

**BGT**BG Trust,  
Inc.

15(302-04)225-19

19 de octubre de 2015

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**  
Ciudad.-

**REF.: FIDEICOMISO DE GARANTÍA – DE LA EMISIÓN DE NOTAS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.**

Estimados señores:

Por este medio **BG Trust Inc.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la emisión pública de notas por **US\$40,000,000.00** realizada por **La Hipotecaria, S.A.**, certifica que al 30 de septiembre de 2015, formaban parte de dicho fideicomiso los siguientes bienes y garantías:

1. Créditos hipotecarios cuyos saldos a capital al 30 de septiembre de 2015 ascendía a **US\$39,992,774.02**, de acuerdo al último reporte recibido de Banco La Hipotecaria, S.A. en su condición de Administrador de la cartera cedida.
2. Cuenta Corriente en Banco General, S.A. con saldo de **US\$3.09**.

Sin otro particular nos despedimos, quedando a su disposición para atender cualquier consulta sobre este particular.

Atentamente,


Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

**BG Trust, Inc.**

Spina de Peng  
Subgerente

SP/VV/hm



Valerie Voloj  
Vicepresidente Asistente



**REPÚBLICA DE PANAMÁ**  
**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

**ACUERDO N°.18-00 de 11 de octubre del 2000**

**ANEXO N°. 2**

**FORMULARIO IN-T - INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL**

**Trimestre terminado al 30 de Septiembre de 2015**

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY N°.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 de Panamá (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. No obstante, los emisores podrán opcionalmente presentarlos a la SMV, 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 comparación 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 501-1700, 501-1702.

**RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:**

**Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiarias**

**Valores Comerciales Negociables - Resolución No. CNV-487-01, modificada mediante Resoluciones N°. CNV-108-2004 y CNV-130-2004.**

**Valores Comerciales Negociables - Resolución N°. CNV-198-05.**

**Valores Comerciales Negociables - Resolución N°. CNV-026-06.**

**VALORES QUE HA REGISTRADO:**

**Valores Comerciales Negociables - Resolución N°. CNV-225-06, modificada mediante Resolución N°. CNV 311-11.**

**Valores Comerciales Negociables - Resolución N°. CNV-290-07, modificada mediante Resolución N°. CNV 311-11.**

**Notas Comerciales Negociables - Resolución N°. CNV-89-09.**

**Notas Comerciales Negociables - Resolución N°. CNV-506-13.**

**NÚMEROS DE TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR:**

**Teléfono: 300-8500; fax: 300-8501**

**DIRECCIÓN DEL EMISOR:**

**Edificio Plaza Regency 195, Piso 4, Vía España, Panamá, República de Panamá**

**DIRECCIÓN DEL CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:**

**[gtejeira@lahipotecaria.com](mailto:gtejeira@lahipotecaria.com)**

## PARTE I

De conformidad con el Artículo 3 del Acuerdo N°.18-00 de 11 de octubre del 2000, haga un resumen de los aspectos de importancia del trimestre, según lo establecido en la Sección de Análisis de los Resultados Financieros y Operativos a que se refiere la Sección II del Artículo N°.19 del Acuerdo N°.6-00 de 19 de mayo del 2000, modificado por el Acuerdo N°.15-00 de 28 de agosto del 2000. Adicionalmente, el emisor deberá reportar cualquier hecho o cambios de importancia que hayan ocurrido durante el período que se reporta (a manera de ejemplo pero no exclusivamente: cambios en el personal ejecutivo, gerencial, asesor o de auditoría; modificaciones al Pacto Social o los estatutos; cambios en la estructura organizativa, accionistas controladores; apertura de nuevos establecimientos, etc.).

**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A. Y SUBSIDIARIAS** (en "adelante" La Hipotecaria" o el "Banco") se especializa en la generación, administración y titularización de préstamos hipotecarios. La Hipotecaria opera bajo el amparo de licencias expedidas por la Superintendencia de Bancos de Panamá (licencia bancaria general y licencia fiduciaria).

### I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El siguiente análisis se basa en los estados financieros de La Hipotecaria al **30 de Septiembre de 2015** y al 30 de Septiembre de 2014.

#### A. Liquidez

Al analizar la liquidez de La Hipotecaria, es importante mencionar que el principal objetivo de la Empresa es fomentar el mercado secundario de hipotecas residenciales a través de la originación y titularización de préstamos hipotecarios residenciales. Al **30 de Septiembre de 2015**, La Hipotecaria había emitido, a través de la Bolsa de Valores de Panamá, Once 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 **30 de Septiembre de 2015** el Banco tenía \$336,345.89 en bonos del Noveno Fideicomiso, \$15,247,876.03 en bonos del Décimo Fideicomiso, \$6,660,240.38 en bonos del Décimo Primer Fideicomiso y \$9,022,763.32 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 **\$266,230,000**. Al **30 de Septiembre de 2015** la Empresa había utilizado la suma de **\$138,396,758**.

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

Al **30 de Septiembre 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 2014 la Superintendencia del Mercado de Valores autorizó al Banco a liberar parcialmente la fianza correspondiente.

Serie	Tasa	Vencimiento	Monto
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 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 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	1,000,000
Serie DBC	3.50%	Febrero, 2016	2,500,000
Serie DBD	3.50%	Febrero, 2016	1,000,000
Serie DBE	3.50%	Febrero, 2017	2,500,000
Serie DBF	3.50%	Febrero, 2018	2,000,000
Serie DBG	3.50%	Febrero, 2019	3,620,000
			<b>49,810,000</b>
		Menos gastos prepagados por cada emisión	-106,547
			<b>49,703,453</b>

En adición, al **30 de Septiembre de 2015** La Hipotecaria tenía autorizado por la SMV dos programas de hasta B/.90,000,000 en Notas Comerciales Negociables hasta un plazo de cinco años. El primer programa de B/.40,000,000 se encuentra respaldado por cartera hipotecaria con una cobertura mínima de 110% sobre el saldo emitido, el crédito general del Banco y una fianza solidaria de Grupo ASSA, S.A. El segundo programa de B/.50,000,000 podrá no tener garantía especial, estar respaldada con fianza solidaria constituida por la sociedad Grupo Assa, S.A. o estar garantizado por un fideicomiso constituido por el Emisor.

Serie	Tasa	Vencimiento	Monto
SERIE R	4.25%	Octubre, 15	1,500,000
SERIE S	4.25%	Diciembre, 15	1,560,000
SERIE K	5.00%	Marzo, 16	7,046,000
SERIE L	5.00%	Abril, 16	500,000
SERIE N	4.75%	Abril, 16	2,500,000
SERIE M	4.75%	Mayo, 16	5,000,000
SERIE C	4.00%	Mayo, 16	1,000,000
SERIE D	4.00%	Mayo, 16	1,000,000
SERIE E	4.00%	Mayo, 16	1,000,000
SERIE F	4.00%	Junio, 16	1,000,000
SERIE G	4.00%	Junio, 16	1,000,000
SERIE H	4.00%	Junio, 16	2,000,000

SERIE Y	4.25%	Agosto,16	1,800,000
SERIE T	4.75%	Diciembre,16	1,657,000
SERIE J	4.13%	Enero,17	4,000,000
SERIE V	4.75%	Febrero,17	1,761,000
SERIE A	4.25%	Marzo,17	1,500,000
SERIE B	3.88%	Marzo,17	15,000
SERIE L	4.00%	Marzo,17	3,090,000
SERIE O	4.00%	Abril,17	2,000,000
SERIE P	4.00%	Mayo,17	3,000,000
SERIE S	4.00%	Junio,17	10,000,000
SERIE Z	4.75%	Julio,17	1,200,000
SERIE I	4.25%	Julio,17	1,500,000
SERIE K	4.25%	Julio,17	3,000,000
SERIE T	4.00%	Agosto,17	750,000
SERIE Q	4.25%	Mayo,18	5,000,000
SERIE R	4.25%	Mayo,18	1,000,000
SERIE M	4.50%	Marzo,19	2150000
SERIE V	4.38%	Febrero,19	4,209,000
SERIE N	4.50%	Abril,19	500,000
SERIE U	4.50%	Agosto,19	380,000
			<b>73,618,000</b>
		Menos gastos de emisión	-200,370
			<b>73,417,630</b>

Al **30 de Septiembre de 2015** La La Hipotecaria tenia autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, dos programas de hasta US\$70,000,000 De estos dos programas, uno (PBLHIPO2) por el monto de B/.35,000,000, se encuentran respaldado por una fianza solidaria de Grupo ASSA, S. A., y el otro (PBLHIPO3), por el monto de B/.35,000,000, se encuentra respaldado por el crédito general del Emisor.

Tramo	Tasa	Vencimiento	Monto
Tramo 8	4.50%	Octubre,15	1,000,000
Tramo 9	4.50%	Octubre,15	2,000,000
Tramo 12	5.00%	Diciembre,15	3,000,000
Tramo 10	4.50%	Enero,16	3,000,000
Tramo 11	4.50%	Febrero,16	247,000
			<b>9,247,000</b>
		Menos gastos prepagados por cada emisión	-9,484
			<b>9,237,516</b>

Al **30 de Junio de 2015** La La Hipotecaria tenia autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, dos programas de hasta US\$60,000,000. Ambos programas (CIHIPO1 y CIHIPO2) podrán no tener garantía especial; ó estar respaldados con fianza solidaria constituida por la sociedad Grupo Assa, S.A.

Tramo	Tasa	Vencimiento	Monto
Tramo 4	5.25%	Septiembre, 16	1,000,000
Tramo 5	5.25%	Septiembre, 16	1,000,000
Tramo 6	5.00%	Octubre, 15	2,000,000

Tramo 7	5.25%	Octubre, 16	1,500,000
Tramo 8	5.00%	Noviembre, 15	2,000,000
Tramo 9	5.00%	Noviembre, 15	2,000,000
Tramo 1	5.00%	Junio, 16	5,000,000
Tramo 2	5.00%	Julio, 16	1,900,000
Tramo 3	5.25%	Octubre, 17	1,000,000
Tramo 5	5.25%	Septiembre, 17	2,118,000
Tramo 4	5.25%	Noviembre, 17	3,000,000
			<b>22,518,000</b>
		Menos gastos prepagados por cada emisión	-8,540
			<b>22,509,460</b>

### B. Recursos de capital

Al **30 de Septiembre de 2015** el capital común y el capital adicional pagado de Banco La Hipotecaria, S.A. ascendía a **\$36,300,020**.

Cabe destacar que los activos de La Hipotecaria, consisten principalmente en préstamos hipotecarios sobre residencias principales otorgados a la clase media y media-baja en la ciudad de Panamá. Los préstamos pueden ser considerados el "inventario" de hipotecas que se utilizará para llevar a cabo futuras titularizaciones. Los préstamos hipotecarios en los libros de La Hipotecaria tienen las siguientes características: (Es importante recalcar que la siguiente información solamente aplica para los préstamos hipotecarios que son propiedad de La Hipotecaria al **30 de Septiembre de 2015** y no incluye los préstamos administrados por La Hipotecaria en fideicomisos o para otras instituciones financieras).

Número de préstamos	15,530
Saldo insoluto total de los préstamos	405,867,320
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	173,599,283
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial.	88,399,973
Monto total original de los préstamos	438,896,058
Saldo mínimo de los préstamos	1,487
Saldo máximo de los préstamos	409,340
Saldo promedio de los préstamos	86,131
Tasa máxima de los préstamos	10.42%
Tasa mínima de los préstamos	6.26%
Tasa promedio ponderada de los préstamos	6.64%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	63.47%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	98.02%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	69.49%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	72.26%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	30-mar-19
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	30-sep-45
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	36.39

### 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 favorables 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 **30 de Septiembre de 2015**, La Hipotecaria administraba 32,371 préstamos, con un saldo insoluto de \$660,117,234 millones, nivel que le brinda a La Hipotecaria una fuente de ingresos recurrentes.

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

#### D. Perspectivas

Es importante mencionar que las perspectivas de La Hipotecaria dependen en gran medida en el desempeño de los préstamos hipotecarios; el activo principal del Banco. Aumentos en el nivel de morosidad por encima de los niveles programados y pérdidas en el remate de bienes reposeídos pudiesen disminuir el rendimiento en la ganancia del Banco. En la actualidad, la morosidad de la cartera hipotecaria se encuentra en niveles sumamente satisfactorios y dentro de los rangos programados. A continuación se encuentra un resumen de todos los préstamos hipotecarios en libros con morosidad a más de 91 días al **30 de Septiembre de 2015**:

Status de Morosidad de préstamos en libros	Total de Préstamos
Adelantados	\$109,841,935
Corrientes	\$261,333,434
Saldos de 1-30 días	\$23,805,644
Saldo de préstamos 31-60 días	\$5,884,059
Saldo de préstamos 61-90 días	\$1,688,761
Saldo de préstamos 91-120 días	\$480,967
Saldo de préstamos 121-150 días	\$379,523
Saldo de préstamos 151-180 días	\$178,558
Saldo de préstamos 181 días o más	\$2,274,439
<b>Total 91 días o más:</b>	<b>\$3,313,486</b>
Total de hipotecas en libros	<b>\$405,867,320</b>
<b>% de morosidad de hipotecas en libros</b>	<b>0.82%</b>

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

## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

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

### III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor.

Estado de Situación Financiera	Trimestre que	Trimestre	Trimestre	Trimestre
	reporta	anterior	anterior	anterior
	Jun - Sep 2015	Mar - Jun 2015	Ene - Mar 2015	Oct - Dic 2014
Ingresos por intereses y comisiones	\$27,139,981	\$17,509,145	\$8,468,268	\$32,652,364
Gastos de intereses y comisiones	\$14,041,378	\$8,952,366	\$4,281,683	\$16,325,779
Ingreso neto de intereses y comisiones	\$13,098,603	\$8,556,779	\$4,186,585	\$16,326,585
Provisiones para posibles préstamos incobrables	\$278,011	\$204,171	\$42,731	\$274,342
Ingreso neto de intereses y comisiones después de provisiones	\$12,820,592	\$8,352,608	\$4,143,854	\$16,052,243
Otros ingresos (gastos)				
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	\$0	\$0	\$0	\$0
Otros ingresos	\$1,342,823	\$951,038	\$527,057	\$3,035,526
Total otros ingresos (gastos)	\$1,342,823	\$951,038	\$527,057	\$3,035,526
Gastos de operaciones	\$10,422,313	\$6,962,802	\$3,286,498	\$13,060,599
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	\$3,741,102	\$2,340,844	\$1,384,413	\$6,027,170
Impuesto sobre la renta	\$1,351,311	\$865,081	\$482,865	\$1,938,098
Utilidad neta	\$2,389,791	\$1,475,763	\$901,548	\$4,089,072
Acciones promedio del periodo	\$1,000	\$1,000	\$1,000	\$1,000
Utilidad o pérdida por acción común	\$2,390	\$1,476	\$902	\$4,089
<b>Balance General</b>	<b>Trimestre que</b>	<b>Trimestre</b>	<b>Trimestre</b>	<b>Trimestre</b>
	<b>reporta</b>	<b>anterior</b>	<b>anterior</b>	<b>anterior</b>
	<b>sep-15</b>	<b>jun-15</b>	<b>mar-15</b>	<b>dic-14</b>
Préstamos	\$441,118,284	\$414,824,211	\$384,053,769	\$361,305,215
Provisiones*	\$258,137	\$275,575	\$249,993	\$255,292
Préstamos por cobrar (neto)	\$440,860,147	\$414,548,636	\$383,803,776	\$361,049,923
Efectivo, cuenta por cobrar y otros activos	\$88,941,736	\$75,951,008	\$81,688,115	\$77,809,993
<b>Total de activos</b>	<b>\$529,801,883</b>	<b>\$490,499,644</b>	<b>\$465,491,891</b>	<b>\$438,859,916</b>
Valores comerciales negociables	\$49,703,453	\$49,859,074	\$47,368,690	\$60,878,047
Notas Comerciales	\$73,417,630	\$63,604,901	\$54,148,649	\$75,416,504
Papeles Bursátiles	\$9,237,516	\$10,371,981	\$0	\$0
Certificados de Inversión	\$22,509,460	\$24,389,687	\$0	\$0
Depósitos de clientes	\$172,678,002	\$167,794,235	\$152,570,459	\$145,918,968
Préstamos por pagar	\$137,964,064	\$109,190,446	\$113,511,676	\$96,576,410
Cuentas por pagar y otros pasivos	\$10,146,039	\$9,996,602	\$9,370,331	\$8,665,365
<b>Total de pasivos</b>	<b>\$475,656,164</b>	<b>\$435,206,926</b>	<b>\$410,863,034</b>	<b>\$387,455,294</b>
Capital pagado	\$36,300,020	\$36,300,020	\$36,300,020	\$33,500,020
Utilidades retenidas*	\$13,183,642	\$12,338,482	\$12,864,652	\$13,000,320
<b>Total de patrimonio</b>	<b>\$54,145,719</b>	<b>\$55,292,718</b>	<b>\$54,628,857</b>	<b>\$51,404,622</b>
<b>Razones Financieras</b>	<b>Trimestre que</b>	<b>Trimestre</b>	<b>Trimestre</b>	<b>Trimestre</b>
	<b>reporta</b>	<b>anterior</b>	<b>anterior</b>	<b>anterior</b>
	<b>sep-15</b>	<b>jun-15</b>	<b>mar-15</b>	<b>dic-14</b>
Dividendo / acción común	\$0	\$0	\$0	\$0
Deuda total / patrimonio	\$9	\$8	\$8	\$8
Préstamos / total de activos	\$1	\$1	\$1	\$1
Provisiones / Morosidad +91 días	\$0	\$0	\$0	\$0
Morosidad + 91 días / Cartera total	\$0	\$0	\$0	\$0
Provisiones	\$258,137	\$249,993	\$255,292	\$1,409,589
Morosidad +91 días	\$3,313,486	\$3,485,615	\$3,107,658	\$3,192,807

\* Desde el 30 de junio de 2010, las provisiones y utilidades retenidas reflejan las regulaciones establecidas por la Superintendencia de Bancos de Panamá

### IV PARTE GOBIERNO CORPORATIVO

De conformidad con las guías y principios dictados mediante Acuerdo N°.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. La Hipotecaria cuenta con <i>Reglas y Procedimientos de Buen Gobierno Corporativo</i> .
2.	Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:
	a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. <b>Sí.</b>
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. <b>Sí.</b>
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. <b>Sí.</b>
	c. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. <b>Sí.</b>
	d. Constitución de Comisiones de Apoyo. <b>Sí.</b> <i>A nivel de Junta Directiva: Comité de Administración de Riesgo, Comité de Auditoría, Comité de Compensación y el Comité de Cumplimiento.</i> <i>A nivel de Comité Ejecutivo: Comité de ALCO (pasivos), Comité de Administración de Crédito, Comité de Cobros, Comité de Políticas y Procedimientos y el Comité de Crédito.</i>
	e. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones. <b>Sí.</b>
	f. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. <b>Sí.</b>
3.	Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido. <b>Sí. Está divulgado por medio de nuestra red de comunicación interna del Banco.</b>
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. <b>Sí.</b>
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. <b>Sí. (Se encuentran en el Código de Ética del Banco).</b>
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos del Banco. <b>No existe un proceso formal y por escrito. Por desarrollar.</b>
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. <b>Sí.</b>
	e. Control razonable del riesgo. <b>Sí, a través de las políticas establecidas por el Comité de Administración de Riesgo.</b>
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera del Banco. <b>Sí.</b>
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. <b>Sí.</b>
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. <b>Sí.</b> (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. <b>Sí. La Hipotecaria, S. A. consta con un departamento de auditoría interna y un Comité de Auditoría Interna.</b>
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. <b>Sí. (Según lo establecido en el Código de Ética.)</b>
Composición de la Junta Directiva	
6.	a. Número de Directores de la Sociedad: <b>Siete (7).</b>
	b. Número de Directores Independientes de la Administración <b>Cinco (6).</b>
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas <b>Uno (1).</b>
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). <b>Sí.</b>
	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). <b>No.</b> <i>(No hemos establecidos estos criterios ya que desde el inicio de operaciones, La Hipotecaria utiliza 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). <b>Sí.</b>
	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). <b>Sí.</b>
	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). <b>Sí.</b>
	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). <b>No, ya que para La Hipotecaria no existen.</b>
<b>Comités</b>	
8.	Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:
	a. Comité de Auditoría; o su denominación equivalente <b>Sí, Comité de Auditoría.</b>
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente <b>Sí, Comité de Riesgo y Comité de Cumplimiento.</b>
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente. <b>No.</b>
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte? <b>Sí.</b>

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

## PARTE V 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 Trimestral entre los inversionistas y al público en general, dentro de los sesenta días posteriores al cierre del trimestre, por alguno de los medios que allí se indican.

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

- Diario de circulación nacional.
- Periódico o revista especializada de circulación nacional.
- Portal o Página de Internet Colectivas (web sites), del emisor, siempre que sea de acceso público www.lahipotecaria.com.**
- El envío, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas
- e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicitare.
- El envío de los Informes o reportes periódicos que haga el emisor (v.gr., Informe Semestral, Memoria o Informe Anual a Accionistas u otros Informes periódicos), siempre que: a) incluya toda la información requerida para el Informe de Actualización de que se trate; b) sea distribuido



también a los inversionistas que no siendo accionistas sean tenedores de valores registrados del emisor, y c) cualquier interesado pueda solicitar copia del mismo.

**2. Fecha de divulgación.**

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

No ha sido divulgado.

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

27 de Noviembre de 2015.

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

**FIRMA(S)**

El Informe de Actualización Trimestral tiene que estar firmado por la(s) persona(s) 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**

30 de septiembre de 2015

---

*Handwritten signature*

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

Índice del Contenido

Certificación del Contador

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

Anexo

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

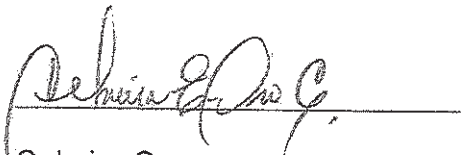
---

*any*

Panamá, 28 de octubre de 2015

### Certificación

Los Estados Financieros interinos y preparados internamente al 30 de septiembre de 2015, de Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiarias han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").



Celmira Oro  
Contador  
C.P.A. No. 8179

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

(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de Situación Financiera**

30 de septiembre de 2015

(Cifras en Balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>30 de septiembre 2015</u>	<u>31 de diciembre 2014</u>
Efectivo y efectos de caja		225,543	167,400
Depósitos en bancos:			
A la vista en bancos locales		13,232,292	9,759,536
A la vista en bancos del exterior		13,385,632	6,782,252
A plazo en bancos locales		3,000,000	2,500,000
A plazo en bancos del exterior		250,000	3,000,000
<b>Total de depósitos en bancos</b>		<b>29,867,924</b>	<b>22,041,788</b>
<b>Total de efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos</b>	<b>7, 11</b>	<b>30,093,467</b>	<b>22,209,188</b>
Inversiones en valores	10, 11	47,032,858	46,475,296
Inversión en afiliada	6	47,545	47,545
Préstamos	9, 11	441,118,284	361,305,215
Menos: reserva para pérdidas en préstamos	9, 11	258,137	255,292
<b>Préstamos, neto</b>		<b>440,860,147</b>	<b>361,049,923</b>
Propiedades, equipos y mejoras, neto	12	941,154	1,011,029
Cuentas e intereses por cobrar	8	2,877,912	2,621,465
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	6	1,678	135,786
Crédito fiscal por realizar	27	5,744,066	2,405,082
Otros activos	13, 29	2,203,056	2,904,602
<b>Total de activos</b>		<b>529,801,883</b>	<b>438,659,916</b>

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

<u>Pasivos y Patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>30 de septiembre 2015</u>	<u>31 de diciembre 2014</u>
Depósitos de clientes:			
De ahorros locales	6, 11	1,010,676	882,511
De ahorros extranjeros	6, 11	3,086,653	4,056,839
A plazo locales	6, 11	136,956,515	128,322,200
A plazo extranjeros	6, 11	31,624,158	12,657,418
<b>Total de depósitos de clientes</b>		<u>172,678,002</u>	<u>145,918,968</u>
Obligaciones negociables	14, 11	9,237,516	11,959,405
Valores comerciales negociables	15, 11	49,703,453	48,918,642
Notas comerciales negociables	17, 11	73,417,630	51,064,385
Certificados de inversión	18, 11	22,509,460	24,352,119
Financiamientos recibidos	16, 11	137,964,064	96,576,410
Otros pasivos	19	10,146,039	8,665,365
<b>Total de pasivos</b>		<u>475,656,164</u>	<u>387,455,294</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes	25	15,000,020	15,000,020
Capital adicional pagado		21,300,000	18,500,000
		<u>36,300,020</u>	<u>33,500,020</u>
Reserva de capital		1,800,000	1,800,000
Reserva de valor razonable	11	2,214,028	1,815,502
Reserva por conversión de moneda extranjera		(5,223,962)	(2,555,856)
Reservas regulatorias		5,639,712	3,415,201
Utilidades no distribuidas		13,183,642	13,017,085
<b>Total de patrimonio de la participación controladora</b>		<u>53,913,440</u>	<u>50,991,952</u>
Participación no controladora	1	232,279	412,670
<b>Total de patrimonio</b>		<u>54,145,719</u>	<u>51,404,622</u>
Compromisos y contingencias	28		
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u><u>529,801,883</u></u>	<u><u>438,859,916</u></u>



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

(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de Resultados**

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2015

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos por intereses y comisiones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		20,393,476	18,175,266
Inversiones en valores		1,541,279	1,334,354
Depósitos en bancos		119,014	216,726
Comisiones por otorgamiento de préstamos		2,979,865	2,146,166
Comisiones por administración y manejo, netas	21	2,106,347	2,494,672
<b>Total de ingresos por intereses y comisiones</b>		<u>27,139,981</u>	<u>24,367,184</u>
Gastos de intereses:			
Depósitos		5,530,882	4,502,604
Financiamientos recibidos		7,645,562	6,840,283
Gastos por comisiones	22	864,934	800,868
<b>Total de gastos de intereses y comisiones</b>		<u>14,041,378</u>	<u>12,143,755</u>
<b>Ingresos neto de intereses y comisiones</b>		<u>13,098,603</u>	<u>12,223,429</u>
Provisión para pérdidas en préstamos	9	278,011	1,013,194
<b>Ingresos neto de intereses y comisiones, después de provisión</b>		<u>12,820,592</u>	<u>11,210,235</u>
Ingresos por servicios bancarios y otros:			
Ganancia no realizada de inversiones a valor razonable		567,442	160,815
Otros ingresos	6, 21	775,381	1,553,247
<b>Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto</b>		<u>1,342,823</u>	<u>1,714,062</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos del personal	6, 23	5,465,235	5,108,813
Depreciación y amortización	13	371,837	284,067
Honorarios profesionales y legales		867,587	669,930
Impuestos		1,081,335	810,487
Otros gastos	6, 23	2,636,319	2,164,291
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>		<u>10,422,313</u>	<u>9,037,588</u>
<b>Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta</b>		<u>3,741,102</u>	<u>3,886,709</u>
Impuesto sobre la renta	29	1,351,311	1,433,337
<b>Utilidad neta</b>		<u>2,389,791</u>	<u>2,453,372</u>
Utilidad neta atribuible a:			
Participación controladora		2,424,219	2,493,847
Participación no controladora		(34,428)	(40,475)
		<u>2,389,791</u>	<u>2,453,372</u>
<b>Utilidad por acción</b>		<u>0.16</u>	<u>0.15</u>
<b>Utilidad diluida por acción</b>		<u>0.16</u>	<u>0.15</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 los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2015

(Cifras en Balboas)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad neta	<u>2,389,791</u>	<u>2,453,372</u>
<b>Otras utilidades integrales:</b>		
<b>Partidas que son o serán ser reclasificadas al estado de resultados</b>		
Reserva de valor razonable:		
Cambio neto en el valor razonable	398,526	786,457
Cambios por conversión de moneda en negocios en el extranjero	<u>(2,860,035)</u>	<u>(665,614)</u>
	<u>(2,461,509)</u>	<u>120,843</u>
<b>Total de otras utilidades integrales</b>	<u><u>(71,718)</u></u>	<u><u>2,574,215</u></u>
<b>Utilidades Integrales atribuibles a:</b>		
Participación controladora	211,921	2,614,690
Participación no controladora	<u>(283,639)</u>	<u>(40,475)</u>
<b>Total de utilidades integrales</b>	<u><u>(71,718)</u></u>	<u><u>2,574,215</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 los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2015

(Cifras en Balboas)

Nota	Atribuible a la Participación controladora									
	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Reserva de Capital	Reserva de valor razonable	Provisión Dinámica	Exceso de provisión suspensiva	Reserva por conversión de moneda extranjera	Utilidades no distribuidas	Participación no controladora	Total de patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2014	15,000,000	18,500,000	0	971,879	0	2,393,169	(65,599)	7,160,870	710,017	44,670,339
Utilidad neta	0	0	0	0	0	0	0	2,697,272	(25,618)	2,661,654
Otras utilidades (perdidas) integrales	0	0	0	843,623	0	0	0	0	0	843,623
Reserva de valor razonable	0	0	0	0	0	0	(2,490,260)	0	(96,119)	(2,586,379)
Cambios por conversión de moneda extranjera en negocios del extranjero	0	0	0	0	3,095,884	(2,074,852)	0	(1,022,032)	0	0
Constitución de reservas	0	0	0	843,623	3,095,884	(2,074,852)	(2,490,260)	(1,022,032)	(191,737)	(1,742,756)
Total de otras utilidades (perdidas) integrales	0	0	0	843,623	3,095,884	(2,074,852)	(2,490,260)	1,365,240	(121,737)	1,113,898
Transacciones con los propietarios del Banco:										
Contribuciones, distribuciones y cambio en las participaciones:										
Emisión de acciones comunes	20	0	0	0	0	0	0	0	0	20
Reclasificación capital adicional pagado a acciones comunes	0	0	1,800,000	0	0	0	0	0	0	1,800,000
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	0	(83,256)	0	(83,256)
Capitalización de participaciones no controladora	0	0	1,800,000	0	0	0	0	4,074,230	(175,616)	3,998,620
Total de contribuciones y distribuciones	20	0	1,800,000	0	0	0	0	3,990,974	(175,616)	5,615,335
Saldo al 31 de diciembre de 2014	15,000,020	18,500,000	1,800,000	1,815,502	3,095,884	3,193,317	(2,555,859)	13,017,085	412,670	51,404,622
Utilidad neta	0	0	0	0	0	0	0	2,481,501	(91,710)	2,389,791
Otras utilidades (perdidas) integrales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva de valor razonable	0	0	0	398,526	0	0	(2,668,106)	0	0	(2,269,580)
Cambio neto en el valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios por conversión de moneda extranjera en negocios del extranjero	0	0	0	0	2,021,881	202,630	0	(2,224,511)	(191,928)	0
Constitución de reservas	0	0	0	398,526	2,021,881	202,630	(2,668,106)	(2,224,511)	(191,928)	0
Total de otras utilidades (perdidas) integrales	0	0	0	398,526	2,021,881	202,630	(2,668,106)	(2,224,511)	(191,928)	(2,461,503)
Total de utilidades integrales	0	0	0	398,526	2,021,881	202,630	(2,668,106)	(2,224,511)	(191,928)	(71,718)
Transacciones con los propietarios del Banco:										
Contribuciones, distribuciones y cambio en las participaciones:										
Emisión de acciones comunes	25	2,800,000	0	0	0	0	0	0	0	2,800,000
Constitución de reservas de capital	25	0	0	0	0	0	0	(90,433)	0	(90,433)
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participación no controladora	0	0	0	0	0	0	0	0	103,248	103,248
Total de contribuciones y distribuciones	0	2,800,000	0	0	0	0	0	(90,433)	103,248	2,812,815
Saldo al 30 de septiembre de 2015	15,000,020	21,300,000	1,800,000	2,214,028	5,118,765	570,947	(5,233,965)	13,183,642	332,779	54,145,718

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 período terminado el 30 de septiembre de 2015

(Cifras en Balboas)

	Nota	2015	2014
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad neta		2,389,791	2,453,372
Ajuste a la utilidad por adquisición de subsidiaria			3,226,349
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Provisión para pérdidas en préstamos		278,011	1,013,194
(Pérdida) ganancia realizada en inversiones a valor razonable		(567,442)	(921,561)
Pérdida en instrumentos financieros		0	0
Depreciación y amortización		371,837	284,067
Depreciación y amortización por adquisición de subsidiaria			0
Ganancia por descarte de activos fijos		0	672
Impuesto sobre la renta diferido		0	0
Ingresos por intereses		(22,053,282)	(19,726,346)
Gastos de intereses		13,176,444	11,342,887
Gasto de impuesto sobre la renta		1,351,311	1,433,337
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>			
Préstamos		(80,088,235)	(99,799,316)
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		134,108	(2,002,845)
Cuentas por pagar compañías relacionadas		0	1,832,636
Cuentas por cobrar		186,464	(3,614,409)
Reservas de capital			1,800,000
Crédito fiscal por realizar		(3,338,984)	(1,751,650)
Otros activos		701,546	(1,302,966)
Depósitos a plazo		27,601,055	15,770,526
Depósitos de ahorro		(842,021)	6,020,384
Otros pasivos		589,534	6,404,885
Efectivo generado de operaciones			
Intereses recibidos		21,610,371	22,735,215
Intereses pagados		(13,455,882)	(13,546,431)
Impuesto sobre la renta pagado		(180,733)	(180,733)
Flujos de efectivo de las actividades de operación		<u>(52,136,107)</u>	<u>(68,528,733)</u>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Compra de inversiones en valores		(1,147,067)	(20,091,878)
Venta de inversiones en valores disponibles para la venta		296,030	4,953,076
Redención de inversiones en valores		1,259,443	236,489
Compra de mobiliarios y equipos		(290,671)	(544,288)
Adquisición de participación no controladora		103,248	0
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		<u>220,983</u>	<u>(15,446,591)</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Producto de financiamientos		80,229,723	99,762,353
Financiamientos pagados		(36,842,089)	(65,912,349)
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		43,005,000	89,842,000
Redención de valores comerciales negociables		(42,220,189)	(73,572,155)
Producto de la emisión de notas comerciales negociables		37,818,000	32,123,235
Inversión en afiliadas		0	7,097
Emisión de acciones comunes		0	20
Redención de Notas comerciales negociables		(15,464,755)	0
Emisión de certificado de inversión		2,118,000	0
Redención de certificado de inversión		(3,960,859)	0
Emisión de obligaciones negociables		6,359,000	0
Redención de obligaciones negociables		(9,080,889)	0
Capital adicional pagado		2,800,000	0
Participación no controladora		0	0
reserva regulatoria		0	1,510,559
Impuesto complementario		(90,433)	0
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		<u>62,670,729</u>	<u>83,560,760</u>
Efecto por fluctuación de las tasas de cambios sobre el efectivo mantenido		(2,871,326)	(665,363)
Aumento neto en efectivo		10,755,605	(414,564)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		22,209,188	19,767,826
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	7	<u>30,093,467</u>	<u>18,687,879</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**

30 de septiembre 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 28 de octubre de 2015.

*(b) Base de Medición*

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

<u>Rubro</u>	<u>Base de Medición</u>
Valores a valor razonable con cambios en resultados	Valor razonable
Valores disponibles para la venta	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) 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.3) 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.4) 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. Información sobre los fondos administrados por el Banco se detallan en la Nota 24.

*(a.5) 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.6) 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.

*(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.

**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 período.
- Ingresos y gastos, a la tasa de cambio promedio mensual del período.
- 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.



**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 convierta 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 ingreso 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, los préstamos se agrupan de acuerdo a características similares de riesgo de crédito. Esas características son relevantes para la estimación de los flujos de efectivo futuros para los grupos de tales activos, siendo indicativas de la capacidad de pago de los deudores de todas las cantidades adeudadas según los términos contractuales de los activos que son evaluados. Los flujos de efectivo futuros en un grupo de préstamos que se evalúan colectivamente para deterioro, se estiman de acuerdo a los flujos de efectivo contractuales de los activos en el Banco, la experiencia de pérdida histórica para los activos con características de riesgo de crédito similares, y en opiniones experimentadas de la Gerencia sobre si la economía actual y las condiciones del crédito son tales que el nivel real de pérdidas inherentes es probable que sea mayor o menor que la experiencia histórica sugerida.

*(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 reversada 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.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(g.5) Préstamos Renegociados o Reestructurados*

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

*(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.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(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.

*(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 revertirá a través del estado consolidado de resultados.

*(i) Propiedades, Mobiliario, Equipo y Mejoras*

Propiedades, mobiliario, equipo y mejoras comprenden mobiliario y equipo utilizados por sucursales y oficinas del Banco. Todos los mobiliarios, equipo 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.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que 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.

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:

Inmueble	30 años
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.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(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.

*(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 cuanto 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.

*(Handwritten mark)*

## 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

##### (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.

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.

Generalmente, las comisiones sobre activos financieros a corto plazo son reconocidos como ingreso bajo el método de efectivo debido a su vencimiento a corto plazo.

##### (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) *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.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(s) Impuesto sobre la Renta*

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

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

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

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



**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 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 2017, con adopción anticipada permitida.

La administración está evaluando el posible impacto de la aplicación de la NIIF 15 sobre sus estados financieros consolidados.

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. 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.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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.

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.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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.

Máxima exposición	Préstamos		Inversiones en Valores	
	30 de septiembre de 2015	31 de diciembre de 2014	30 de septiembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Valor en libros	<u>441,118,284</u>	<u>361,049,923</u>	<u>47,032,858</u>	<u>46,421,639</u>
<b>A costo amortizado</b>				
Normal o riesgo bajo	428,708,287	349,856,098	270,870	216,726
Mención especial	6,803,488	6,091,292	0	0
Subnormal	2,086,591	1,863,331	0	0
Dudoso	1,259,929	1,289,257	0	0
Irrecuperable	<u>2,279,989</u>	<u>2,205,237</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Monto bruto</b>	<u>441,118,284</u>	<u>361,049,215</u>	<u>270,870</u>	<u>216,726</u>
Reserva por deterioro	<u>258,137</u>	<u>255,292</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Valor en libros, neto	<u>440,860,147</u>	<u>361,049,923</u>	<u>270,870</u>	<u>216,726</u>
<b>Disponibles para la venta</b>				
Riesgo bajo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>35,763,321</u>	<u>35,773,688</u>
Valor en libros	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>35,763,321</u>	<u>35,773,688</u>
<b>Con cambios en resultados</b>				
Riesgo bajo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10,998,667</u>	<u>10,431,225</u>
Valor en libros	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10,998,667</u>	<u>10,431,225</u>
<b>Préstamos renegociados o reestructurados</b>				
Monto bruto	<u>157,662</u>	<u>205,541</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Monto deteriorado	<u>138,146</u>	<u>27,691</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Reserva por deterioro	<u>(22,446)</u>	<u>(15,460)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Valor en libros, neto	<u>115,700</u>	<u>12,231</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>No morosos ni deteriorados</b>				
Normal o riesgo bajo	<u>428,550,625</u>	<u>349,650,557</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Subtotal	<u>428,550,625</u>	<u>349,650,557</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Morosos pero no deteriorados</b>				
31 a 60 días	6,803,488	6,091,292	0	0
61 a 90 días	2,086,591	1,863,331	0	0
91 a 180 días	<u>1,259,929</u>	<u>1,289,257</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>10,130,008</u>	<u>9,243,880</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Individualmente deteriorados</b>				
Mención especial	0	0	0	0
Subnormal	0	0	0	0
Dudoso	0	0	0	0
Irrecuperable	<u>2,279,989</u>	<u>2,205,237</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Valor en libros	<u>2,279,989</u>	<u>2,205,237</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Reserva individual	172,597	184,961	0	0
Reserva colectiva	<u>85,540</u>	<u>70,331</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Total reserva por deterioro	<u>258,137</u>	<u>255,292</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Al 30 de septiembre de 2015, el Banco realizó el análisis de acuerdo a lo estipulado en el Acuerdo 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.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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.
- 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/.29,867,924 al 30 de septiembre de 2015 (31 de diciembre de 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.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

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

	<i>% de Exposición que está Sujeto a Requerimientos de Garantías</i>		<i>Principal Tipo de Garantía Mantenida</i>
	<i>30 de septiembre de 2015</i>	<i>31 de diciembre de 2014</i>	
Préstamos	8%	9%	Propiedades
Inversiones en valores	23%	22%	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.

<i>Rangos de LTV</i>	<i>30 de septiembre de 2015</i>	<i>31 de diciembre de 2014</i>
0,20%	234,533	198,841
20,40%	2,899,705	2,344,792
40,60%	19,293,927	15,268,286
60,80%	113,643,485	86,910,674
80,100%	<u>267,766,398</u>	<u>222,676,038</u>
Total	<u>403,838,048</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.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

*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>30 de septiembre de 2015</u>	<u>31 de diciembre de 2014</u>
Propiedades	338,109	532,397

*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:

	<u>Préstamos</u>		<u>Inversiones en Valores</u>	
	<u>30 de septiembre de 2015</u>	<u>31 de diciembre de 2014</u>	<u>30 de septiembre de 2015</u>	<u>31 de diciembre de 2014</u>
<b>Concentración por:</b>				
<b>Sector:</b>				
Préstamos hipotecarios	403,838,049	327,398,631	0	0
Préstamos personales	37,280,235	33,906,584	0	0
Otros sectores	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>47,032,858</u>	<u>46,475,296</u>
	<u>441,118,284</u>	<u>361,305,215</u>	<u>47,032,858</u>	<u>46,475,296</u>
<b>Geográfica:</b>				
Panamá	290,729,913	233,429,185	47,032,858	46,475,296
Centroamérica	121,508,920	110,109,271	0	0
Colombia	28,879,451	17,766,759	0	0
Islas del Caribe	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>441,118,284</u>	<u>361,305,215</u>	<u>47,032,858</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:

*Riesgo de Liquidez de Fondo*

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.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*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.

	<b>30 de septiembre de 2015</b>	<b>31 de diciembre de 2014</b>
Al 30 de septiembre	53.88%	35.98%
Promedio del año	60.83%	42.48%
Máximo del año	80.90%	57.77%
Mínimo del año	41.86%	35.98%

El cuadro a continuación muestra los flujos de efectivo no descontados de los pasivos y activos financieros del Banco y los compromisos de préstamos no reconocidos, en 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**

Los flujos esperados reales de estos instrumentos pueden variar en relación a este cuadro. El Banco aplicó la exención limitada de la información a revelar comparativa de la NIIF 7, para entidades que adoptan por primera vez las NIIF (incluida en la NIIF 1).

<u>30 de septiembre de 2015</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Monto bruto nominal (salidas)/entradas</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>
<b>Pasivos Financieros:</b>						
Depósitos de ahorros	4,097,330	(4,097,330)	(4,097,330)	0	0	0
Depósitos de plazo fijo	168,680,672	(181,365,630)	(84,479,533)	(96,886,097)	0	0
Valores comerciales negociables	49,703,453	(50,609,872)	(50,609,872)	0	0	0
Notas comerciales negociables	73,417,630	(76,312,601)	(27,591,111)	(50,721,690)	0	0
Certificados de inversión	22,509,460	(23,828,038)	(15,024,340)	(8,803,698)	0	0
Obligaciones negociables	9,237,516	(9,319,545)	(9,319,545)	0	0	0
Financiamientos	<u>137,964,064</u>	<u>(153,594,631)</u>	<u>(25,995,657)</u>	<u>(108,962,671)</u>	<u>18,636,303</u>	<u>0</u>
	<u>465,510,125</u>	<u>(501,127,847)</u>	<u>(217,117,388)</u>	<u>(265,374,156)</u>	<u>18,636,303</u>	<u>0</u>
<b>Compromisos y contingencias</b>						
Cartas promesas de pago revocables	<u>0</u>	<u>(67,339,206)</u>	<u>(67,339,206)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>(67,339,206)</u>	<u>(67,339,206)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>31 de diciembre de 2014</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Monto bruto nominal (salidas)/entradas</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>
<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
Financiamientos	96,576,410	(106,187,801)	(30,593,967)	(74,692,419)	(901,415)	0
Valores comerciales negociables	48,918,642	(50,367,044)	(50,367,044)	0	0	0
Obligaciones negociables	11,959,405	(12,292,125)	(12,292,125)	0	0	0
Notas comerciales negociables	51,064,385	(54,564,051)	(14,820,048)	(39,744,003)	0	0
Certificados de inversión	<u>24,352,119</u>	<u>(26,205,696)</u>	<u>(11,079,767)</u>	<u>(15,125,929)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>376,789,929</u>	<u>(408,219,294)</u>	<u>(174,170,527)</u>	<u>(233,147,352)</u>	<u>(901,415)</u>	<u>0</u>
<b>Compromisos y contingencias</b>						
Cartas promesas de pago revocables	<u>0</u>	<u>(62,134,352)</u>	<u>(62,134,352)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</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 en libros de los pasivos financieros que se esperan recuperar o liquidar posterior a doce meses después de la fecha de balance:

	<u>30 de septiembre de 2015</u>	<u>31 de diciembre de 2014</u>
<b>Pasivos Financieros:</b>		
Depósitos a plazo	<u>96,886,097</u>	<u>94,995,602</u>
Financiamientos	<u>108,962,671</u>	<u>56,750,958</u>
Notas por pagar	<u>50,721,690</u>	<u>38,479,000</u>
Certificados de Inversión	<u>8,803,698</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**

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>	Restringidos como		<u>Total</u>	
		<u>Colateral</u>	<u>Otros</u>		No Restringidos Disponible para <u>Colateral Otros</u>
Efectivo y equivalente de efectivo			0	30,093,467	30,093,467
Inversiones en valores			0	47,032,858	47,032,858
Préstamos		186,824,045		254,294,239	441,118,284
Activos no financieros			0	11,557,274	11,557,274
		<u>186,824,045</u>		<u>342,977,838</u>	<u>529,801,883</u>

	<u>2014</u>	Restringidos como		<u>Total</u>	
		<u>Colateral</u>	<u>Otros</u>		No Restringidos Disponible para <u>Colateral Otros</u>
Efectivo y equivalente de efectivo			0	22,209,188	22,209,188
Inversiones en valores			0	46,475,296	46,475,296
Préstamos		177,197,855		184,107,360	361,305,215
Activos no financieros			0	8,870,217	9,073,424
		<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.

*any*

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*Administración del Riesgo de Mercado:*

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

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

*Riesgo de Tasa de Cambio*

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

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

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

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

**30 de septiembre de 2015**

	<b><u>Pesos Colombianos</u></b>	<b><u>Total</u></b>
<b>Activos</b>		
Efectivo y equivalentes	8,500,595	8,500,595
Préstamos	28,879,451	28,879,451
Otros activos	1,362,783	1,362,783
<b>Total de activos</b>	<b><u>38,742,829</u></b>	<b><u>38,742,829</u></b>
<b>Pasivos</b>		
Depósitos a plazo	18,334,280	18,334,280
Financiamientos	9,929,723	9,929,723
Otros pasivos	603,511	603,511
<b>Total de pasivos</b>	<b><u>28,867,514</u></b>	<b><u>28,867,514</u></b>
<b>Posición neta</b>	<b><u>9,875,315</u></b>	<b><u>9,875,315</u></b>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

**31 de diciembre de 2014**

	<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	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.

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>Sensibilidad en el ingreso neto de interés proyectado</b>				
Al 30 de septiembre de 2015 (No auditado)	136,275	(136,275)	272,551	(266,275)
Al 31 de diciembre de 2014 (Auditado)	32,369	(32,369)	64,738	(64,738)
<b>Sensibilidad en el patrimonio neto de interés proyectado</b>				
Al 30 de septiembre de 2015 (No auditado)	(1,062,161)	1,062,161	(2,124,323)	2,124,323
Al 31 de diciembre de 2014 (Auditado)	(1,042,910)	1,042,910	(2,085,821)	2,085,821

*red*

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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>Activos:</b>					
Depósitos en bancos	26,617,924	0	0	0	26,617,924
Depósitos a plazo en bancos	3,250,000	0	0	0	3,250,000
Inversiones a valores disponibles para la venta	33,825,196	0	0	1,938,125	35,763,321
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	0	0	0	270,870	270,870
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	0	0	0	10,998,667	10,998,667
Préstamos	<u>441,118,284</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>441,118,284</u>
	<u>504,811,404</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>13,207,662</u>	<u>518,019,066</u>
<b>Pasivos:</b>					
Depósitos de ahorros	4,097,330	0	0	0	4,097,330
Depósitos a plazo	82,661,572	85,919,100	0	0	168,580,672
Financiamientos	137,964,064	0	0	0	137,964,064
Deuda Emitida	<u>103,918,969</u>	<u>50,949,090</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>154,868,059</u>
Total de pasivos	<u>328,641,935</u>	<u>136,868,190</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>465,510,125</u>
Total sensibilidad de tasa de interés	<u>176,169,469</u>	<u>(136,868,190)</u>	<u>0</u>	<u>13,207,662</u>	<u>52,508,941</u>
<u>31 de diciembre de 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	8,897,349	35,773,688
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>
	<u>410,223,342</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>19,545,300</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>
Total de pasivos	<u>231,101,822</u>	<u>147,688,107</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>378,789,929</u>
Total sensibilidad de tasa de interés	<u>179,121,520</u>	<u>(147,688,107)</u>	<u>0</u>	<u>19,545,300</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.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*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.
- 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.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

El Departamento de Auditoría Interna revisa y valida el cumplimiento de las políticas y metodologías definidas y que estas vayan 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.

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.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

	30 de septiembre de <u>2015</u>	31 de diciembre de <u>2014</u>
<b>Capital Primario (Pilar 1)</b>		
Acciones comunes	15,000,020	15,000,020
Capital adicional pagado	21,300,000	18,500,000
Participación no controladora	232,278	429,170
Utilidades no distribuidas	13,183,643	13,017,085
Reserva Dinámica	5,118,765	0
Reserva de capital	<u>1,800,000</u>	<u>1,800,000</u>
Total del capital regulatorio	56,634,706	48,746,275
Menos: Inversión en afiliada	<u>(47,545)</u>	<u>(47,545)</u>
Total	<u>56,587,161</u>	<u>48,698,730</u>
Activo ponderado en base al riesgo	<u>349,274,341</u>	<u>278,329,226</u>
<b>Índices de Capital</b>		
Total expresado en porcentaje del activo ponderado en base a riesgo	<u>16.20%</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.

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.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

Esta evidencia incluye información observable que indique que ha habido un cambio adverso en la condición de pago de los prestatarios 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).

*Copy*



**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 de resultados incluye saldos y transacciones con partes relacionadas, los cuales se resumen así:

	<u>30 de septiembre de 2015</u>	<u>31 de diciembre de 2014</u>
<b>Activos:</b>		
Inversión en asociada	<u>47,545</u>	<u>47,545</u>
Cuenta por cobrar compañías relacionadas	<u>1,678</u>	<u>135,786</u>
<b>Pasivos:</b>		
Depósitos de ahorro	<u>3,844,998</u>	<u>4,274,126</u>
Depósitos a plazo	<u>6,319,944</u>	<u>6,229,195</u>
<b>Otros ingresos (gastos):</b>		
Gastos de intereses sobre depósitos	<u>(195,027)</u>	<u>(128,392)</u>
Beneficios a corto plazo a ejecutivos	<u>(601,573)</u>	<u>(375,184)</u>

Transacciones con Directores y Ejecutivos

Al 30 de septiembre de 2015, el Banco ha pagado dietas por B/.22,661 (2014: B/.14,900) 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. Esta inversión en afiliada se mantiene al costo.

**(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>30 de septiembre de 2015</u>	<u>31 de diciembre de 2014</u>
Efectivo y efectos de caja	225,543	167,400
Depósitos a la vista	19,532,057	11,598,332
Depósito de ahorro	7,085,867	4,943,456
Depósitos a plazo fijo	<u>3,250,000</u>	<u>5,500,000</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de flujos de efectivo</b>	<u>30,093,467</u>	<u>22,209,188</u>

*Cash*

**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:

	30 de septiembre de <u>2015</u>	31 de diciembre de <u>2014</u>
Cuentas por cobrar:		
Clientes	741,134	687,792
Empleados	9,058	11,099
Varios	<u>467,728</u>	<u>577,890</u>
	<u>1,217,920</u>	<u>1,276,781</u>
Intereses por cobrar:		
Clientes	943,300	912,502
Bono hipotecario	<u>716,692</u>	<u>432,182</u>
	<u>1,659,992</u>	<u>1,344,684</u>
	<u>2,877,912</u>	<u>2,621,465</u>

**(9) Préstamos, Neto**

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

	30 de septiembre de <u>2015</u>	31 de diciembre de <u>2014</u>
Sector local:		
Personales	27,419,788	26,171,458
Hipotecarios residenciales	<u>263,310,125</u>	<u>207,257,726</u>
Total sector interno	<u>290,729,913</u>	<u>233,429,184</u>
Sector extranjero:		
Personales	9,860,447	7,735,126
Hipotecarios residenciales	<u>140,527,924</u>	<u>120,140,905</u>
Total sector externo	<u>150,388,371</u>	<u>127,876,031</u>
Total de préstamos	<u>441,118,284</u>	<u>361,305,215</u>

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

	30 de septiembre de <u>2015</u>	31 de diciembre de <u>2014</u>
Saldo al inicio del año	255,292	36,177
Reserva que viene de subsidiaria adquirida	0	244,626
Cargos de provisión	282,010	273,718
Préstamos castigados	<u>(279,165)</u>	<u>(299,229)</u>
Saldo al final del año	<u>258,137</u>	<u>255,292</u>

**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:

**Valores Disponibles para la Venta**

Al 30 de septiembre de 2015, las inversiones disponibles para la venta se detallan de la siguiente manera:

	<u>30 de septiembre de 2015</u>	<u>31 de diciembre de 2014</u>
Bonos hipotecarios	32,973,129	34,127,938
Bonos de la República de Panamá	1,938,125	1,645,750
Bonos de la Tesorería de la República de Colombia	364,423	0
Carteras Colectivas	<u>160,214</u>	<u>0</u>
<b>Total</b>	<u><u>35,435,891</u></u>	<u><u>35,773,688</u></u>

**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>30 de septiembre de 2015</u>	<u>31 de diciembre de 2014</u>
Intereses residuales en fideicomisos	<u>10,998,667</u>	<u>10,431,225</u>
<b>Total</b>	<u><u>10,998,667</u></u>	<u><u>10,431,225</u></u>

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).

**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/.217,213 (31 de diciembre de 2014: B/.216,726) y con un valor razonable de B/.309,375 (31 de diciembre de 2014: B/.326,250). Estos bonos tienen una tasa de interés del 8.875% (31 de diciembre de 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. De igual forma el Banco mantiene Títulos de Desarrollo Agropecuarios de Colombia (TDA y TDB) con un valor en libros de B/.327,430 (31 de diciembre B/.0)

El Banco también mantiene una inversión permanente por la suma de B/.53,657 (31 de diciembre de 2014: B/.53,657).

**(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.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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 de valor razonable para instrumentos financieros medidos a valor razonable. 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 Razonable</u>			<u>Total</u>
		<u>Valor en libros</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	35,435,891	2,302,548	33,133,343	35,435,891	
Valores a valor razonable con cambios en resultados	10,998,667	0	10,998,667	10,998,667	
<b>Activos financieros no medidos a valor razonable:</b>					
Depósitos a la vista	19,532,057	0	0	0	
Depósitos ahorro	7,085,867	0	0	0	
Depósitos a plazo	3,250,000	0	0	0	
Préstamos por cobrar	441,118,284	0	486,133,439	486,133,439	
Valores mantenidos hasta su vencimiento	598,300	544,643	53,657	598,300	
<b>Pasivos:</b>					
<b>Pasivos financieros no medidos a valor razonable:</b>					
Depósitos de clientes , ahorro	4,097,329	0	0	0	
Depósitos de clientes , a plazo	168,580,673	0	168,780,706	168,780,706	
Financiamientos recibidos	137,964,064	0	139,068,896	139,068,896	
Valores comerciales negociables	49,703,453	0	49,044,682	49,044,682	
Obligaciones negociables	9,237,516	0	9,177,138	9,177,138	
Notas comerciales negociables	73,417,630	0	69,628,629	69,628,629	
Certificados de inversión	22,509,460	0	21,281,660	21,281,660	

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

	<u>2014</u>	<u>Valor Razonable</u>			<u>Total</u>
		<u>Valor en libros</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>					
Depósitos a la vista	16,541,788	0	0	0	
Depósitos a plazo	5,500,000	0	0	0	
Préstamos por cobrar	361,049,923	0	403,027,448	403,027,448	
Valores mantenidos hasta su vencimiento	270,383	326,250	53,657	379,907	
<b>Pasivos:</b>					
<b>Pasivos financieros no medidos a valor razonable:</b>					
Depósitos de clientes , ahorro	4,939,350	0	0	0	
Depósitos de clientes , a plazo	140,979,618	0	143,041,250	143,041,250	
Financiamientos recibidos	96,576,410	0	97,527,039	97,527,039	
Valores comerciales negociables	48,918,642	0	48,278,523	48,278,523	
Obligaciones negociables	11,959,405	0	11,811,378	11,811,378	
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	

Al 30 de septiembre de 2015, no se realizaron transferencias de la jerarquía del valor razonable sobre los valores disponibles para la venta.

**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 30 de septiembre 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
Medidos a valor razonable: Bonos Hipotecarios	Flujos descontados	<p>Supuestos de Incumplimiento (En inglés "SDA")</p> <p>Supuestos de Velocidad de repago (En inglés "PSA" y "CPR")</p> <p>Porcentaje de recobros y tiempo estimado para efectuar los recobros (90% y 12 meses)</p>	El incremento de la tasa de descuento no incrementaría significativamente el valor razonable de este instrumento.
Intereses Residuales	Flujos descontados	<p>Supuestos de Incumplimiento (En inglés "SDA")</p> <p>Supuestos de Velocidad de repago (En inglés "PSA" y "CPR")</p> <p>Porcentaje de recobros y tiempo estimado para efectuar los recobros (90% y 12 meses)</p>	El incremento de la tasa de descuento no incrementaría significativamente el valor razonable de este instrumento.

**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	Dato de Entrada no Observable Significativo	Sensibilidad de la Medición del Valor Razonable al Dato de Entrada No Observable Significativo
No medidos a valor razonable: Efectivo, depósitos a la vista y a plazo y depósitos de clientes	Su valor razonable representa el monto por cobrar/recibir a la fecha del reporte.	N/A	N/A
Valores mantenidos hasta su vencimiento	Su valor razonable representa el monto por cobrar/recibir a la fecha del reporte.	N/A	N/A
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.	N/A	N/A
Depósitos de clientes a plazo y 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.	N/A	N/A
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.	N/A	N/A
Valores comerciales negociables	Su valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo.	N/A	N/A
Obligaciones negociables	Su valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo.	N/A	N/A
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.	N/A	N/A

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 30 de septiembre de 2015 para los instrumentos financieros categorizados como Nivel 3 según la jerarquía de niveles de valor razonable:

	<u>2015</u> <u>Bonos</u> <u>Hipotecarios</u>	<u>2014</u> <u>Bonos</u> <u>Hipotecarios</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	(853,778)	560,183
En el estado consolidado de resultados	567,442	509,337
Compras	0	16,818,742
Liquidaciones	<u>(296,031)</u>	<u>(6,808,411)</u>
Saldo al final del año	<u>43,976,796</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>Efecto en Otras Utilidades</u>	
	<u>Efecto en Estado</u>		<u>(Pérdidas) Integrales</u>	
	<u>Consolidado de Resultados</u>		<u>(Pérdidas) Integrales</u>	
	<u>Favorable</u>	<u>(No Favorables)</u>	<u>Favorable</u>	<u>(No Favorables)</u>
Inversiones para negociar	786,889	(666,436)	0	0
Valores disponibles para la venta	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,217,196</u>	<u>(1,132,098)</u>
	<u>786,889</u>	<u>(666,436)</u>	<u>1,217,196</u>	<u>(1,132,098)</u>

	<u>2014</u>		<u>Efecto en Otras Utilidades</u>	
	<u>Efecto en Estado</u>		<u>(Pérdidas) Integrales</u>	
	<u>Consolidado de Resultados</u>		<u>(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.

*Handwritten signature*

**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 has sido determinando y si el mismo refleja las transacciones actuales del mercado;
- Cuando se utiliza instrumentos similares para determinar el valor razonable, como estos precios han sido ajustados para reflejar las características del instrumento sujeto a medición.

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

El mobiliario, equipo 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	8,323	229,296	16,721	36,330	290,670
Ventas y descartes	(76)	0	0	0	(76)
<b>Al final del año</b>	<b><u>558,552</u></b>	<b><u>2,005,548</u></b>	<b><u>371,226</u></b>	<b><u>894,428</u></b>	<b><u>3,829,754</u></b>
<b>Depreciación acumulada:</b>					
Al inicio del año	403,211	1,284,092	158,232	682,596	2,528,131
Gasto del año	47,236	214,779	46,453	63,369	371,837
Ventas y descartes	(76)	0	0	0	(76)
Ajuste por conversión	(2,028)	(9,264)	0	0	(11,292)
<b>Al final del año</b>	<b><u>448,343</u></b>	<b><u>1,489,607</u></b>	<b><u>204,685</u></b>	<b><u>745,965</u></b>	<b><u>2,888,600</u></b>
<b>Saldos netos</b>	<b><u>110,209</u></b>	<b><u>515,941</u></b>	<b><u>166,541</u></b>	<b><u>148,463</u></b>	<b><u>941,154</u></b>
<u>31 de diciembre de 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>	<b><u>550,305</u></b>	<b><u>1,776,252</u></b>	<b><u>354,505</u></b>	<b><u>858,098</u></b>	<b><u>3,539,160</u></b>
<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>	<b><u>403,211</u></b>	<b><u>1,284,092</u></b>	<b><u>158,232</u></b>	<b><u>682,596</u></b>	<b><u>2,528,131</u></b>
<b>Saldos netos</b>	<b><u>147,094</u></b>	<b><u>492,160</u></b>	<b><u>196,273</u></b>	<b><u>175,502</u></b>	<b><u>1,011,029</u></b>

*2014*

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(13) Otros Activos**

Los otros activos se presentan a continuación:

	<u>30 de septiembre de 2015</u>	<u>31 de diciembre de 2014</u>
Depósitos en garantía	36,252	35,953
Fianza de licencia de fiduciaria	25,000	25,000
Hipotecas no desembolsadas	62,550	53,306
Fondo de cesantía	477,128	427,352
Prepago varios	1,264,017	1,764,026
Bienes adjudicados	338,109	532,397
Impuesto diferido	0	66,568
<b>Total</b>	<u>2.203.056</u>	<u>2.904.602</u>

**(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>30 de septiembre de 2015</u>
Tramo 8	4.5000%	Octubre, 2015	1,000,000
Tramo 9	4.5000%	Octubre, 2015	2,000,000
Tramo 10	4.5000%	Enero, 2016	3,000,000
Tramo 11	4.5000%	Febrero, 2016	247,000
Tramo 12	4.6250%	Diciembre, 2016	3,000,000
			9,247,000
		Menos costo de emisión	(9,484)
			<u>9,237,516</u>

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>31 de diciembre de 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	2,000,000
			12,000,000
		Menos costos de emisión	(40,595)
			<u>11,959,405</u>

*copy*

**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 US\$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 US\$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 US\$70,000,000.

<u>Tipo</u>	<u>30 de septiembre de 2015</u>		<u>Valor</u>
	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</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 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 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	1,000,000
Serie DBC	3.50%	Febrero,2016	2,500,000
Serie DBD	3.50%	Febrero,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	3,620,000
			49,810,000
Menos gastos prepagados por cada emisión			(106,547)
			49,703,453

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

Tipo	31 de diciembre de 2014		Valor
	Tasa de interés	Vencimiento	
Serie CBB	3.5000%	Febrero, 2015	1,000,000
Serie CBC	3.5000%	Febrero, 2015	2,000,000
Serie CBD	3.5000%	Marzo, 2015	3,690,000
Serie CBE	3.5000%	Marzo, 2015	2,500,000
Serie CBF	3.3750%	Enero, 2015	3,000,000
Serie CBG	3.5000%	Marzo, 2015	1,500,000
Serie CBK	3.5000%	Abril, 2015	1,000,000
Serie CBL	3.5000%	Abril, 2015	1,000,000
Serie CBM	3.5000%	Mayo, 2015	3,000,000
Serie CBN	3.5000%	Mayo, 2015	2,500,000
Serie CBP	3.5000%	Junio, 2015	2,500,000
Serie CBQ	3.5000%	Junio, 2015	1,000,000
Serie CBR	3.5000%	Junio, 2015	1,000,000
Serie DAO	3.5000%	Febrero, 2015	2,500,000
Serie DAP	3.5000%	Febrero, 2015	1,000,000
Serie DAQ	3.5000%	Julio, 2015	1,585,000
Serie DAR	3.5000%	Julio, 2015	2,500,000
Serie DAS	3.5000%	Septiembre, 2015	2,000,000
Serie DAT	3.5000%	Septiembre, 2015	2,000,000
Serie DAU	3.5000%	Septiembre, 2015	235,000
Serie DAV	3.5000%	Octubre, 2015	3,000,000
Serie DAX	3.5000%	Octubre, 2015	3,000,000
Serie DAY	3.5000%	Noviembre, 2015	2,000,000
Serie DAZ	3.5000%	Noviembre, 2015	2,000,000
Serie DBA	3.5000%	Noviembre, 2015	500,000
Serie DBB	3.5000%	Noviembre, 2015	1,000,000
			<u>49,010,000</u>
		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**

Los financiamientos se resumen a continuación:

	30 de septiembre de <u>2015</u>	31 de diciembre de <u>2014</u>
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 a partir de noviembre de 2011, renovable a opción de las partes y tasa de interés anual fija garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	9,500,000	1,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.10,000,000.00, con vencimiento de siete años (2018) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	8,750,000	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.	3,200,000	10,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.15,000,000.00, con vencimiento de ocho años (2016) y tasa de interés anual Libor más un margen garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	1,668,672	5,000,004
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.10,000,000.00, 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/.10,000,000.00, con vencimiento de siete años (2014) 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.	25,000,000	20,500,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.25,000,000.00, 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	769,231	3,076,923
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.15,000,000, con vencimiento de cinco años (2019) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	<u>8,333,333</u>	<u>4,000,000</u>
<b>Subtotal que pasa</b>	<b><u>104,218,236</u></b>	<b><u>86,076,927</u></b>

*CGM*

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(16) Financiamientos Recibidos, continuación**

	30 de septiembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Sub,total que viene	<u>104,219,236</u>	<u>86,076,927</u>
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.25,000,000.00, 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	1,680,909
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.	4,804,705	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.	0	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.	3,203,136	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>1,921,882</u>	<u>0</u>
Total de financiamientos recibidos	139,148,959	97,478,487
Menos costos iniciales	<u>(1,184,895)</u>	<u>(902,077)</u>
Total de financiamientos	<u>137,964,064</u>	<u>96,576,410</u>

Al 30 de septiembre 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) 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.

*Handwritten signature or initials*



**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 A	4.00%	10 de marzo de 2017	1,500,000	1,500,000
SERIE B	4.00%	15 de marzo de 2016	15,000	15,000
SERIE C	4.00%	12 de mayo de 2016	1,000,000	1,000,000
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 I	4.75%	2 de julio de 2017	1,500,000	1,500,000
SERIE J	4.13%	20 de enero de 2017	0	2,150,000
SERIE J	4.50%	15 de marzo de 2015	4,000,000	4,000,000
SERIE K	4.25%	15 de marzo de 2016	7,046,000	7,046,000
SERIE K	4.25%	26 de julio de 2017	3,000,000	3,000,000
SERIE L	3.88%	15 de abril de 2016	500,000	500,000
SERIE L	4.25%	1 de marzo de 2017	3,090,000	0
SERIE M	5.00%	15 de mayo de 2016	5,000,000	5,000,000
SERIE M	4.25%	25 de marzo de 2019	2,150,000	0
SERIE N	5.00%	15 de abril de 2016	2,500,000	2,500,000
SERIE N	4.25%	1 de abril de 2019	500,000	0
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 P	4.00%	15 de septiembre de 2015	0	1,250,000
SERIE Q	4.25%	16 de mayo de 2018	5,000,000	0
SERIE R	4.125%	15 de octubre de 2015	1,500,000	1,500,000
SERIE R	4.25%	24 de mayo de 2018	1,000,000	0
SERIE S	4.25%	15 de diciembre de 2015	1,560,000	1,560,000
SERIE S	4.00%	21 de junio de 2017	10,000,000	0
SERIE T	4.00%	5 de diciembre de 2016	1,657,000	1,657,000
SERIE T	4.00%	15 de agosto de 2017	750,000	0
SERIE U	4.50%	25 de agosto de 2019	380,000	0
SERIE U	4.125%	15 de septiembre de 2015	0	4,239,000
SERIE V	4.75%	15 de febrero de 2017	1,761,000	1,761,000
SERIE V	4.38%	26 de febrero de 2019	4,209,000	0
SERIE X	4.00%	15 de abril de 2015	0	2,025,000
SERIE Y	4.75%	15 de agosto de 2016	1,800,000	1,800,000
SERIE Z	4.00%	17 de julio de 2017	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>
			<u>73,618,000</u>	<u>51,203,000</u>
		Menos gastos prepagados por cada emisión	<u>(200,370)</u>	<u>(138,615)</u>
			<u>73,417,630</u>	<u>51,064,385</u>

*Copy*

**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 4	5.25%	Septiembre, 2016	1,000,000	1,000,000
Tramo 5	5.25%	Septiembre, 2016	1,000,000	1,000,000
Tramo 6	5.00%	Octubre, 2015	2,000,000	2,000,000
Tramo 7	5.25%	Octubre, 2016	1,500,000	1,500,000
Tramo 8	5.00%	Noviembre, 2015	2,000,000	2,000,000
Tramo 9	5.00%	Noviembre, 2015	2,000,000	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 3	5.000%	Octubre, 2017	1,000,000	1,000,000
Tramo 4	5.000%	Noviembre, 2017	3,000,000	3,000,000
Tramo 5	5.000%	Septiembre, 2017	<u>2,118,000</u>	<u>0</u>
			22,518,000	24,400,000
	Menos costos de emisión		<u>(8,540)</u>	<u>(47,881)</u>
			<u>22,509,460</u>	<u>24,352,119</u>

**(19) Otros Pasivos**

El detalle de los otros pasivos se presenta a continuación:

	<u>30 de septiembre de 2015</u>	<u>31 de diciembre de 2014</u>
Impuesto sobre la renta por pagar	1,217,589	1,697,031
Intereses acumulados por pagar sobre depósitos, financiamientos y otras obligaciones	1,913,130	1,668,355
Cuenta por pagar Fideicomisos	423,154	0
Reserva para prestaciones laborales y otras remuneraciones	1,366,395	1,150,963
Retenciones de préstamos por pagar	2,009,627	0
Cheques de Gerencia	1,866,104	0
Otros	<u>1,550,040</u>	<u>4,149,016</u>
Total	<u>10,146,039</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.

<u>30 de septiembre de 2015</u>	<u>Administración de fideicomisos</u>	<u>Hipotecas como activos</u>	<u>Préstamos personales como activos</u>	<u>Otras inversiones</u>	<u>Total</u>
Ingresos por intereses	0	18,020,669	2,389,509	1,643,791	22,053,969
Ganancia realizada en inversiones a valor razonable	0	0	0	567,442	567,442
Gastos de intereses y comisiones	0	(12,368,489)	(733,340)	(939,749)	(14,041,578)
Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos	0	1,432,691	312,709	0	1,745,400
Ingresos de comisión neta por administración de fideicomisos	1,018,265	0	0	0	1,018,265
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	629,045	1,546,593	146,909	0	2,322,547
Otros ingresos	0	682,992	40,495	51,894	775,381
Ganancia por emisión de fideicomiso	0	0	0	0	0
Provisión para pérdidas en préstamos	0	(180,990)	(97,021)	0	(278,011)
Gastos de operaciones	(1,113,376)	(6,770,530)	(1,835,566)	(331,004)	(10,050,476)
Depreciación y amortización	(41,192)	(250,489)	(67,910)	(12,246)	(371,837)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>492,742</u>	<u>2,112,447</u>	<u>155,785</u>	<u>980,128</u>	<u>3,741,102</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>435,787,164</u>	<u>41,208,071</u>	<u>52,806,648</u>	<u>529,801,833</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>418,980,545</u>	<u>24,841,780</u>	<u>31,833,840</u>	<u>475,656,164</u>

<u>30 de septiembre de 2014</u>	<u>Administración de fideicomisos</u>	<u>Hipotecas como activos</u>	<u>Préstamos personales como activos</u>	<u>Otras inversiones</u>	<u>Total</u>
Ingresos por intereses	0	15,883,198	2,342,385	1,500,447	19,726,030
Ganancia realizada en inversiones a valor razonable	0	0	0	160,814	160,814
Gastos de intereses y comisiones	0	(10,615,393)	(640,440)	(887,605)	(12,143,438)
Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos	0	1,494,520	280,769	0	1,775,289
Ingresos de comisión neta por administración de fideicomisos	942,225	0	0	0	942,225
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	411,396	1,379,434	132,494	0	1,923,324
Otros ingresos	0	1,209,315	72,960	101,117	1,383,391
Ganancia por emisión de fideicomiso	0	169,856	0	0	169,856
Provisión para pérdidas en préstamos	0	(950,694)	(62,500)	0	(1,013,194)
Gastos de operaciones	(969,701)	(5,896,833)	(1,598,697)	(288,290)	(8,753,521)
Depreciación y amortización	(31,469)	(191,363)	(51,881)	(9,355)	(284,067)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>352,451</u>	<u>2,482,040</u>	<u>475,090</u>	<u>577,127</u>	<u>3,886,709</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>332,083,762</u>	<u>36,345,627</u>	<u>50,372,465</u>	<u>418,801,854</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>320,168,914</u>	<u>19,316,204</u>	<u>26,770,891</u>	<u>366,256,009</u>

*Copy*

**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>30 de septiembre de 2015</u>	<u>Panamá</u>	<u>El Salvador</u>	<u>Colombia</u>	<u>Total</u>
Ingresos por Intereses	13,690,435	6,517,794	1,845,740	22,053,969
Ganancia no realizada en inversiones	567,442	0	0	567,442
Gastos de intereses y comisiones	(9,764,163)	(3,351,163)	(926,252)	(14,041,578)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	1,562,731	182,669	0	1,745,400
Ingreso de comisión por administración de fideicomisos	574,364	443,901	0	1,018,265
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	2,141,082	92,339	89,126	2,322,547
Otros ingresos	440,066	301,413	33,902	775,381
Provisión para pérdida en préstamos	(124,624)	(141,906)	(11,481)	(278,011)
Gastos de operaciones	(6,657,218)	(1,533,461)	(1,859,797)	(10,050,476)
Depreciación y amortización	(257,197)	(76,042)	(38,598)	(371,837)
Utilidad por segmento antes del impuesto sobre la renta	<u>2,172,916</u>	<u>2,435,544</u>	<u>(867,360)</u>	<u>3,741,102</u>
Activos del segmento	<u>360,504,730</u>	<u>130,554,324</u>	<u>38,742,829</u>	<u>529,801,883</u>
Pasivos del segmento	<u>330,802,338</u>	<u>115,986,312</u>	<u>28,867,514</u>	<u>475,656,164</u>

<u>30 de septiembre de 2014</u>	<u>Panamá</u>	<u>El Salvador</u>	<u>Colombia</u>	<u>Total</u>
Ingresos por Intereses	9,040,475	3,652,716	395,128	13,088,319
Ganancia no realizada en inversiones	152,929	0	0	152,929
Gastos de intereses y comisiones	(6,024,862)	(2,048,981)	0	(8,073,843)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	982,723	208,383	0	1,191,106
Ingreso de comisión por administración de fideicomisos	265,132	318,642	0	583,774
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	1,230,924	(32,977)	0	1,197,947
Otros ingresos	325,800	279,563	237	605,600
Ganancia por emisión de fideicomiso	0	0	0	0
Provisión para pérdida en préstamos	(433,672)	(62,065)	(236,878)	(732,615)
Gastos de operaciones	(4,005,235)	(971,461)	(540,393)	(5,517,089)
Depreciación y amortización	(145,047)	(36,892)	(599)	(182,538)
Utilidad por segmento antes del impuesto sobre la renta	<u>1,389,167</u>	<u>1,306,928</u>	<u>(382,505)</u>	<u>2,313,590</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>11,869,615</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	1,018,265	942,225
Cobranza por manejo	1,317,965	1,197,500
Manejo de seguros	433,638	377,777
Otros	570,944	348,047
Comisiones por ventas	<u>(360,947)</u>	<u>(370,877)</u>
	<u>2,979,865</u>	<u>2,494,672</u>
Otros ingresos:		
Crédito fiscal	13,358	35,581
Otros ingresos	<u>762,023</u>	<u>1,517,666</u>
	<u>775,381</u>	<u>1,553,247</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	230,341	269,104
Comisiones de NCN	202,192	131,188
Comisiones de líneas de crédito	293,590	305,589
Otras comisiones	<u>138,811</u>	<u>94,987</u>
	<u>864,934</u>	<u>800,868</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	3,246,344	2,961,444
Gastos de representación	580,793	542,153
Bonificaciones	239,630	282,177
Cuotas patronales	503,069	459,866
Prestaciones laborales	181,989	136,311
Viajes, viáticos y combustible	128,127	153,507
Otros	<u>586,283</u>	<u>573,355</u>
	<u>5,465,235</u>	<u>5,108,813</u>
<b>Otros gastos de operaciones:</b>		
Alquiler	364,784	359,778
Publicidad y propaganda	419,075	482,413
Mantenimiento de equipo	364,267	229,085
Útiles de oficina	102,990	82,678
Luz, agua y teléfonos	222,808	205,620
Cargos bancarios	110,599	77,039
Otros gastos	<u>1,051,796</u>	<u>727,678</u>
	<u>2,636,319</u>	<u>2,164,291</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 30 de septiembre 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 (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 30 de septiembre de 2015, no se han ejercido acciones.

*CAW*

**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 cliente por B/.219,052,041 (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:

	30 de septiembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Acciones autorizadas con valor nominal de B/.1,000	<u>15,000</u>	<u>15,000</u>
Acciones autorizadas con valor nominal de B/.10	<u>2</u>	<u>2</u>
Acciones emitidas y pagadas al 1 de enero y al final del período	<u>15,000,020</u>	<u>15,000,020</u>
Valor en libros de las acciones al final del período	<u>15,000,020</u>	<u>15,000,020</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.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(25) Capital y Reservas, continuación**

**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.

**(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 sobre La Hipotecaria, S. A. de C. V., y esta a su vez se convierte en subsidiaria del Banco.

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.:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Participación accionaria	<u>14,793,135</u>	<u>13,137,869</u>

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(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.

Al 30 de septiembre de 2015, la Compañía registró neto de reserva la suma de US\$3,942,340 (2014: US\$4,056,614), como ingresos de intereses preferenciales sobre la cartera de préstamos hipotecarios residenciales. En este mismo año, la Compañía ha vendido a terceros crédito fiscal de años anteriores por la suma de US\$890,565 (2014: US\$1,216,203) a generando una ganancia por la suma de US\$13,358 (2014: US\$18,243).

Al 30 de septiembre de 2015, el crédito fiscal por realizar asciende a US\$5,744,066 (2014: US\$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 30 de septiembre 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 de la Compañía.



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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(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 extranjeras, de los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, de títulos de deuda del gobierno de Panamá y de las inversiones en valores listados con la Superintendencia del Mercado de Valores y negociados en la Bolsa de Valores de Panamá, S. A.

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

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 30 de septiembre de 2015, se detalla a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto sobre la renta, estimado	1,272,937	1,451,709
Impuesto diferido por diferencias temporales	<u>78,374</u>	<u>(18,372)</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta	<u>1,351,311</u>	<u>1,433,337</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(29) Impuestos, continuación**

Tasa efectiva de impuesto sobre la renta es la siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	3,741,102	3,886,709
Gasto del impuesto sobre la renta	1,351,311	1,451,709
Tasa efectiva del impuesto sobre la renta	<u>36.12 %</u>	<u>37.35 %</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 30 de septiembre de 2015, el movimiento del impuesto diferido es como sigue:

	30 de septiembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Saldo al inicio del año	66,568	21,785
Adquisición de subsidiaria	0	107,685
Provisión para préstamos incobrables	(113,807)	(99,816)
Valorización de bono residual de fideicomiso	<u>(35,433)</u>	<u>36,914</u>
Total de impuesto diferido activo por diferencias temporales	<u>(11,806)</u>	<u>66,568</u>

La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la utilidad neta fiscal al 30 de septiembre de 2015 se detalla a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	3,741,102	3,886,709
Ingresos y gastos de fuente extranjera y exentos, netos	(433,608)	(450,060)
Gastos no deducibles	<u>229,903</u>	<u>882,881</u>
Utilidad neta gravable	<u>3,537,397</u>	<u>4,319,530</u>
Impuesto sobre la renta	<u>1,351,311</u>	<u>1,451,709</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 11%, 11% y 4% en tres fideicomisos.

*Mary*

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(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/.2,389,791 (2014: B/.1,488,450), entre la cantidad promedio ponderada de acciones en circulación 15,000,020 (2014: 15,000,020).

Utilidad atribuible a los accionistas comunes:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad neta del año	2,389,791	2,453,372
Utilidad neta atribuible a los accionistas comunes	<u>2,389,791</u>	<u>2,453,372</u>

El cálculo de la utilidad diluida por acción se basó en la utilidad atribuible a los accionistas mayoritarios, menos dividendos pagados sobre acciones preferidas y el promedio ponderado del número de acciones vigentes después de los ajustes por los efectos de las opciones de acciones de empleados.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad atribuible a accionistas comunes	2,389,791	2,453,372
Promedio ponderado del número de acciones comunes (básicas)	15,000,020	15,000,020
Promedio ponderado del número de acciones ordinarias	<u>15,000,020</u>	<u>15,000,020</u>
Utilidad neta atribuible a los accionistas comunes	<u>0.16</u>	<u>0.16</u>

Promedio ponderado de acciones comunes:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Acciones emitidas al 1 de enero	15,000,000	15,000,000
Promedio ponderado de acciones comunes al final del período	<u>15,000,020</u>	<u>15,000,020</u>
Utilidad neta por acción básica	<u>0.16</u>	<u>0.16</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.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(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 4,2011, modificado en ciertas disposiciones mediante el Acuerdo 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:

*(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.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

Para efectos regulatorios la Superintendencia fija cinco (5) años, contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro Público, el plazo para enajenar bienes inmuebles adquiridos en pago de créditos insolutos. Si transcurrido este plazo 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.

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.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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 clasificada según este Acuerdo y la provisión específica:

<u>Clasificación</u>	<u>2015</u> <u>Acuerdo 4,2013</u>		<u>2014</u> <u>Acuerdo 4,2013</u>	
	<u>Cartera</u>	<u>Reserva</u>	<u>Cartera</u>	<u>Reserva</u>
Normal	287,206,750	0	230,670,937	0
Mención especial	1,809,118	128,144	1,240,599	80,587
Subnormal	747,046	102,893	541,362	62,868
Dudoso	324,305	90,157	453,749	99,961
Irrecuperable	642,694	120,745	522,538	99,015
Total de cartera expuesta	<u>290.729.913</u>	<u>441.939</u>	<u>233.429.185</u>	<u>342.431</u>

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

<u>2015</u>	<u>Acuerdo 4,2013</u>			
	<u>Vigente</u>	<u>Moroso</u>	<u>Vencido</u>	<u>Total</u>
Préstamos al consumidor	<u>284.145.142</u>	<u>5.207.220</u>	<u>1.377.151</u>	<u>290.729.913</u>

<u>2014</u>	<u>Acuerdo 4,2013</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 30 de septiembre 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/.1,394,249 (31 de diciembre de 2014: B/.1,748,107).

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

**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

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.

Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado de Resultados y Otras Utilidades Integrales

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2015

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Banco La Hipotecaria, S. A.	La Hipotecaria de Colombia, C. F.	La Hipotecaria de El Salvador de C.V.
<b>Ingresos por intereses y comisiones:</b>						
<b>Intereses sobre:</b>						
Préstamos	20,393,476	0	20,393,476	12,124,252	1,759,071	6,510,153
Inversiones en valores	1,541,279	0	1,541,279	1,541,279	0	0
Depósitos en bancos	119,014	201	119,215	24,905	66,669	7,641
Comisiones por otorgamiento de préstamos	2,979,865	0	2,979,865	2,493,101	89,126	397,638
Comisiones por administración y manejo, netas	2,106,347	0	2,106,347	1,785,076	0	321,271
<b>Total de ingresos por intereses y comisiones</b>	<b>27,139,981</b>	<b>201</b>	<b>27,140,182</b>	<b>17,968,613</b>	<b>1,934,866</b>	<b>7,236,703</b>
<b>Gastos de intereses:</b>						
Depósitos	5,530,882	201	5,531,083	5,068,025	463,058	0
Financiamientos recibidos	7,645,562	0	7,645,562	4,172,050	402,925	3,070,587
Gastos de comisiones	664,934	0	664,934	524,089	60,269	280,576
<b>Total de gastos de intereses y comisiones</b>	<b>14,041,378</b>	<b>201</b>	<b>14,041,579</b>	<b>9,764,164</b>	<b>926,252</b>	<b>3,351,163</b>
<b>Ingreso neto de intereses y comisiones</b>	<b>13,098,603</b>	<b>0</b>	<b>13,098,603</b>	<b>8,204,449</b>	<b>1,008,614</b>	<b>3,885,540</b>
Provisión para pérdidas en préstamos	278,011	0	278,011	124,625	11,480	141,906
<b>Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión</b>	<b>12,820,592</b>	<b>0</b>	<b>12,820,592</b>	<b>8,079,824</b>	<b>997,134</b>	<b>3,743,634</b>
<b>Ingresos (gastos) por servicios bancarios y otros:</b>						
Ganancia realizada de inversiones a valor razonable	567,442	0	567,442	567,442	0	0
Otros ingresos	775,381	0	775,381	440,066	33,902	301,413
<b>Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto</b>	<b>1,342,823</b>	<b>0</b>	<b>1,342,823</b>	<b>1,007,508</b>	<b>33,902</b>	<b>301,413</b>
<b>Gastos generales y administrativos:</b>						
Salarios y otros gastos del personal	5,465,235	0	5,465,235	4,118,233	731,641	615,361
Depreciación y amortización	371,837	0	371,837	257,197	38,598	76,042
Honorarios profesionales y legales	867,587	0	867,587	357,523	369,372	120,692
Impuestos	1,081,335	0	1,081,335	526,790	291,437	263,108
Otros gastos	2,636,319	0	2,636,319	1,654,674	447,346	534,299
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>	<b>10,422,313</b>	<b>0</b>	<b>10,422,313</b>	<b>6,914,417</b>	<b>1,898,394</b>	<b>1,609,502</b>
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta	3,741,102	0	3,741,102	2,172,915	(367,358)	2,435,545
Impuesto sobre la renta	1,351,311	0	1,351,311	520,116	48,290	782,905
<b>Utilidad neta</b>	<b>2,389,791</b>	<b>0</b>	<b>2,389,791</b>	<b>1,652,799</b>	<b>(915,648)</b>	<b>1,652,640</b>

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

2015