cánones de arrendamientos que el Banco deberá pagar en los próximos cinco (5) años de conformidad a estos contratos de arrendamiento se detallan a continuación:

<u>Año</u>	<u>Monto</u>
2016	471,793
2017	474,213
2018	474,213
2019	474,213
2020	474,213

Al 31 de diciembre de 2015, existe un reclamo en curso interpuesto en contra de la subsidiaria de El Salvador por la Defensoría del Consumidor. La administración del Banco y su asesor legal estiman no se espera que el resultado de este proceso tenga un efecto material adverso sobre la posición financiera del Banco.

**(29) Impuestos**

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

De acuerdo como lo establece el Artículo 699 del Código Fiscal, modificado por el Artículo 9 de la Ley 8 del 15 de marzo de 2010 con vigencia a partir del 1 de enero de 2010, el impuesto sobre la renta para las personas jurídicas dedicadas al negocio de la banca en la República de Panamá, deberán calcular el impuesto de acuerdo a la tarifa del 25%, vigente a partir del 1 de enero de 2014.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(29) Impuestos, continuación**

Adicionalmente, las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil Balboas (B/.1,500,000) anuales, pagarán el impuesto sobre la renta que resulte mayor entre:

- La renta neta gravable calculada por el método tradicional, o
- La renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%)

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

Las subsidiarias del Banco deberán calcular el impuesto sobre la renta de acuerdo a la siguiente tarifa:

	<u>Colombia</u>	<u>El Salvador</u>
Vigente	34%	30%

El gasto total de impuesto sobre la renta al 31 de diciembre de 2015, se detalla a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto sobre la renta, estimado	1,954,496	1,709,247
Impuesto diferido por diferencias temporales	<u>113,845</u>	<u>62,902</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta	<u>2,068,341</u>	<u>1,772,149</u>

Tasa efectiva de impuesto sobre la renta es la siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	<u>6,038,998</u>	<u>4,633,803</u>
Gasto del impuesto sobre la renta	<u>2,068,341</u>	<u>1,772,149</u>
Tasa efectiva del impuesto sobre la renta	<u>34.25 %</u>	<u>37.16 %</u>

El impuesto diferido se origina de diferencias temporales relacionadas a la provisión para pérdidas en préstamos y de la valorización de un bono residual de un fideicomiso. El monto del impuesto diferido se incluye como parte de los otros pasivos en el estado consolidado de situación financiera. Al 31 de diciembre de 2015, el movimiento del impuesto diferido es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo al inicio del año	66,568	21,785
Adquisición de subsidiaria	0	107,685
Provisión para préstamos incobrables	(31,077)	(99,816)
Valorización de bono residual de fideicomiso	<u>(82,768)</u>	<u>36,914</u>
Total de impuesto diferido al final del año	<u>(47,277)</u>	<u>66,568</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(29) Impuestos, continuación**

La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la utilidad neta fiscal al 31 de diciembre de 2015 se detalla a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	6,038,998	4,633,803
Cálculo de gasto de impuesto sobre la renta "esperado"	1,509,750	1,158,451
Gastos no deducibles	403,407	631,784
Ingresos y gastos de fuente extranjera y exentos, netos	(666,082)	(551,016)
Cambio por diferencias temporales	113,845	62,902
Diferencia en tasas impositivas extranjeras	<u>707,421</u>	<u>470,028</u>
<b>Total de impuesto sobre la renta</b>	<u><u>2.068.341</u></u>	<u><u>1.772.149</u></u>

**(30) Participaciones en Entidades Estructuradas No Consolidadas**

La siguiente tabla describe los tipos de entidades estructuradas en la cual el Banco mantiene una participación y actúa como agente de la misma. (Ver Nota 3(a5)).

<u>Tipo</u>	<u>Naturaleza y propósito</u>	<u>Participación mantenida por el Banco</u>
Fideicomisos de titularización de préstamos	<p>Generar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fondos para las actividades de préstamos del Banco</li> <li>• Comisión por administración y manejo de cartera de préstamos</li> </ul> <p>Estos fideicomisos están financiados a través de la venta de instrumentos de deuda.</p>	Inversiones en los bonos hipotecarios emitidos por los fideicomisos

La participación mantenida por el Banco en las entidades estructuradas no consolidadas corresponde a un 10%, 10% y 3% (2014: 11%, 11% y 4%) en tres fideicomisos.

**(31) Utilidad por Acción**

El cálculo de la utilidad básica por acción se basa en la utilidad neta atribuible a los accionistas comunes que asciende a B/.3,970,657 (2014: B/.2,861,654), entre la cantidad promedio ponderada de acciones en circulación 15,002 (2014: 15,002).

Utilidad atribuible a los accionistas comunes:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad neta del año	<u>3,970,657</u>	<u>2,861,654</u>
Utilidad neta atribuible a los accionistas comunes	<u>3,970,657</u>	<u>2,861,654</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(31) Utilidad por Acción, continuación**

Promedio ponderado de acciones comunes:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Acciones emitidas al 1 de enero	<u>15,000</u>	<u>15,000</u>
Promedio ponderado de acciones comunes	<u>15,000</u>	<u>15,000</u>

A continuación utilidad neta atribuible a accionistas comunes:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad atribuible a accionistas comunes	<u>3,970,657</u>	<u>2,861,654</u>
Promedio ponderado del número de acciones comunes (básicas)	<u>15,000</u>	<u>15,000</u>
Utilidad neta atribuible a los accionistas comunes (básica)	<u>264.71</u>	<u>190.78</u>

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

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

*(a) Ley Bancaria*

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

*(b) Ley de Fideicomiso*

Las operaciones de fideicomiso en Panamá están reguladas por la Superintendencia de Bancos de acuerdo a la legislación establecida en la Ley No.1 del 5 de enero de 1984.

*(c) Ley de Valores*

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(32) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación**

*(a) Resolución General de Junta Directiva SBP-GJD-0003-2013 emitida por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 9 de julio de 2013*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(32) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación**

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

**Provisiones Específicas**

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

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

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

La tabla a continuación presenta la cartera de préstamos del Banco Panameño clasificada según este Acuerdo y la provisión específica:

<b>Clasificación</b>	<b>2015</b>		<b>2014</b>	
	<b>Cartera</b>	<b>Reserva</b>	<b>Cartera</b>	<b>Reserva</b>
Normal	303,291,791	0	230,670,937	0
Mención especial	1,526,608	87,151	1,240,599	80,587
Subnormal	533,709	83,692	541,362	62,868
Dudoso	333,191	91,365	453,749	99,961
Irrecuperable	<u>609,256</u>	<u>112,197</u>	<u>522,538</u>	<u>99,015</u>
Total de cartera expuesta a costo amortizado	<u>306,294,555</u>	<u>374,405</u>	<u>233,429,185</u>	<u>342,431</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(32) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación**

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

<u>2015</u>	<u>Vigente</u>	<u>Moroso</u>	<u>Vencido</u>	<u>Total</u>
Préstamos al consumidor	<u>300,392,686</u>	<u>4,509,950</u>	<u>1,391,919</u>	<u>306,294,555</u>
<u>2014</u>	<u>Vigente</u>	<u>Moroso</u>	<u>Vencido</u>	<u>Total</u>
Préstamos al consumidor	<u>227,507,567</u>	<u>4,615,351</u>	<u>1,306,267</u>	<u>233,429,185</u>

Al 31 de diciembre de 2015, los saldos de los préstamos cuya acumulación de intereses se ha suspendido debido a un deterioro en la calidad del crédito o por el incumplimiento de pago conforme a los señalado en el Acuerdo No.004-2013 asciende a B/.1,470,468 (2014: B/.1,748,107).

**Provisiones Dinámica**

El Acuerdo No.004-2013 indica que las provisiones dinámicas es una reserva constituida para hacer frente a posibles necesidades futuras de constitución de provisiones específicas, la cual se rige por criterios prudenciales propios de la regulación bancaria. La provisión dinámica se constituye con periodicidad trimestral sobre las facilidades crediticias que carecen de provisión específica asignada, es decir, sobre las facilidades crediticias clasificadas en categoría normal.

Este acuerdo regula la metodología para calcular el monto de la provisión dinámica, que considera una restricción porcentual máxima y mínima aplicable al monto de la provisión determinada sobre las facilidades crediticias clasificadas en categoría normal.

La provisión dinámica es una partida patrimonial que aumenta o disminuye con asignaciones de o hacia las utilidades retenidas. El saldo acreedor de esta provisión dinámica forma parte del capital regulatorio pero no sustituye ni compensa los requerimientos de adecuación de capital establecidos por la Superintendencia.

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

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

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

(b) *Ley de Valores*

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(32) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación**

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

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

*(a) Leyes para Empresas Comerciales*

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

*(b) Impuesto al Patrimonio*

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

*(c) Impuesto de Renta para la Equidad (CREE)*

El Congreso de la República de Colombia, promulgó la Ley 1607 del 26 de diciembre de 2012, que introduce importantes reformas al sistema tributario colombiano, principalmente las siguientes:

- La tarifa del impuesto de renta se reduce del 33% al 25% a partir de 2013 y se crea el impuesto de renta para la equidad (CREE), con tarifa del 9% entre 2013 y 2015 y del 8% a partir de 2016. La depuración que se realiza a la base para determinar este impuesto contiene algunas diferencias con respecto a la que se efectúa para propósitos del impuesto de renta, calculado por la renta ordinaria.
- Los contribuyentes del impuesto para la equidad no están obligados a pagar los aportes al SENA e ICBF para los empleados que ganen menos de 10 salarios mínimos mensuales; esta exoneración será extensiva para los aportes al régimen contributivo de salud a partir del primero de enero de 2014.
- Se define el concepto de establecimiento permanente, que se entiende como un lugar fijo mediante el cual una empresa extranjera desarrolla negocios en el país.
- Se modifica la forma de calcular las utilidades gravadas y no gravadas para las sociedades que distribuyen utilidades a sus socios o accionistas.

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

(Panamá, República de Panamá)

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

---

#### **(32) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación**

- Se introducen nuevas reglas sobre el régimen de precios de transferencia. Entre otras, se amplía su ámbito de aplicación a las operaciones con vinculados económicos ubicados en zonas francas y se regulan algunas operaciones de los contribuyentes con entidades extranjeras vinculadas a un establecimiento permanente en Colombia o en el exterior.

Para este propósito, el Consejo Técnico de Contaduría Pública de Colombia, a través del direccionamiento estratégico clasificó las compañías por grupos. Según análisis efectuado con corte al 31 de diciembre del 2013, las subsidiarias de la Compañía en Colombia pertenecen al Grupo 1, cuyo periodo de transición comienza el 1 de enero del 2015 y la emisión de los estados financieros bajo las Normas Internacionales de Información Financiera en el 2016.

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

31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

<b>Activos</b>	<b>Consolidado</b>	<b>Eliminaciones</b>	<b>Sub-total</b>	<b>Banco La Hipotecaria, S. A.</b>	<b>La Hipotecaria de Colombia, C. F.</b>	<b>La Hipotecaria El Salvador de C.V.</b>
Efectivo y efectos de caja	325,366	0	325,366	323,431	635	1,300
Depósitos en bancos:						
A la vista en bancos locales	10,604,590	3,921,093	14,525,683	9,872,377	1,324,480	3,328,826
A la vista en bancos del exterior	4,744,962	(3,921,093)	823,869	91,656	0	732,213
De ahorro en bancos locales	1,123,364	5,185,918	6,309,282	1,123,364	5,143,767	42,151
De ahorro en bancos del exterior	5,185,918	(5,171,459)	14,459	0	0	14,459
A plazo en bancos locales	2,500,000	1,251,666	3,751,666	2,500,000	0	1,251,666
A plazo en bancos del exterior	1,251,666	(1,251,666)	0	0	0	0
<b>Total de depósitos en bancos</b>	<b>25,410,500</b>	<b>14,459</b>	<b>25,424,959</b>	<b>13,587,397</b>	<b>6,468,247</b>	<b>5,369,315</b>
<b>Total de efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos</b>	<b>25,735,866</b>	<b>14,459</b>	<b>25,750,325</b>	<b>13,910,828</b>	<b>6,468,882</b>	<b>5,370,615</b>
Inversiones en valores	42,894,265	24,185	42,918,450	34,661,908	3,605,559	4,650,983
Inversión en afiliada	0	25,503,062	25,503,062	25,246,740	0	256,322
Préstamos	468,103,097	0	468,103,097	307,619,589	33,854,336	126,629,172
Menos: reserva para pérdida en préstamos	261,314	0	261,314	44,334	21,715	195,265
<b>Préstamos, neto</b>	<b>467,841,783</b>	<b>0</b>	<b>467,841,783</b>	<b>307,575,255</b>	<b>33,832,621</b>	<b>126,433,907</b>
Propiedades, equipos y mejoras, neto	904,303	0	904,303	641,091	78,985	184,227
Cuentas e intereses por cobrar	3,491,448	0	3,491,448	2,561,487	227,342	702,619
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	0	19,139	19,139	0	0	19,139
Crédito fiscal por realizar	6,800,239	0	6,800,239	6,800,239	0	0
Otros activos	1,664,682	0	1,664,682	1,047,230	154,451	463,001
<b>Total de activos</b>	<b>549,332,586</b>	<b>25,560,845</b>	<b>574,893,431</b>	<b>392,444,778</b>	<b>44,367,840</b>	<b>138,080,813</b>
<b>Pasivo y Patrimonio</b>						
Pasivos:						
Depósitos de clientes:						
De ahorros locales	814,076	14,459	828,535	828,535	0	0
De ahorros extranjeros	58,866	0	58,866	58,866	0	0
A plazo locales	137,079,253	18,250,955	155,330,208	137,103,047	18,227,161	0
A plazo extranjeros	33,389,067	(18,227,161)	15,161,906	15,161,906	0	0
<b>Total de depósitos de clientes</b>	<b>171,341,262</b>	<b>38,253</b>	<b>171,379,515</b>	<b>153,152,354</b>	<b>18,227,161</b>	<b>0</b>
Obligaciones negociables	6,987,535	0	6,987,535	0	0	6,987,535
Valores comerciales negociables	53,791,389	0	53,791,389	53,791,389	0	0
Notas comerciales negociables	72,128,518	0	72,128,518	72,128,518	0	0
Certificados de Inversión	19,875,121	0	19,875,121	0	0	19,875,121
Financiamientos recibidos	159,235,027	0	159,235,027	53,817,230	12,383,036	93,034,761
Otros pasivos	8,771,042	19,139	8,790,181	5,538,596	491,254	2,760,331
<b>Total de pasivos</b>	<b>492,129,894</b>	<b>57,392</b>	<b>492,187,286</b>	<b>338,428,087</b>	<b>31,101,451</b>	<b>122,657,748</b>
Patrimonio:						
Acciones comunes	15,000,020	11,980	15,012,000	15,000,000	0	12,000
Capital adicional pagado	21,300,000	26,260,050	47,560,050	21,300,000	20,473,050	5,787,000
Reserva de capital	1,800,000	0	1,800,000	0	0	1,800,000
Reservas de valor razonable	3,489,242	0	3,489,242	3,553,674	(37,089)	(27,343)
Reserva regulatoria	5,876,284	0	5,876,284	4,076,023	383,335	1,416,926
Reserva por conversión de moneda extranjera	(5,261,834)	(189,058)	(5,450,892)	(271)	(5,450,621)	0
Utilidades no distribuidas	14,481,045	(61,584)	14,419,461	10,087,265	(2,102,286)	6,434,482
<b>Total del patrimonio de la participación controladora</b>	<b>56,684,757</b>	<b>26,021,388</b>	<b>82,706,145</b>	<b>54,016,691</b>	<b>13,266,389</b>	<b>15,423,065</b>
Participación no controladora	517,935	(517,935)	0	0	0	0
<b>Total de patrimonio</b>	<b>57,202,692</b>	<b>25,503,453</b>	<b>82,706,145</b>	<b>54,016,691</b>	<b>13,266,389</b>	<b>15,423,065</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<b>549,332,586</b>	<b>25,560,845</b>	<b>574,893,431</b>	<b>392,444,778</b>	<b>44,367,840</b>	<b>138,080,813</b>

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

**Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado Consolidado de Resultados**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Banco La Hipotecaria, S. A.</u>	<u>La Hipotecaria de Colombia, C. F.</u>	<u>La Hipotecaria de El Salvador de C.V.</u>
Ingresos por intereses y comisiones:						
Intereses sobre:						
Préstamos	28,177,336	0	28,177,336	16,752,056	2,565,399	8,859,881
Inversiones en valores	2,038,682	0	2,038,682	2,028,431	0	10,251
Depósitos en bancos	221,598	292	221,890	34,479	173,837	13,574
Comisiones por otorgamiento de préstamos	2,881,246	0	2,881,246	2,419,880	0	461,366
Comisiones por administración y manejo, netas	4,026,663	0	4,026,663	3,353,990	124,944	547,729
<b>Total de ingresos por intereses y comisiones</b>	<b>37,345,525</b>	<b>292</b>	<b>37,345,817</b>	<b>24,588,836</b>	<b>2,864,180</b>	<b>9,892,801</b>
Gastos de intereses:						
Depósitos	7,598,856	292	7,599,148	6,830,675	768,473	0
Financiamientos recibidos	10,776,464	0	10,776,464	5,959,759	625,300	4,191,405
Gastos de comisiones	1,152,732	0	1,152,732	723,126	84,002	345,604
<b>Total de gastos de intereses y comisiones</b>	<b>19,528,052</b>	<b>292</b>	<b>19,528,344</b>	<b>13,513,560</b>	<b>1,477,775</b>	<b>4,537,009</b>
<b>Ingreso neto de intereses y comisiones</b>	<b>17,817,473</b>	<b>0</b>	<b>17,817,473</b>	<b>11,075,276</b>	<b>1,386,405</b>	<b>5,355,792</b>
Provisión para pérdidas en préstamos	344,975	0	344,975	132,829	41,436	170,710
<b>Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión</b>	<b>17,472,498</b>	<b>0</b>	<b>17,472,498</b>	<b>10,942,447</b>	<b>1,344,969</b>	<b>5,185,082</b>
Ingresos (gastos) por servicios bancarios y otros:						
Ganancia realizada de inversiones a valor razonable	1,016,395	0	1,016,395	1,016,395	0	0
Otros ingresos	1,590,505	0	1,590,505	903,858	34,299	652,348
<b>Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto</b>	<b>2,606,900</b>	<b>0</b>	<b>2,606,900</b>	<b>1,920,253</b>	<b>34,299</b>	<b>652,348</b>
Gastos generales y administrativos:						
Salarios y otros gastos del personal	7,400,097	0	7,400,097	5,315,788	1,205,521	878,788
Depreciación y amortización	493,527	0	493,527	345,252	43,225	105,050
Honorarios profesionales y legales	1,147,601	0	1,147,601	516,661	319,086	311,854
Impuestos	1,450,619	0	1,450,619	612,475	411,513	426,631
Otros gastos	3,548,556	0	3,548,556	2,304,592	545,221	698,743
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>	<b>14,040,400</b>	<b>0</b>	<b>14,040,400</b>	<b>9,094,768</b>	<b>2,524,566</b>	<b>2,421,066</b>
<b>Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta</b>	<b>6,038,998</b>	<b>0</b>	<b>6,038,998</b>	<b>3,767,932</b>	<b>(1,145,298)</b>	<b>3,416,364</b>
Impuesto sobre la renta	2,068,341	0	2,068,341	915,180	46,709	1,106,452
<b>Utilidad neta</b>	<b>3,970,657</b>	<b>0</b>	<b>3,970,657</b>	<b>2,852,752</b>	<b>(1,192,007)</b>	<b>2,309,912</b>

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.





**SEGUNDO:** Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.-----

**TERCERO:** Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.Y SUBSIDIARIAS**, para el periodo correspondiente del primero (1º) de enero al treinta y uno (31º) de diciembre de dos mil quince (2015).-----

**CUARTO:** Los comparecientes declaran además que: -----

- a. Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos de **BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.Y SUBSIDIARIAS**.-----
- b. Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.Y SUBSIDIARIAS**, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.----
- c. Han evaluado la efectividad de los controles internos de **BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.Y SUBSIDIARIAS**, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros.-----
- d. Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.-----

**QUINTO:** Declara cada uno de los comparecientes que han revelado a los auditores de **BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.Y SUBSIDIARIAS**, lo siguiente: -----

- a. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.Y SUBSIDIARIAS**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.----
- b. Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados

NOTARÍA PÚBLICA QUINTA  
Circuito Notarial de Panamá  
REPUBLICA DE PANAMÁ

que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.Y SUBSIDIARIAS.**-----

**SEXO:** Que cada uno de los comparecientes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.Y SUBSIDIARIAS**, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.-----

**SÉPTIMO:** Que hacen esta declaración para que sea presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.-----

Leída como le fue la misma en presencia de los testigos instrumentales, señores **MARLON ELIAS SALINAS MENDIVES** con cédula de identidad personal número ocho-cuatrocientos cincuenta y seis-ochocientos treinta y siete (8-456-837) y **MAYLA CASTRELLON DE BOCANEGRA** con cédula de identidad personal número cinco-doce-mil cuatrocientos sesenta y seis (5-12-1466), ambos mayores de edad, panameños y vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia, por ante mí, el Notario, que doy fe.-----



JOHN RAUSCHKOLB



LORENZO ROMAGOSA LASSEN



SALOMÓN VICTOR HANONO



GISELLE PINEL DE TEJEIRA



MARLÓN ELÍAS SALINAS MENDIVES



MAYLA CASTRELLON DE BOCANEGRA

  
JORGE ELIEZER GANTES SINGH  
NOTARIO PÚBLICO QUINTO DEL CIRCUITO NOTARIAL DE PANAMÁ



