

**REPUBLICA DE PANAMA  
COMISION NACIONAL DE VALORES**

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

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

Año terminado al 31 de diciembre de 2011

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No. 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 CNV, de conformidad con lo que dispone el Acuerdo No. 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 No. 18-00. No obstante, los emisores podrán opcionalmente presentarlos a la Comisión antes de dicha fecha.

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

Este no es un formulario para llenar espacios en blanco. Es únicamente una guía del orden en que debe presentarse la información. La CNV pone a su disposición el Archivo en procesador de palabras, siempre que el interesado suministre un disco de 3 1/2. En el futuro, el formulario podrá ser descargado desde la página en *internet* de la CNV.

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 No. 6-00 de 19 de mayo del 2000 (modificado por el Acuerdo No. 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 No. 2-00 de 28 de febrero del 2000 y No. 8-00 de 22 de mayo del 2000. Cuando durante los periodos contables que se reportan se hubiesen suscitado cambios en las políticas de contabilidad, adquisiciones o alguna forma de combinación mercantil que afecten la comparabilidad de las cifras presentadas, el emisor deberá hacer clara referencia a tales cambios y sus impactos en las cifras.

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

**RAZON SOCIAL DEL EMISOR:**

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

Valores Comerciales Negociables - Resolución No. CNV-487-01

Valores Comerciales Negociables - Resolución No. CNV-195-05

Valores Comerciales Negociables - Resolución No. CNV-26-06

Valores Comerciales Negociables - Resolución No. CNV-225-06

Valores Comerciales Negociables - Resolución No. CNV-290-07

Notas Comerciales Negociables - Resolución No. CNV-89-09

**VALORES QUE HA REGISTRADO:**

**NUMEROS DE TELEFONO Y FAX  
DEL EMISOR:**

Teléfono: 300-8500; fax: 300-8501

**DIRECCIÓN DEL EMISOR:**

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

**DIRECCIÓN DEL CORREO  
ELECTRÓNICO DEL EMISOR:**

[john@lahipotecaria.com](mailto:john@lahipotecaria.com)

[boduber@lahipotecaria.com](mailto:boduber@lahipotecaria.com)

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

**I PARTE****I. Información de la Compañía****A. Historia y Desarrollo de la Compañía.**

Banco La Hipotecaria, S. A., ("el Banco" o "La Hipotecaria") antes La Hipotecaria, S. A., fue constituida el 7 de noviembre de 1996 bajo la ley de sociedades de la República de Panamá. Según resolución S.B.P. N° 120-2010 de 26 de mayo 2010 la Superintendencia de Bancos otorgó Permiso Temporal a La Hipotecaria, S. A. para protocolizar e inscribir en el Registro Público los documentos relativos a la modificación de su Pacto Social, incluyendo el cambio de su razón social por la de Banco La Hipotecaria, S. A. y según resolución S. B. P. N° 127-2010 de 4 de junio de 2010 otorga Licencia Bancaria General para iniciar operaciones oficialmente como Banco el 7 de junio de 2010. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y personales, administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales y personales. Además de contar con la licencia bancaria, mediante Resolución FID N°3-97 del 6 de agosto de 1997, la Superintendencia de Bancos le otorgó a La Hipotecaria, S. A. una licencia fiduciaria que le permite realizar negocios de fideicomiso en o desde la República de Panamá. La Compañía se encuentra registrada en la Comisión Nacional de Valores mediante Resolución No.487-01 de 14 de diciembre de 2001.

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

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

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

**a. Evolución de la Estructura Organizativa.**

En mayo de 1997, el Grupo Wall Street Securities creó La Hipotecaria S.A., (anteriormente conocido como Wall Street Compañía Hipotecaria, S.A.) la primera institución no-bancaria en Panamá especializada en la generación, desembolso administración y titularización de préstamos hipotecarios. En marzo de 2000 Grupo Wall Street Securities vendió un 50% de sus acciones en La Hipotecaria a Grupo ASSA, S. A. y La Hipotecaria empezó a funcionar independientemente de sus dos accionistas. En diciembre de 2002, Grupo Wall Street Securities traspasó a Grupo ASSA, S.A. e Inversiones Americasa, S.A. su interés accionario en La Hipotecaria (Holding), Inc. En diciembre de 2009, la Corporación Financiera Internacional (IFC) adquirió el 14.99% de las acciones de la Hipotecaria (Holding), Inc. Desde el inicio de sus operaciones en mayo de 1997, Banco La Hipotecaria, S.A. ha llegado a ser uno de los líderes en el mercado de hipotecas bajo la Ley de Intereses Preferenciales en la República, aprobando préstamos hipotecarios a más de 14,564 familias panameñas con un valor en exceso de US \$410.4 millones. Los mismos cumplen con estándares aceptados internacionalmente para la generación y administración de créditos hipotecarios y las viviendas financiadas cubren una variada gama de proyectos. El sistema de informática que utiliza La Hipotecaria en su manejo de carteras hipotecarias

está diseñado con especificaciones internacionalmente aceptadas para administrar carteras hipotecarias y efectuar titularizaciones de carteras hipotecarias en los Estados Unidos y otros países desarrollados.

b. **Evolución del Negocio.**

La Hipotecaria abrió sus puertas al público en mayo de 1997 con un solo local en planta baja de Plaza Regency, ubicado en Vía España con un capital inicial de US \$250,000 y un equipo de 5 empleados. Durante sus primeros años, La Hipotecaria se dedicó a actividades de originar, desembolsar y administrar créditos hipotecarios. En Mayo 1999 sirvió como Fiduciario del Primer Fideicomiso de Préstamos Hipotecarios, su primera titularización de préstamos hipotecarios y sujeto de este informe. En Septiembre de 2001 sirvió como Fiduciario del Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Julio de 2002 fungió como Fiduciario del Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Octubre de 2003 fungió como Fiduciario del Cuarto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Julio de 2004 fungió como Fiduciario del Quinto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Marzo de 2005 fungió como Fiduciario del Sexto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Diciembre de 2005 fungió como Fiduciario del Séptimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Febrero de 2007 fungió como Fiduciario del Octavo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Febrero de 2008 fungió como Fiduciario del Noveno Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En noviembre de 2008 fungió como Fiduciario del Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Personales. En noviembre de 2010 fungió como Fiduciario del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. Banco La Hipotecaria, S.A., en junio 6 de 2010, comenzó a operar con licencia general de la Superintendencia de Bancos para llevar a cabo el negocio de banco en la República de Panamá, otorgada mediante la Resolución S.B.P No. 127-2010 del 4 de junio de 2010. A la fecha de la presentación de éste informe, La Hipotecaria con 150 empleados permanentes cuenta con sus oficinas principales y una sucursal en Plaza Regency, una sucursal en la Ciudad de Santiago, provincia de Veraguas, una sucursal en la Ciudad de David, provincia de Chiriquí, y una sucursal en la Ciudad de La Chorrera, provincia de Panamá y otra en la ciudad de Chitré, provincia de Herrera.

c. **Inversiones de Capital.**

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

d. **Capitalización.**

El capital de la empresa se ha fortalecido a US\$23,330,313 de US\$20,736,530 en el 2010.

**B. Pacto Social y Estatutos de la Solicitante**

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

**C. Descripción del Negocio**

a. **Giro Normal del Negocio.**

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

b. **Descripción de la Industria.**

La mayoría de las hipotecas generadas por La Hipotecaria son para la clase media / media-baja y están ubicados en el área metropolitana de la Ciudad de Panamá (desde La Chorrera hasta Tocúmen y Las

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

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

La Ley de Intereses Preferenciales (La Ley 3 del 20 de mayo de 1985), "Por la cual se establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios", según ha sido modificada por la Ley 11 de 26 de septiembre de 1990, por la Ley 4 de 17 de mayo de 1994, por la Ley 30 de 20 de julio de 1999, por la Ley 50 de 27 de octubre de 1999 y por Ley 65 de 29 de octubre de 2003, establece un subsidio importante en la tasa de interés de una hipoteca adquirida en la compra de ciertas viviendas. Para una vivienda ocupada por primera vez desde su construcción, y que sea residencia principal del ocupante, la ley actual establece tres (3) tramos preferenciales, dependiendo del precio de venta de la casa:

Precio de Venta:	Tramo Preferencial:
0 - \$30,000	Tasa de Referencia
\$30,001 - \$65,000	4.00%
\$65,001 - \$80,000	2.00%

El tramo se refiere al subsidio máximo otorgado a una institución financiera en forma de un crédito fiscal al final de cada año calendario, por haber otorgado una hipoteca a una tasa menor que la Tasa de Referencia vigente de tiempo en tiempo, siempre y cuando la hipoteca califique bajo otras condiciones de la ley. Por ejemplo, si el precio de una vivienda es treinta y dos mil quinientos dólares (\$32,500) y la Tasa de Referencia vigente en el momento es de seis punto veinticinco por ciento (6.25%), la institución financiera recibirá un crédito fiscal por un monto de un cuatro por ciento (4%) del saldo promedio de esa hipoteca, siempre y cuando la tasa otorgada al cliente no sea superior al seis punto veinticinco por ciento (6.25%). En el mismo ejemplo, si la institución financiera decide cobrar al cliente una tasa de un siete por ciento (7%), el Crédito Fiscal máximo que recibe la institución sería tres punto veinticinco por ciento (3.25%) ya que el Crédito Fiscal más la tasa cobrada al cliente no puede ser mayor a la Tasa de Referencia. Finalmente, en el mismo ejemplo si la institución decide cobrar al cliente una tasa de un cinco por ciento (5%), el Crédito Fiscal que recibe la institución sería cuatro por ciento (4%) ya que cuatro por ciento (4%) es el Tramo Preferencial (máximo) establecido por la ley en ese segmento. El subsidio es válido y estará vigente únicamente durante los primeros diez (10) años del préstamo hipotecario, para aquellos préstamos desembolsados antes del 1 de julio de 2010. Para aquellos préstamos desembolsados a partir del 1 de julio de 2010, el subsidio es válido y estará vigente únicamente durante los primeros quince (15) años del préstamo hipotecario.

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

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

tales instituciones sobre dichos préstamos en el mes inmediatamente anterior a la fecha de publicación de la nueva Tasa de Referencia por la Superintendencia Bancaria.

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

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

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

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

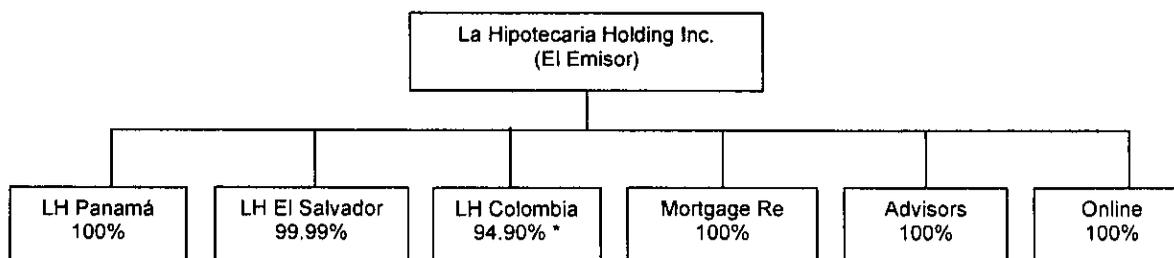
c. Tributos.

La Hipotecaria tributa en la República de Panamá.

d. Litigios Legales.

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

#### D. Estructura Organizativa



\*El otro 5.1% es tenencia de LH Panamá, LH El Salvador, Advisors y Online, en partes proporcionales.

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

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

Las oficinas principales de La Hipotecaria, S. A. están ubicadas en aproximadamente 580 metros cuadrados en el piso 4 de Plaza Regency 195, Vía España. Dicha propiedad está alquilada por un

periodo que vence en mayo de 2018. Una sucursal de ventas de aproximadamente 80 metros cuadrados está ubicada en la planta baja de Plaza Regency. Dicha propiedad está alquilada por un periodo que vence en mayo de 2018. La Hipotecaria mantiene sucursales en las principales ciudades del interior de la República.

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

#### F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.

No aplica en este caso.

#### G. Información sobre Tendencias.

Una morosidad en la cobranza de la cartera es uno de los factores que más puede afectar el negocio. Como se presentará a continuación, la incidencia de morosidad de la cartera es insignificante en este momento. El otro factor importante es el costo de financiamiento de empresa. El costo de capital ha experimentado una rebaja significativa durante el año, lo que ayuda sustancialmente a los resultados financieros del negocio. Al 31 de diciembre de 2011 el costo promedio ponderado de todo el financiamiento de la empresa (sus líneas bancarias y emisión de VCNs) fue de 4.30% mientras la tasa promedia ponderada de la cartera en los libros de La Hipotecaria fue de 7.25%.

## II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El siguiente análisis se basa en los estados financieros de La Hipotecaria al 31 de diciembre de 2011 y al 31 de diciembre del 2010.

#### A. Liquidez

Al analizar la liquidez de La Hipotecaria es importante mencionar que el principal objetivo del Banco es fomentar el mercado secundario de hipotecas residenciales a través de la originación y titularización de préstamos hipotecarios residenciales. Al 31 de diciembre de 2011, La Hipotecaria había emitido, a través de la Bolsa de Valores de Panamá, diez titularizaciones de préstamos hipotecarios residenciales por un monto agregado de **\$273,500,000** y una titularización de préstamos personales por la suma de **US\$8,000,000**. Al 31 de diciembre de 2011 el Banco tenía, \$1,336,595.11 en bonos del Noveno Fideicomiso y \$16,323,054 en bonos del Décimo 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.

El Banco cuenta con una amplia capacidad en sus líneas de crédito bancarias (The Bank of Nova Scotia, Citibank, N.A., Banco Internacional de Costa Rica, S.A., Banco Nacional de Panamá, HSBC, Banco General, BBVA, FMO y la Corporación Interamericana de Inversiones (CII), donde en su totalidad existe una capacidad de **\$116,150,000**. Al 31 de diciembre de 2010 el Banco había utilizado la suma de **\$9,400,000**.

Al 31 de diciembre de 2011 el Banco tenía autorizado por la CNV cinco planes rotativos de hasta **B/.150,000,000** en VCNs los cuales se encuentran respaldados con el crédito general del Banco. En adición, tres de estos programas que suman \$80,000,000 cuentan con una fianza solidaria de Grupo ASSA, S.A.

#### B. Recursos de Capital

Desde el último periodo fiscal no han habido compromisos de importancia para gastos de capital. Adicionalmente, no hubo tendencias de importancia, ni favorable o desfavorable en los recursos de capital de La Hipotecaria. Cabe destacar que los activos de La Hipotecaria consisten principalmente en préstamos hipotecarios sobre residencias principales otorgados a la clase media, media-baja en la Ciudad de Panamá. Las hipotecas pueden ser consideradas el "inventario" de hipotecas que se utilizará en el futuro para llevar a cabo futuras titularizaciones. Las hipotecas en los libros de La Hipotecaria

tienen las siguientes características: (Es importante recalcar que la siguiente información solamente aplica para las hipotecas que son propiedad de La Hipotecaria al **31 de diciembre de 2011** y no incluye las hipotecas administradas por La Hipotecaria en fideicomisos.

Número de préstamos	3,907
Saldo insoluto total de los préstamos	113,752,748
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	69,948,999
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial.	43,219,827
Monto total original de los préstamos	119,942,803
Saldo mínimo de los préstamos	180
Saldo máximo de los préstamos	84,825
Saldo promedio de los préstamos	18,430
Tasa máxima de los préstamos	9.50%
Tasa mínima de los préstamos	5.50%
Tasa promedia ponderada de los préstamos	6.72%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	1.09%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	101.28%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	81.33
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	82.65
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	21/07/2018
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	31/12/2041
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	30.37

#### C. Resultados de las Operaciones

Los principales ingresos de La Hipotecaria provienen del margen financiero de los préstamos en sus libros y 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). Actualmente, el margen financiero favorables de la Empresa es el resultado de la estrategia financiera implementada por la Empresa 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 considerada como estables. Al **31 de Diciembre de 2011**, La Hipotecaria administraba **16,632** préstamos con un saldo insoluto de **\$325.748 millones**, nivel que le brinda a La Hipotecaria una fuente de ingresos recurrentes.

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

#### D. Perspectivas

Es importante mencionar que las perspectivas de La Hipotecaria dependen en gran medida en el desempeño de los préstamos hipotecarios; el activo principal de la empresa. Aumentos en el nivel de morosidad por encima de los niveles programados y pérdidas en el remate de bienes reposados pudiesen disminuir el rendimiento en la ganancia de la Empresa. En la actualidad, la morosidad de la cartera se encuentra en niveles sumamente satisfactorios y dentro de los rangos programados. A continuación se encuentra un resumen de todos los préstamos hipotecarios en libros con letras morosas a más de 90 días al 31 de diciembre de 2011: (Es importante recalcar que la siguiente información solamente aplica para las hipotecas que son propiedad de La Hipotecaria al 31 de diciembre de 2011 y no incluye las hipotecas administradas por La Hipotecaria en fideicomisos)

## Informe de Morosidad

Status de Morosidad de préstamos en Libros	Total de Préstamos
Adelantados	\$66,198,289
Corrientes	\$32,432,047
Saldos de 1-30 días	\$9,557,357
Saldo de préstamos 31-60 días	\$3,593,672
Saldo de préstamos 61-90 días	\$1,272,284
Saldo de préstamos 91-120 días	\$122,286
Saldo de préstamos 121-150 días	\$74,609
Saldo de préstamos 151-180 días	\$89,867
Saldo de préstamos 181 días o más	\$412,337
<b>Total 91 días o más:</b>	<b>\$699,099</b>
Total de hipotecas en libros	\$113,752,748
<b>% de morosidad de hipotecas en libros</b>	<b>0.61%</b>

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

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

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

##### 1. Directores y Dignatarios.

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

<b>Nombre:</b>	<b>Lorenzo Romagosa L.</b> <b>Presidente</b>
<b>Nacionalidad:</b>	Panameño, Cédula 8-204-1891
<b>Fecha de nacimiento:</b>	14 de octubre de 1952
<b>Domicilio comercial:</b>	Apartado 8307, Panamá 7, Rep. de Panamá Teléfono: 263-9522; fax 269-2793
<b>Información adicional:</b>	Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas de Florida State University (1975). Actualmente se desempeña como Gerente General de las diferentes empresas que conforman el consorcio conocido como Café Durán. Adicionalmente es miembro de la Junta Directiva de un número plural de empresa relacionadas a Café Durán. Es miembro de la Junta Directiva de Grupo ASSA, S.A., ASSA Compañía de Seguros, S.A., Planeta Verde, S.A., miembro Comisión Organizadora de Expocomer, Asesor de la Cámara de Comercio e Industrias de Panamá, entre otros.

<b>Nombre:</b>	<b>Salomón V. Hanono W.</b> <b>Tesorero</b>
<b>Nacionalidad:</b>	Panameño, Cédula 8-301-209
<b>Fecha de nacimiento:</b>	22 de julio de 1968
<b>Domicilio comercial:</b>	Apartado 0816-01659, Panamá 5, Rep. de Panamá

Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2012

Teléfono: 263-4400; fax 269-9458

**Información adicional:** Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas y Finanzas de American University. Profesionalmente se desempeña como Gerente General de las diferentes empresas que conforman el grupo Empresas Vicsons. Es miembro de la Junta Directiva de Grupo ASSA, S.A. y ASSA Compañía de Seguros, S.A.

**Nombre:** Nicolás Pelyhe  
**Secretario**

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

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

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

Correo electrónico: npelyhe@assanet.com

Teléfono: 260-2929; fax 279-0868

**Información adicional:** Es Director de Desarrollo El Dorado, S.A. y Subsidiarias, La Hipotecaria, S.A., Planeta Verde, S.A., Telecarrier, Inc., Esteban Durán-Amat, S.A. (Café Durán), Central Latinoamérica de Valores, S.A., Metropolitana Compañía de Seguros, S.A. (Nicaragua), Banco de Finanzas, S.A. (Nicaragua), Inversiones Vadel, S.A., Sociedad de Finanzas de Ahorro y Préstamos para la Vivienda, S.A. (Savisa) y Director Suplente de Profuturo-Administradora de Fondos de Pensiones y Cesantía, S.A. Ingresó a ASSA Compañía de Seguros, S.A. en mayo de 1977. Su principal función es el manejo de las inversiones y supervisión de las operaciones de las empresas subsidiarias y afiliadas.

**Nombre:** John D. Rauschkolb

**Cargo:** Vicepresidente Ejecutivo

**Nacionalidad:** E.E.U.U., cédula E-8-74251

**Fecha de nacimiento:** 23 de julio de 1961

**Domicilio comercial:** Apartado 823-3858, Zona 7, Panamá, Rep. De Panamá

Correo electrónico: john@lahipotecaria.com

Teléfono: 205-1700; fax 264-0111

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



---

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

---

**Nacionalidad:** Panameño, Cédula 8-710-880  
**Fecha de nacimiento:** 15 de agosto de 1977  
**Domicilio comercial:** Apartado 0831-02678, Rep. de Panamá  
Teléfono: 303-3333, fax 303-3336

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

---

---

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

---

**Nacionalidad:** Panameño, Cédula 8-389-727  
**Fecha de nacimiento:** 5 de noviembre de 1971  
**Domicilio comercial:** Apartado 0831-02678, Rep. de Panamá  
Teléfono: 301-2101, fax 300-2729

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

---

---

**Nombre:** **Rodrigo Cardoze**  
**Vicepresidente**

---

**Nacionalidad:** Panameño, Cédula 8-713-2114  
**Fecha de nacimiento:** 4 de enero de 1978  
**Domicilio comercial:** Apartado 0816-01098, Rep. de Panamá

---

Teléfono: 205-7049, fax 205-7001

**Información adicional:** Obtuvo su Título de Licenciado en Filosofía y Letras en Duke University (2000). Posteriormente obtuvo el Título de *Juris Doctor* de Washington University, Saint Louis Missouri (2003). Profesionalmente se desempeña como Asociado Internacional de la firma de abogados Arias, Fábrega & Fábrega. Es reconocido como abogado idóneo en el Estado de Florida, Estados Unidos. Actúa como Director Suplente de la Bolsa de Valores de Panamá y de la Central Latinoamericana de Valores, S.A., y como Director del Fondo General de Inversiones y de Panamá Fixed Income Fund. Nació el 4 de enero de 1978.

## 2. Ejecutivos.

**Nombre:** John D. Rauschkolb  
**Cargo:** Gerente General

---

**Nacionalidad:** E.E.U.U., cédula E-8-74251  
**Fecha de nacimiento:** 23 de julio de 1961  
**Domicilio comercial:** Apartado 0823-04422, Panamá, Rep. de Panamá  
 Correo electrónico: john@lahipotecaria.com  
 Teléfono: 300-8500; fax 300-8501

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

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

---

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

**Información adicional:** Egresado con el título de Licenciado en Administración de Empresas de George Mason University, Virginia, Estados Unidos. Inicio su carrera profesional trabajando en el Departamento de Crédito

Corporativo del Chase Manhattan Bank, N.A. Posteriormente laboró para el Grupo Wall Street Securities por más de ocho años desempeñándose principalmente en las áreas de Finanzas Corporativas y Administración de Riesgos; su último cargo desempeñado dentro del Grupo Wall Street Securities fue el de Segundo Vicepresidente de Administración de Riesgos. Actualmente es responsable de los aspectos operativos de La Hipotecaria, S.A.

---

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

---

**Nacionalidad:** Panameña, cédula 3-87-1846  
**Fecha de nacimiento:** 29 de enero de 1965  
**Domicilio comercial:** Apartado 0823-04422, Panamá, Rep. de Panamá  
 Correo electrónico: gtejeira@lahipotecaria.com  
 Teléfono: 300-8500; fax 300-8501

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

---

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

---

**Nacionalidad:** Panameño, cédula 8-432-513  
**Fecha de nacimiento:** 24 de octubre de 1972  
**Domicilio comercial:** Apartado 0823-04422, Panamá, Rep. de Panamá  
 Correo electrónico: gtejeira@lahipotecaria.com  
 Teléfono: 300-8500; fax 300-8501

**Información adicional:** Obtuvo su título de Ingeniero Industrial en la Universidad de Portland, Oregon, Estados Unidos. Obtiene una Maestría en Administración de Empresas del INCAE (MAE XXXV). Inició su carrera profesional como oficial de crédito en el Banco Comercial de Panamá (Bancomer). Mas tarde, laboro en el Chase Manhattan Bank, N.A. por 2 años, donde

fungió como Gerente de Prime Bank en las áreas de banca de consumo e inversiones. Finalmente, antes de incorporarse a La Hipotecaria, S.A. el Ing. Zarak laboro para el Grupo Wall Street Securities por 3 años, desempeñándose principalmente en las áreas de Asesoría de Inversiones, Administración de Riesgos y como miembro del Comité de Crédito de La Hipotecaria, S.A. por parte de Wall Street Securities; su ultimo cargo desempeñado dentro de Wall Street Securities fue el de Gerente de Administración de Riesgos. Actualmente es responsable de los Departamentos de Ventas, Tramitación, Mercadeo y Avalúos, al igual que, de las sucursales de venta de La Hipotecaria, S.A.

---

**Nombre:** Rafael Martínez  
**Cargo:** Vicepresidente de Administración

---

**Nacionalidad:** Panameño, cédula 4-196-166  
**Fecha de nacimiento:** 21 de octubre de 1963  
**Domicilio comercial:** Apartado 0823-04422, Panamá, Rep. de Panamá  
 Correo electrónico: gtejeira@lahipotecaria.com  
 Teléfono: 300-8500; fax 300-8501

**Información adicional:** Obtuvo una licenciatura en Administración de Empresas con énfasis en Banca y Finanzas de la Universidad Latina de Panamá. Posteriormente obtuvo un Postgrado en Alta Gerencia y una Maestría en Dirección Empresarial, ambos de la Universidad Latina de Panamá. Consta con una experiencia de más de 10 años en el ramo de administración de carteras y cobros, manejando diferentes tipos de cuentas por cobrar. Fue uno de los pioneros en las operaciones de La Hipotecaria, S.A. apoyando directamente al Departamentos de Crédito y realizando trabajos en los Departamentos de Tramitación y Cobros. En su posición anterior en dentro de La Hipotecaria, S.A. tenía bajo su cargo el Departamento de Cobros.

---

### 3. Asesores Legales.

---

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

---

### 4. Auditores.

---

**Nombre:** KPMG  
**Contacto:** Ricardo Carvajal – Socio  
**Domicilio profesional:** Calle 50, Torre KPMG # 54 a un costado de Bladex  
 Apartado 5307, Panamá, Rep. de Panamá

---

Correo electrónico: rcarvajal1@kpmg.com.pa

Teléfono: 263-5677; fax 215-7624

**5. Nombramientos con Base en Acuerdos.**

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

**B. Compensación:****(i) Directores y Dignatarios**

	<b>2011</b>
Total de compensación a Directores y Dignatarios	\$13,300

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

**(ii) Ejecutivos Principales:**

	<b>2011</b>
Total de compensación a empleados	\$766,169

La compensación revelada arriba consiste en bonificaciones de fin de año a los empleados de la Empresa.

**C. Prácticas de la Directiva**

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

**D. Empleados**

Al 31 de diciembre de 2011, La Hipotecaria contaba con 150 colaboradores permanentes.

**F. Propiedad Accionaria:**

El dueño del 100% de las acciones de La Hipotecaria S.A. es La Hipotecaria (Holding) Inc., una sociedad constituida en las Islas Británicas Vírgenes. Al 31 de diciembre de 2011, los accionistas de La Hipotecaria (Holding), Inc. eran Grupo ASSA, S.A. (69.01%), IFC (13.5%), Inversiones Americana, S.A. (16.98%) y Fundación BIOMAT (0.51%).

**IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES**

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

El dueño del 100% de las acciones de La Hipotecaria S.A. es La Hipotecaria (Holding) Inc., una sociedad constituida en las Islas Británicas Vírgenes. Al 31 de diciembre de 2011, los accionistas de La Hipotecaria (Holding), Inc. eran Grupo ASSA, S.A. (69.01%), IFC (13.5%), Inversiones Americana, S.A. (16.98%) y Fundación BIOMAT (0.51%).

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

<b>Grupo de Empleados</b>	<b>Cantidad de Acciones</b>	<b>% sobre Cantidad de Acciones</b>	<b>Cantidad de Accionistas</b>	<b>% sobre Cantidad de Accionistas</b>
Directores,	0	0%	0	0%

Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2012

Dignatarios, Ejecutivos y Administradores				
Otros empleados	0	0	0	0%
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

Grupo de Acciones	Cantidad de Acciones	% sobre Cantidad de Acciones	Cantidad de Accionistas	% sobre Cantidad de Accionistas
1 – 500	0	0%	0	0%
501 – 1,000	1,000	100%	1	100%
	<b>1,000</b>	<b>100%</b>	<b>49</b>	<b>100%</b>

C. Persona controladora

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

D. Cambios en el control accionario

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

**V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES**

A. Identificación de Negocios o contratos con partes relacionadas.

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

B. Interés de Expertos y Asesores:

Salvo los puntos mencionados arriba, no existen.

**VI. TRATAMIENTO FISCAL**

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

– Ganancias de capital: De conformidad con el Artículo 269 del Decreto Ley N° 1 de 8 de julio de 1999, para los efectos del impuesto sobre la renta, impuesto de dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias ni deducibles las pérdidas provenientes de la enajenación de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, siempre que dicha enajenación se dé: (i) a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado; o (ii) como resultado de la aceptación de una oferta pública de compra de valores; o (iii) como resultado de una fusión, una consolidación, o una reorganización corporativa, siempre que en reemplazo de sus acciones, el accionista reciba únicamente acciones en la subsistente o en una afiliada de ésta.

– Intereses: De acuerdo con el Artículo 270 del Decreto Ley N° 1 de 8 de julio de 1999, estarán exentos del impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá y que, además, sean colocados en oferta pública primaria a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. Si los

valores no fuesen colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los tenedores respectivos causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el Agente de Registro, Pago y Transferencia.

– Dividendos: No aplica.

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

## VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

### A. Resumen de Estructura de capitalización

#### 1. Acciones y títulos de participación

Al 31 de diciembre de 2011 existían 1,000 acciones emitidas y en circulación y un patrimonio total de \$23,330,313.

#### 2. Títulos de Deuda

Al 31 de diciembre de 2011 existían Valores Comerciales Negociables y Notas por la suma de \$59,183,000.

### B. Descripción y Derechos de los Títulos

- (i) Capital Accionario: Solamente existen acciones comunes.
- (ii) Títulos de participación: No existen
- (iii) Títulos de deuda: Referirse a las Notas 8 y 9 de los estados financieros adjuntos.

## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

### Presentación aplicable a emisores del sector financiero:

<b>Estado de Situación Financiera</b>				
	Periodo anterior	Periodo anterior	Periodo anterior	Periodo anterior
	Dec-11	Dec-10	Dec-09	Dec-08
Ingresos por intereses y comisiones	\$11,111,281	\$14,256,176	\$15,078,681	\$15,539,460
Gastos de intereses y comisiones	\$6,655,115	\$10,011,936	\$12,467,028	\$10,361,775
<b>Ingreso neto de intereses y comisiones</b>	<b>\$4,456,166</b>	<b>\$4,244,240</b>	<b>\$2,611,653</b>	<b>\$5,177,685</b>
Provisiones para posibles préstamos incobrables	(\$379,438)	(\$758,202)	\$123,747	\$143,906
<b>Ingreso neto de intereses y comisiones después de provisiones</b>	<b>\$4,835,602</b>	<b>\$5,002,442</b>	<b>\$2,487,906</b>	<b>\$5,033,779</b>
<b>Otros Ingresos (gastos)</b>				
Comisión por administración y manejo	\$2,888,179	\$2,954,609	\$2,199,286	\$2,015,672
Comisión por fianza de garantía	\$0	\$0	(\$449,134)	(\$411,259)
Comisión por colocación de hipotecas	(\$272,659)	(\$1,458,340)	(\$160,093)	(\$868,485)
Constitución de bonos hipotecarios	\$0	(\$748,028)	\$0	\$415,062
Otros ingresos	\$1,397,070	\$823,407	\$260,338	\$59,529
<b>Total otros Ingresos (gastos)</b>	<b>\$4,012,590</b>	<b>\$1,571,648</b>	<b>\$1,850,397</b>	<b>\$1,210,519</b>
Gastos de operaciones	\$5,932,870	\$4,758,695	\$3,646,846	\$4,920,155
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	\$2,915,322	\$1,816,395	\$691,457	\$1,324,143
Impuesto sobre la renta		\$281,462	\$221,811	\$427,934
<b>Utilidad neta</b>	<b>\$2,915,322</b>	<b>\$1,533,933</b>	<b>\$469,646</b>	<b>\$896,209</b>
Acciones promedio del periodo	\$1,000	\$1,000	\$1,000	\$1,000
Utilidad o pérdida por acción común	\$2,915	\$1,534	\$470	\$896
<b>Balance General</b>				
	Periodo que	Periodo anterior	Periodo anterior	Periodo anterior
	reporta	Dec-10	Dec-09	Dec-08
	Dec-11			
Efectivo	\$15,662,050	\$14,357,586	\$13,996,299	\$13,571,287
Préstamos	\$130,736,641	\$100,674,814	\$182,090,448	\$175,705,401
Provisiones	\$1,307,366	\$1,006,748	\$91,781	\$91,781
Préstamos por cobrar (neto)	\$129,429,275	\$99,668,066	\$182,027,159	\$175,613,620
Cuentas por cobrar y otros activos	\$25,248,465	\$42,077,003	\$27,044,856	\$38,861,440
<b>Total de activos</b>	<b>\$170,339,790</b>	<b>\$156,102,655</b>	<b>\$223,068,314</b>	<b>\$228,046,347</b>
Depósitos de clientes	\$75,030,057	\$27,298,159	\$0	\$0
Valores comerciales negociables	\$30,752,043	\$60,256,083	\$89,675,002	\$130,022,426
Notas comerciales negociables	\$28,206,474	\$39,826,781	\$39,669,817	
financiamientos recibidos	\$9,330,835	\$4,909,553	\$70,404,903	\$74,270,618
Valores vendidos bajo acuerdo de recompra	\$0	\$0	\$0	\$5,000,000
Cuentas por pagar y otros pasivos	\$3,750,068	\$3,075,549	\$3,174,566	\$4,208,502
<b>Total de pasivos</b>	<b>\$147,069,477</b>	<b>\$135,366,125</b>	<b>\$202,924,288</b>	<b>\$213,501,546</b>
Capital pagado	\$18,750,000	\$18,750,000	\$18,750,000	\$13,750,000
Utilidades retenidas	\$3,669,788	\$1,932,071	\$2,155,753	\$1,716,499
Ajustes	\$810,525	\$54,459	(\$761,727)	(\$921,698)
<b>Total de patrimonio</b>	<b>\$23,330,313</b>	<b>\$20,736,530</b>	<b>\$20,144,026</b>	<b>\$14,544,801</b>
<b>Razones Financieras</b>				
	Periodo que	Periodo anterior	Periodo anterior	Periodo anterior
	reporta	Dec-10	Dec-09	Dec-08
	Dec-11			
Dividendo / acción común	\$0	\$0	\$0	\$0
Deuda total / patrimonio	6.30	6.53	10.07	14.68
Préstamos / total de activos	75.98%	63.85%	81.60%	77.01%
Provisiones / Morosidad +91 días	187.01%	234.40%	20.34%	14.68%
Morosidad +91 días / Cartera total	0.53%	0.43%	0.25%	0.36%
Provisiones	\$1,307,366	\$1,006,748	\$91,781	\$91,781
Morosidad +91 días	\$699,099	\$429,508	\$451,293	\$625,186

### III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

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

Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2012

### IV PARTE GOBIERNO CORPORATIVO

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

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

Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2012

	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. <i>Sí</i> (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).
	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica. <i>Sí, mediante el comité de auditoría interna.</i>
5.	Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales. <i>Sí. (Según lo establecido en el Código de Ética.)</i>

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

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

Comités	
8.	Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:
	a. Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente <i>Sí, Comité de Auditoría.</i>



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

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

<sup>1</sup>La Sección IV fue adicionada mediante Acuerdo No. 12-2003 de 11 de noviembre de 2003.

## V PARTE DIVULGACIÓN

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No. 18-00 de 11 de octubre del 2000, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Anual entre los inversionistas y al público en general, dentro de los noventa días posteriores al cierre del ejercicio fiscal, por alguno de los medios que allí se indican.

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

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

Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2012



información requerida para el Informe de Actualización de que se trate; b) sea distribuido también a los inversionistas que no siendo accionistas sean tenedores de valores registrados del emisor, y c) cualquier interesado pueda solicitar copia del mismo.

**2. Fecha de divulgación.**

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

No ha sido divulgado

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

29 de marzo de 2011

**FIRMA(S)**

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



John D. Rauschkolb  
Gerente General  
Banco La Hipotecaria, S. A.

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

**Estados Financieros**

31 de diciembre de 2011

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

---

---

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

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

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

---

---



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

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

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Banco La Hipotecaria, S. A., los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2011, y los estados de resultados, utilidades integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

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

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, tal como han sido modificadas por regulaciones prudenciales emitidas por la Superintendencia de Bancos de Panamá para propósito de supervisión, y por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

### *Responsabilidad de los Auditores*

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

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

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

*Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Banco La Hipotecaria, S. A. al 31 de diciembre de 2011, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, tal como han sido modificadas por regulaciones prudenciales emitidas por la Superintendencia de Bancos de Panamá para propósito de supervisión, como se describe en la Nota 2(a) a los estados financieros.

KPMG

28 de febrero de 2012  
Panamá, República de Panamá

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

(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Situación Financiera**

31 de diciembre de 2011

(Cifras en Balboas)

<b><u>Activos</u></b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2010</u></b>
Efectivo y efectos de caja		177,155	66,850
Depósitos en bancos:			
A la vista en bancos locales		8,498,485	7,264,073
A la vista en bancos del exterior		186,410	56,267
A plazo en bancos locales		2,200,000	970,396
A plazo en bancos del exterior		4,600,000	6,000,000
<b>Total de depósitos en bancos</b>		<b>15,484,895</b>	<b>14,290,736</b>
<b>Total de efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos</b>	<b>6</b>	<b>15,662,050</b>	<b>14,357,586</b>
Inversiones en valores	9	17,874,429	33,557,570
Inversión en afiliada	5	11,356	11,356
Préstamos	8	130,736,641	100,674,814
Menos: reserva para pérdidas en préstamos	8, 27	1,307,366	1,006,748
<b>Préstamos, neto</b>		<b>129,429,275</b>	<b>99,668,066</b>
Mobiliario, equipo y mejoras, neto	10	816,059	842,093
Cuentas e intereses por cobrar	7	3,127,415	2,492,028
Crédito fiscal por realizar	22	2,526,510	4,641,193
Otros activos	11, 24	952,696	532,763
<b>Total de activos</b>		<b>170,399,790</b>	<b>156,102,655</b>

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

<b><u>Pasivos y Patrimonio</u></b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2010</u></b>
<b>Pasivos:</b>			
Depósitos de clientes:			
De ahorros locales	5	459,202	62,845
A plazo locales	5	74,570,855	19,871,665
A plazo extranjeros		0	7,363,649
<b>Total de depósitos</b>		<b>75,030,057</b>	<b>27,298,159</b>
Valores comerciales negociables	12	30,752,043	60,256,083
Notas comerciales negociables	14	28,206,474	39,826,781
Financiamientos recibidos	13	9,330,835	4,909,553
Otros pasivos	15	3,750,068	3,075,549
<b>Total de pasivos</b>		<b>147,069,477</b>	<b>135,366,125</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Acciones comunes, 1,000 acciones autorizadas y en circulación; valor nominal B/.150	21	150,000	150,000
Capital adicional pagado		18,600,000	18,600,000
Ganancia no realizada en instrumentos financieros	9	910,525	54,459
Utilidades no distribuidas		3,669,788	1,932,071
<b>Total de patrimonio</b>		<b>23,330,313</b>	<b>20,736,530</b>
Compromisos y contingencias	23		
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>170,399,790</b>	<b>156,102,655</b>

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

(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Resultados**

Año terminado el 31 de diciembre de 2011

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos por intereses y comisiones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		8,284,772	12,398,528
Inversiones en valores		1,532,115	914,939
Depósitos en bancos	5	31,678	55,797
Comisiones por otorgamiento de préstamos		1,262,717	886,912
Comisiones por administración y manejo, netas	17	2,888,179	2,563,933
<b>Total de ingresos por intereses y comisiones</b>		<u>13,999,461</u>	<u>16,820,109</u>
Gastos de intereses:			
Depósitos	5	2,504,122	337,071
Financiamientos recibidos		3,591,596	9,674,865
Comisiones	18	559,397	1,067,664
<b>Total de gastos de intereses y comisiones</b>		<u>6,655,115</u>	<u>11,079,600</u>
<b>Ingresos neto de intereses y comisiones</b>		<u>7,344,346</u>	<u>5,740,509</u>
(Provisión) reversión para pérdidas en préstamos, neto	8	(379,436)	758,202
<b>Ingresos neto de intereses y comisiones, después de provisión</b>		<u>6,964,910</u>	<u>6,498,711</u>
Ingresos (gastos) por servicios bancarios y otros:			
Ganancia en instrumentos financieros		1,060,947	559,076
Costo por constitución de fideicomiso		0	(748,028)
Otros ingresos	17	336,123	264,331
<b>Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto</b>		<u>1,397,070</u>	<u>75,379</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos del personal	19	3,062,224	2,248,941
Depreciación y amortización	10	254,168	215,630
Honorarios profesionales y legales		350,770	345,262
Impuestos		389,351	426,194
Otros gastos	19	1,876,357	1,522,668
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>		<u>5,932,870</u>	<u>4,758,695</u>
<b>Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta</b>		<u>2,429,110</u>	<u>1,815,395</u>
Impuesto sobre la renta	24	691,393	281,462
<b>Utilidad neta</b>		<u>1,737,717</u>	<u>1,533,933</u>

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

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

(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Utilidades Integrales**

Año terminado el 31 de diciembre de 2011

(Cifras en Balboas)

---

	<u>Nota</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad neta del año		<u>1,737,717</u>	<u>1,533,933</u>
<b>Otros ingresos integrales:</b>			
Cambios de ganancia neta no realizada en valores disponibles para la venta		<u>856,066</u>	<u>816,186</u>
<b>Total otros ingresos integrales, neto</b>	<b>9</b>	<u>856,066</u>	<u>816,186</u>
<b>Total utilidades integrales</b>		<u><u>2,593,783</u></u>	<u><u>2,350,119</u></u>

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

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

**Estado de Cambios en el Patrimonio**

Año terminado el 31 de diciembre de 2011

(Cifras en Balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital adicional pagado</u>	<u>Ganancia no realizada en instrumentos financieros</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldos al 31 diciembre de 2009	150,000	18,600,000	(761,727)	398,138	18,386,411
Utilidad neta - 2010	0	0	0	1,533,933	1,533,933
Otras utilidades integrales	0	0	816,186	0	816,186
<b>Total de utilidades integrales</b>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>816,186</u>	<u>1,533,933</u>	<u>2,350,119</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<u>150,000</u>	<u>18,600,000</u>	<u>54,459</u>	<u>1,932,071</u>	<u>20,736,530</u>
Utilidad neta - 2011	0	0	0	1,737,717	1,737,717
Otras utilidades integrales	0	0	856,066	0	856,066
<b>Total de utilidades integrales</b>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>856,066</u>	<u>1,737,717</u>	<u>2,593,783</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<u>150,000</u>	<u>18,600,000</u>	<u>910,525</u>	<u>3,669,788</u>	<u>23,330,313</u>

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

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

(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Flujos de Efectivo**

Año terminado el 31 de diciembre de 2011

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad neta		1,737,717	1,533,933
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:</b>			
Provisión (reversión) para pérdidas en préstamos		379,436	(758,202)
Ganancia en instrumentos financieros		(1,060,947)	(559,076)
Depreciación y amortización		254,168	215,630
Pérdida por descarte de activos fijos		0	53,562
Impuesto sobre la renta diferido		4,127	(17,833)
Ingresos por intereses		(9,848,565)	(13,369,264)
Gastos de intereses		6,095,718	10,011,936
Gasto de impuesto sobre la renta		691,393	281,462
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>			
Préstamos		(30,140,645)	(14,640,348)
Producto de titularizaciones de cartera de préstamos		0	96,000,028
Instrumentos financieros con cambios en resultados		0	5,222,244
Cuentas por cobrar		(45,276)	(336,186)
Crédito fiscal por realizar		2,114,683	270,774
Otros activos		(342,907)	564,011
Depositos a plazo		47,335,541	27,235,314
Depositos de ahorro		396,357	62,845
Otros pasivos		1,063,518	1,009,811
<b>Efectivo generado de operaciones</b>			
Intereses recibidos		9,257,804	13,277,130
Intereses pagados		(6,272,645)	(10,363,633)
Impuesto sobre la renta pagado		(128,552)	(222,407)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>		<u>21,490,925</u>	<u>115,471,731</u>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Compra de inversiones en valores		(949,601)	(26,301,817)
Venta de inversiones en valores disponibles para la venta		16,763,220	5,000,000
Redención de inversiones en valores		931,119	1,238,914
Compra de mobiliarios y equipos		(228,134)	(290,236)
<b>Flujos de efectivo actividades de inversión</b>		<u>16,516,604</u>	<u>(20,353,139)</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Producto de financiamientos		5,650,000	46,375,000
Financiamientos pagados		(1,228,718)	(111,870,350)
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		32,273,400	69,665,883
Amortización/redención de valores comerciales negociables		(61,777,440)	(99,084,602)
Producto de la emisión de notas comerciales negociables		28,373,000	0
Amortización/redención de notas comerciales negociables		(39,993,307)	156,964
<b>Flujos de efectivo actividades de financiamiento</b>		<u>(36,703,065)</u>	<u>(94,757,305)</u>
Aumento neto en efectivo		1,304,464	361,287
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		14,357,586	13,996,299
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al final del año</b>	6	<u>15,662,050</u>	<u>14,357,586</u>

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

31 de diciembre de 2011

(Cifras en Balboas)

---

**(1) Constitución y Operación**

Banco La Hipotecaria, S. A., ("el Banco") antes La Hipotecaria, S. A., fue constituida el 7 de noviembre de 1996 bajo la ley de sociedades de la República de Panamá. En el mes de mayo según resolución S.B.P. N° 120-2010 de 26 de mayo 2010 la Superintendencia de Bancos otorgó Permiso Temporal a La Hipotecaria, S. A. para protocolizar e inscribir en el Registro Público los documentos relativos a la modificación de su Pacto Social, incluyendo el cambio de su razón social por la de Banco La Hipotecaria, S. A. y en el mes de septiembre según resolución S. B. P. N° 127-2010 de 4 de junio de 2010 otorga Licencia Bancaria General para iniciar operaciones oficialmente como Banco el 7 de junio de 2010. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y personales, administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales y personales.

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% (2010: 69.26%).

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.

La oficina principal del Banco y la de su compañía tenedora de acciones están ubicadas en Vía España, Plaza Regency, piso No.4, Torre 195, ciudad de Panamá. Al 31 de diciembre de 2011, el Banco mantenía un total de 132 (2010: 97) colaboradores permanentes.

El Comité de Auditoría de Banco La Hipotecaria, S. A. autorizó la emisión de estos estados financieros el 28 de febrero de 2012.

**(2) Resumen de Políticas de Contabilidad Más Importantes**

Las políticas de contabilidad más significativas adoptadas por el Banco en la preparación de los estados financieros, se detallan a continuación:

**(a) Base de Preparación**

Estos estados financieros del Banco han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), tal como han sido modificadas por regulaciones prudenciales emitidas por la Superintendencia de Bancos de Panamá para propósito de supervisión. La Superintendencia de Bancos de Panamá ha regulado que los estados financieros que se presenten a esta entidad reguladora, deben incluir todas las reservas para pérdidas en activos financieros, y bienes adjudicados como lo establecen las normas prudenciales emitidas por la Superintendencia de Bancos de Panamá. El tratamiento contable para el reconocimiento de pérdidas en préstamos, en inversiones en valores y en bienes adjudicados de prestatarios de conformidad con las normas prudenciales emitidas por la Superintendencia, difiere en algunos aspectos del tratamiento contable de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, específicamente NIC 39 y NIIF 5. (Ver nota 2c - Inversiones en Valores, nota 2e - Reserva para Pérdidas en Préstamos).

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(2) Resumen de Políticas de Contabilidad Más Importantes, continuación**

Las políticas de contabilidad han sido aplicadas consistentemente para todos los periodos presentados en estos estados financieros.

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, exceptuando los valores que se clasifican como valores a valor razonable con cambios en resultados, los valores disponibles para la venta y los instrumentos derivados, los cuales se presentan a su valor razonable. Otros activos y pasivos financieros y activos y pasivos no financieros se presentan al costo amortizado o al costo histórico.

La administración del Banco, en la preparación de los estados financieros, ha efectuado ciertas estimaciones contables y supuestos críticos, y ha ejercido su criterio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Banco, las cuales afectan las cifras reportadas de los activos y pasivos y revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y las cifras reportadas en el estado de resultados durante el periodo. Las estimaciones y supuestos relacionados, consideran experiencias históricas y otros varios factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos efectuados por la administración que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro, están relacionadas con la reserva para pérdidas en préstamos, la reserva para pérdidas en operaciones con riesgo crediticio fuera del estado de situación financiera, la valuación de inversiones en valores, instrumentos derivados y la estimación del impuesto sobre la renta, los cuales se revelan más ampliamente en las notas 8, 9, 23, 24 y 25.

Los estados financieros 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 (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal. La moneda funcional del Banco es el Balboa.

**(b) Instrumentos Financieros Derivados**

El Banco utiliza instrumentos financieros derivados como parte de sus operaciones, los cuales se reconocen en el estado de situación financiera a su valor razonable, bajo el método de flujos de efectivo cuando se utiliza contabilidad de cobertura o directamente a resultados cuando es un derivado "free-standing".

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(2) Resumen de Políticas de Contabilidad Más Importantes, continuación**

Instrumentos derivados bajo el método de flujos de efectivo son instrumentos que cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo asociados con un activo o pasivo previamente reconocido, o a una transacción prevista con altas probabilidades de concretarse. La parte efectiva de cualquier cambio en valor razonable del instrumento de cobertura se reconoce directamente en el patrimonio, mientras que la parte no efectiva de cualquier cambio en valor razonable se reconoce en el estado de resultados. Las cantidades acumuladas en patrimonio se reclasifican al estado de resultados en los períodos en los cuales las transacciones de coberturas afectarán el ingreso o la pérdida. Cuando un instrumento de cobertura llega a su fecha de vencimiento o se vende, o cuando una cobertura deja de cumplir los criterios para la contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada remanente existente en el patrimonio se reconoce en el estado de utilidades integrales.

**(c) *Inversiones en Valores***

Las inversiones en valores son clasificadas a la fecha de negociación, e inicialmente medidas al valor razonable más los costos incrementales relacionados a la transacción, y son subsecuentemente contabilizadas, basados en las clasificaciones mantenidas de acuerdo a sus características y la finalidad para la cual se determinó su adquisición. Las clasificaciones utilizadas por el Banco se detallan a continuación:

- ***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 de resultados en el período en el cual se generan.
- ***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 o precios de mercado de las acciones. Estas inversiones se miden a valor razonable y los cambios en el valor se reconocen directamente en el patrimonio usando una cuenta de valuación hasta que sean vendidos o redimidos (dados de baja) o se ha determinado que una inversión se ha deteriorado en valor; en cuyo caso la ganancia ó pérdida acumulada reconocida previamente en el patrimonio se incluye en el resultado de operaciones en el estado de resultados. Las ganancias ó pérdidas en moneda extranjera por los valores disponibles para la venta son reconocidas en el estado de resultados.  
  
Cuando el valor razonable de las inversiones en instrumentos de capital no puede ser medido confiablemente, las inversiones permanecen al costo.
- ***Valores Mantenidos hasta su Vencimiento***  
Los valores mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimientos fijos que la administración del Banco tiene la intención positiva y la capacidad financiera para mantenerlos hasta su vencimiento.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(2) Resumen de Políticas de Contabilidad Más Importantes, continuación**

Estos valores consisten en instrumentos de deuda, los cuales son llevados al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El Banco determina el deterioro de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento con base al Acuerdo 7-2000, emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá. Bajo ciertos criterios y elementos definidos en dicho Acuerdo 7-2000, se deberá constituir reserva para pérdidas temporales en las inversiones en valores mantenidos hasta su vencimiento. Adicionalmente, el Acuerdo 7-2000 requiere establecer reservas especiales cuando:

- El emisor de los valores sufra un deterioro notorio y recurrente en su solvencia económica o exista una alta probabilidad de quiebra.
- Hayan transcurrido más de noventa días desde el vencimiento total o parcial del principal, de los intereses, o de ambos, tomando en cuenta el importe que razonablemente se estime de difícil recuperación, neto de las garantías o en función del tiempo transcurrido desde el vencimiento, así: más de 90 días a menos de 180 días 25%; más de 180 días a menos de 270 días 50%; más de 270 días a menos de 360 días 75%; y más de 360 días 100%.
- Las inversiones en valores que no tengan precios confiables y no estén cotizados dentro de un mercado organizado activo.
- Ocurra un deterioro importante en el riesgo cambiario, o un deterioro significativo del riesgo país, o inversiones en plazas bancarias que carezcan de regulaciones prudenciales acordes con los estándares internacionales y que no hayan sido debidamente cubiertas.

Las pérdidas estimadas por deterioro son reconocidas con cargo al resultado de las operaciones en el estado de resultados y la reserva acumulada se presenta en el estado de situación financiera deducida de las inversiones en valores mantenidos hasta su vencimiento. Cuando se da de baja una inversión en valores, el monto castigado se carga a la cuenta de reserva.

En el caso que inversiones en instrumentos de capital sean clasificadas como disponibles para la venta, una significativa y prolongada disminución en el valor razonable por debajo de su costo es considerada como un indicador que los activos están deteriorados. Para aquellos casos de inversiones en instrumentos de capital donde no es fiable estimar un valor razonable, los mismos se mantienen al costo menos reserva para pérdida por deterioro.

El valor razonable de una inversión en valores es generalmente determinado con base al precio de mercado cotizado a la fecha del estado de situación financiera. De no estar disponible el precio de mercado cotizado, el valor razonable del instrumento es estimado utilizando modelos para cálculos de precios o técnicas de flujos de efectivo descontados.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(2) Resumen de Políticas de Contabilidad Más Importantes, continuación**

Las compras y ventas de activos financieros disponibles para la venta y mantenidos hasta su vencimiento se reconocen a la fecha de negociación – la fecha en que la entidad pacta la transacción.

*(d) Préstamos*

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

Los préstamos reestructurados consisten en activos financieros cuyas condiciones originales de plazo, interés, mensualidad o garantías han sido modificadas por dificultades de pago del deudor.

El Banco tiene la política de no acumular intereses sobre aquellos préstamos cuyo capital o intereses esté atrasado en más de ciento veinte días, a menos que en opinión de la administración, basado en la evaluación de la condición financiera del prestatario, colaterales u otros factores, el cobro total del capital y los intereses sea probable. Cuando un préstamo es transferido a estado de no acumulación de intereses, los intereses acumulados por cobrar a esa fecha son reversados de los ingresos por intereses sobre préstamos. Esta política se enmarca dentro del Acuerdo 6-2000 "Clasificación de Cartera y Constitución de Reservas" emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá.

*(e) Reserva para Pérdidas en Préstamos*

El Banco utiliza el método de reserva para proveer sobre pérdidas en los préstamos. El monto de pérdidas en préstamos determinado durante el periodo se reconoce como gasto de provisión en los resultados de las operaciones y se acredita a una cuenta de reserva para pérdidas en préstamos.

La reserva se presenta deducida de los préstamos por cobrar en el estado de situación financiera. Cuando un préstamo se determina como incobrable, el monto irrecuperable es cargado a la referida cuenta de reserva. Las recuperaciones subsiguientes de préstamos previamente castigados como incobrables, se acreditan a la cuenta de reserva.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(2) Resumen de Políticas de Contabilidad Más Importantes, continuación**

La Superintendencia de Bancos de Panamá requiere que la información financiera presentada por los bancos en Panamá, incluyendo estados financieros anuales e intermedios, incluyan el reconocimiento contable y presentación de reserva para pérdidas en préstamos con base a normas prudenciales para la constitución de tales reservas, emitidas por esta entidad reguladora. Con base a la normativa del regulador, Acuerdo 6-2000 emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá, el Banco clasifica los préstamos en cinco categorías de riesgo y determina los montos mínimos de reservas para pérdidas sobre el saldo de capital así: Normal 0%; Mención especial 2%; Subnormal 15%; Dudoso 50% e Irrecuperable 100%. Para tal efecto, se utilizan criterios para la clasificación, tales como la calidad del préstamo y parámetros de incumplimiento con el servicio de la deuda, entre otros. El criterio de períodos de incumplimiento es utilizado para clasificar los préstamos de consumo y de vivienda.

Adicionalmente en un plazo no mayor de 90 días, el Banco deberá ajustar la clasificación anterior de los préstamos y constituir nuevas provisiones específicas, de ser aplicable, en función de las pérdidas estimadas, así: Mención especial 2% hasta 14.9%; Subnormal 15% hasta 49.9%; Dudoso 50% hasta 99.9% e Irrecuperable 100%.

Al calcular las pérdidas estimadas, el Banco considera, entre otros, el valor de realización de las garantías reales, y cualquier otro flujo que pudiera obtener por parte de los codeudores o garantes. Para la cartera de préstamos personales se considera la morosidad del deudor, las pérdidas que históricamente ha experimentado el Banco en el pasado en grupos comparables o similares, el perfil de vencimiento de la cartera, y cualquier otra información que pudiera afectar el cobro de la cartera de préstamos personales.

En adición, el Acuerdo 6-2000 permite la creación de reservas genéricas para pérdidas en préstamos, de manera provisional, cuando se tenga conocimiento del deterioro en el valor de un grupo de préstamos que tengan características comunes definidas y que no hayan podido ser imputadas a préstamos individualmente.

Los bancos están obligados a mantener en todo momento una reserva global para pérdidas en préstamos no menor al 1% del total de su cartera de préstamos menos las garantías de depósitos en el propio banco. Esta reserva global no deberá ser menor a la suma de las reservas específicas y genéricas.

La Superintendencia de Bancos podrá evaluar la suficiencia de las reservas y ordenar al Banco la constitución adicional de reservas en cualquier momento.

Las reservas para pérdidas en préstamos determinadas con base a la norma prudencial emitida por el regulador (Acuerdo 6-2000), pueden diferir del monto de reservas determinadas bajo la Norma Internacional de Contabilidad No. 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*. La estimación de reservas bajo la NIC 39 se basa en el concepto de pérdidas incurridas por deterioro en los préstamos por cobrar y utiliza dos metodologías para evaluar si existe evidencia objetiva del deterioro: individualmente para los préstamos que son individualmente significativos e individualmente o colectivamente para los préstamos que no son individualmente significativos.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(2) Resumen de Políticas de Contabilidad Más Importantes, continuación**

Según la NIC 39, las pérdidas por deterioro en préstamos individualmente evaluados se determinan con base a 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.

Según la NIC 39, para los propósitos de una evaluación colectiva de deterioro, los préstamos de consumo 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. 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 grupo, experiencia de pérdida histórica para los activos con características de riesgo de crédito similares, y en opiniones experimentadas de la administración sobre sí 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.

El monto de cualquier pérdida estimada por deterioro de préstamos se carga como una provisión para pérdidas en el estado de resultados y se acredita a una cuenta de reserva. Los préstamos dados de baja se cargan a la cuenta de reserva para pérdidas en préstamos.

*Reversión de 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 de resultados.

*(f) Propiedades, Equipos y Mejoras*

Las propiedades y equipos comprenden edificios, mobiliario y mejoras utilizadas por las sucursales y oficinas del Banco. Todas las propiedades y equipos se presentan al costo histórico menos depreciación y amortización acumulada. El costo histórico incluye el gasto que es directamente atribuible a la adquisición de los bienes.

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(2) Resumen de Políticas de Contabilidad Más Importantes, continuación**

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

- Inmueble	30 años
- Mobiliario y equipo	3 - 10 años
- Equipo rodante	5 años
- Mejoras	3 - 10 años

La vida útil y valor residual de los activos es revisada y ajustada si es apropiado, a la fecha de estado de situación financiera.

Las propiedades y equipos se revisan para determinar si existe 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 valor en uso.

**(g) Deterioro de Activos**

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

**(h) Títulos de Deuda Emitidos y Financiamientos Recibidos**

Los títulos de deuda emitidos y los financiamientos recibidos son el resultado de los recursos que el Banco solicita para sus operaciones. El Banco clasifica los instrumentos de capital en pasivos financieros o en instrumentos de capital de acuerdo con la sustancia de los términos contractuales del instrumento.

Estos son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de transacción, y subsecuentemente se miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

**(i) Ingresos y Gastos por Intereses**

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado de resultados para todos los instrumentos financieros presentados a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(2) Resumen de Políticas de Contabilidad Más Importantes, continuación**

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

*(j) Ingresos por Honorarios y Comisiones*

Las comisiones sobre préstamos se reconocen directamente a ingreso debido a que los costos asociados al otorgamiento de préstamos se aproximan al ingreso por comisión. Los honorarios y otras comisiones sobre los préstamos son reconocidos como ingreso bajo el método de efectivo debido a su vencimiento a corto plazo. El ingreso reconocido bajo el método de efectivo no es significativamente diferente del ingreso que sería reconocido bajo el método de acumulación.

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

*(k) Información de Segmentos*

Un segmento de negocio es un componente del Banco, cuyos resultados operativos son revisados regularmente por la Gerencia General 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.

*(l) Impuesto sobre la Renta*

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

Los impuestos diferidos son reconocidos para diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de los reportes financieros y los montos usados con propósitos impositivos. Los impuestos diferidos son valorizados a las tasas impositivas que se espera aplicar a las diferencias temporales cuando son reversadas, basándose en las leyes que han sido aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha del estado de situación financiera.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(2) Resumen de Políticas de Contabilidad Más Importantes, continuación**

Un activo por impuestos diferidos es reconocido en la medida en que sea probable que las ganancias gravables futuras estén disponibles en el momento en que la diferencia temporal pueda ser utilizada. Los activos por impuesto diferidos son revisados en cada fecha de balance y son reducidos en la medida que no es probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

*(m) Efectivo y Equivalentes de Efectivo*

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

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

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2011, el Banco ha adoptado la siguiente norma modificada:

- *NIC 24 (Revisada en 2009) – Revelaciones de Partes Relacionadas:*

Las enmiendas modifican la definición de partes relacionadas y simplifica las revelaciones para entidades relacionadas con el gobierno.

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

A la fecha del estado de situación financiera existen normas, modificaciones e interpretaciones emitidas que no han sido aplicadas en la presentación de estos estados financieros:

- Enmiendas a la NIC 1 – *Presentación de los rubros de las otras utilidades integrales*, publicada el 16 de junio de 2011. La norma es efectiva para períodos anuales comenzando en o después del 1 de julio de 2012. Se permite su adopción en fecha más temprana.

- NIIF 9 *Instrumentos Financieros*, publicada el 12 de noviembre de 2009, forma parte de la primera fase del proyecto comprensivo del Comité de Normas (IASB) para reemplazar NIC 39. La norma es efectiva para períodos anuales comenzado en o después del 1 de enero 2015. Se permite su adopción en fecha más temprana.

- NIIF 13 *Medición del valor razonable*, publicada el 12 de mayo de 2011, esta nueva norma define lo que se considera como valor razonable, establece un marco único de trabajo para la medición del valor razonable y requiere revelaciones sobre dicha medición. La norma es efectiva para períodos anuales comenzando en o después del 1 de enero 2013. Se permite su adopción en fecha más temprana.

El Banco se encuentra en proceso de evaluación del impacto que estas normas tendrán en los estados financieros al momento de su adopción. Por la naturaleza de las operaciones del Banco, se asume que la adopción de estas normas tendrán un impacto significativo en los estados financieros.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(2) Resumen de Políticas de Contabilidad Más Importantes, continuación**

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

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

Algunas cifras y revelaciones en los estados financieros del año 2010 han sido reclasificadas para adecuar su presentación al año 2011.

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

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

La Junta Directiva del Banco tiene la responsabilidad de establecer y vigilar las políticas de administración de riesgos de los instrumentos financieros. A tal efecto, ha establecido ciertos comités, para la administración y vigilancia periódica de los riesgos a los cuales está expuesto el Banco, entre estos comités están los siguientes:

- Comité de Crédito
- Comité de Cobros
- Comité de Auditoría
- Comité de Cumplimiento
- Comité de Riesgo

Adicionalmente el Banco está sujeto a las regulaciones de la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá y la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (anteriormente Comisión Nacional de Valores), en lo concerniente a concentraciones de riesgo, liquidez y capitalización entre otras.

La administración está dando seguimiento al impacto que la crisis financiera mundial pueda tener sobre la economía en Panamá y en otros países donde el Banco opera, incluyendo el posible efecto sobre los activos financieros, pasivos financieros, resultados y liquidez del Banco. Debido a la incertidumbre mundial acerca de cuando esta crisis será estabilizada o resuelta, la administración no puede prever el efecto final de la misma.

**Concentración geográfica de los activos, pasivos, y partidas fuera del estado de situación financiera**

La concentración geográfica de los activos, pasivos y partidas fuera del estado de situación financiera (fuera del balance) se presenta a continuación:

<u>País o Región Geográfica:</u>	<u>2011</u>		<u>Fuera de Balance</u>
	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u>	
Panamá	170,213,480	129,088,916	227,267,619
Estados Unidos de América	142,908	9,903,125	0
Centro América	43,402	8,077,436	0
	<u>170,399,790</u>	<u>147,069,477</u>	<u>227,267,619</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

<u>País o Región Geográfica:</u>	<u>2010</u>		<u>Fuera de Balance</u>
	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u>	
Panamá	150,046,389	122,498,854	233,208,344
Estados Unidos de América	6,026,266	5,503,622	0
Caribe	30,000	7,363,649	0
	<u>156,102,655</u>	<u>135,366,125</u>	<u>233,208,344</u>

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

(a) *Riesgo de Crédito:*

Es el riesgo en que el deudor o emisor 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 el activo financiero respectivo.

Para mitigar el riesgo de crédito, el Banco ha formulado para su cumplimiento un Manual de Políticas de Crédito que mitigue este riesgo. Estas Políticas de Crédito establecen los términos y condiciones que debe cumplir cada préstamo otorgado por el Banco. Adicionalmente, el Banco cuenta con un Departamento de Crédito que analiza cada solicitud de préstamo, realiza las investigaciones pertinentes, valida y certifica el cumplimiento de las Políticas de Crédito y presenta y sustenta dicha solicitud ante el Comité de Crédito. El Comité de Crédito asignado por la Junta Directiva vigila el cumplimiento de las Políticas de Crédito de cada préstamo aprobado.

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

- *Formulación de Políticas de Crédito:*  
Actualmente el Banco cuenta con un manual de Políticas de Crédito el cual establece los términos y condiciones bajo los cuales se otorgan los préstamos del Banco. Estas Políticas de Créditos son revisadas y actualizadas tomando en cuenta el entorno macroeconómico del país, la experiencia que el Banco ha mantenido en su propia cartera de préstamos y las tendencias y prácticas de la industria en la cual se desempeña el Banco.
- *Establecimiento de Límites de Autorización:*  
El Banco ha establecido límites máximos de otorgamiento de préstamos que ascienden a B/.80,000 para préstamos hipotecarios y B/.17,000 para préstamos personales. Adicionalmente, cada solicitud de préstamo debe llevar la aprobación de un mínimo de dos miembros del Comité de Crédito, el cual lo compone el Gerente General, el Vicepresidente Ejecutivo de Negocios, el Vicepresidente Ejecutivo de Soporte de Negocios, el Vicepresidente de Riesgos, el Gerente de Crédito y el Oficial de Crédito. La plataforma tecnológica del Banco permite definir niveles de concentración de los clientes dentro de su cartera.

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

- *Desarrollo y Mantenimiento de Evaluación de Riesgo:*  
La Junta Directiva del Banco estableció un Comité de Cobros el cual se reúne de forma mensual para evaluar los perfiles de crédito de los clientes que han caído en morosidad durante el mes inmediatamente anterior a la fecha de la reunión. El objetivo de esta reunión es evaluar tendencias y comportamientos de los clientes que han caído en morosidad y evaluar las Políticas de Crédito para hacer las recomendaciones de ajustes pertinentes a las mismas.
- *Revisión de Cumplimiento con Políticas:*  
La revisión del Cumplimiento de Políticas de Crédito recae en el Departamento de Crédito el cual revisa y analiza cada solicitud de préstamo y en el Comité de Crédito que evalúa y aprueba las solicitudes de préstamos. Adicionalmente, la Junta Directiva estableció el Departamento de Auditoría Interna, el cual audita regularmente un porcentaje de los casos desembolsados en el período inmediatamente anterior a la fecha de la revisión. El objetivo es asegurar el cumplimiento en cada préstamo auditado de los lineamientos establecidos en las Políticas de Crédito, Políticas de Tramitación y Políticas de Legal.

El Banco califica en 6 grados de riesgo el estatus de sus préstamos como se detalla a continuación:

- Grado 1: Préstamos con saldos corrientes
- Grado 2: Con morosidad de 1 a 60 días
- Grado 3: Con morosidad de 61 a 90 días
- Grado 4: Con morosidad de 91 a 120 días
- Grado 5: Con morosidad de 121 a 180 días
- Grado 6: Con morosidad mayor a 180 días

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

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

	<u>Préstamos</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Deterioro Individual:		
Grado 6: Deteriorado	412,337	249,001
Reserva asignada	(707)	(8,361)
Valor en libros	<u>411,630</u>	<u>240,640</u>
Morosos sin deterioro:		
Grado 2: Riesgo bajo		
01 - 30 días	10,558,356	6,185,704
31 - 60 días	4,333,465	4,041,465
Reserva asignada	(12,289)	(9,489)
Valor en libros	<u>14,879,532</u>	<u>10,217,680</u>
Grado 3 al 5: Lista de vigilancia		
61 - 90 días	1,552,658	1,667,871
91 - 120 días	185,174	102,136
121 - 150 días	121,626	73,447
151 - 180 días	109,019	121,402
Reserva asignada	(24,673)	(34,839)
Valor en libros	<u>1,943,804</u>	<u>1,930,017</u>
No morosos sin deterioro:		
Grado 1: Corriente	113,464,006	88,233,788
Reserva asignada	(8,019)	(6,754)
Valor en libros	<u>113,455,987</u>	<u>88,227,034</u>
Total cartera de préstamos	<u>130,736,641</u>	<u>100,674,814</u>
Reserva global	(1,261,678)	(947,305)
Total en libros	<u>129,429,275</u>	<u>99,668,066</u>

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

- **Deterioro en préstamos:**  
El deterioro para los préstamos se determina considerando el monto de principal e intereses de acuerdo al término contractual de los préstamos. Estos préstamos son evaluados en el grado 6 que es el sistema de evaluación de riesgo de crédito del Banco.
- **Morosidad sin deterioro de los préstamos:**  
Préstamos donde los pagos contractuales de capital e intereses pactados están morosos, pero contractualmente el Banco no considera que exista una pérdida por deterioro basado en el nivel de garantías disponibles sobre los montos adeudados al Banco. Generalmente, los préstamos en esta condición son clasificados en un grado de 2 a 5.

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

• 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 para los préstamos que no son individualmente significativos y los préstamos que al ser evaluados de forma individual no presentan deterioro, se calculan de forma colectiva.

El Banco mantiene colaterales sobre los préstamos otorgados a clientes correspondientes a hipotecas sobre las propiedades y otras garantías sobre este activo. Las estimaciones del valor razonable están basadas en el valor del colateral según sea el periodo de tiempo del crédito y generalmente no son actualizadas excepto si el crédito se encuentra en deterioro en forma individual.

El valor estimado de las garantías hipotecarias y otras garantías sobre los préstamos ascendían aproximadamente a B/.139,861,668 (2010: B/.103,308,810).

El Banco al 31 de diciembre de 2011, mantiene en clasificación no morosos sin deterioro las inversiones y depósitos en bancos por la suma de B/.17,874,429 (2010: B/.33,557,570) y B/.15,662,050 (2010: B/.14,357,586); respectivamente.

La tabla a continuación muestra un análisis del monto bruto y monto neto de reservas para deterioro para los activos individualmente deteriorados por clasificación de riesgo:

	<u>Préstamos</u>	
	<u>Monto Bruto</u>	<u>Monto Neto</u>
31 de diciembre de 2011		
B: Mención Especial	7,708,647	7,696,358
C: Sub-Normal	812,704	807,657
D: Dudoso	580,641	561,015
E: Irrecuperable	<u>252,397</u>	<u>251,690</u>
Total	<u>9,354,389</u>	<u>9,316,720</u>

	<u>Préstamos</u>	
	<u>Monto Bruto</u>	<u>Monto Neto</u>
31 de diciembre de 2010		
B: Mención Especial	7,221,594	7,212,105
C: Sub-Normal	1,076,492	1,069,292
D: Dudoso	427,479	399,841
E: Irrecuperable	<u>272,693</u>	<u>264,331</u>
Total	<u>8,998,258</u>	<u>8,945,569</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

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 es la siguiente:

	<u>Préstamos</u>		<u>Inversiones</u>		<u>Depósitos en bancos</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Concentración por Sector:						
Préstamos hipotecarios	113,752,748	84,115,621	0	0	0	0
Préstamos personales	16,983,893	16,559,193	0	0	0	0
Otros sectores	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>17,874,429</u>	<u>33,557,570</u>	<u>15,484,895</u>	<u>14,290,736</u>
	<u>130,736,641</u>	<u>100,674,814</u>	<u>17,874,429</u>	<u>33,557,570</u>	<u>15,484,895</u>	<u>14,290,736</u>
Concentración Geográfica						
Panamá	130,736,641	100,674,814	17,874,429	33,557,570	15,298,485	8,234,469
Estados Unidos de América	0	0	0	0	142,908	6,056,267
Centro América	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>43,502</u>	<u>0</u>
	<u>130,736,641</u>	<u>100,674,814</u>	<u>17,874,429</u>	<u>33,557,570</u>	<u>15,484,895</u>	<u>14,290,736</u>

Las concentraciones geográficas de préstamos, inversiones y depósitos en bancos están basadas en la ubicación del deudor y emisor.

**(b) Riesgo de Liquidez**

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

**Administración del Riesgo de Liquidez:**

El Banco controla este riesgo con reservas apropiadas de liquidez y de activos fácilmente realizables, usualmente por encima de los requerimientos regulatorios, con adecuado calce de plazos entre activos y pasivos y con planes de contingencia que son periódicamente revisados y actualizados.

Compete a la Junta Directiva, la gestión y seguimiento del riesgo de liquidez, para asegurar la capacidad de la Institución para responder, sin mayor dificultad, a retiros no previstos de depósitos o necesidades no programadas en la colocación de créditos.

La Junta Directiva realiza un seguimiento periódico de la posición de liquidez mediante el análisis de la estructura de vencimiento, estabilidad de depósitos por tipo de cliente, ejercicios de sensibilización y el cumplimiento de estándares mínimos establecidos en las regulaciones y políticas corporativas.

Se tienen definidos planes de contingencia para reaccionar a cambios en los niveles de liquidez del mercado y de situaciones no previstas que pudiesen afectar la posición de liquidez.

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

La Superintendencia de Bancos de Panamá establece en el Acuerdo 4-2008, el índice de liquidez legal mínimo de 30% para los Bancos de Licencia General.

Para los efectos del requerimiento del índice de liquidez legal mínimo, se computarán los siguientes activos considerados como activos líquidos: efectivo, efectos de caja, depósitos en bancos cuyo vencimiento no exceda de ciento ochenta y seis (186) días contados a partir del informe de liquidez, y otros activos líquidos autorizados en el numeral 10 del artículo 75 de la Ley Bancaria y acuerdo 4-2008.

Para los efectos del requerimiento del índice de liquidez legal mínimo se computarán los depósitos siguientes: depósitos a la vista, depósitos de ahorro, y depósitos a plazo cuyo vencimiento no exceda de ciento ochenta y seis (186) días contados a partir del informe de liquidez salvo la porción que garantiza préstamos en el propio Banco y por el saldo garantizado pendiente a la fecha del informe.

A continuación se detallan los índices correspondientes al margen de activos líquidos sobre los depósitos recibidos de clientes cuyo vencimiento no exceda de ciento ochenta y seis (186) días:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Al 31 de Diciembre	103.10%	22,846.17%
Promedio del período	313.31%	18,119.66%
Máximo del período	820.33%	70,561.50%
Mínimo del período	58.49%	115.59%

El Banco inicia la captación de depósitos en junio 2010 al obtener su Licencia Bancaria General.

La siguiente tabla analiza los activos y pasivos financieros del Banco en agrupaciones de vencimiento remanente a la fecha del estado de situación financiera respecto a la fecha de vencimiento contractual.

<u>2011</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>	<u>Total</u>
<b>Activos:</b>				
Efectivo	177,155	0	0	177,155
Depósitos en bancos	15,484,895	0	0	15,484,895
Inversiones en valores	0	0	17,874,429	17,874,429
Préstamos	17,034	1,518,419	129,201,188	130,736,641
Otros activos	<u>3,127,415</u>	<u>2,526,510</u>	<u>0</u>	<u>5,653,925</u>
<b>Total de activos</b>	<u>18,806,499</u>	<u>4,044,929</u>	<u>147,075,617</u>	<u>169,927,045</u>
<b>Pasivos:</b>				
Valores comerciales negociables	30,752,043	0	0	30,752,043
Notas comerciales negociables	0	28,206,474	0	28,206,474
Depósitos	32,798,296	42,231,761	0	75,030,057
Financiamientos recibidos	1,466,666	7,864,169	0	9,330,835
Otros pasivos	<u>358,791</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>358,791</u>
<b>Total de pasivos</b>	<u>65,375,796</u>	<u>78,302,404</u>	<u>0</u>	<u>143,678,200</u>
<b>Contingencias</b>	<u>32,256,147</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>32,256,147</u>
<b>Margen de liquidez neto</b>	<u>(78,825,444)</u>	<u>(74,257,475)</u>	<u>147,075,617</u>	<u>(6,007,302)</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

<u>2010</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>	<u>Total</u>
<b>Activos:</b>				
Efectivo	66,850	0	0	66,850
Depósitos en bancos	14,290,736	0	0	14,290,736
Inversiones en valores	0	0	33,557,570	33,557,570
Préstamos	8,334	533,289	100,133,191	100,674,814
Otros activos	<u>2,492,028</u>	<u>4,641,193</u>	<u>0</u>	<u>7,133,221</u>
<b>Total de activos</b>	<b><u>16,857,948</u></b>	<b><u>5,174,482</u></b>	<b><u>133,690,761</u></b>	<b><u>155,723,191</u></b>
<b>Pasivos:</b>				
Valores comerciales negociables	60,256,083	0	0	60,256,083
Notas comerciales negociables	11,226,000	28,600,781	0	39,826,781
Depósitos	10,054,308	17,243,851	0	27,298,159
Financiamientos recibidos	1,250,000	3,659,553	0	4,909,553
Otros pasivos	<u>535,718</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>535,718</u>
<b>Total de pasivos</b>	<b><u>83,322,109</u></b>	<b><u>49,504,185</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>132,826,294</u></b>
Contingencias	<u>22,506,610</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>22,506,610</u>
<b>Margen de liquidez neto</b>	<b><u>(88,970,771)</u></b>	<b><u>(44,329,703)</u></b>	<b><u>133,690,761</u></b>	<b><u>390,287</u></b>

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.

(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 de valores a eventos políticos y económicos. 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.

**Riesgo de Tasa de Interés**

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

	Hasta 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
<b>2011</b>					
<b>Activos:</b>					
Depósitos a la vista en bancos	8,684,895	0	0	0	8,684,895
Depósitos a plazo en bancos	6,800,000	0	0	0	6,800,000
Valores disponibles para la venta	17,659,650	0	0	0	17,659,650
Valores mantenidos hasta su vencimiento	0	0	0	214,779	214,779
Préstamos	130,736,641	0	0	0	130,736,641
<b>Total</b>	<b>163,881,186</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>214,779</b>	<b>164,095,965</b>
<b>Pasivos:</b>					
Depósitos de ahorros	459,202	0	0	0	459,202
Depósitos a plazo	32,339,094	18,304,615	23,927,146	0	74,570,855
Financiamientos recibidos y deuda emitida	32,276,666	14,603,334	21,703,000	0	68,583,000
<b>Total</b>	<b>65,074,962</b>	<b>32,907,949</b>	<b>45,630,146</b>	<b>0</b>	<b>143,613,057</b>
<b>2010</b>					
<b>Activos:</b>					
Depósitos a la vista en bancos	7,320,340	0	0	0	7,320,340
Depósitos a plazo en bancos	6,970,396	0	0	0	6,970,396
Valores disponibles para la venta	33,343,440	0	0	0	33,343,440
Valores mantenidos hasta su vencimiento	0	0	0	214,130	214,130
Préstamos	100,674,814	0	0	0	100,674,814
<b>Total</b>	<b>148,308,990</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>214,130</b>	<b>148,523,120</b>
<b>Pasivos:</b>					
Depósitos de ahorros	62,845	0	0	0	62,845
Depósitos a plazo	9,991,463	14,097,071	3,146,780	0	27,235,314
Financiamientos recibidos y deuda emitida	76,557,000	15,377,000	13,397,000	0	105,331,000
<b>Total</b>	<b>86,611,308</b>	<b>29,474,071</b>	<b>16,543,780</b>	<b>0</b>	<b>132,629,159</b>

Al 31 de diciembre de 2011, los depósitos de clientes en pasivos devengaban tasas de interés anual en un rango de 1.00% a 5.75% (2010: 0.75% a 5.75%).

El Banco obtiene sus fondos principalmente con pasivos cuyas tasas de interés fluctúan de las siguientes maneras: 1) Tasas fijas por períodos de hasta cinco (5) años. 2) Tasas variables según fluctuaciones en la tasa LIBOR ajustadas mensualmente, trimestralmente o semestralmente. 3) Tasas variables por períodos menores de un (1) año.

Las tasas de interés devengadas por los activos del Banco son tasas variables que fluctúan de las siguientes maneras: 1) Tasas ajustadas trimestralmente según fluctuaciones en la Tasa de Referencia Hipotecaria de Panamá. 2) Tasas ajustadas según determine el Banco, de tiempo en tiempo en base al costo de los pasivos del Banco. 3) Tasas que determina el Banco donde se deposita la liquidez.

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

El siguiente cuadro presenta las diferentes clases de activos y pasivos y la cantidad de las diferentes clases antes descritas:

<u>Categoría de Pasivo</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Tasas variables según fluctuaciones en la tasa LIBOR ajustadas mensualmente, trimestralmente o semestralmente (Financiamientos recibidos).	6,400,000	5,000,000
Tasas fijas por períodos no mayores de un (1) año (VCNs).	30,810,000	60,331,000
Tasas fijas por períodos menores de un (1) año (Depósitos a plazo).	32,339,094	9,991,463
Tasas fijas por períodos mayores de un (1) año (Depósitos a plazo).	42,231,761	17,243,851
Tasas variables por períodos menores de un (1) año (Depósitos cuenta de ahorro).	459,202	62,845
Tasas fijas por períodos mayores de un (1) año (Notas comerciales negociables, Financiamientos recibidos).	<u>31,373,000</u> <u>143,613,057</u>	<u>40,000,000</u> <u>132,629,159</u>
<u>Categoría de Activo</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Tasas variables ajustadas trimestralmente según un índice determinado por la Superintendencia de Bancos de Panamá.	61,955,582	43,848,713
Tasas ajustadas según determine el Banco, de tiempo en tiempo en base al costo de los pasivos del Banco.	68,781,059	56,826,101
Tasas fijas por períodos menores de un (1) año (Depósitos a plazo)	6,800,000	6,970,396
Tasas variables por períodos menores de un (1) año (Cuentas corrientes y de ahorros)	8,684,895	7,107,725
Tasas fijas por períodos mayores de un (1) año (Inversiones en valores)	<u>17,874,429</u> <u>164,095,965</u>	<u>33,343,440</u> <u>148,096,375</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

*(d) Riesgo Operacional:*

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos del Banco, de personal, tecnología e infraestructura y de factores externos que no estén relacionados a riesgos de créditos y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios. El objetivo del Banco es manejar el riesgo operacional buscando evitar pérdidas financieras y daños en la reputación del Banco.

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

Estas políticas establecidas por el Banco están apoyadas en un programa de revisiones periódicas, las cuales están vigiladas por el departamento de auditoría interna; los resultados de estas revisiones son discutidas con el personal encargado de cada unidad de negocio para su acción correctiva y reportadas al Comité de Auditoría.

**(e) Administración de Capital**

La política de la administración es de mantener una estructura de capital sólida. El total del capital de los accionistas al 31 de diciembre de 2011 es de B/.18,750,000 (2010: B/.18,750,000).

La Superintendencia de Bancos, requiere que el Banco mantenga un índice de capital total medido con base a los activos promedios.

El Banco analiza su capital regulatorio considerando los siguientes dos pilares de capital, conforme a la interpretación de la administración del Acuerdo Basilea y el cual está aplicado en las normas de la Superintendencia de Bancos con base al Acuerdo 5-2008 del 1 de octubre de 2008.

La estrategia del riesgo de mercado utilizada por el Banco para calcular sus requerimientos de capital cubre los riesgos generales de mercado de las operaciones del Banco, así como los riesgos específicos de posiciones abiertas en monedas y deudas e inversiones en acciones incluidas en el portafolio de riesgo. Los activos son medidos de acuerdo con categorías específicas del riesgo crediticio, siendo asignado un porcentaje medido de riesgo de acuerdo con el monto del capital necesario para cubrir los riesgos mencionados. Siete categorías para medir los riesgos son aplicadas (0%, 10%, 20%, 50%, 100%, 125% y 150%).

Capital Primario (Pilar 1): El mismo comprende el capital pagado en acciones, las reservas declaradas, las utilidades retenidas, donde se entiende capital pagado en acciones aquél representado por acciones comunes emitidas y totalmente pagadas. Las reservas declaradas son aquellas identificadas como tales por el Banco provenientes de ganancias acumuladas en sus libros para reforzar su situación financiera.

Las utilidades retenidas son las utilidades no distribuidas del período y las utilidades no distribuidas correspondientes a períodos anteriores.

Capital Secundario (Pilar 2): El mismo comprende los instrumentos híbridos de capital y deuda, la deuda subordinada a término, las reservas generales para pérdidas y las reservas no declaradas. Al 31 de diciembre de 2011, el Banco no mantiene capital secundario.

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

El cálculo del monto de los Fondos de Capital de un Banco de Licencia General debe tomar en cuenta las deducciones, que se harán trimestralmente, y que se señalan a continuación:

- Partidas de activos correspondientes a gastos u otros rubros, que en virtud de las Normas Internacionales de Información Financiera, tal como han sido modificadas por regulaciones prudenciales emitidas por la Superintendencia de Bancos de Panamá para propósito de supervisión, corresponden a sobre valorizaciones o diversas formas de pérdidas no reconocidas, y también las pérdidas experimentadas en cualquier momento del ejercicio.

Los Fondos de Capital de un Banco de Licencia General no podrán ser inferiores al 8% de sus activos ponderados en función a sus riesgos. Para estos efectos, los activos deben considerarse netos de sus respectivas provisiones o reservas y con las ponderaciones indicadas en el Acuerdo de la Superintendencia. No ha habido cambios materiales en la administración del capital del Banco durante el período de los estados financieros emitidos al 31 de diciembre de 2011.

El Banco mantiene una posición de capital regulatorio que se compone de la siguiente manera para el año terminado el 31 de diciembre de 2011, que se detalla como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>Capital Primario (Pilar 1)</b>		
Acciones comunes	150,000	150,000
Capital adicional pagado	18,600,000	18,600,000
Utilidades retenidas	<u>3,588,635</u>	<u>1,932,071</u>
Total	<u>22,338,635</u>	<u>20,682,071</u>
Activo ponderado con base a riesgo	<u>99,260,775</u>	<u>97,978,734</u>
<b>Índices de Capital</b>		
Total expresado en porcentaje del activo ponderado con base a riesgo	<u>22.50%</u>	<u>21.11%</u>

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

El Banco efectúa estimados y utiliza supuestos que afectan las sumas reportadas de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal. 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.

**(a) Pérdidas por deterioro sobre préstamos y anticipos**

El Banco revisa sus portafolios de préstamos para evaluar el deterioro por lo menos en una base mensual en base a los criterios establecidos en el Acuerdo No.6-2000. Al determinar si una pérdida por deterioro debe ser registrada en el estado 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**

---

**(4) Estimaciones Críticas de Contabilidad 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 en el Banco. 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.

Cuando un préstamo es considerado incobrable, se carga contra la reserva relacionada por deterioro del préstamo. Tales préstamos son dados de baja después de que todos los procedimientos necesarios han sido completados y el monto de la pérdida ha sido determinado. Posteriormente, las recuperaciones de los montos previamente dados de baja se acreditan a la reserva.

Si en un período subsiguiente, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución puede ser objetivamente relacionada a un evento ocurrido después de que el deterioro fue reconocido, la pérdida por deterioro reconocida previamente es reversada ajustando la cuenta de reserva. El monto de la reversión es reconocido en el estado de resultados.

La Administración considera que la provisión acumulada para préstamos incobrables es adecuada. La entidad reguladora revisa periódicamente la provisión acumulada para préstamos incobrables, como parte integral de sus exámenes. La entidad reguladora puede requerir que se reconozcan reservas adicionales basadas en la evaluación sobre la información disponible a la fecha de sus exámenes.

**(b) Deterioro de inversiones disponibles para la venta**

El Banco determina que inversiones disponibles para la venta 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 operativos y financieros.

**(c) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento**

El Banco sigue la guía de NIC 39 al clasificar los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo mantenidos hasta el vencimiento. Esta clasificación requiere una decisión significativa. Al tomar esta decisión, el Banco evalúa su intención y capacidad para mantener dichas inversiones hasta el vencimiento. Si el Banco deja de mantener estas inversiones hasta el vencimiento por otro motivo que no sea las circunstancias especificadas permitidas por la norma, se requerirá reclasificar la cartera completa como disponible para la venta.

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

(d) Impuesto sobre la renta

El Banco está sujeto al impuesto sobre la renta en Panamá. Estimados significativos se requieren al determinar la provisión para impuestos sobre la renta. Existen muchas transacciones y cálculos para los cuales la determinación del último impuesto es incierta durante el curso ordinario de negocios. El Banco reconoce obligaciones por cuestiones de auditorías de impuestos anticipadas basadas en estimados de impuestos que serán adeudados. Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos es diferente de las sumas que fueron inicialmente registradas, dichas diferencias impactarán las provisiones por impuestos sobre la renta e impuestos diferidos en el período en el cual se hizo dicha determinación.

(e) Valor razonable

Para los valores disponibles para la venta que se cotizan en mercados activos, el valor razonable es determinado por el precio de referencia del instrumento publicado en bolsa de valores y de sistemas electrónicos de información bursátil. Cuando no están disponibles los precios independientes se determinan los valores razonables usando técnicas de valuación con referencia a datos observables del mercado. Éstos incluyen los análisis de flujos de efectivo descontados y otras técnicas de valuación comúnmente usados por los participantes del mercado. Los cambios en las suposiciones acerca de estos factores pudieran afectar el valor razonable reportado de los instrumentos financieros.

**(5) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas**

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

	<b>Compañías Relacionadas</b>	
	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Activos:</b>		
Inversión en afiliada	<u>11,356</u>	<u>11,356</u>
<b>Pasivos:</b>		
Depósitos a plazo	<u>6,372,173</u>	<u>420,000</u>
Depósitos de ahorro	<u>459,202</u>	<u>62,845</u>
<b>Otros ingresos (gastos):</b>		
Ingresos de intereses sobre depósitos en bancos	<u>7,815</u>	<u>0</u>
Comisión por fianza de garantía	<u>0</u>	<u>(140,267)</u>
Asesoría financiera	<u>0</u>	<u>540,000</u>
Bono de buena siniestralidad	<u>137,383</u>	<u>115,619</u>
Gastos de intereses sobre depósitos	<u>(48,151)</u>	<u>0</u>
Beneficios a corto plazo a ejecutivos	<u>(766,169)</u>	<u>(782,227)</u>

**Transacciones con Directores y Ejecutivos**

Al 31 de diciembre de 2011, el Banco ha pagado dietas por B/.13,300 (2010: B/.11,600) a los Directores que asisten a las sesiones de Junta Directiva y Comités.

El Banco ha pagado salarios y otros beneficios tales como seguro de vida, bonificación, y salarios en especie a los Ejecutivos por B/.766,169 (2010: B/.782,227).

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(5) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas, continuación**

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.

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

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Efectivo y efectos de caja	177,155	66,850
Depósitos a la vista	7,318,817	1,534,882
Depósito de ahorro	1,366,078	5,785,458
Depósitos a plazo fijo	<u>6,800,000</u>	<u>6,970,396</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de flujos de efectivo</b>	<b><u>15,662,050</u></b>	<b><u>14,357,586</u></b>

Al 31 de diciembre de 2011 el Banco mantenía depósitos a plazo fijo por la suma de B/.6,800,000 (2010: B/.6,970,396) con tasas de interés de 0.01% a 0.15% (2010: 0.15% a 1.00%).

Adicionalmente, el Banco mantiene depósitos en cuentas de ahorro por la suma de B/.1,366,078 (2010: B/.5,785,458) con tasas de interés de 0.15% a 0.25% (2010: 0.25% a 1.00%).

De igual forma, el Banco mantiene depósitos en cuentas corrientes por la suma de B/.6,306,640 (2010: B/.1,322,116) con tasas de interés de 0.15% a 0.20% (2010: 0.25%).

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

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Cuentas por cobrar:		
Clientes	705,809	754,091
Empleados	2,704	1,713
Varios	<u>435,607</u>	<u>343,040</u>
	<u>1,144,120</u>	<u>1,098,844</u>
Intereses por cobrar:		
Clientes	385,378	349,012
Bono hipotecario y personal	1,597,917	1,039,180
Bono estatal	0	4,992
	<u>1,983,295</u>	<u>1,393,184</u>
	<u>3,127,415</u>	<u>2,492,028</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**(8) Préstamos**

El cuadro a continuación resume la clasificación de la cartera de préstamos y reservas para pérdidas en préstamos de Banco La Hipotecaria, S.A. con base al Acuerdo 6-2000 "Clasificación de Cartera y Constitución de Reservas" emitidos por la Superintendencia de Bancos de Panamá:

	<u>2011</u>					<u>Total</u>
	<u>Normal</u>	<u>Mención Especial</u>	<u>Sub-Normal</u>	<u>Dudoso</u>	<u>Irrecuperable</u>	
Total de préstamos hipotecarios y personales	<u>121,382,252</u>	<u>7,708,647</u>	<u>812,704</u>	<u>580,641</u>	<u>252,397</u>	<u>130,736,641</u>
Reserva requerida	<u>8,019</u>	<u>12,289</u>	<u>5,047</u>	<u>19,626</u>	<u>707</u>	45,688
Reserva global mínima						<u>1,261,678</u>
Total de reservas						<u>1,307,366</u>

	<u>2010</u>					<u>Total</u>
	<u>Normal</u>	<u>Mención Especial</u>	<u>Sub-Normal</u>	<u>Dudoso</u>	<u>Irrecuperable</u>	
Total de préstamos hipotecarios y personales	<u>91,676,556</u>	<u>7,221,594</u>	<u>1,076,492</u>	<u>427,479</u>	<u>272,693</u>	<u>100,674,814</u>
Reserva requerida	<u>12,422</u>	<u>9,489</u>	<u>7,200</u>	<u>27,638</u>	<u>2,694</u>	59,443
Reserva global mínima						<u>947,305</u>
Total de reservas						<u>1,006,748</u>

A continuación se detallan los préstamos clasificados por tipo de tasa de interés:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Tasa variable	<u>130,736,641</u>	<u>100,674,814</u>
Total	<u>130,736,641</u>	<u>100,674,814</u>

El detalle de cartera de préstamos por actividad económica y geográfica se presenta a continuación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Préstamos hipotecarios en la República de Panamá	113,752,748	84,115,621
Préstamos personales en la República de Panamá	<u>16,983,893</u>	<u>16,559,193</u>
Consumo en la República de Panamá	<u>130,736,641</u>	<u>100,674,814</u>

Al 31 de diciembre de 2011, el Banco mantenía préstamos hipotecarios por aproximadamente B/.31.2 millones (2010: B/.44 millones) en garantía de notas comerciales negociables (véase nota 14).

Al 31 de diciembre de 2011, el Banco mantenía préstamos hipotecarios por B/.11,650,000 (2010: B/.6,250,000) en garantía de obligaciones contraídas o por contraer con varias instituciones financieras (véase nota 13).

Al 31 de diciembre de 2011, las tasas de interés anual que devengaban los préstamos hipotecarios oscilaban entre 6.50% y 18% (2010: 6.75% y 18%).

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(8) Préstamos, continuación**

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo al inicio del año	1,006,748	1,820,904
Cargos de provisión	379,436	201,798
Reversión de reserva	0	(960,000)
Préstamos castigados	<u>(78,818)</u>	<u>(55,954)</u>
Saldo al final del año	<u>1,307,366</u>	<u>1,006,748</u>

En el 2010, el Banco vendió una cartera de préstamos hipotecarios residenciales por un monto de B/.96,000,028, los cuales no generaron ganancia ni pérdida en la transacción.

**(9) Inversiones en Valores**

Al 31 de diciembre de 2011, el Banco mantiene una cartera de inversiones por un valor de B/.17,874,429 (2010: B/.33,557,570). Estas inversiones están clasificadas de la siguiente forma:

*Inversiones Disponibles para la Venta*

Al 31 de diciembre de 2011, estas inversiones se detallan de la siguiente manera:

	<u>2011</u>		<u>2010</u>	
	<u>Valor Razonable</u>	<u>Costo Amortizado</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Costo Amortizado</u>
Bonos hipotecarios	<u>17,659,650</u>	<u>16,749,125</u>	<u>33,343,440</u>	<u>33,288,981</u>
<b>Total</b>	<u>17,659,650</u>	<u>16,749,125</u>	<u>33,343,440</u>	<u>33,288,981</u>

Durante el año 2011 el Banco vendió inversiones disponibles para la venta por un monto de B/.16,763,220 (2010: B/.5,000,000), las cuales generaron ganancia por B/.688,515 registradas en el estado de resultados. Adicionalmente, el Banco presenta ganancias no realizadas para los valores disponibles para la venta por B/.910,525 (2010: B/.54,459), la cuales se presentan en el estado de cambios en el patrimonio.

Las tasas de interés anual que devengan los valores disponibles para la venta oscilaban entre 4.13% y 8.75% (2010: 4.38% y 9.00%).

*Inversiones Mantenido 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/.214,779 (2010: B/.214,130) y con un valor razonable de B/.337,500 (2010: B/.307,125). Estos bonos tienen una tasa de interés del 8.875% (2010: 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.

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

El valor razonable de las inversiones son determinadas de acuerdo con los siguientes niveles de jerarquía:

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

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

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

<u>Descripción</u>	<u>2011</u>	
	<u>Nivel 1 y 2</u>	<u>Nivel 3</u>
Inversiones disponibles para la venta	<u>0</u>	<u>17,659,650</u>

<u>Descripción</u>	<u>2010</u>	
	<u>Nivel 1 y 2</u>	<u>Nivel 3</u>
Inversiones disponibles para la venta	<u>0</u>	<u>33,343,440</u>

La mejor evidencia del valor razonable es un precio de mercado cotizado en un mercado activo. En el caso de que el mercado de un instrumento financiero no es activo, se usa una técnica de valuación.

La mayoría de las técnicas de valuación emplean sólo los datos de mercado observable, por lo que la fiabilidad de la medición del valor razonable es alta. Sin embargo, ciertos instrumentos financieros se valoran en función de las técnicas de valuación que involucran una o más variables significativas de mercado que no son observables y, para ellos, la derivación del valor razonable, es más crítica y juiciosa.

Las técnicas de valuación utilizadas cuando los precios de mercado no son disponibles incorporan ciertas asunciones que el Banco cree que serían realizadas por un participante en el mercado para establecer el valor razonable. Cuando el Banco considera que existen consideraciones adicionales no incluidas en el modelo de valuación, se puedan efectuar ajustes.

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

En ausencia de cotizaciones de mercado, el valor razonable se determina utilizando las técnicas de valoración basada en el cálculo del valor presente de los flujos de caja futuros de los activos con base en datos observables del mercado (nivel 2). Al carecer de cotizaciones de mercado, instrumentos similares y datos observables del mercado, el valor razonable se determina utilizando las técnicas de valoración basado en el cálculo del valor presente de los flujos de cajas futuros, los cuales son descontados a una tasa que encuentra como base la Tasa de Referencia dictada por la Superintendencia de Bancos de Panamá (nivel 3).

La siguiente tabla presenta los cambios en los instrumentos en el nivel 3:

	Inversiones a Valor Razonable a través de Resultados Instrumentos de Deuda		Inversiones Disponibles para la Venta Instrumentos de Deuda	
	2011	2010	2011	2010
	Saldo al inicio del año	0	3,763,168	33,343,440
Utilidades o pérdidas totales:				
En el estado de resultados	0	0	0	0
Compra, ventas y redenciones netas	0	(3,763,168)	(16,594,315)	19,162,903
Ganancia no realizada	0	0	910,525	0
Saldo al final del año	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>17,659,650</u>	<u>33,343,440</u>

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

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

	2011	Mobiliario	Equipo de oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
<b>Costo:</b>						
Al inicio del año		327,903	787,688	215,715	519,557	1,850,863
Compras		14,648	120,316	43,806	49,364	228,134
Ventas y descartes		0	(2,259)	(14,495)	0	(16,754)
Al final del año		<u>342,551</u>	<u>905,745</u>	<u>245,026</u>	<u>568,921</u>	<u>2,062,243</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>						
Al inicio del año		121,632	672,632	114,145	100,361	1,008,770
Gasto del año		39,509	71,548	41,891	101,220	254,168
Ventas y descartes		0	(2,259)	(14,495)	0	(16,754)
Al final del año		<u>161,141</u>	<u>741,921</u>	<u>141,541</u>	<u>201,581</u>	<u>1,246,184</u>
Saldos netos		<u>181,410</u>	<u>163,824</u>	<u>103,485</u>	<u>367,340</u>	<u>816,059</u>
	2010	Mobiliario	Equipo de oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
<b>Costo:</b>						
Al inicio del año		297,474	729,617	200,892	428,956	1,656,939
Compras		34,855	62,723	14,823	177,835	290,236
Ventas y descartes		(4,426)	(4,652)	0	(87,234)	(96,312)
Al final del año		<u>327,903</u>	<u>787,688</u>	<u>215,715</u>	<u>519,557</u>	<u>1,850,863</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>						
Al inicio del año		91,487	582,764	74,059	87,580	835,890
Gasto del año		32,795	93,616	40,086	49,133	215,630
Ventas y descartes		(2,650)	(3,748)	0	(36,352)	(42,750)
Al final del año		<u>121,632</u>	<u>672,632</u>	<u>114,145</u>	<u>100,361</u>	<u>1,008,770</u>
Saldos netos		<u>206,271</u>	<u>115,056</u>	<u>101,570</u>	<u>419,196</u>	<u>842,093</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**(11) Otros Activos**

Los otros activos se presentan a continuación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Depósitos en garantía	25,138	22,138
Fianza de licencia de fiduciaria	25,000	25,000
Fondo de cesantía	282,347	246,728
Prepagos varios	525,352	221,064
Impuesto diferido	<u>94,859</u>	<u>17,833</u>
Total	<u>952,696</u>	<u>532,763</u>

**(12) Valores Comerciales Negociables (VCNs)**

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

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>2011</u> <u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Serie AAX	3.0000%	Abril, 2012	3,628,000
Serie AAZ	3.0000%	Abril, 2012	1,400,000
Serie ABA	3.0000%	Abril, 2012	4,866,000
Serie ABB	3.0000%	Junio, 2012	1,500,000
Serie ABC	3.0000%	Junio, 2012	2,500,000
Serie ABD	3.0000%	Junio, 2012	997,000
Serie ABE	3.0000%	Junio, 2012	3,000,000
Serie ABF	3.0000%	Agosto, 2012	1,500,000
Serie ABG	3.0000%	Agosto, 2012	2,495,000
Serie BBN	3.0000%	Agosto, 2012	2,588,000
Serie ABH	3.0000%	Septiembre, 2012	1,000,000
Serie ABI	3.0000%	Septiembre, 2012	3,336,000
Serie BBO	3.0000%	Septiembre, 2012	<u>2,000,000</u>
			30,810,000
		Menos gastos de emisión	<u>(57,957)</u>
			<u>30,752,043</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>2010</u> <u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Serie BAW	4.6000%	Enero, 2011	5,351,000
Serie BAX	4.6000%	Febrero, 2011	3,438,000
Serie BAY	4.6000%	Febrero, 2011	1,330,000
Serie BAZ	4.6000%	Febrero, 2011	1,141,000
Serie BBA	4.2500%	Marzo, 2011	1,385,000
Serie M	4.2500%	Marzo, 2011	4,090,000
Serie N	4.2500%	Marzo, 2011	1,000,000
Serie AAP	4.2500%	Marzo, 2011	965,000
Serie DT	4.2500%	Abril, 2011	2,990,000
Serie DU	4.2500%	Abril, 2011	3,628,000
Serie BBB	4.0000%	Abril, 2011	1,400,000
Serie DV	4.0000%	Abril, 2011	866,000
Serie AAQ	4.0000%	Abril, 2011	4,000,000
Serie BBC	4.0000%	Junio, 2011	1,500,000
Serie BBD	4.0000%	Junio, 2011	2,500,000
Serie BBF	4.0000%	Junio, 2011	997,000
Serie BBG	4.0000%	Junio, 2011	3,001,000
Serie BBH	4.0000%	Julio, 2011	765,000
Serie BBI	4.0000%	Julio, 2011	1,495,000
Serie Q	3.7500%	Julio, 2011	2,000,000
Serie BBJ	3.7500%	Julio, 2011	615,000
Serie BBK	3.7500%	Agosto, 2011	1,500,000
Serie AAR	3.7500%	Agosto, 2011	2,445,000
Serie BBL	3.7500%	Agosto, 2011	2,588,000
Serie AAS	3.7500%	Septiembre, 2011	1,000,000
Serie AAT	3.7500%	Septiembre, 2011	3,336,000
Serie BBM	3.7500%	Septiembre, 2011	2,000,000
Serie AAU	3.7500%	Octubre, 2011	1,000,000
Serie AAV	3.7500%	Octubre, 2011	1,005,000
Serie AAW	3.7500%	Octubre, 2011	1,000,000
			<u>60,331,000</u>
		Menos gastos de emisión	<u>(74,917)</u>
			<u>60,256,083</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(13) Financiamientos Recibidos**

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.5,000,000, 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 hipotecarios residenciales.	3,000,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.25,000,000, con vencimiento de cuatro años (2014) y tasa de interés anual Libor más un margen garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	4,400,000	5,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.10,000,000, con vencimiento de cuatro años (2010: cinco años) (2015) (2010: 2014) y tasa de interés anual Libor más un margen garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	<u>2,000,000</u>	<u>0</u>
Total de financiamientos recibidos	9,400,000	5,000,000
Menos gastos iniciales	<u>(69,165)</u>	<u>(90,447)</u>
Total de financiamientos recibidos	<u>9,330,835</u>	<u>4,909,553</u>

Las tasas de interés anual de los financiamientos recibidos oscilan en un rango de 2.41% a 5.00% (2010: 3.48% a 6.50%).

Al 31 de diciembre de 2011, el Banco mantenía créditos hipotecarios por B/.11,650,000 (2010: B/.6,250,000) en garantía de las obligaciones contraídas con instituciones financieras. (Véase nota 8).

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

**Notas a los Estados Financieros**

**(14) Notas Comerciales Negociables**

El Banco tiene autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores una emisión de B/.40,000,000 en Notas Comerciales Negociables (NCN) las cuales se encuentran respaldadas con el crédito general del Banco y un fideicomiso de créditos hipotecarios.

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2011</u> <u>Valor</u>	<u>2010</u> <u>Valor</u>
Serie A	6.00%	Abril, 2011	0	9,196,000
Serie B	6.50%	Abril, 2012	0	5,000,000
Serie C	6.75%	Marzo, 2014	0	640,000
Serie D	6.00%	Mayo, 2011	0	2,030,000
Serie E	6.50%	Mayo, 2012	0	5,015,000
Serie F	6.75%	Marzo, 2014	0	8,157,000
Serie G	6.50%	Mayo, 2012	0	5,000,000
Serie H	6.50%	Mayo, 2012	0	362,000
Serie I	6.75%	Abril, 2014	0	4,600,000
Serie J	4.50%	Abril, 2015	2,150,000	0
Serie K	5.00%	Marzo, 2016	7,046,000	0
Serie L	5.00%	Abril, 2016	500,000	0
Serie M	4.75%	Abril, 2016	5,000,000	0
Serie N	4.75%	Abril, 2016	2,500,000	0
Serie O	3.50%	Abril, 2016	5,000,000	0
Serie P	4.00%	Septiembre, 2015	1,250,000	0
Serie Q	3.75%	Octubre, 2014	210,000	0
Serie R	4.25%	Octubre, 2015	1,500,000	0
Serie S	4.25%	December, 2015	1,560,000	0
Serie T	4.75%	December, 2016	<u>1,657,000</u>	<u>0</u>
			28,373,000	40,000,000
		Menos gastos de emisión	<u>(166,526)</u>	<u>(173,219)</u>
			<u>28,206,474</u>	<u>39,826,781</u>

Al 31 de diciembre de 2011, el Banco mantenía préstamos hipotecarios por aproximadamente B/.31.2 millones (2010: B/.44 millones) en garantía de notas comerciales (véase nota 8).

**(15) Otros Pasivos**

El detalle de los otros pasivos se presenta a continuación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Impuesto sobre la renta por pagar	768,419	76,888
Instrumento financiero derivado	0	372,436
Intereses acumulados por pagar sobre financiamientos y otras obligaciones	358,791	535,718
Reserva para prestaciones laborales y otras remuneraciones	804,225	501,630
Otros	<u>1,818,633</u>	<u>1,588,877</u>
Total	<u>3,750,068</u>	<u>3,075,549</u>

**(16) 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.

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

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.
- *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>2011</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	7,448,674	1,833,367	566,524	9,848,565
Ganancia en instrumentos financieros	0	0	0	1,060,947	1,060,947
Gastos de intereses y comisiones	0	(5,094,086)	(760,575)	(800,454)	(6,655,115)
Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos	0	867,135	122,923	0	990,058
Ingresos de comisión neta por administración de fideicomisos	910,772	0	0	0	910,772
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	630,637	1,309,642	69,787	0	2,010,066
Otros ingresos	0	440,987	65,842	69,294	576,123
Costo por emisión de fideicomisos	0	0	0	0	0
Provisión para pérdidas en préstamos	0	(335,996)	(43,440)	0	(379,436)
Gastos de operaciones	(1,073,294)	(3,200,368)	(878,150)	(526,890)	(5,678,702)
Depreciación y amortización	(48,039)	(143,242)	(39,304)	(23,583)	(254,168)
<b>Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta</b>	<b><u>420,076</u></b>	<b><u>1,292,746</u></b>	<b><u>370,450</u></b>	<b><u>345,838</u></b>	<b><u>2,429,110</u></b>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>130,444,327</u>	<u>19,467,355</u>	<u>20,488,108</u>	<u>170,399,790</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>112,567,354</u>	<u>16,810,344</u>	<u>17,691,779</u>	<u>147,069,477</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

<u>2010</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	10,477,241	1,921,287	970,736	13,369,264
Ganancia no realizada en inversiones	0	0	0	922,551	922,551
Gastos de intereses y comisiones	0	(10,582,541)	(466,809)	0	(533,992)
Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos	0	600,959	35,544	0	636,503
Ingresos de comisión neta por administración de fideicomisos	676,830	0	0	0	676,830
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	475,865	1,745,566	56,348	0	2,277,779
Otros ingresos	0	0	0	264,331	264,331
Costo por emisión de fideicomiso	0	0	0	(748,028)	(748,028)
Provisión para pérdidas en préstamos	0	953,049	(194,847)	0	758,202
Gastos de operaciones	(987,623)	(2,334,381)	(1,095,364)	(125,697)	(4,543,065)
Depreciación y amortización	(46,876)	(110,798)	(51,990)	(5,966)	(215,630)
<b>Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta</b>	<u>118,196</u>	<u>749,095</u>	<u>204,169</u>	<u>743,935</u>	<u>1,815,395</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>136,347,480</u>	<u>12,535,305</u>	<u>7,202,037</u>	<u>156,084,822</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>118,248,717</u>	<u>10,871,369</u>	<u>6,246,039</u>	<u>135,366,125</u>

Todas las operaciones del Banco se concentran dentro de la República de Panamá.

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

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>Comisiones por servicios:</b>		
Administración de fideicomisos	910,772	676,830
Cobranza por manejo	951,224	885,298
Manejo de seguros	396,103	382,518
Asesoría Financiera	240,000	540,000
Otros	662,739	469,963
Comisión por fianza de garantía	0	(140,267)
Comisión por colocación de préstamos	(272,659)	(250,409)
	<u>2,888,179</u>	<u>2,563,933</u>
<b>Otros ingresos:</b>		
Crédito fiscal	20,612	85,506
Primas ganadas en inversiones	5,805	18,714
Venta de activo adjudicado	5,326	0
Otros ingresos	304,380	160,111
	<u>336,123</u>	<u>264,331</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(18) Gastos y Otras Provisiones**

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>Gastos por comisiones:</b>		
Comisiones de VCN	155,999	564,309
Comisiones de NCN	203,609	260,004
Comisiones de Líneas de crédito	53,512	147,905
Otras comisiones	<u>146,277</u>	<u>95,446</u>
	<u>559,397</u>	<u>1,067,664</u>

**(19) 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>2011</u>	<u>2010</u>
<b>Salarios y otros gastos de personal:</b>		
Sueldos, décimo tercer mes y vacaciones	1,603,415	1,212,251
Gastos de representación	423,526	350,947
Bonificaciones	250,250	193,805
Cuotas patronales	302,148	243,853
Prestaciones laborales	141,130	112,342
Viajes, viáticos y combustible	45,513	20,329
Otros	<u>296,242</u>	<u>115,414</u>
	<u>3,062,224</u>	<u>2,248,941</u>
<b>Otros gastos de operaciones:</b>		
Alquiler	288,509	270,477
Publicidad y propaganda	394,734	195,711
Mantenimiento de equipo	331,824	212,816
Útiles de oficina	54,465	27,493
Luz, agua y teléfonos	186,632	156,904
Cargos bancarios	46,174	13,099
Otros gastos	<u>574,019</u>	<u>646,168</u>
	<u>1,876,357</u>	<u>1,522,668</u>

**(20) Fideicomisos bajo Administración**

El Banco mantenía en administración contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de cliente por B/.195,011,472 (2010: B/.210,701,734). Considerando la naturaleza de estos servicios, la administración considera que no existen riesgos significativos para el Banco.

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(21) Acciones Comunes de Capital**

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

	<u>2011</u>		<u>2010</u>	
	<u>Cantidad de acciones</u>	<u>Monto</u>	<u>Cantidad de Acciones</u>	<u>Monto</u>
<b>Acciones autorizadas y emitidas</b>				
Saldo al inicio y al final del año	<u>1,000</u>	<u>150.000</u>	<u>1,000</u>	<u>150.000</u>

El Banco mantiene capital autorizado de 1,000 (2010: 1,000) acciones con valor nominal de B/.150 cada una (2010: B/.150 cada una).

**(22) 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/.80,000 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 proroga 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 31 de diciembre de 2011, el Banco registró neto de reserva la suma de B/.2,136,788 (2010: B/.4,309,304), como ingresos de intereses preferenciales sobre la cartera de préstamos hipotecarios residenciales. En ese mismo período, el Banco vendió a terceros crédito fiscal de años anteriores por B/.4,358,080 (2010: B/.4,697,516) generando una ganancia de B/.20,612 (2010: B/.69,027).

Al 31 de diciembre de 2011, el crédito fiscal por realizar asciende a B/.2,526,510 (2010: B/.4,641,193) y el mismo se incluye en el estado de situación financiera.

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(23) Compromisos y Contingencias**

El Banco mantiene compromisos y contingencias fuera del estado de situación financiera que resultan del curso normal de sus operaciones y los cuales involucran elementos de riesgo crediticio y de liquidez. Estos compromisos y contingencias se detallan como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Cartas de promesa de pago	<u>32,256,147</u>	<u>22,506,610</u>

Mediante cartas de promesa de pago, el Banco ha adquirido el compromiso de realizar, por cuenta de clientes, ciertos pagos a terceros una vez se cumplan ciertas condiciones pactadas previamente. Las cartas de promesa de pago suscritas al 31 de diciembre de 2011 mantienen una clasificación normal en base al Acuerdo 6-2002.

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>
2012	282,624
2013	282,624
2014	282,624
2015	282,624
2016	282,624

Al 31 de diciembre de 2011 el gasto de alquiler de locales ascendió a B/.282,624 (2010: B/.251,641).

**(24) Impuesto sobre la Renta**

Las declaraciones de impuesto sobre la renta del Banco están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los últimos tres años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2011.

En Panamá, de acuerdo como establece el artículo 9 de la ley No. 8 de 15 de marzo de 2010 con vigencia a partir del 1 de enero de 2010, el impuesto sobre la renta para las empresas jurídicas dedicadas al negocio de la banca en el República de Panamá, deberán calcular el impuesto sobre la renta de acuerdo a las siguientes tarifas:

	<u>2011</u>
Vigente	30%
A partir del 1 de enero de 2012	27.5%
A partir del 1 de enero de 2014	25%

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(24) Impuesto sobre la Renta, continuación**

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

- a. La renta neta gravable calculada por el método establecido en este título, o
- b. La renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

De acuerdo a la legislación fiscal vigente, están exentos del pago de impuesto sobre la renta los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales y extranjeros, de bonos u otros títulos registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y listados en la Bolsa de Valores de Panamá y de préstamos al Estado y sus instituciones autónomas y semi-autónomas.

La Administración hizo sus estimaciones de impuesto diferido por diferencias temporales que se originan principalmente de la reserva para pérdidas en préstamos utilizando las tasas impositivas que se espera aplicar a las diferencias temporales cuando las mismas sean reversadas. El monto del impuesto diferido se incluye como parte de los otros activos en el estado de situación financiera.

El gasto total de impuesto al 31 de diciembre de 2011, se detalla a continuación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Impuesto sobre la renta, estimado	768,419	299,295
Impuesto diferido por diferencias temporales	<u>(77,026)</u>	<u>(17,833)</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta	<u>691,393</u>	<u>281,462</u>

El impuesto diferido se origina de diferencias temporales relacionadas a la provisión para pérdidas en préstamos. Al 31 de diciembre de 2011, el movimiento del impuesto diferido es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo al inicio del año	17,833	0
Provisión para préstamos incobrables	<u>77,026</u>	<u>17,833</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta	<u>94,859</u>	<u>17,833</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**(24) Impuesto sobre la Renta, continuación**

La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la utilidad neta fiscal al 31 de diciembre de 2011 se detalla a continuación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	2,429,110	1,815,395
Ingresos y gastos de fuente extranjera y exentos, netos	(1,645,352)	(1,995,011)
Gastos no deducibles	<u>1,777,637</u>	<u>1,177,267</u>
Utilidad neta gravable	<u>2,561,395</u>	<u>997,651</u>
Impuesto sobre la renta al 30%	<u>768,419</u>	<u>299,295</u>

La tasa efectiva del impuesto sobre la renta estimado para el año terminado el 31 de diciembre de 2011 es de 27.73% (2010: 15.50%). La tasa de impuesto sobre la renta aplicable a la renta neta según la Ley No. 6 de 2 de febrero de 2005 es de 30% o el cálculo alternativo de 4.67% sobre el total de ingresos gravables, utilizando el mayor entre el método convencional y el cálculo alternativo.

**(25) Instrumentos Financieros Derivados**

Al 31 de diciembre de 2011, el Banco no mantenía instrumentos derivados en libros (2010: US\$372,436). La contabilidad de cobertura que mantenía el Banco fue descontinuada por decisión de la administración en el mes de noviembre de 2010. El contrato de derivado swap era para la cobertura de tasa de interés adquirida por el Banco como protección a las fluctuaciones de las tasas de interés sobre financiamientos recibidos a tasa variable. En el 2010 se encontraba registrado como un derivado "free-standing" cuyos cambios en el valor razonable se llevan directamente a resultados.

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

Los siguientes supuestos fueron efectuados por la administración para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el estado de situación financiera:

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

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

(b) *Inversiones en valores*

Para estos valores, el valor razonable está basado en cotizaciones de precios de mercado o cotizaciones de sistemas electrónicos bursátiles. Cuando no están disponibles los precios de mercado, se determinan los valores razonables usando técnicas de valuación con referencia a datos observables del mercado. Estos incluyen los análisis de flujos de efectivo descontados y otras técnicas de valuación comúnmente usados por los participantes del mercado.

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

*(c) Préstamos*

El valor razonable estimado para los préstamos representa la cantidad descontada de 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.

Para los préstamos hipotecarios bajo la ley de interés preferencial, el valor en libros se aproxima a su valor razonable debido a que no existen diferencias sustanciales entre sus tasas de interés actuales y las tasas existentes en el mercado para préstamos de similares términos.

*(d) Depósitos a plazo*

Para los depósitos a plazo, el valor razonable se basa en flujos de efectivo descontados usando las tasas de interés del mercado para financiamiento de nuevas deudas con vencimiento remanente similar.

*(e) Financiamientos recibidos*

El valor en libros de los préstamos por pagar, se aproxima a su valor razonable debido a que las tasas de interés se reajustan a corto plazo. Para los préstamos por pagar con reajustes semestrales de tasas de interés, se utilizan los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado para determinar su valor razonable.

Para los préstamos por pagar con tasas de interés fija, se mantiene su valor razonable hasta su vencimiento, debido a que si se requiere refinanciar, se mantiene la misma tasa.

*(f) Valores comerciales negociables*

El valor en libros de los valores comerciales negociables con vencimiento de un año o menos, se aproxima a su valor razonable, por su naturaleza a corto plazo.

*(g) Notas comerciales negociables*

El valor estimado para las notas comerciales negociables representa la cantidad descontada de 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.

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable de los activos y pasivos financieros significativos:

	<u>2011</u>		<u>2010</u>	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor Razonable</u>
<b>Activos</b>				
Depósitos a la vista en bancos	15,484,895	15,484,895	7,320,340	7,320,340
Depósitos a plazo en bancos	0	0	6,970,396	6,970,396
Préstamos – bajo interés preferencial	61,955,582	61,955,582	43,848,713	43,848,713
Préstamos – sin interés preferencial	<u>68,781,059</u>	<u>71,854,661</u>	<u>56,826,101</u>	<u>61,357,457</u>
	<u>146,221,536</u>	<u>149,295,138</u>	<u>114,965,550</u>	<u>119,496,906</u>
<b>Pasivos</b>				
Depósitos a la vista	459,202	459,202	62,845	62,845
Depósitos a plazo	74,570,855	75,720,904	27,235,314	27,235,314
Valores comerciales negociables	30,810,000	30,810,000	60,256,083	60,256,083
Financiamientos recibidos	9,400,000	9,789,956	4,909,553	4,909,553
Notas comerciales negociables	<u>28,373,000</u>	<u>28,776,279</u>	<u>40,000,000</u>	<u>40,185,224</u>
	<u>143,613,057</u>	<u>145,556,341</u>	<u>132,463,795</u>	<u>132,649,019</u>

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

**(27) 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 de Panamá están reguladas por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá de acuerdo a la legislación establecida por el Decreto Ley No. 9 de 26 de febrero de 1998, modificado por el Decreto Ley 2 del 22 de febrero de 2008.

*(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 emisor y puesto de bolsa en Panamá están regulados 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.



NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

DECLARACION NOTARIAL JURADA

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los catorce (14) días del mes de marzo del año dos mil doce (2012), ante mi **TANIA SUSANA CHEN GUILLEN** Notario Público SEGUNDA del Circuito de Panamá portadora de la cédula de identidad personal número Cuatro-Doscientos Cuarenta y Cuatro-Seiscientos Cincuenta y Tres (4-244-653), comparecieron personalmente, **JOHN RAUSCHKOLB**, varón, estadounidense, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ochosetenta y cuatro mil doscientos cincuenta y uno (E-8-74251), quien manifiesta no necesitar intérprete por entender perfectamente el idioma español; **LORENZO ROMAGOSA LASSEN**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-doscientos cuatro-mil ochocientos noventa y uno (8-204-1891); **SALOMON VICTOR HANONO**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-trescientos uno-doscientos nueve (8-301-209); y **GISELLE PINEL DE TEJEIRA**, mujer, panameña, mayor de edad, casada, vecina de esta ciudad, con cédula de identidad personal número tres-ochenta y siete-mil ochocientos cuarenta y seis (3-87-1846), actuando en sus condiciones de Gerente General, Presidente de la Junta Directiva, Tesorero de la Junta Directiva y Vice-Presidente Ejecutiva de Finanzas, respectivamente, de la sociedad anónima denominada **BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.**, sociedad anónima inscrita a la Ficha trescientos veintitrés mil doscientos cuarenta y cuatro (323244), Rollo cincuenta y dos mil cincuenta y dos (52052), Imagen cero cero cuarenta y cuatro (0044), actualizada al Documento Redi un millón setecientos ochenta y seis mil quinientos treinta y ocho (1786538) de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, todos con domicilio en Vía España, Plaza Regency, Cuarto (4<sup>to</sup>) Piso, Corregimiento Bella Vista, Distrito de Panamá, personas a quienes conozco y me solicitaron que extendiera esta Diligencia Notarial para hacer constar, bajo juramento, con el fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, lo siguiente:-----

**PRIMERO:** Declara cada uno de los comparecientes que han revisado el Estado Financiero Anual correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil once (2011).-----

**SEGUNDO:** Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o

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

**TERCERO:** Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.**, para el periodo correspondiente del primero (1º) de enero al treinta y uno (31º) de diciembre de dos mil once (2011).

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

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

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

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

**SEXTO:** Que cada uno de los comparecientes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.**, o

REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL

REPUBLICA DE PANAMA

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA



cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.

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

ROSA ESTURAIN

Leida como le fue la misma en presencia de los testigos instrumentales señores ZORAIDA DE VERGARA con cédula de identidad personal número OCHO-CIENTO SESENTA Y CUATRO-NOVECIENTOS CINCUENTA Y UNO (8-174-951)

TRESCIENTOS UNO (8-137-301), y AMINTA TEJADA con cédula de identidad personal número SIETE-CUARENTA Y OCHO-DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS (7-48-252), ambos mayores de edad, panameños y vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia, por ante mí, el Notario, que doy fe.

Signature of John Rauschkolb  
JOHN RAUSCHKOLB

Signature of Lorenzo Romagosa Lassen  
LORENZO ROMAGOSA LASSEN

Signature of Salomon Victor Hanono  
SALOMON VICTOR HANONO

Signature of Giselle Pinel de Tejeira  
GISELLE PINEL DE TEJEIRA

Signature of Rosa Esturain  
ROSA ESTURAIN  
Signature of Zoraida de Vergara  
ZORAIDA DE VERGARA

Signature of Aminta Tejada  
AMINTA TEJADA

Signature of Tania Susana Chen Guillen  
TANIA SUSANA CHEN GUILLEN

NOTARIO PÚBLICO SEGUNDO DEL CIRCUITO NOTARIAL DE PANAMA

