

**REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO 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 2012

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-B:

A. Aplicabilidad

Estos formularios deben ser utilizados por todos los emisores de valores registrados ante la SMV, 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 exigidos 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 SMV pone a su disposición el Archivo en procesamiento de palabras, siempre que el interesado suministre un disco 3 1/2. En el futuro, el formulario podrá ser descargado desde la página en Internet de la SMV.

Si alguna información requerida no le es aplicable al emisor, por sus características, la naturaleza de su negocio o por cualquier otra razón, deberá consignarse expresamente tal circunstancia y las razones por las cuales no le aplica. En dos secciones de este Acuerdo se hace expresa referencia al Acuerdo 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 períodos 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. SMV-487-01

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

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

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

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

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

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
boduber@lahipotecaria.com
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 Superintendencia del Mercado 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:

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

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 17,461 familias panameñas con un valor en exceso de US \$471.2 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 este informe, La Hipotecaria con 159 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\$25,121,134 de US\$23,330,313 en el 2011.

B. Pacto Social y estatutos de la solicitante

El Pacto Social está inscrito en el Registro Público de Panamá, Ficha 323244, Rollo 52052 e imagen 0044 de la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público desde el 20 de noviembre de 1996. El Pacto Social estipula que la Junta Directiva estará compuesta por un Presidente y Representante Legal, un Vicepresidente, un Tesorero y un Secretario. La Junta Directiva puede elegir de cuando en cuando uno o más directores y ayudantes y otros signatarios, 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 Tocúmen, Las Cumbres y Panamá Oeste, construidos por una gran variedad de promotores. La construcción de viviendas para el mercado de la clase media / media-

baja se caracteriza por poca especulación debido en gran parte a la alta demanda que existe, los pasos rigurosos necesarios para lanzar un proyecto nuevo y las prácticas sanas de los bancos de la plaza que requieren un alto nivel de pre-venta antes de desembolsar fondos para la construcción. Históricamente el mercado de vivienda de clase media / media-baja ha experimentado una plusvalía consistente y una mínima de morosidad.

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

La Ley de Intereses Preferenciales (La Ley 3 del 20 de mayo de 1985), "Por la cual se establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios", según ha sido modificada por la Ley 11 de 26 de septiembre de 1990, por la Ley 4 de 17 de mayo de 1994, por la Ley 30 de 20 de julio de 1999, por la Ley 50 de 27 de octubre de 1999, por la Ley 65 de 29 de octubre de 2003 y por la Ley 28 de 8 de mayo de 2012, 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 - \$120,000	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 adquiriera 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

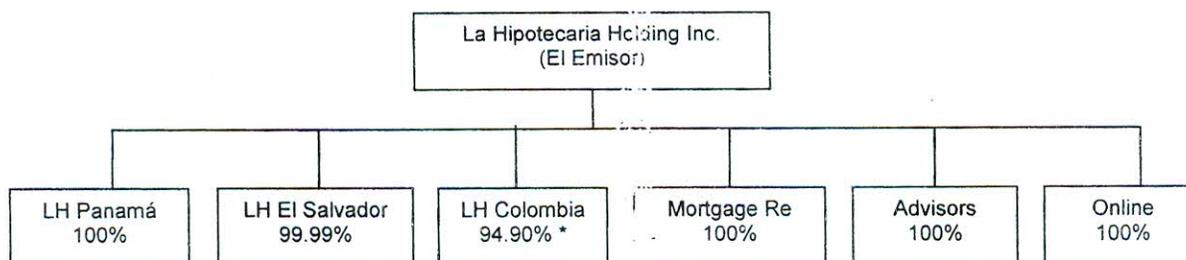
c. Tributos.

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 2012 el costo promedio ponderado de todo el financiamiento de la empresa (sus líneas bancarias y emisión de VCNs) fue de 4.46% mientras la tasa promedio ponderada de la cartera en los libros de La Hipotecaria fue de 6.93%.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El siguiente análisis se basa en los estados financieros de La Hipotecaria al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre del 2011.

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 2012**, 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 2012** el Banco tenía, \$1,091,151 en bonos del Noveno Fideicomiso y \$17,158,000.48 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 (Banco General, International Finance Corporation (IFC), Banco Nacional de Panamá, Banco Aliado, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA), Dutch Development Bank (FMO), HSBC Panamá), y, donde en su totalidad existe una capacidad de **\$34,052,334**. Al **31 de Diciembre de 2012** el Banco había utilizado la suma de **\$26,733,333**.

Al **31 de diciembre de 2012** el Banco tenía autorizado por la SMV **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 2012** y no incluye las hipotecas administradas por La Hipotecaria en fideicomisos.

Número de préstamos	9,917
Saldo insoluto total de los préstamos	182,458,925
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	105,274,959
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial.	76,481,680
Monto total original de los préstamos	201,709,760
Saldo mínimo de los préstamos	0
Saldo máximo de los préstamos	97,263
Saldo promedio de los préstamos	14,544
Tasa máxima de los préstamos	18.00%
Tasa mínima de los préstamos	5.50%
Tasa promedia ponderada de los préstamos	6.93%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	0.00%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	361.36%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	54.18%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	72.32%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	15/09/2010
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	31/12/2042
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	35.52

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 favorable 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 considerar como estables. Al **31 de Diciembre de 2011**, La Hipotecaria administraba **9,917** préstamos con un saldo insoluto de **\$182,458,925 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 reposesidos 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 2012: (Es importante recalcar que la siguiente información solamente aplica para las hipotecas que son propiedad de La Hipotecaria al 31 de diciembre de 2012 y no incluye las hipotecas administradas por La Hipotecaria en fideicomisos).

Status de Morosidad de préstamos en libros	Total de Préstamos
Adelantados	\$22,783,177
Corrientes	\$137,624,031
Saldos de 1-30 días	\$13,776,204
Saldo de préstamos 31-60 días	\$5,595,391
Saldo de préstamos 61-90 días	\$2,010,343
Saldo de préstamos 91-120 días	\$160,485
Saldo de préstamos 121-150 días	\$148,778
Saldo de préstamos 151-180 días	\$120,637
Saldo de préstamos 181 días o más	\$239,880
Total 91 días o más:	\$669,780
Total de hipotecas en libros	\$182,458,925
% de morosidad de hipotecas en libros	0.37%

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.:

Nombre:	Lorenzo Romagosa L. Presidente
Nacionalidad:	Panameño, Cédula 8-204-1891
Fecha de nacimiento:	14 de octubre de 1952
Domicilio comercial:	Apartado 8307, Panamá 7, Rep. de Panamá Teléfono: 263-9522; fax 269-2793
Información adicional:	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 Expoamer, Asesor de la Cámara de Comercio e Industrias de Panamá, entre otros.
Nombre:	Salomón V. Hanono W. Tesorero
Nacionalidad:	Panameño, Cédula 8-301-209
Fecha de nacimiento:	22 de julio de 1968
Domicilio comercial:	Apartado 0816-01659, Panamá 5, Rep. de Panamá 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 Vicsofs. 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 8-740-880



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 3-87-846
Fecha de nacimiento: 29 de enero de 1965
Domicilio comercial: Apartado 0823-04422, Panamá, Rep. de Panamá

Correo electrónico: gtejeira@lahipotecaria.com

Teléfono: 300-8500; fax 300-8501

Información adicional:

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

Nombre:

Raúl Zarak

Cargo:

Vicepresidente Ejecutivo de Negocios

Nacionalidad:

Panameño, cédula 8-432-513

Fecha de nacimiento:

24 de octubre de 1972

Domicilio comercial:

Apartado 0823-04422, Panamá, Rep. de Panamá

Correo electrónico: gtejeira@lahipotecaria.com

Teléfono: 300-8500; fax 300-8501

Información adicional:

Obtuvo su título de Ingeniero Industrial en la Universidad de Portland, Oregon, Estados Unidos. Obtiene una Maestría en Administración de Empresas del INCAE (MAE XXXV). Inicio su carrera profesional como oficial de crédito en el Banco Comercial de Panamá (Bancomer). Mas tarde, laboro en el Chase Manhattan Bank, N.A. por 2 años, donde fungió como Gerente de Prime Bank en las áreas de banca de consumo e inversiones. Finalmente, antes de incorporarse a La Hipotecaria, S.A. el Ing. Zarak laboro para el Grupo Wall Street Securities por 3 años, desempeñándose principalmente en las áreas de Asesoría de Inversiones, Administración de Riesgos y como miembro del Comité de Crédito de La Hipotecaria, S.A. por parte de Wall Street Securities; su 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 ca teras 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

	2012
Total de compensación a Directores y Dignatarios	\$14,600

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

(ii) Ejecutivos Principales:

	2012
Total de compensación a empleados	\$254,330

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 159 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 2012, los accionistas de La Hipotecaria (Holding), Inc. eran Grupo ASSA, S.A. (69.01%), Inversiones Americana, S.A. (16.98%), IFC (13.5%) y Fundación BIOMAT (0.51%).

B. Presentación de Tabular de la composición accionaria del emisor

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

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%
	1,000	100%	49	100%

C. Persona controladora

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

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

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

Presentación aplicable a emisores del sector financiero:**Estado de Situación Financiera**

	Periodo anterior Dic-12	Periodo anterior Dic-11	Periodo anterior Dic-10	Periodo anterior Dic-09
Ingresos por intereses y comisiones	\$16,708,924	\$11,111,281	\$14,256,176	\$15,078,681
Gastos de intereses y comisiones	\$7,132,945	\$6,655,115	\$10,011,936	\$12,467,028
Ingreso neto de intereses y comisiones	\$9,575,979	\$4,456,166	\$4,244,240	\$2,611,653
Provisiones para posibles préstamos incobrables	(\$588,306)	(\$379,436)	(\$758,202)	\$123,747
Ingreso neto de intereses y comisiones después de provisiones	\$8,987,673	\$4,835,602	\$5,002,442	\$2,487,906
Otros ingresos (gastos)				
Comisión por administración y manejo	\$0	\$2,888,179	\$2,954,609	\$2,199,286
Comisión por fianza de garantía	\$0	\$0	\$0	(\$449,134)
Comisión por colocación de hipotecas	\$0	(\$272,659)	(\$1,458,340)	(\$160,093)
Constitución de bonos hipotecarios	\$0	\$0	(\$748,028)	\$0
Otros ingresos	\$886,447	\$1,397,070	\$823,407	\$260,338
Total otros ingresos (gastos)	\$886,447	\$4,012,590	\$1,571,648	\$1,850,397
Gastos de operaciones	\$7,192,868	\$5,932,870	\$4,758,695	\$3,646,846
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	\$2,681,252	\$2,915,322	\$1,815,395	\$691,457
Impuesto sobre la renta	\$713,500		\$281,462	\$221,811
Utilidad neta	\$1,967,752	\$2,915,322	\$1,533,933	\$469,646
Acciones promedio del periodo	\$1,000	\$1,000	\$1,000	\$1,000
Utilidad o pérdida por acción común	\$1,968	\$2,915	\$1,534	\$470

Balance General

	Periodo que reporta Dic-12	Periodo anterior Dic-11	Periodo anterior Dic-10	Periodo anterior Dic-09
Efectivo	\$14,676,409	\$15,662,050	\$14,357,586	\$13,996,299
Préstamos	\$182,458,925	\$130,736,641	\$100,674,814	\$182,090,448
Provisiones	\$1,824,589	\$1,307,366	\$1,006,748	\$91,781
Préstamos por cobrar (neto)	\$180,334,336	\$129,429,275	\$99,668,066	\$182,027,159
Cuentas por cobrar y otros activos	\$25,130,285	\$25,248,465	\$42,077,003	\$27,044,856
Total de activos	\$220,741,030	\$170,339,790	\$156,102,655	\$223,068,314
Depósitos de clientes	\$94,286,803	\$75,030,057	\$27,298,159	\$0
Valores comerciales negociables	\$25,367,099	\$30,752,043	\$60,256,083	\$89,675,002
Notas comerciales negociables	\$39,427,865	\$28,206,474	\$39,826,781	\$39,669,817
financiamientos recibidos	\$30,405,240	\$9,330,835	\$4,909,553	\$70,404,903
Valores vendidos bajo acuerdo de recompra	\$0	\$0	\$0	\$0
Cuentas por pagar y otros pasivos	\$5,832,889	\$3,750,068	\$3,075,549	\$3,174,566
Total de pasivos	\$195,319,896	\$147,069,477	\$135,366,125	\$202,924,288
Capital pagado	\$18,750,000	\$18,750,000	\$18,750,000	\$18,750,000
Utilidades retenidas	\$5,554,377	\$3,669,788	\$1,932,071	\$2,155,753
Ajustes	\$318,757	\$910,525	\$54,459	(\$761,727)
Total de patrimonio	\$25,121,134	\$23,330,313	\$20,736,530	\$20,144,026

Razones Financieras

	Periodo que reporta Dic-12	Periodo anterior Dic-11	Periodo anterior Dic-10	Periodo anterior Dic-09
Dividendo / acción común	\$0	\$0	\$0	\$0
Deuda total / patrimonio	7.79	6.30	6.53	10.07
Préstamos / total de activos	87.83%	75.98%	63.85%	81.60%
Provisiones / Morosidad +91 días	272.42%	234.40%	223.08%	14.68%
Morosidad +91 días / Cartera total	0.37%	0.33%	0.45%	0.34%
Provisiones	\$1,224,589	\$1,006,748	\$1,006,748	\$91,781
Morosidad +91 días	\$656,780	\$429,508	\$451,293	\$625,196

**III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

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

Fecha de este Informe: 20 de marzo de 2013

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>

	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>

¹La 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**
- El envío, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicitare.
- El envío de los Informes o reportes periódicos que haga el emisor (v.gr., Informe Semestral, Memoria o Informe Anual a Accionistas u otros Informes periódicos), siempre que: a) incluya toda la información requerida para el Informe de Actualización de que se trate; b) sea distribuido también a los inversionistas que no siendo accionistas sean tenedores de valores registrados del emisor, y c) cualquier interesado pueda solicitar copia del mismo.

2. Fecha de divulgación.

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

Fecha de este Informe: 20 de marzo de 2013

No ha sido divulgado.

2.2 Si aún no ha sido divulgado, indique la fecha probable en que será divulgado:
27 de marzo de 2012.

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 2012

(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 2012, 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 errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros 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 errores de importancia relativa.

Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores 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 2012, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, 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

14 de marzo de 2013
Panamá, República de Panamá

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

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2012

(Cifras en Balboas)

Activos	Nota	2012	2011
Efectivo y efectos de caja		171,909	177,155
Depósitos en bancos:			
A la vista en bancos locales		8,741,392	8,498,485
A la vista en bancos del exterior		463,108	186,410
A plazo en bancos locales		5,300,000	2,200,000
A plazo en bancos del exterior		0	4,600,000
Total de depósitos en bancos		<u>14,504,500</u>	<u>15,484,895</u>
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos	6	<u>14,676,409</u>	<u>15,662,050</u>
Inversiones en valores	9	19,281,336	17,874,429
Inversión en afiliada	5	29,408	11,356
Préstamos	8	182,458,925	130,736,641
Menos: reserva para pérdidas en préstamos	8	<u>1,824,589</u>	<u>1,307,366</u>
Préstamos, neto		<u>180,634,336</u>	<u>129,429,275</u>
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	10	730,850	816,059
Cuentas e intereses por cobrar	7	2,156,340	3,127,415
Crédito fiscal por realizar	22	1,829,194	2,526,510
Otros activos	11, 24	1,403,157	952,696
Total de activos		<u><u>220,741,030</u></u>	<u><u>170,399,790</u></u>

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

<u>Pasivos y Patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Pasivos:			
Depósitos de clientes:			
De ahorros locales	5	345,675	459,202
De ahorros extranjeros	5	110,047	0
A plazo locales	5	85,910,500	74,570,855
A plazo extranjeros	5	7,920,581	0
Total de depósitos		<u>94,286,803</u>	<u>75,030,057</u>
Valores comerciales negociables	12	25,667,099	30,752,043
Notas comerciales negociables	14	39,427,865	28,206,474
Financiamientos recibidos	13	30,405,240	9,330,835
Otros pasivos	15	5,832,889	3,750,068
Total de pasivos		<u>195,619,896</u>	<u>147,069,477</u>
Patrimonio:			
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	816,757	910,525
Utilidades no distribuidas		5,554,377	3,669,788
Total de patrimonio		<u>25,121,134</u>	<u>23,330,313</u>
Compromisos y contingencias	23		
Total de pasivos y patrimonio		<u>220,741,030</u>	<u>170,399,790</u>

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

Estado de Resultados

Año terminado al 31 de diciembre de 2012

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos por intereses y comisiones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		10,693,651	8,284,772
Inversiones en valores		1,296,516	1,532,115
Depósitos en bancos	5	26,804	31,678
Comisiones por otorgamiento de préstamos		1,709,580	1,262,717
Comisiones por administración y manejo, netas	17	2,982,373	2,888,179
Total de ingresos por intereses y comisiones		<u>16,708,924</u>	<u>13,999,461</u>
Gastos de intereses:			
Depósitos	5	3,752,873	2,504,122
Financiamientos recibidos		2,982,195	3,591,596
Gastos por comisiones	18	397,877	559,397
Total de gastos de intereses		<u>7,132,945</u>	<u>6,655,115</u>
Ingresos neto de intereses y comisiones		9,575,979	7,344,346
Provisión para pérdidas en préstamos	8	(588,306)	(379,436)
Ingresos neto de intereses y comisiones, después de provisión		<u>8,987,673</u>	<u>6,964,910</u>
Ingresos (gastos) por servicios bancarios y otros:			
(Pérdida) ganancia en instrumentos financieros		(93,768)	1,060,947
Otros ingresos	17	980,215	336,123
Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto		<u>886,447</u>	<u>1,397,070</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos del personal	19	3,903,915	3,062,224
Depreciación y amortización	10	314,091	254,168
Honorarios profesionales y legales		304,813	350,770
Impuestos		456,836	389,351
Otros gastos	19	2,213,213	1,876,357
Total de gastos generales y administrativos		<u>7,192,868</u>	<u>5,932,870</u>
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		2,681,252	2,429,110
Impuesto sobre la renta	24	713,500	691,393
Utilidad neta		<u>1,967,752</u>	<u>1,737,717</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 al 31 de diciembre de 2012

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad neta del año		<u>1,967,752</u>	<u>1,737,717</u>
Otras (pérdidas) ingresos integrales:			
Cambios a resultados de ganancia neta en valores disponibles para la venta		<u>(93,768)</u>	<u>856,066</u>
Total otras (pérdidas) ingresos integrales, neto	9	<u>(93,768)</u>	<u>856,066</u>
Total utilidades integrales		<u><u>1,873,984</u></u>	<u><u>2,593,783</u></u>

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

Estado de Cambios en el Patrimonio

Año terminado al 31 de diciembre de 2012

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital adicional pagado</u>	<u>Ganancia (pérdida) no realizada en instrumentos financieros</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldos al 31 diciembre de 2010		150,000	18,600,000	54,459	1,932,071	20,736,530
Utilidad neta - 2011		0	0	0	1,737,717	1,737,717
Otras utilidades integrales	9	0	0	856,066	0	856,066
Total de utilidades integrales		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>856,066</u>	<u>1,737,717</u>	<u>2,593,783</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2011		<u>150,000</u>	<u>18,600,000</u>	<u>910,525</u>	<u>3,669,788</u>	<u>23,330,313</u>
Utilidad neta - 2012		0	0	0	1,967,752	1,967,752
Otras pérdidas integrales	9	0	0	(93,768)	0	(93,768)
Total de utilidades integrales		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(93,768)</u>	<u>1,967,752</u>	<u>1,873,984</u>
Transacciones atribuibles a los accionistas:						
Impuesto complementario		0	0	0	(83,163)	(83,163)
Total de transacciones atribuibles a los accionistas		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(83,163)</u>	<u>(83,163)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2012		<u><u>150,000</u></u>	<u><u>18,600,000</u></u>	<u><u>816,757</u></u>	<u><u>5,554,377</u></u>	<u><u>25,121,134</u></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 al 31 de diciembre de 2012

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Actividades de operación:			
Utilidad neta		1,967,752	1,737,717
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Provisión para pérdidas en préstamos		(588,306)	379,436
Pérdida (ganancia) no realizada en instrumentos financieros		93,768	(1,060,947)
Depreciación y amortización		314,091	254,168
Pérdida por descarte de activos fijos		573	0
Impuesto sobre la renta diferido		2,055	4,127
Ingresos por intereses		(12,016,971)	(9,848,565)
Gastos de intereses		7,132,945	6,095,718
Gasto de impuesto sobre la renta		713,500	691,393
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Préstamos		(50,616,755)	(30,140,645)
Cuentas por cobrar		(94,726)	(45,276)
Crédito fiscal por realizar		697,316	2,114,683
Otros activos		(452,516)	(342,907)
Depositos a plazo		19,260,226	47,335,541
Depositos de ahorro		(3,480)	396,357
Otros pasivos		1,329,829	1,063,518
Efectivo generado de operaciones		13,082,124	9,257,804
Intereses recibidos		(6,827,469)	(6,272,645)
Intereses pagados		(359,753)	(128,552)
Impuesto sobre la renta pagado		(26,365,797)	21,490,925
Flujos de efectivo de las actividades de operación		<u>(26,365,797)</u>	<u>21,490,925</u>
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones en valores		(2,500,000)	(949,601)
Venta de inversiones en valores disponibles para la venta		0	16,763,220
Redención de inversiones en valores		999,974	931,119
Compra de mobiliarios y equipos		(229,455)	(228,134)
Flujos de efectivo actividades de inversión		<u>(1,729,481)</u>	<u>16,516,604</u>
Actividades de financiamiento:			
Producto de financiamientos		22,800,000	5,650,000
Financiamientos pagados		(1,725,595)	(1,228,718)
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		25,740,000	32,273,400
Amortización/redención de valores comerciales negociables		(30,824,944)	(61,777,440)
Producto de la emisión de notas comerciales negociables		11,221,391	28,373,000
Amortización/redención de notas comerciales negociables		0	(39,993,307)
Inversión en afiliada		(18,052)	0
Impuesto complementario		(83,163)	0
Flujos de efectivo actividades de financiamiento		<u>27,109,637</u>	<u>(36,703,065)</u>
(Disminución) aumento neto en efectivo		(985,641)	1,304,464
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		15,662,050	14,357,586
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	6	<u>14,676,409</u>	<u>15,662,050</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 2012

(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% (2011: 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 2012, el Banco mantenía un total de 157 (2011: 97) colaboradores permanentes.

El Comité de Auditoría de Banco La Hipotecaria, S. A. autorizó la emisión de estos estados financieros el 14 de marzo de 2013.

(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 Mantenedos 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 período 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.

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.

Notas a los Estados Financieros

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

(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) Pagos basados en acciones

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

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

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2012, el Banco ha adoptado la siguiente norma modificada:

- 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.

(p) 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:

- 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.

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 tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

(q) Uniformidad en la Presentación de Estados Financieros

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

Notas a los Estados Financieros

(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>Activos</u>	<u>2012</u> <u>Pasivos</u>	<u>Fuera de Balance</u>
<u>País o Región Geográfica:</u>			
Panamá	220,277,922	174,261,720	215,254,819
Estados Unidos de América	0	8,764,643	0
Europa	0	4,500,000	0
Centro América	463,108	7,943,230	0
	<u>220,741,030</u>	<u>195,584,924</u>	<u>215,254,819</u>
		<u>2011</u>	
	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u>	<u>Fuera de Balance</u>
<u>País o Región Geográfica:</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>

Notas a los Estados Financieros

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

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/.120,000 (2011: 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.
- *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.

Notas a los Estados Financieros

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

• *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

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>Préstamos</u>	
Deterioro Individual:		
Grado 6: Deteriorado	239,880	412,337
Reserva asignada	(949)	(707)
Valor en libros	<u>238,931</u>	<u>411,630</u>
Morosos sin deterioro:		
Grado 2: Riesgo bajo		
01 – 30 días	13,776,097	10,558,356
31 – 60 días	5,595,391	4,333,465
Reserva asignada	(15,601)	(12,289)
Valor en libros	<u>19,355,887</u>	<u>14,879,532</u>
Grado 3 al 5: Lista de vigilancia		
61 - 90 días	2,010,343	1,552,658
91 - 120 días	160,485	185,174
121 - 150 días	149,060	121,626
151 - 180 días	120,356	109,019
Reserva asignada	(31,336)	(24,673)
Valor en libros	<u>2,408,908</u>	<u>1,943,804</u>
No morosos sin deterioro:		
Grado 1: Corriente	160,407,313	113,464,006
Reserva asignada	(8,896)	(8,019)
Valor en libros	<u>160,398,417</u>	<u>113,455,987</u>
Total cartera de préstamos	182,458,925	130,736,641
Reserva global	<u>(1,767,807)</u>	<u>(1,261,678)</u>
Total en libros	<u>180,634,336</u>	<u>129,429,275</u>

Notas a los Estados Financieros

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

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

- Deterioro en préstamos:
El deterioro para los préstamos se determina considerando el monto de principal e intereses de acuerdo al término contractual de los préstamos. Estos préstamos son evaluados en el grado 6 que es el sistema de evaluación de riesgo de crédito 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.
- 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 período 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/.199,269,385 (2011: B/.139,861,668).

El Banco al 31 de diciembre de 2012, mantiene en clasificación no morosos sin deterioro las inversiones y depósitos en bancos por la suma de B/.19,281,336 (2011: B/.17,874,429) y B/.14,676,409 (2011: B/.15,662,050); 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 2012		
B: Mención Especial	7,183,673	7,168,072
C: Sub-Normal	545,396	537,677
D: Dudoso	353,708	330,091
E: Irrecuperable	192,737	191,788
Total	<u>8,275,514</u>	<u>8,227,628</u>

Notas a los Estados Financieros

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

	<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>

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>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Concentración por Sector:						
Préstamos hipotecarios	160,087,672	113,752,748	0	0	0	0
Préstamos personales	22,371,253	16,983,893	0	0	0	0
Otros sectores	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>19,281,336</u>	<u>17,874,429</u>	<u>14,504,500</u>	<u>15,484,895</u>
	<u>182,458,925</u>	<u>130,736,641</u>	<u>19,281,336</u>	<u>17,874,429</u>	<u>14,504,500</u>	<u>15,484,895</u>
Concentración Geográfica						
Panamá	182,458,925	130,736,641	19,281,336	17,874,429	14,041,392	15,298,585
Estados Unidos de América	0	0	0	0	0	142,908
Centro América	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>463,108</u>	<u>43,502</u>
	<u>182,458,925</u>	<u>130,736,641</u>	<u>19,281,336</u>	<u>17,874,429</u>	<u>14,504,500</u>	<u>15,484,895</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.

Notas a los Estados Financieros

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

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.

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>2012</u>	<u>2011</u>
Al 31 de diciembre	74.14%	103.10%
Promedio del período	93.42%	313.31%
Máximo del período	168.41%	820.33%
Mínimo del período	59.07%	58.49%

Notas a los Estados Financieros

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

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>2012</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>	<u>Total</u>
Activos:				
Efectivo	171,909	0	0	171,909
Depósitos en bancos	14,504,500	0	0	14,504,500
Inversiones en valores	0	0	19,281,336	19,281,336
Préstamos	10,122	3,753,217	178,695,586	182,458,925
Otros activos	<u>2,156,340</u>	<u>1,829,194</u>	<u>0</u>	<u>3,985,534</u>
Total de activos	<u>16,842,871</u>	<u>5,582,411</u>	<u>197,976,922</u>	<u>220,402,204</u>
Pasivos:				
Valores comerciales negociables	25,667,099	0	0	25,667,099
Notas comerciales negociables	0	39,427,865	0	39,427,865
Depósitos	30,134,935	64,151,868	0	94,286,803
Financiamientos recibidos	6,466,666	19,438,574	4,500,000	30,405,240
Otros pasivos	<u>5,797,917</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5,797,917</u>
Total de pasivos	<u>68,066,617</u>	<u>123,018,307</u>	<u>4,500,000</u>	<u>195,584,924</u>
Contingencias	<u>44,452,547</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>44,452,547</u>
Margen de liquidez neto	<u>(95,676,293)</u>	<u>(117,435,896)</u>	<u>193,476,922</u>	<u>(19,635,267)</u>
<u>2011</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>	<u>Total</u>
Activos:				
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>
Total de activos	<u>18,806,499</u>	<u>4,044,929</u>	<u>147,075,617</u>	<u>169,927,045</u>
Pasivos:				
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>
Total de pasivos	<u>65,375,796</u>	<u>78,302,404</u>	<u>0</u>	<u>143,678,200</u>
Contingencias	<u>32,256,147</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>32,256,147</u>
Margen de liquidez neto	<u>(78,825,444)</u>	<u>(74,257,475)</u>	<u>147,075,617</u>	<u>(6,007,302)</u>

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.

Notas a los Estados Financieros

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

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.

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

<u>2012</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 3 años</u>	<u>De 3 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>	<u>Total</u>
Activos:					
Depósitos a la vista en bancos	9,204,500	0	0	0	9,204,500
Depósitos a plazo en bancos	5,300,000	0	0	0	5,300,000
Valores disponibles para la venta	19,065,908	0	0	0	19,065,908
Valores mantenidos hasta su vencimiento	0	0	0	215,428	215,428
Préstamos	<u>182,458,925</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>182,458,925</u>
Total	<u>216,029,333</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>215,428</u>	<u>216,244,761</u>
Pasivos:					
Depósitos de ahorros	455,722	0	0	0	455,722
Depósitos a plazo	29,679,213	25,519,793	38,632,075	0	93,831,081
Financiamientos recibidos y deuda emitida	<u>56,072,339</u>	<u>18,159,000</u>	<u>21,268,865</u>	<u>0</u>	<u>95,500,204</u>
Total	<u>86,207,274</u>	<u>43,678,793</u>	<u>59,900,940</u>	<u>0</u>	<u>189,787,007</u>
<u>2011</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 3 años</u>	<u>De 3 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>	<u>Total</u>
Activos:					
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	<u>130,736,641</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>130,736,641</u>
Total	<u>163,881,186</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>214,779</u>	<u>164,095,965</u>
Pasivos:					
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	<u>32,276,666</u>	<u>14,603,334</u>	<u>21,703,000</u>	<u>0</u>	<u>68,583,000</u>
Total	<u>65,074,962</u>	<u>32,907,949</u>	<u>45,630,146</u>	<u>0</u>	<u>143,613,057</u>

Notas a los Estados Financieros

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

Al 31 de diciembre de 2012, los depósitos de clientes en pasivos devengaban tasas de interés anual en un rango de 1.00% a 5.75% (2011: 1.00% 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.

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>2012</u>	<u>2011</u>
Tasas variables según fluctuaciones en la tasa LIBOR ajustadas mensualmente, trimestralmente o semestralmente (Financiamientos recibidos).	22,533,333	6,400,000
Tasas fijas por períodos no mayores de un (1) año (VCNs).	25,740,000	30,810,000
Tasas fijas por períodos menores de un (1) año (Depósitos a plazo).	29,679,213	32,339,094
Tasas fijas por períodos mayores de un (1) año (Depósitos a plazo).	64,151,868	42,231,761
Tasas variables por períodos menores de un (1) año (Depósitos cuenta de ahorro).	455,722	459,202
Tasas fijas por períodos mayores de un (1) año (Notas comerciales negociables, Financiamientos recibidos).	<u>47,823,000</u>	<u>31,373,000</u>
	<u>190,383,136</u>	<u>143,613,057</u>
<u>Categoría de Activo</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Tasas variables ajustadas trimestralmente según un índice determinado por la Superintendencia de Bancos de Panamá.	90,018,547	61,955,582
Tasas ajustadas según determine el Banco, de tiempo en tiempo en base al costo de los pasivos del Banco.	92,440,378	68,781,059
Tasas fijas por períodos menores de un (1) año (Depósitos a plazo)	5,300,000	6,800,000
Tasas variables por períodos menores de un (1) año (Cuentas corrientes y de ahorros)	9,204,500	8,684,895
Tasas variables ajustadas trimestralmente según un índice determinado por la Superintendencia de Bancos de Panamá (Inversiones en valores)	18,060,300	16,323,055
Tasas fijas por períodos no mayores de un (1) año (Inversiones en valores)	1,005,608	1,336,595
Tasas fijas por períodos mayores de un (1) año (Inversiones en valores)	<u>215,428</u>	<u>214,779</u>
	<u>216,244,761</u>	<u>164,095,965</u>

Notas a los Estados Financieros

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

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

Riesgo de Precio:

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

El Banco está expuesto al riesgo de precio de los instrumentos financieros clasificados como disponibles para la venta o como valores a valor razonable con cambios en resultados.

(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 2012 es de B/.18,750,000 (2011: 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 aquéllas 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 2012, 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 2012.

El Banco mantiene una posición de capital regulatorio que se compone de la siguiente manera para el año terminado el 31 de diciembre de 2012, que se detalla como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Capital Primario (Pilar 1)		
Acciones comunes	150,000	150,000
Capital adicional pagado	18,600,000	18,600,000
Utilidades retenidas	<u>5,589,349</u>	<u>3,669,788</u>
Total del capital primario	24,339,349	22,419,788
Menos: Inversión en afiliada	<u>(29,408)</u>	<u>(11,356)</u>
Total	<u>24,309,941</u>	<u>22,408,432</u>
Activo ponderado con base a riesgo	<u>131,148,843</u>	<u>99,260,775</u>
Índices de Capital		
Total expresado en porcentaje del activo ponderado con base a riesgo	<u>18.54%</u>	<u>22.58%</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.

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:

	<u>Partes Relacionadas</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activos:		
Inversión en afiliada	<u>29,408</u>	<u>11,356</u>
Pasivos:		
Depósitos a plazo	<u>10,634,219</u>	<u>6,372,173</u>
Depósitos de ahorro	<u>400,861</u>	<u>459,202</u>
Otros ingresos (gastos):		
Ingresos de intereses sobre depósitos en bancos	<u>0</u>	<u>7,815</u>
Asesoría financiera	<u>240,000</u>	<u>240,000</u>
Bono de buena siniestralidad	<u>193,809</u>	<u>137,383</u>
Gastos de intereses sobre depósitos	<u>(353,171)</u>	<u>(48,151)</u>
Beneficios a corto plazo a ejecutivos	<u>(805,058)</u>	<u>(766,169)</u>

Transacciones con Directores y Ejecutivos

Al 31 de diciembre de 2012, el Banco ha pagado dietas por B/.14,600 (2011: B/.13,300) a los Directores que asisten a las sesiones de Junta Directiva y Comités.

Notas a los Estados Financieros

(5) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas, continuación

El Banco ha pagado salarios y otros beneficios tales como seguro de vida, bonificación, y salarios en especie a los Ejecutivos por B/.805,058 (2011: B/.766,169).

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>2012</u>	<u>2011</u>
Efectivo y efectos de caja	171,909	177,155
Depósitos a la vista	7,057,935	7,318,817
Depósito de ahorro	2,146,565	1,366,078
Depósitos a plazo fijo	<u>5,300,000</u>	<u>6,800,000</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de flujos de efectivo	<u>14,676,409</u>	<u>15,662,050</u>

Al 31 de diciembre de 2012 el Banco mantenía depósitos a plazo fijo por la suma de B/.5,300,000 (2011: B/.6,800,000) con tasas de interés de 0.03% a 0.29% (2011: 0.01% a 0.15%).

Adicionalmente, el Banco mantiene depósitos en cuentas de ahorro por la suma de B/.2,146,565 (2011: B/.1,366,078) con tasas de interés de 0.15% a 0.25% (2011: 0.15% a 0.25%).

De igual forma, el Banco mantiene depósitos en cuentas corrientes por la suma de B/.7,057,935 (2011: B/.6,306,640) con tasas de interés de 0.15% (2011: 0.15% a 0.20%).

(7) Cuentas e Intereses por Cobrar

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cuentas por cobrar:		
Clientes	667,515	705,809
Empleados	2,788	2,704
Varios	<u>568,543</u>	<u>435,607</u>
	<u>1,238,846</u>	<u>1,144,120</u>
Intereses por cobrar:		
Clientes	390,528	385,378
Bono hipotecario	<u>526,966</u>	<u>1,597,917</u>
	<u>917,494</u>	<u>1,983,295</u>
	<u>2,156,340</u>	<u>3,127,415</u>

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>2012</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>174,183,412</u>	<u>7,183,672</u>	<u>545,396</u>	<u>353,708</u>	<u>192,737</u>	<u>182,458,925</u>
Reserva requerida	<u>8,896</u>	<u>15,601</u>	<u>9,490</u>	<u>21,846</u>	<u>949</u>	<u>56,782</u>
Reserva global mínima						<u>1,767,807</u>
Total de reservas						<u>1,824,589</u>

	<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>	<u>45,688</u>
Reserva global mínima						<u>1,261,678</u>
Total de reservas						<u>1,307,366</u>

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Tasa variable	<u>182,458,925</u>	<u>130,736,641</u>
Total	<u>182,458,925</u>	<u>130,736,641</u>

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Préstamos hipotecarios en la República de Panamá	<u>160,087,672</u>	<u>113,752,748</u>
Préstamos personales en la República de Panamá	<u>22,371,253</u>	<u>16,983,893</u>
Consumo en la República de Panamá	<u>182,458,925</u>	<u>130,736,641</u>

Al 31 de diciembre de 2012, el Banco mantenía préstamos hipotecarios por aproximadamente B/.43.5 millones (2011: B/.31.2 millones) en garantía de notas comerciales negociables (véase nota 14).

Al 31 de diciembre de 2012, el Banco mantenía préstamos hipotecarios por B/.37,691,667 (2011: B/.11,650,000) en garantía de obligaciones contraídas o por contraer con varias instituciones financieras (véase nota 13).

Al 31 de diciembre de 2012, las tasas de interés anual que devengaban los préstamos hipotecarios oscilaban entre 5.5% y 18% (2011: 6.50% y 18%).

Notas a los Estados Financieros

(8) Préstamos, continuación

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	1,307,366	1,006,748
Cargos de provisión	588,306	379,436
Préstamos castigados	<u>(71,083)</u>	<u>(78,818)</u>
Saldo al final del año	<u>1,824,589</u>	<u>1,307,366</u>

(9) Inversiones en Valores

Al 31 de diciembre de 2012, el Banco mantiene una cartera de inversiones por un valor de B/.19,281,336 (2011: B/.17,874,429). Estas inversiones están clasificadas de la siguiente forma:

Inversiones Disponibles para la Venta

Al 31 de diciembre de 2012, estas inversiones se detallan de la siguiente manera:

	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	<u>Valor Razonable</u>	<u>Costo Amortizado</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Costo Amortizado</u>
Bonos hipotecarios	<u>19,065,908</u>	<u>18,249,151</u>	<u>17,659,650</u>	<u>16,749,125</u>
Total	<u>19,065,908</u>	<u>18,249,151</u>	<u>17,659,650</u>	<u>16,749,125</u>

Durante el año 2012 el Banco no ha vendido inversiones disponibles para la venta (2011: B/.16,763,220). Adicionalmente, el Banco presenta ganancias no realizadas para los valores disponibles para la venta por B/.816,757 (2011: B/.910,525), 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 3.88% y 8.50% (2011: 4.13% y 8.75%).

Inversiones Mantenidas 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/.215,428 (2011: B/.214,779) y con un valor razonable de B/.365,344 (2011: B/.337,500). Estos bonos tienen una tasa de interés del 8.875% (2011: 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.

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>2012</u> <u>Nivel 1 y 2</u>	<u>Nivel 3</u>
Inversiones disponibles para la venta	<u>0</u>	<u>19,065,908</u>

<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>

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.

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 Disponibles para la Venta Instrumentos de Deuda	
	2012	2011
Saldo al inicio del año	17,659,650	33,343,440
Utilidades o pérdidas totales: En el estado de resultados:		
Compra, ventas y redenciones netas	1,500,026	(16,539,855)
(Pérdida) ganancia no realizada	(93,768)	856,065
Saldo al final del año	<u>19,065,908</u>	<u>17,659,650</u>

(10) Mobiliario, Equipo y Mejoras

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

2012	Mobiliario	Equipo de oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
Costo:					
Al inicio del año	342,551	905,745	245,026	568,921	2,062,243
Compras	26,801	112,452	12,705	77,497	229,455
Ventas y descartes	0	(26,930)	0	0	(26,930)
Al final del año	<u>369,352</u>	<u>991,267</u>	<u>257,731</u>	<u>646,418</u>	<u>2,264,768</u>
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	161,141	741,921	141,541	201,581	1,246,184
Gasto del año	47,159	84,007	48,961	133,964	314,091
Ventas y descartes	0	(26,357)	0	0	(26,357)
Al final del año	<u>208,300</u>	<u>799,571</u>	<u>190,502</u>	<u>335,545</u>	<u>1,533,918</u>
Saldos netos	<u>161,052</u>	<u>191,696</u>	<u>67,229</u>	<u>310,873</u>	<u>730,850</u>
2011	Mobiliario	Equipo de oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
Costo:					
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>
Depreciación acumulada:					
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>

Notas a los Estados Financieros

(11) Otros Activos

Los otros activos se presentan a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Depósitos en garantía	25,138	25,138
Fianza de licencia de fiduciaria	25,000	25,000
Fondo de cesantía	318,483	282,347
Prepagos varios	937,622	525,352
Impuesto diferido	96,914	94,859
Total	<u>1,403,157</u>	<u>952,696</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>2012</u> <u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Serie CAH	2.2500%	Febrero, 2013	1,000,000
Serie CAM	2.2500%	Marzo, 2013	2,200,000
Serie CAC	3.2500%	Abril, 2013	2,500,000
Serie CAD	3.2500%	Abril, 2013	2,500,000
Serie CAI	2.5000%	Mayo, 2013	1,000,000
Serie CAG	3.0000%	Julio, 2013	2,592,000
Serie CAE	3.0000%	Julio, 2013	1,500,000
Serie CAF	3.0000%	Agosto, 2013	2,500,000
Serie CAJ	3.0000%	Agosto, 2013	1,000,000
Serie CAK	3.0000%	Septiembre, 2013	1,538,000
Serie CAL	3.0000%	Septiembre, 2013	2,000,000
Serie CAN	3.0000%	Noviembre, 2013	2,000,000
Serie CAO	3.0000%	Diciembre, 2013	2,460,000
Serie CAP	3.0000%	Diciembre, 2013	950,000
			<u>25,740,000</u>
		Menos gastos de emisión	<u>(72,901)</u>
			<u>25,667,099</u>

<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 ABH	3.0000%	Septiembre, 2012	3,336,000
Serie ABI	3.0000%	Septiembre, 2012	2,000,000
Serie BBO	3.0000%	Septiembre, 2012	33,810,000
			<u>(57,957)</u>
		Menos gastos de emisión	<u>30,752,043</u>

Notas a los Estados Financieros

(13) Financiamientos Recibidos

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.10,000,000, con vencimiento cada 24 meses a partir de noviembre de 2011, renovable a opción de las partes y tasa de interés anual fija garantizada con cartera de préstamos hipotecarios residenciales.	8,200,000	3,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.6,000,000, con vencimiento cada 24 meses, renovable a opción de las partes y tasa de interés anual fija más un margen, garantizada con cartera de préstamos hipotecarios residenciales.	1,100,000	0
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por B/.10,000,000, con vencimiento cada 18 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen garantizada con cartera de préstamos hipotecarios residenciales	4,000,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.25,000,000, con vencimiento de ocho años (2018) y tasa de interés anual Libor más un margen garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	4,500,000	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.	2,933,333	4,400,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.10,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	<u>10,000,000</u>	<u>2,000,000</u>
Total de financiamientos recibidos	30,733,333	9,400,000
Menos gastos iniciales	<u>(328,093)</u>	<u>(69,165)</u>
Total de financiamientos recibidos	<u>30,405,240</u>	<u>9,330,835</u>

Las tasas de interés anual de los financiamientos recibidos oscilan en un rango de 2.87% a 5.00% (2010: 2.41% a 5.00%).

Al 31 de diciembre de 2012, el Banco mantenía créditos hipotecarios por B/.37,691,667 (2011: B/.11,650,000) 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>2012</u> <u>Valor</u>	<u>2011</u> <u>Valor</u>
SERIE W	3.5000%	Abril-14	225,000	0
SERIE O	3.5000%	Abril-16	5,000,000	5,000,000
SERIE Q	3.7500%	Octubre-14	210,000	210,000
SERIE J	4.5000%	Abril-15	2,150,000	2,150,000
SERIE X	4.0000%	Abril-15	2,025,000	0
SERIE P	4.0000%	Septiembre-15	1,250,000	1,250,000
SERIE U	4.1250%	Septiembre-15	4,239,000	0
SERIE R	4.2500%	Octubre-15	1,500,000	1,500,000
SERIE S	4.2500%	Diciembre-15	1,560,000	1,560,000
SERIE K	5.0000%	Marzo-16	7,046,000	7,046,000
SERIE L	5.0000%	Abril-16	500,000	500,000
SERIE N	4.7500%	Abril-16	2,500,000	2,500,000
SERIE M	4.7500%	Abril-16	5,000,000	5,000,000
SERIE Y	4.2500%	Agosto-16	1,800,000	0
SERIE T	4.7500%	Diciembre-16	1,657,000	1,657,000
SERIE V	4.7500%	Febrero-17	1,761,000	0
SERIE Z	4.7500%	Julio-17	1,200,000	0
			<u>39,623,000</u>	<u>28,373,000</u>
		Menos gastos de emisión	<u>(195,135)</u>	<u>(166,526)</u>
			<u>39,427,865</u>	<u>28,206,474</u>

Al 31 de diciembre de 2012, el Banco mantenía préstamos hipotecarios por aproximadamente B/.43.5 millones (2011: B/.31.2millones) en garantía de notas comerciales (véase nota 8).

(15) Otros Pasivos

El detalle de los otros pasivos se presenta a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto sobre la renta por pagar	715,555	768,419
Intereses acumulados por pagar sobre depósitos, financiamientos y otras obligaciones	664,267	358,791
Cuentas por pagar fideicomisos	13,291	0
Reserva para prestaciones laborales y otras remuneraciones	810,775	804,225
Otros	<u>3,629,001</u>	<u>1,818,633</u>
Total	<u>5,832,889</u>	<u>3,750,068</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.

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>2012</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	8,403,311	2,317,144	1,202,748	11,923,203
Ganancia en instrumentos financieros	0	0	0	0	0
Gastos de intereses y comisiones	0	(6,335,437)	(428,335)	(369,173)	(7,132,945)
Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos	0	1,123,268	218,008	0	1,341,276
Ingresos de comisión neta por administración de fideicomisos	850,133	0	0	0	850,133
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	572,060	1,570,688	117,796	0	2,260,544
Otros ingresos	0	968,282	135,311	116,622	1,220,215
Provisión para pérdidas en préstamos	0	(532,473)	(55,833)	0	(588,306)
Gastos de operaciones	(912,239)	(3,944,818)	(1,651,893)	(369,827)	(6,878,777)
Depreciación y amortización	(41,654)	(180,124)	(75,427)	(16,886)	(314,091)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>468,300</u>	<u>1,072,697</u>	<u>576,771</u>	<u>563,484</u>	<u>2,681,252</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>175,165,420</u>	<u>24,478,275</u>	<u>21,097,335</u>	<u>220,741,030</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>155,203,206</u>	<u>21,688,679</u>	<u>18,693,039</u>	<u>195,584,924</u>

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

Notas a los Estados Financieros

(16) Información de Segmentos, continuación

<u>2011</u>	Administración de fideicomisos	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
Ingresos por intereses	0	7,448,674	1,833,367	566,524	9,848,565
Ganancia no realizada en inversiones	0	0	0	1,060,947	1,060,947
Gastos de intereses y comisiones	0	(5,094,086)	(760,574)	(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
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)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>420,076</u>	<u>1,292,745</u>	<u>370,450</u>	<u>345,838</u>	<u>2,429,110</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>130,386,193</u>	<u>19,467,355</u>	<u>20,488,108</u>	<u>170,341,657</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>112,590,373</u>	<u>16,810,344</u>	<u>17,691,779</u>	<u>147,092,497</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>2012</u>	<u>2011</u>
Comisiones por servicios:		
Administración de fideicomisos	850,133	910,772
Cobranza por manejo	1,065,886	951,224
Manejo de seguros	424,722	396,103
Asesoría financiera	240,000	240,000
Otros	769,936	662,739
Comisiones de venta	(368,304)	(272,659)
	<u>2,982,373</u>	<u>2,888,179</u>
Otros ingresos:		
Crédito fiscal	56,043	20,612
Primas ganadas en inversiones	24,186	5,805
Activos adjudicados	9,838	5,326
Otros ingresos	890,148	304,380
	<u>980,215</u>	<u>336,123</u>

Notas a los Estados Financieros

(18) Gastos por Comisiones

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gastos por comisiones:		
Comisiones de VCN	97,367	155,999
Comisiones de NCN	158,127	203,609
Comisiones de Líneas de crédito	137,975	53,512
Otras comisiones	4,408	146,277
	<u>397,877</u>	<u>559,397</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>2012</u>	<u>2011</u>
Salarios y otros gastos de personal:		
Sueldos, décimo tercer mes y vacaciones	2,080,927	1,603,415
Gastos de representación	512,407	423,526
Bonificaciones	249,145	250,250
Cuotas patronales	401,527	302,148
Prestaciones laborales	160,780	141,130
Viajes, viáticos y combustible	56,082	45,513
Otros	443,047	296,242
	<u>3,903,915</u>	<u>3,062,224</u>
Otros gastos de operaciones:		
Alquiler	335,932	288,509
Publicidad y propaganda	440,669	394,734
Mantenimiento de equipo	578,948	331,824
Útiles de oficina	73,569	54,465
Luz, agua y teléfonos	199,970	186,632
Cargos bancarios	51,319	46,174
Otros gastos	532,806	574,019
	<u>2,213,213</u>	<u>1,876,357</u>

Plan de Opción de Compra de Acciones

En el 2012, la Junta Directiva de La Hipotecaria (Holding), Inc. aprobó un plan de adjudicación de opciones para los ejecutivos del Banco. Al 31 de diciembre de 2012, se han entregado un total de cuatro atribuciones que incluyen la adjudicación de un total de 12,623 opciones, las cuales tienen un precio promedio de ejecución de B/.26.22. El plan le concede al ejecutivo el derecho de ejercer las opciones de La Hipotecaria (Holding), Inc. al momento de la adjudicación en partidas iguales a partir del primer aniversario de la asignación, a un precio específico, establecido por la Junta Directiva. El total del gasto de las opciones otorgadas a los participantes en base al valor razonable fue por la suma de B/.34,972. Al 31 de diciembre de 2012, no se han ejercido acciones.

(20) Fideicomisos bajo Administración

El Banco mantenía en administración contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de cliente por B/.170,802,272 (2011: B/.195,011,472). Considerando la naturaleza de estos servicios, la administración considera que no existen riesgos significativos para el Banco.

Notas a los Estados Financieros

(21) Acciones Comunes de Capital

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

	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	<u>Cantidad de acciones</u>	<u>Monto</u>	<u>Cantidad de Acciones</u>	<u>Monto</u>
Acciones autorizadas y emitidas				
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 (2011: 1,000) acciones con valor nominal de B/.150 cada una (2011: 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/.120,000 con intereses preferenciales, reciben el beneficio anual de un crédito fiscal. A partir de julio de 2010 según la ley 8 del 15 de marzo de 2010 que deroga el artículo 6 de la ley 3 de 1985, se aumenta el beneficio de un crédito fiscal de los primeros diez (10) años a los primeros quince (15) años para préstamos nuevos, por la suma equivalente a la diferencia entre los ingresos que la entidad financiera hubiese recibido en caso de haber cobrado la tasa de interés de referencia del mercado, que haya estado en vigor durante ese año y los ingresos efectivamente recibidos en concepto de intereses con relación a cada uno de tales préstamos hipotecarios preferenciales.

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

Al 31 de diciembre de 2012, el Banco registró neto de reserva la suma de B/.3,059,107 (2011: B/.2,136,788), 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/.3,736,172 (2011: B/.4,358,080) generando una ganancia de B/.56,043 (2011: B/.20,612).

Al 31 de diciembre de 2012, el crédito fiscal por realizar asciende a B/.1,829,194 (2011: B/.2,526,510) y el mismo se incluye en el estado de situación financiera.

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>2012</u>	<u>2011</u>
Cartas de promesa de pago	<u>44,452,547</u>	<u>32,256,147</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 2012 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>
2013	303,969
2014	303,969
2015	303,969
2016	303,969
2017	303,969

Al 31 de diciembre de 2012 el gasto de alquiler de locales ascendió a B/.335,932 (2011: B/.288,509).

(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 2012.

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

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 2012, se detalla a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto sobre la renta, estimado	715,555	768,419
Impuesto diferido por diferencias temporales	<u>(2,055)</u>	<u>(77,026)</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta	<u>713,500</u>	<u>691,393</u>

El impuesto diferido se origina de diferencias temporales relacionadas a la provisión para pérdidas en préstamos. Al 31 de diciembre de 2012, el movimiento del impuesto diferido es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	94,859	17,833
Provisión para préstamos incobrables	<u>2,055</u>	<u>77,026</u>
Total de impuesto diferido por diferencias temporales	<u>96,914</u>	<u>94,859</u>

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 2012 se detalla a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	2,681,252	2,429,110
Ingresos y gastos de fuente extranjera y exentos, netos	(1,846,574)	(1,645,352)
Gastos no deducibles	<u>1,767,341</u>	<u>1,777,637</u>
Utilidad neta gravable	<u>2,602,019</u>	<u>2,561,395</u>
Impuesto sobre la renta al 27.5%	<u>715,555</u>	<u>768,419</u>

La tasa efectiva del impuesto sobre la renta estimado para el año terminado el 31 de diciembre de 2012 es de 26.61% (2011: 28.46%). 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 27.5% o el cálculo alternativo de 4.67% sobre el total de ingresos gravables, utilizando el mayor entre el método convencional y el cálculo alternativo.

La Ley 33 de 30 de junio de 2010, modificada por la Ley 52 de 28 de agosto de 2012, adicionó el Capítulo IX al Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, denominado Normas de Adecuación a los Tratados o Convenios para Evitar la Doble Tributación Internacional, estableciendo el régimen de precios de transferencia aplicable a los contribuyente que realicen operaciones con partes relacionadas residentes en el extranjero. Estos contribuyentes deben determinar sus ingresos, costos y deducciones para fines fiscales en sus declaraciones de rentas, con base en el precio o monto que habrían acordado partes independientes bajo circunstancias similares en condiciones de libre competencia, utilizando los métodos establecidos en la referida Ley 33. Esta ley establece la obligación de presentar una declaración informativa de operaciones con partes relacionadas (Informe 930 implementado por la DGI) dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal correspondiente, así como de contar, al momento de la presentación de informe, con un estudio de precios de transferencia que soporte lo declarado mediante el informe 930. Este estudio deberá ser entregado a requerimiento de la DGI, dentro de un plazo de 45 días contados a partir de la notificación del requerimiento. La no presentación de la declaración informativa dará lugar a la aplicación de una multa equivalente al uno (1%) del valor total de las operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas.

Tal como se revela en la nota 4 a estos estados financieros, el Banco ha efectuado transacciones con parte relacionadas. Para el período fiscal 2011, aunque el Banco llevó a cabo transacciones con partes relacionadas, éstas partes no están ubicadas en países con los cuales la República de Panamá haya suscrito acuerdos para evitar la doble tributación, por lo que el requisito de presentar el referido informe no le era aplicable para este período. No obstante, para el período fiscal 2012, el Banco está obligado a cumplir con la presentación del informe aunque sus partes relacionadas sean residentes de países con los cuales la República de Panamá no haya firmado estos acuerdos.

Notas a los Estados Financieros

(25) 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.

(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.

Notas a los Estados Financieros

(25) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros, continuación

(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.

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

	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor Razonable</u>
Activos				
Depósitos a la vista en bancos	9,204,500	9,204,500	15,484,895	15,484,895
Depósitos a plazo en bancos	5,300,000	5,300,000	0	0
Préstamos – bajo interés preferencial	90,018,548	90,018,548	61,955,582	61,955,582
Préstamos – sin interés preferencial	<u>92,440,377</u>	<u>109,895,516</u>	<u>68,781,059</u>	<u>71,854,661</u>
	<u>196,963,425</u>	<u>214,418,564</u>	<u>146,221,536</u>	<u>149,295,138</u>
Pasivos				
Depósitos a la vista	455,722	455,722	459,202	459,202
Depósitos a plazo	93,831,081	94,635,146	74,570,855	75,720,904
Valores comerciales negociables	25,667,099	25,667,099	30,810,000	30,810,000
Financiamientos recibidos	30,405,240	30,780,640	9,400,000	9,789,956
Notas comerciales negociables	<u>39,427,865</u>	<u>40,036,016</u>	<u>28,373,000</u>	<u>28,776,279</u>
	<u>189,787,007</u>	<u>191,574,623</u>	<u>143,613,057</u>	<u>145,556,341</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.

(26) 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.

Notas a los Estados Financieros

(26) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

(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.



NOTARÍA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los doce (12) días del mes de marzo del año dos mil doce (2012), ante mí **TANIA SUSANA CHEN GUILLÉN**, Notario Público Segunda del Circuito Notarial 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 E-ocho-setenta y cuatro mil doscientos cincuenta y uno (E-8-74251), quien manifiesta no necesitar intérprete por entender perfectamente el idioma español; **LORENZO RAMAGOSA 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); **SALOMÓN VÍCTOR 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), 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 piso (4to.), corregimiento de 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).

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 doce (2012).

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

SUPERVAL 27MAR'13PM12:18

CONS: 84547

RECIBIDO POR:

lpwika

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 doce (2012).-----

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 garantizan 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 **LA 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 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



NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.-----

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

=====

Leida como le fue la misma en presencia de los testigos instrumentales, Zoraida de Vergara, con cédula de identidad personal número ocho-ciento treinta y siete-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, vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y declaro hábiles para este cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia, por ante mí, el Notario, que doy fe.-----

JOHN RAUSCHKOLB

LORENZO RAMAGOSA LASSEN

SALOMÓN VICTOR HANONO

GISELLE PINEL DE TEJEIRA

ZORAIDA DE VERGARA

AMINTA TEJADA

TANIA SUSANA CHEN GUILLÉN

NOTARIO PÚBLICO SEGUNDA DEL CIRCUITO NOTARIAL DE PANAMA

