

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

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

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

Año terminado al **31 de diciembre de 2013**

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No. 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000.

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

A. Aplicabilidad

Estos formularios deben ser utilizados por todos los emisores de valores registrados ante la 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 exigibles a partir del 1 de enero del año 2001. En tal virtud, los emisores con cierres fiscales a diciembre, deberán presentar su Informe Anual conforme las reglas que se prescriben en el referido Acuerdo. De igual forma, todos los informes interinos de emisores con cierres fiscales especiales (marzo, junio, noviembre y otros), que se deban recibir desde el 1 de enero del 2001 en adelante, tendrán que presentarse según dispone el Acuerdo No. 18-00. No obstante, los emisores podrán opcionalmente presentarlos a la Comisión antes de dicha fecha.

B. Preparación de los Informes de Actualización

Este no es un formulario para llenar espacios en blanco. Es únicamente una guía del orden en que debe presentarse la información. La SMV pone a su disposición el Archivo en procesador de palabras, siempre que el interesado suministre un disco de 3 1/2. En el futuro, el formulario podrá ser descargado desde la página en *internet* de la 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 periodos contables que se reportan se hubiesen suscitado cambios en las políticas de contabilidad, adquisiciones o alguna forma de combinación mercantil que afecten la comparabilidad de las cifras presentadas, el emisor deberá hacer clara referencia a tales cambios y sus impactos en las cifras.

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

RAZON SOCIAL DEL EMISOR:

Banco La Hipotecaria, S. A.

VALORES QUE HA REGISTRADO:

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

**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 la 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 18,687 familias panameñas con un valor en exceso de US \$391.052 millones. Los mismos cumplen con estándares aceptados internacionalmente para la generación y administración de créditos hipotecarios y las viviendas financiadas cubren una variada gama de proyectos. El sistema de informática que utiliza La Hipotecaria en su manejo de carteras hipotecarias está diseñado con especificaciones internacionalmente aceptadas para administrar carteras hipotecarias y efectuar titularizaciones de carteras hipotecarias en los Estados Unidos y otros países desarrollados.

b. Evolución del negocio.

La Hipotecaria abrió sus puertas al público en mayo de 1997 con un solo local en planta baja de Plaza Regency, ubicado en Vía España con un capital inicial de US \$250,000 y un equipo de 5 empleados. Durante sus primeros años, La Hipotecaria se dedicó a actividades de originar, desembolsar y administrar créditos hipotecarios. En Mayo 1999 sirvió como Fiduciario del Primer Fideicomiso de Préstamos Hipotecarios, su primera titularización de préstamos hipotecarios y sujeto de este informe. En Septiembre de 2001 sirvió como Fiduciario del Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Julio de 2002 fungió como Fiduciario del Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Octubre de 2003 fungió como Fiduciario del Cuarto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Julio de 2004 fungió como Fiduciario del Quinto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Marzo de 2005 fungió como Fiduciario del Sexto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Diciembre de 2005 fungió como Fiduciario del Séptimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Febrero de 2007 fungió como Fiduciario del Octavo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Febrero de 2008 fungió como Fiduciario del Noveno Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En noviembre de 2008 fungió como Fiduciario del Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Personales. En noviembre de 2010 fungió como Fiduciario del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En abril de 2013 fungió como Fiduciario del Décimo Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. Banco La Hipotecaria, S.A., en junio 6 de 2010, comenzó a operar con licencia general de la Superintendencia de Bancos para llevar a cabo el negocio de banco en la República de Panamá, otorgada mediante la Resolución S.B.P No. 127-2010 del 4 de junio de 2010. A la fecha de la presentación de éste informe, La Hipotecaria con 151 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\$42,277,171 de US\$25,121,134 en el 2012.

B. Pacto Social y estatutos de la solicitante

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

C. Descripción del negocio**a. Giro normal del negocio.**

El negocio principal del Fiduciario es la administración de una cartera hipotecaria. Esto incluye el manejo de la cobranza de letras mensuales, administración y remesas de primas de seguros, remesas de FECI cuando aplica, tramitación de los 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 Ley 65 de 29 de octubre de 2003, por la Ley 28 de 8 de mayo de 2012 y por la Ley 23 de abril de 2013, establece un subsidio importante en la tasa de interés de una hipoteca adquirida en la compra de ciertas viviendas.

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

Precio de Venta:	Tramo Preferencial:
0 - \$40,000	Tasa de Referencia
\$40,001 - \$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 cuarenta y dos mil quinientos dólares (\$42,500) y la Tasa de Referencia vigente en el momento es seis por ciento (6.00%), la institución financiera recibirá un crédito fiscal por un monto de un cuatro por ciento (4.00%) del saldo promedio de esa hipoteca, siempre y cuando la tasa otorgada al cliente no sea superior al dos y medio por ciento (2.00%). En el mismo ejemplo, si la institución financiera decide cobrar al cliente una tasa de cuatro por ciento (4.00%), el Crédito Fiscal máximo que recibe la institución sería dos y medio por ciento (2.00%) ya que el Crédito Fiscal más la tasa cobrada al cliente no podrá ser mayor a la Tasa de Referencia. Finalmente, en el mismo ejemplo, si la institución decide cobrar al cliente una tasa de dos y medio por ciento (2.00%), el Crédito Fiscal que recibe la institución sería cuatro por ciento (4.00%) ya que cuatro por ciento (4.00%) es el Tramo Preferencial (máximo) establecido por la ley en ese segmento. El subsidio es válido y estará vigente únicamente durante los primeros diez (10) años del préstamo hipotecario.

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

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

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

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

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

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

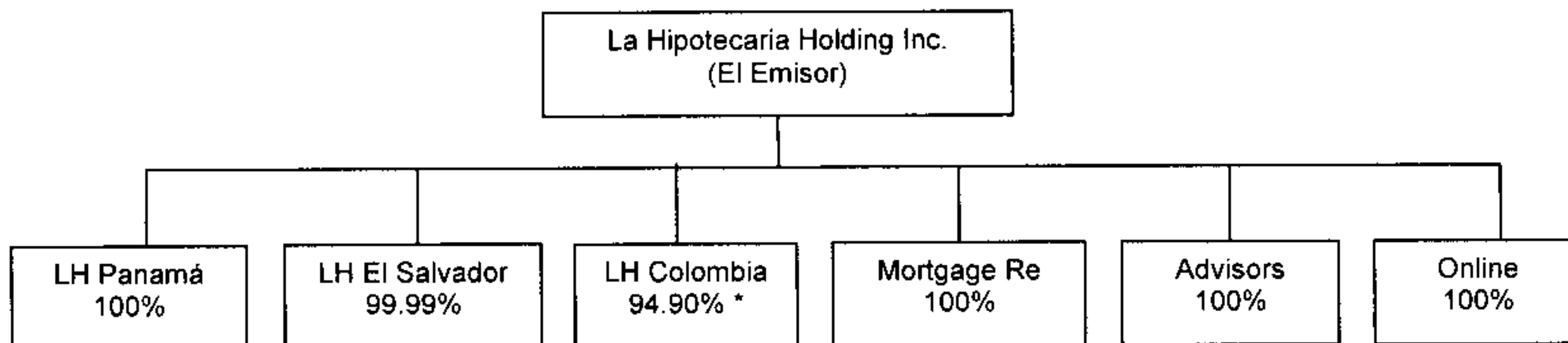
c. Tributos.

La Hipotecaria tributa en la República de Panamá.

d. Litigios Legales.

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

D. Estructura organizativa



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

E. Propiedades, Plantas y Equipo.

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

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

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

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

No aplica en este caso.

G. Información sobre tendencias.

Una morosidad en la cobranza de la cartera es uno de los factores que más puede afectar el negocio. Como se presentará a continuación, la incidencia de morosidad de la cartera es insignificante en este momento. El otro factor importante es el costo de financiamiento de empresa. El costo de capital ha experimentado una rebaja significativa durante el año, lo que ayuda sustancialmente a los resultados financieros del negocio. Al 31 de diciembre de 2013 el costo promedio ponderado de todo el financiamiento de la empresa (sus líneas bancarias, emisión de VCNs y Notas) fue de 4.41% mientras la tasa promedio ponderada de la cartera en los libros de La Hipotecaria fue de 6.16%.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El siguiente análisis se basa en los estados financieros de La Hipotecaria al 31 de diciembre de 2013 y al 31 de diciembre del 2012.

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 2013**, La Hipotecaria había emitido, a través de la Bolsa de Valores de Panamá, once titularizaciones de préstamos hipotecarios residenciales por un monto agregado de **\$318,500,000** y una titularización de préstamos personales por la suma de **US\$8,000,000**. Al **31 de diciembre de 2013** el Banco tenía, \$792,103.25 en bonos del Noveno Fideicomiso, \$16,777,086.50 en bonos del Décimo Fideicomiso y \$7,912,407.67 en bonos del Décimo Primer 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 (International Finance Corporation (IFC), Banco Nacional de Panamá, Banco Aliado, HSBC, Banco Multisectorial, Dutch Development Bank (FMO) y Banco Interamericano de Desarrollo (BID), donde en su totalidad existe una capacidad de **\$57,616,666**. Al **31 de Diciembre de 2013** el Banco había utilizado la suma de **\$36,966,666**.

Al **31 de diciembre de 2013** 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 ha habido compromisos de importancia para gastos de capital. Adicionalmente, no hubo tendencias de importancia, ni favorable o desfavorable en los recursos de capital de La Hipotecaria. Cabe destacar que los activos de La Hipotecaria consisten principalmente en préstamos hipotecarios sobre residencias principales otorgados a la clase media, media-baja en la Ciudad de Panamá. Las hipotecas pueden ser consideradas el "inventario" de hipotecas que se utilizará en el futuro para llevar a cabo futuras titularizaciones. Las hipotecas en los libros de La Hipotecaria tienen las siguientes características: (Es importante recalcar que la siguiente información solamente aplica para las hipotecas que son propiedad de La Hipotecaria al **31 de diciembre de 2013** y no incluye las hipotecas administradas por La Hipotecaria en fideicomisos o para otras instituciones financieras.

Número de préstamos	10,392
Saldo insoluto total de los préstamos	218,705,202
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	149,236,371
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial.	69,017,567
Monto total original de los préstamos	238,577,006
Saldo mínimo de los préstamos	414
Saldo máximo de los préstamos	120,000
Saldo promedio de los préstamos	21,046
Tasa máxima de los préstamos	9.50%
Tasa mínima de los préstamos	5.50%
Tasa promedio ponderada de los préstamos	6.16%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	1.85%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	99.87%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	80.03%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	83.12%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	01-may-17
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	30-dic-43
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	37.68

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 2013, La Hipotecaria administraba 18,687 préstamos, con un saldo insoluto de \$391.052 millones, nivel que le brinda a La Hipotecaria una fuente de ingresos recurrentes.

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

D. Perspectivas

Es importante mencionar que las perspectivas de La Hipotecaria dependen en gran medida en el desempeño de los préstamos hipotecarios; el activo principal de la empresa. Aumentos en el nivel de morosidad por encima de los niveles programados y pérdidas en el remate de bienes reposados pudiesen disminuir el rendimiento en la ganancia de la Empresa. En la actualidad, la morosidad de la cartera se encuentra en niveles sumamente satisfactorios y dentro de los rangos programados. A continuación se encuentra un resumen de todos los préstamos hipotecarios en libros con letras morosas a más de 90 días al 31 de diciembre de 2013: (Es importante recalcar que la siguiente información solamente aplica para las hipotecas que son propiedad de La Hipotecaria al 31 de diciembre de 2013 y no incluye las hipotecas administradas por La Hipotecaria en fideicomisos).

Status de Morosidad de préstamos en libros	Total de Préstamos
Adelantados	\$36,548,987
Corrientes	\$158,463,238
Saldos de 1-30 días	\$16,751,312
Saldo de préstamos 31-60 días	\$4,829,335
Saldo de préstamos 61-90 días	\$1,287,937
Saldo de préstamos 91-120 días	\$206,544
Saldo de préstamos 121-150 días	\$65,709
Saldo de préstamos 151-180 días	\$38,181
Saldo de préstamos 181 días o más	\$513,959
Total 91 días o más:	\$824,393
Total de hipotecas en libros	\$218,705,202
% de morosidad de hipotecas en libros	0.38%

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 Expocomer, 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 Vicsons. Es miembro de la Junta Directiva de Grupo

ASSA, S.A. y ASSA Compañía de Seguros, S.A.

Nombre: **Nicolás Pelyhe**
Secretario

Nacionalidad: Panameño, Cédula 8-418-467

Fecha de nacimiento: 5 de octubre de 1951

Domicilio comercial: Apartado 11223, zona 6
 Correo electrónico: npelyhe@assanet.com
 Teléfono: 260-2929; fax 279-0868

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

Nombre: **John D. Rauschkolb**
Cargo: **Vicepresidente Ejecutivo**

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

Fecha de nacimiento: 23 de julio de 1961

Domicilio comercial: Apartado 823-3858, Zona 7, Panamá, Rep. De Panamá
 Correo electrónico: john@lahipotecaria.com
 Teléfono: 205-1700; fax 264-0111

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

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

Nacionalidad: Panameño, Cédula 8-710-880

Fecha de nacimiento: 15 de agosto de 1977

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




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

Nombre: **Eduardo Fábrega**
Vicepresidente

Nacionalidad: Panameño, Cédula 8-389-727

Fecha de nacimiento: 5 de noviembre de 1971

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

Información adicional: Obtuvo su Título de Licenciado en Administración de Empresas en Texas A&M University (1993). Posteriormente obtuvo una Maestría en Administración de Empresas en Nova Southeastern University en (1997). Actualmente se desempeña como Vicepresidente Ejecutivo y Gerente General de ASSA Compañía de Seguros, S.A., antes de lo cual se desempeño 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: Vicepresidenta Ejecutiva de Finanzas

Nacionalidad: Panameña, cédula 3-87-1846

Fecha de nacimiento: 29 de enero de 1965

Domicilio comercial: Apartado 0823-04422, Panamá, Rep. de Panamá
 Correo electrónico: gtejeira@lahipotecaria.com
 Teléfono: 300-8500; fax 300-8501

Información adicional: Egresada con el título de Licenciada en Finanzas de Florida State University, Tallahassee, Florida. Obtiene una Maestría en Administración de Empresas (M.B.A.) de Nova Southeastern University de Ft. Lauderdale, Florida a través de su sucursal en Panamá. Inicia su carrera profesional en bancos internacionales como Dresdner Bank Lateinamerika AG, Sucursal Panamá trabajado

en las áreas de Plazo Fijo, Tesorería y Banca Privada. Posteriormente, trabajó por más de 5 años en Citibank, N.A. Sucursal Panamá como Gerente de Tesorería y responsable además de su puesto de bolsa, Citivalores, S.A. En 1997, se une al tercer banco privado de capital panameño, PRIBANCO, donde se desempeñó como Vicepresidente de Tesorería y Bolsa, siendo responsable del manejo de la liquidez del Banco, los puestos de bolsa de valores y commodities y su banco offshore. En el año 2000 se incorpora a Banco Continental de Panamá donde laboró por más de 7 años como Vicepresidente de Tesorería y Corresponsalia Bancaria, logrando desarrollar una vasta experiencia en el manejo de relaciones con entidades financieras y calificadoras de riesgo. A raíz de la fusión con Banco General, S.A fue nombrada Vicepresidente de Instituciones Financieras y a cargo del banco offshore, Banco General (Overseas), Ltd. Durante su carrera profesional fungió como Directora de la Junta Directiva de Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y Central Latinoamericana de Valores-LATINCLEAR.

Nombre:	Raúl Zarak
Cargo:	Vicepresidente Ejecutivo de Negocios
Nacionalidad:	Panameño, cédula 8-432-513
Fecha de nacimiento:	24 de octubre de 1972
Domicilio comercial:	Apartado 0823-04422, Panamá, Rep. de Panamá Correo electrónico: gtejeira@lahipotecaria.com Teléfono: 300-8500; fax 300-8501
Información adicional:	Obtuvo su título de Ingeniero Industrial en la Universidad de Portland, Oregon, Estados Unidos. Obtiene una Maestría en Administración de Empresas del INCAE (MAE XXXV). 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.

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**

	2013
Total de compensación a Directores y Dignatarios	\$16,600

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	\$676,270

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 2013, La Hipotecaria contaba con 151 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 2013, los accionistas de La Hipotecaria (Holding), Inc. eran Grupo ASSA, S.A. (69.01%), IFC (13.5%), Inversiones Americasa, 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 2013, los accionistas de La Hipotecaria (Holding), Inc. eran Grupo ASSA, S.A. (69.01%), Inversiones Americasa, 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 – 1,000	0	0%	0	0%
1,001 – 15,000	15,000	100%	4	100%
	15,000	100%	4	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 la acciones emitidas y en circulación.

D. Cambios en el control accionario

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

V. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación de Negocios o contratos con partes relacionadas.

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

B. Interés de expertos y asesores:

Salvo los puntos mencionados arriba, no existen.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

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

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

- Intereses: De acuerdo con el Artículo 335 del Texto Único del Decreto Ley N°1 del 8 de julio de 1999 de la República de Panamá, modificado por la Ley No.8 de 15 de marzo de 2010, establece que, salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen a los tenedores de Notas registrados en la Superintendencia

del Mercado de Valores que sean colocados en oferta pública a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado. Si las Notas no fuesen colocadas en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a sus Tenedores causarían un impuesto sobre la renta del siete por ciento (7%), que deberá ser retenido por la persona jurídica que los pague o acredite.

- Dividendos: No aplica.

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

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de estructura de capitalización

1. Acciones y títulos de participación

Al 31 de diciembre de 2013 existían 15,000 acciones emitidas y en circulación y un patrimonio total de \$42,277,171.

2. Títulos de deuda

Al 31 de diciembre de 2013 existían Valores Comerciales Negociables y Notas Comerciales Negociables por la suma de \$93,849,427.

B. Descripción y derechos de los títulos

(i) Capital accionario: Solamente existen acciones comunes.

(ii) Títulos de participación: No existen.

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

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

Presentación aplicable a emisores del sector financiero:

Estado de Situación Financiera	Periodo que	Periodo anterior	Periodo anterior	Periodo anterior
	reporta	dic-12	dic-11	dic-10
	dic-13			
Ingresos por intereses y comisiones	\$20,539,536	\$16,708,924	\$11,111,281	\$14,256,176
Gastos de intereses y comisiones	\$9,575,120	\$7,132,945	\$6,655,115	\$10,011,936
Ingreso neto de intereses y comisiones	\$10,964,416	\$9,575,979	\$4,456,166	\$4,244,240
Provisiones para posibles préstamos incobrables	(\$711,023)	(\$588,306)	(\$379,436)	(\$758,202)
Ingreso neto de intereses y comisiones después de provisiones	\$10,253,393	\$8,987,673	\$4,835,602	\$5,002,442
Otros ingresos (gastos)				
Comisión por administración y manejo	\$0	\$0	\$2,888,179	\$2,954,609
Comisión por fianza de garantía	\$0	\$0	\$0	\$0
Comisión por colocación de hipotecas	\$0	\$0	(\$272,659)	(\$1,458,340)
Constitución de bonos hipotecarios	\$0	\$0	\$0	(\$748,028)
Otros ingresos	\$598,381	\$886,447	\$1,397,070	\$823,407
Total otros ingresos (gastos)	\$598,381	\$886,447	\$4,012,590	\$1,571,648
Gastos de operaciones	\$8,190,206	\$7,192,868	\$5,932,870	\$4,758,695
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	\$2,661,568	\$2,681,252	\$2,915,322	\$1,815,395
Impuesto sobre la renta	\$971,155	\$713,500		\$281,462
Utilidad neta	\$1,690,413	\$1,967,752	\$2,915,322	\$1,533,933
Acciones promedio del periodo	\$1,000	\$1,000	\$1,000	\$1,000
Utilidad o pérdida por acción común	\$1,690	\$1,968	\$2,915	\$1,534

Balance General	Periodo que	Periodo anterior	Periodo anterior	Periodo anterior
	reporta	dic-12	dic-11	dic-10
	dic-13			
Efectivo	\$19,767,826	\$14,676,409	\$15,662,050	\$14,357,586
Préstamos	\$242,934,571	\$182,458,925	\$130,736,641	\$100,674,814
Provisiones	\$2,429,346	\$1,824,589	\$1,307,366	\$1,006,748
Préstamos por cobrar (neto)	\$240,505,225	\$180,634,336	\$129,429,275	\$99,668,066
Cuentas por cobrar y otros activos	\$37,900,299	\$25,430,285	\$25,248,465	\$42,077,003
Total de activos	\$298,173,350	\$220,741,030	\$170,339,790	\$156,102,655
Depósitos de clientes	\$120,755,646	\$94,286,803	\$75,030,057	\$27,298,159
Valores comerciales negociables	\$54,363,101	\$25,667,099	\$30,752,043	\$60,256,083
Notas comerciales negociables	\$39,486,326	\$39,427,865	\$28,206,474	\$39,826,781
financiamientos recibidos	\$36,586,043	\$30,405,240	\$9,330,835	\$4,909,553
Valores vendidos bajo acuerdo de recompra	\$0	\$0	\$0	\$0
Cuentas por pagar y otros pasivos	\$4,705,063	\$5,832,889	\$3,750,068	\$3,075,549
Total de pasivos	\$255,896,179	\$195,619,896	\$147,069,477	\$135,366,125
Capital pagado	\$33,500,000	\$18,750,000	\$18,750,000	\$18,750,000
Utilidades retenidas	\$7,160,871	\$5,554,377	\$3,669,788	\$1,932,071
Ajustes	\$1,616,300	\$816,757	\$910,525	\$54,459
Total de patrimonio	\$42,277,171	\$25,121,134	\$23,330,313	\$20,736,530

Razones Financieras	Periodo que	Periodo anterior	Periodo anterior	Periodo anterior
	reporta	dic-12	dic-11	dic-10
	dic-13			
Dividendo / acción común	\$0	\$0	\$0	\$0
Deuda total / patrimonio	6.05	7.79	6.30	6.53
Préstamos / total de activos	80.66%	81.83%	75.98%	63.85%
Provisiones / Morosidad +91 días	294.68%	150.31%	304.39%	223.08%
Morosidad +91 días / Cartera total	0.34%	0.37%	0.33%	0.45%
Provisiones	\$2,429,346	\$1,006,748	\$1,307,366	\$1,006,748
Morosidad +91 días	\$824,393	\$669,780	\$429,508	\$451,293

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

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

IV PARTE GOBIERNO CORPORATIVO

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

Contenido mínimo	
1.	Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica. <i>Aunque no está desarrollado en su totalidad, La Hipotecaria tiene aproximadamente un 80% avance en nuestro documento "Reglas y Procedimientos de Buen Gobierno Corporativo." A continuación se menciona las áreas desarrolladas y las áreas que están por desarrollarse. La alta gerencia y la Junta Directiva han fijado la fecha límite para haber terminado en un 100% el documento.</i>
2.	Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:
	a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. <i>Sí</i>
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. <i>No</i>
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. <i>Sí</i>
	c. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. <i>Sí</i>
	d. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría. <i>Sí.</i>
	e. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones. <i>Sí</i>
	f. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. <i>Sí</i>
3.	Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido. <i>Sí. Está divulgado por medio de nuestra red interna de la empresa.</i>
Junta Directiva	
4.	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
	a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros. <i>Sí.</i>
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. <i>Sí. (Se encuentran en el código de Código de Ética de la empresa.)</i>
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa. <i>No existe un proceso formal y por escrito. Por desarrollar.</i>
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. <i>Sí</i>
	e. Control razonable del riesgo. <i>Sí, a través del las políticas establecidas por el Comité de Administración de Riesgo.</i>
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa. <i>Sí</i>
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. <i>Sí,</i>
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. <i>Sí</i> (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).
	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica. <i>Sí, mediante el comité de auditoría interna.</i>
5.	Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales. <i>Sí. (Según lo establecido en el Código de Ética.)</i>
Composición de la Junta Directiva	
6.	a. Número de Directores de la Sociedad: <i>Siete (7)</i>
	b. Número de Directores Independientes de la Administración <i>Seis (6)</i>
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas <i>Uno (1)</i>

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

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

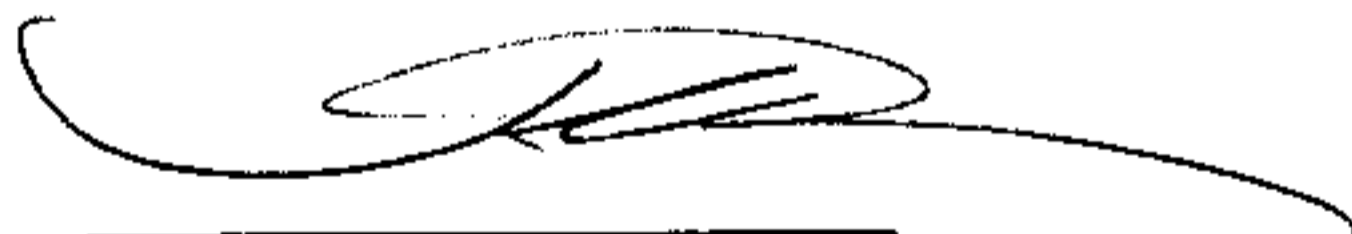
2. Fecha de divulgación.

2.1 Si ya fue divulgado por alguno de los medios antes señalados, indique la fecha:
No ha sido divulgado.

2.2 Si aún no ha sido divulgado, indique la fecha probable en que será divulgado:
31 de marzo de 2014.

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. y SUBSIDIARIA
(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros Consolidados
e Información de Consolidación**

31 de diciembre de 2013

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

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

Anexo

Anexo de Consolidación – Información sobre el Estado de Situación Financiera.....	1
Anexo de Consolidación – Información sobre el Estado de Resultados y Otras Utilidades Integrales	2





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 consolidados que se acompañan de Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiaria (el "Banco"), los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013, los estados consolidados de resultados, utilidades integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros Consolidados

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, 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 consolidados con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros consolidados están libres de errores de importancia relativa.

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2013, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, tal como han sido modificadas por regulaciones prudenciales emitidas por la Superintendencia de Bancos de Panamá para propósito de supervisión, como se describe en la Nota 2(a) a los estados financieros consolidados.

Información de Consolidación

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

KPMG

14 de marzo de 2014
Panamá, República de Panamá

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIA

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2013

(Cifras en Balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Efectivo y efectos de caja		155,886	171,909
Depósitos en bancos:			
A la vista en bancos locales		3,792,182	8,741,392
A la vista en bancos del exterior		14,619,758	463,108
A plazo en bancos locales		1,200,000	5,300,000
Total de depósitos en bancos		19,611,940	14,504,500
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos	7, 26	19,767,826	14,676,409
Inversiones en valores	10, 26	30,757,020	19,281,336
Inversión en afiliada	6	54,641	29,408
Préstamos	9, 26	242,934,571	182,458,925
Menos: reserva para pérdidas en préstamos	9, 26	2,429,346	1,824,589
Préstamos, neto		240,505,225	180,634,336
Propiedades, equipos y mejoras, neto	11	631,275	730,850
Cuentas e intereses por cobrar	8	1,787,925	2,156,340
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	6	70,189	0
Crédito fiscal por realizar	23	3,505,668	1,829,194
Otros activos	12, 25	1,093,581	1,403,157
Total de activos		298,173,350	220,741,030

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

<u>Pasivos y Patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Pasivos:			
Depósitos de clientes:			
De ahorros locales	6, 26	364,050	345,675
De ahorros extranjeros	6, 26	84,206	110,047
A plazo locales	6, 26	107,325,328	85,910,500
A plazo extranjeros	6, 26	12,982,062	7,920,581
Total de depósitos		120,755,646	94,286,803
Valores comerciales negociables	13, 26	54,363,101	25,667,099
Notas comerciales negociables	15, 26	39,486,326	39,427,865
Financiamientos recibidos	14, 26	36,586,043	30,405,240
Cuentas por pagar compañías relacionadas	6	188,135	0
Otros pasivos	16	4,516,928	5,832,889
Total de pasivos		255,896,179	195,619,896
Patrimonio:			
Acciones comunes	22	15,000,000	150,000
Capital adicional pagado		18,500,000	18,600,000
		33,500,000	18,750,000
Reserva de valuación para valor razonable	10	971,879	816,757
Pérdida en conversión de moneda extranjera		(65,596)	0
Utilidades no distribuidas		7,160,871	5,554,377
Total de patrimonio de la participación controladora		41,567,154	25,121,134
Participación no controladora	1	710,017	0
Total de patrimonio		42,277,171	25,121,134
Compromisos y contingencias	24		
Total de pasivos y patrimonio		298,173,350	220,741,030

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

Estado Consolidado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos por intereses y comisiones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		14,008,354	10,693,651
Inversiones en valores		1,313,326	1,296,516
Depósitos en bancos		313,176	26,804
Comisiones por otorgamiento de préstamos		2,142,044	1,709,580
Comisiones por administración y manejo, netas	18	2,762,636	2,982,373
Total de ingresos por intereses y comisiones		<u>20,539,536</u>	<u>16,708,924</u>
Gastos de intereses sobre:			
Depósitos	6	4,555,602	3,752,873
Financiamientos recibidos		4,446,372	2,982,195
Gastos por comisiones	19	573,146	397,877
Total de gastos de intereses y comisiones		<u>9,575,120</u>	<u>7,132,945</u>
Ingresos neto de intereses y comisiones		<u>10,964,416</u>	<u>9,575,979</u>
Provisión para pérdidas en préstamos	9	711,023	588,306
Ingresos neto de intereses y comisiones, después de provisión		<u>10,253,393</u>	<u>8,987,673</u>
Ingresos (gastos) por servicios bancarios y otros:			
Ganancia realizada de inversiones a valor razonable	10	206,788	(93,768)
Otros ingresos	6, 18	391,593	980,215
Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto		<u>598,381</u>	<u>886,447</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos del personal	6, 20	4,233,936	3,903,915
Depreciación y amortización	11	346,259	314,091
Honorarios profesionales y legales		518,200	304,813
Impuestos		611,115	456,836
Otros gastos	6, 20	2,480,696	2,213,213
Total de gastos generales y administrativos		<u>8,190,206</u>	<u>7,192,868</u>
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		<u>2,661,568</u>	<u>2,681,252</u>
Impuesto sobre la renta	25	971,155	713,500
Utilidad neta		<u>1,690,413</u>	<u>1,967,752</u>
Utilidad neta atribuible a:			
Participación controladora		1,685,748	0
Participación no controladora		4,665	0
		<u>1,690,413</u>	<u>0</u>

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

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

Estado Consolidado de Utilidades Integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013

(Cifras en Balboas)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad neta	<u>1,690,413</u>	<u>1,967,752</u>
Otras utilidades (pérdidas) integrales:		
Partidas que son o podrán ser reclasificadas al estado de resultados		
Reserva para valor razonable (valores disponibles para la venta):		
Cambio neto en el valor razonable	155,122	(93,768)
Conversión de moneda extranjera	<u>(69,056)</u>	<u>0</u>
	<u>86,066</u>	<u>(93,768)</u>
Total de utilidades integrales	<u><u>1,776,479</u></u>	<u><u>1,873,984</u></u>
Utilidades integrales atribuibles a:		
Participación controladora	1,771,814	1,873,984
Participación no controladora	4,665	0
Total de utilidades integrales	<u><u>1,776,479</u></u>	<u><u>1,873,984</u></u>

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

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

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013

(Cifras en Balboas)

	Participación controladora						
<u>Nota</u>	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital adicional pagado</u>	<u>Reserva de valuación para valor razonable</u>	<u>Ganancia (pérdida) en Conversión de moneda</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Participación no controladora</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 1 de enero de 2012	150,000	18,600,000	910,525	0	3,669,788	0	23,330,313
Utilidad neta	0	0	0	0	1,967,752	0	1,967,752
Otras pérdidas integrales							
Reserva de valuación para valor razonable (inversiones disponibles para la venta):			(93,768)	0	0	0	(93,768)
Cambio neto en el valor razonable	0	0	(93,768)	0	1,967,752	0	1,873,984
Total de utilidades integrales	0	0	(93,768)	0	1,967,752	0	1,873,984
Transacciones con los propietarios del Banco:							
Contribuciones y distribuciones:							
Impuesto complementario	0	0	0	0	(83,163)	0	(83,163)
Total de contribuciones y distribuciones	0	0	0	0	(83,163)	0	(83,163)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	150,000	18,600,000	816,757	0	5,554,377	0	25,121,134
Utilidad neta	0	0	0	0	1,682,288	8,125	1,690,413
Otras utilidades integrales							
Reserva de valuación para valor razonable (inversiones disponibles para la venta):			155,122	0	0	0	155,122
Cambio neto en el valor razonable	0	0	155,122	0	0	0	(69,056)
Conversión de moneda extranjera	0	0	0	(65,596)	0	(3,460)	(69,056)
Total de utilidades integrales	0	0	155,122	(65,596)	1,682,288	4,665	1,776,479
Transacciones con los propietarios del Banco:							
Contribuciones y distribuciones:							
Emisión de acciones comunes	14,750,000	0	0	0	0	0	14,750,000
Reclasificación capital adicional pagado a acciones comunes	100,000	(100,000)	0	0	0	0	0
Impuesto complementario	0	0	0	0	(75,794)	0	(75,794)
Participación no controladora	0	0	0	0	0	705,352	705,352
Total de contribuciones y distribuciones	14,850,000	(100,000)	0	0	(75,794)	705,352	15,379,558
Saldo al 31 de diciembre de 2013	15,000,000	18,500,000	971,879	(65,596)	7,160,871	710,017	42,277,171

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

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIA

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Actividades de operación:			
Utilidad neta		1,690,413	1,967,752
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Provisión para pérdidas en préstamos		711,023	(588,306)
(Pérdida) ganancia realizada en inversiones a valor razonable		(206,788)	93,768
Depreciación y amortización		346,259	314,091
Pérdida por descarte de activos fijos		0	573
Impuesto sobre la renta diferido		(75,129)	2,055
Ingresos por intereses		(15,634,856)	(12,016,971)
Gastos de intereses		9,575,120	7,132,945
Gasto de impuesto sobre la renta		971,155	713,500
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Préstamos		(60,581,912)	(50,616,755)
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		(70,189)	0
Cuentas por pagar compañías relacionadas		188,135	0
Cuentas por cobrar		54,009	(94,726)
Crédito fiscal por realizar		(1,676,474)	697,316
Otros activos		(331,352)	(452,516)
Depositos a plazo		26,476,309	19,260,226
Depositos de ahorro		(7,466)	(3,480)
Otros pasivos		(964,582)	1,329,829
Efectivo generado de operaciones			
Intereses recibidos		15,949,262	13,082,124
Intereses pagados		(9,253,255)	(6,827,469)
Impuesto sobre la renta pagado		(715,408)	(359,753)
Flujos de efectivo de las actividades de operación		<u>(33,555,726)</u>	<u>(26,365,797)</u>
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones en valores		(19,593,086)	(2,500,000)
Venta de inversiones en valores disponibles para la venta		7,400,134	0
Redención de inversiones en valores		924,705	999,974
Compra de mobiliarios y equipos		(246,684)	(229,455)
Flujos de efectivo actividades de inversión		<u>(11,514,931)</u>	<u>(1,729,481)</u>
Actividades de financiamiento:			
Producto de financiamientos		27,400,000	22,800,000
Financiamientos pagados		(21,219,197)	(1,725,595)
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		64,245,000	25,740,000
Redención de valores comerciales negociables		(35,548,998)	(30,824,944)
Producto de la emisión de notas comerciales negociables		0	11,221,391
Inversión en afiliadas		(25,233)	(18,052)
Emisión de acciones comunes		14,750,000	0
Participación no controladora		705,352	0
Impuesto complementario		(75,794)	(83,163)
Flujos de efectivo actividades de financiamiento		<u>50,231,130</u>	<u>27,109,637</u>
Efecto por fluctuación de las tasas de cambios sobre el efectivo mantenido		(69,056)	0
Aumento (disminución) neta en efectivo		5,160,473	(985,641)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		14,676,409	15,662,050
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	7	<u>19,767,826</u>	<u>14,676,409</u>

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

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIA

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2013

(Cifras en Balboas)

(1) Constitución y Operación

Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiaria (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. Según resolución S.B.P. N° 120-2010 de 26 de mayo 2010 la Superintendencia de Bancos de Panamá 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 luego 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, la cual le permite efectuar transacciones bancarias en Panamá y en el extranjero además de cualquiera otra actividad autorizada por esta Superintendencia.

Banco La Hipotecaria, S. A. es un banco privado cuyo accionista es La Hipotecaria (Holding), Inc. una compañía constituida bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas cuyo principal accionista es Grupo Assa, S. A. en un 69.01% (2012: 69.01%).

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

Mediante Resolución No. 0942 del 22 de mayo de 2013, la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) autorizó la constitución y capitalización de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. La entidad podrá realizar las actividades permitidas a las compañías de financiamiento de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero en Colombia entre los cuales se encuentran otorgar, administrar y titularizar préstamos hipotecarios residenciales además de captar depósitos del público a través de cuentas de ahorro y depósitos a plazo fijo.

Banco La Hipotecaria posee el 94.99% de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S. A. La diferencia es poseída por otras compañías del grupo económico del Banco.

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 2013, el Banco mantenía un total de 151 (2012: 157) colaboradores permanentes.

El Comité de Auditoría del Banco autorizó la emisión de estos estados financieros consolidados el 14 de marzo de 2014.

(2) Base de Preparación

(a) Declaración de Cumplimiento

Estos estados financieros consolidados del Banco han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), tal como han sido modificadas por regulaciones prudenciales emitidas por la Superintendencia de Bancos de Panamá para propósito de supervisión.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(2) Base de Preparación, continuación

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): (Ver nota 3c - Inversiones en Valores, nota 3e - Reserva para Pérdidas en Préstamos).

Las políticas de contabilidad han sido aplicadas consistentemente para todos los periodos presentados en estos estados financieros consolidados; excepto por el cambio en las políticas contables descritas en la Nota 2(e).

(b) Base de Medición

Los estados financieros consolidados fueron preparados con base al valor razonable para los activos y pasivos financieros que se tienen para negociar, los instrumentos financieros derivados, los valores a valor razonable con cambios en resultados y los valores disponibles para la venta. Otros activos y pasivos financieros y activos y pasivos no financieros se presentan al costo amortizado o al costo histórico.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

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

(d) Uso de Estimaciones y Juicios

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

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

Información relacionada a las áreas significativas de incertidumbres en las estimaciones y juicios críticos en la aplicación de las políticas contables que tienen un efecto en los importes reconocidos en los estados financieros consolidados se incluyen en la Nota 3(b) y Nota 5.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(2) Base de Preparación, continuación

(e) Cambios en las Políticas Contables

El Banco ha adoptado las siguientes nuevas normas y modificaciones, con fecha de aplicación inicial a partir del 1 de enero de 2013.

(e.1) Subsidiaria

Como resultado de la adopción de la NIIF 10 *Estados Financieros Consolidados*, El Banco ha cambiado su política de contabilidad con respecto a determinar si tiene control sobre su participada; y por consiguiente si la consolida. Esta NIIF introduce un nuevo modelo de control, el cual es aplicable a la participada, incluyendo entidades estructuradas. Ver Nota 3(a).

De acuerdo con los requerimientos de transición a NIIF 10, el Banco ha evaluado, nuevamente su conclusión de control sobre su participada al 1 de enero de 2013. Como resultado de esta evaluación el Banco no requirió realizar ajustes debido a que:

- las participadas que el Banco estaba consolidando de conformidad con la NIC 27 continúan siendo consolidadas de conformidad con esta NIIF.;
- y las que estaban, anteriormente, sin consolidar de conformidad con la NIC 27 y SIC 12, continúan sin ser consolidadas de conformidad con esta NIIF.

(e.2) Medición de Valor Razonable

La NIIF 13 establece un único marco de referencia para la medición a valor razonable y de revelación sobre mediciones a valor razonable, cuando estas mediciones son requeridas o permitidas por otras NIIF. Esta norma, particularmente, unifica la definición de valor razonable y reemplaza y expande revelaciones requeridas sobre medición del valor razonable en otras NIIF, incluyendo la NIIF 7 - *Instrumentos Financieros: Revelaciones*.

De acuerdo con las disposiciones transitorias de la NIIF 13, el Banco ha aplicado la nueva guía de medición del valor razonable, como se indica en la Nota 3(b) de forma prospectiva, y no ha provisto información comparativa para las nuevas revelaciones. Sin embargo, el cambio no ha tenido un impacto significativo sobre las mediciones de los activos y pasivos del Banco. (Ver Nota 26).

(e.3) Presentación de Partidas de Otro Resultado Integral

Como resultado de las modificaciones a la NIC 1 - *Presentación de Estados Financieros*, el Banco ha modificado la presentación de las partidas en su estado consolidado de utilidades integrales, para presentar las partidas que se reclasificarán posteriormente a resultados del período separado de las que no se reclasificarán posteriormente. La información comparativa ha sido re-expresada sobre la misma base.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por el Banco a todos los periodos presentados en estos estados financieros consolidados; excepto por el cambio en la política contable descritas en la Nota 2(e).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(a) *Base de Consolidación*

(a.1) *Subsidiaria*

El Banco controla una subsidiaria cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la subsidiaria y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta. Los estados financieros de la subsidiaria están incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que comienza el control hasta la fecha en que cesa el mismo.

(a.2) *Administración de Fondos*

El Banco actúa como administrador y fiduciario de contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de clientes. Los estados financieros de estas entidades no son parte de estos estados financieros consolidados, excepto cuando el Banco tiene control sobre la entidad. Información sobre los fondos administrados por el Banco se detallan en la Nota 21.

(a.3) *Entidades Estructuradas*

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

(a.4) *Transacciones Eliminadas en la Consolidación*

Las transacciones entre subsidiarias, los balances y las ganancias o pérdidas no realizadas o ingresos y gastos que surjan de las transacciones entre las subsidiarias son eliminadas al preparar los estados financieros consolidados.

(b) *Medición del Valor Razonable*

Política aplicable a partir del 1 de enero de 2013

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

La mejor evidencia de valor razonable es un precio de mercado cotizado en un mercado activo. En el caso de que el mercado de un instrumento financiero no se considera activo, se usa una técnica de valuación. La decisión de si un mercado está activo puede incluir, pero no se limita a, la consideración de factores tales como la magnitud y frecuencia de la actividad comercial, la disponibilidad de los precios y la magnitud de las ofertas y ventas. En los mercados que no sean activos, la garantía de obtener que el precio de la transacción proporcione evidencia del valor razonable o de determinar los ajustes a los precios de transacción que son necesarios para medir el valor razonable del instrumento, requiere un trabajo adicional durante el proceso de valuación.

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

Política aplicable antes del 1 de enero de 2013

El valor razonable es el monto por el cual un activo puede ser intercambiado, o un pasivo puede ser liquidado, por las partes, con conocimiento, en una transacción de mercado, a la fecha de medición.

Un mercado se considera activo, si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente entre participantes de mercado.

El valor razonable de un valor de inversión es determinado por sus precios de mercado cotizados a la fecha del estado consolidado 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.

(c) Inversiones en Valores

Las inversiones en valores son clasificadas a la fecha de negociación, e inicialmente son medidas al valor razonable más los costos incrementales relacionados a la transacción. Subsecuentemente, son contabilizadas con base en las clasificaciones mantenidas de acuerdo a las características del instrumento y la finalidad para la cual se determinó su adquisición. La clasificación utilizada por el Banco se detalla 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 consolidado de resultados.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

- *Valores Disponibles para la Venta*
En esta categoría se incluyen aquellos valores adquiridos con la intención de mantenerlos por un período indefinido de tiempo, esperando ser vendidos respondiendo a la necesidad de liquidez o cambios en la tasa de interés, tipo de cambio o precio de la acción. Estas inversiones se presentan a su valor razonable y los cambios en el valor razonable son reconocidos en una cuenta de valuación en el patrimonio hasta tanto los valores sean vendidos o redimidos o se determine que éstos han sufrido un deterioro de valor; en estos casos, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidas en el patrimonio son incluidas en los resultados de operaciones del estado consolidado de utilidades integrales. 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 fecha de vencimiento que la administración del Banco tiene la intención positiva y la capacidad financiera para mantenerlos hasta su vencimiento. Los valores mantenidos hasta su vencimiento propiedad del Banco, consisten en instrumentos de deuda, los cuales son llevados al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Una pérdida por deterioro es reconocida cuando hay una evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del valor y si esa pérdida tiene un impacto sobre las estimaciones futuras en el flujo de efectivo del valor que puede ser estimado razonablemente. La pérdida por deterioro es reconocida con cargo al resultado de las operaciones en el estado consolidado de resultados.

El valor razonable de un valor de inversión es determinado por sus precios de mercado cotizados a la fecha del estado consolidado de situación financiera. De no estar disponible un precio de mercado confiable, el valor razonable del instrumento es estimado utilizando modelos para cálculos de precios o técnicas de flujos de efectivo descontados. Para aquellos casos donde no es fiable estimar un valor razonable, las inversiones se mantienen al costo amortizado menos cualesquiera importes por deterioro acumulados.

El Banco evalúa a cada fecha del estado consolidado de situación financiera, si existe alguna evidencia objetiva de deterioro en las inversiones en valores. 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 en determinar si los activos están deteriorados.

Las pérdidas por deterioro en inversiones disponible para la venta son establecidas mediante la diferencia entre el costo amortizado de adquisición y el valor razonable actual; la diferencia es rebajada del patrimonio y reconocida en el estado consolidado de utilidades integrales.

Si en un período subsiguiente la pérdida por deterioro de un instrumento de deuda clasificado como disponible para la venta disminuye, la pérdida por deterioro es reversada a través del estado consolidado de resultados.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(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 pérdida 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 consolidado 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.

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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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.

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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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 consolidado 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 consolidado 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.

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 del estado consolidado de situación financiera.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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 consolidado 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 consolidado de resultados.

(h) 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.

(i) Transacciones en Moneda Extranjera

Los activos y pasivos mantenidos en moneda extranjera son convertidos a Dólares a la tasa de cambio vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Los resultados y la situación financiera de la Subsidiaria del Banco que tiene una moneda funcional diferente de la moneda de presentación es convertida a la moneda de presentación, como sigue:

- Activos y pasivos monetarios, al tipo de cambio vigente al cierre del año.
- Ingresos y gastos, al tipo de cambio promedio.
- Las cuentas de capital, y los activos y pasivos no monetarios que son medidos al costo histórico, al tipo de cambio histórico.

El ajuste por conversión resultante es llevado directamente a una cuenta separada en la sección de "Otras Utilidades Integrales", bajo el rubro de "Conversión de Moneda".

(j) Depósitos recibidos de clientes

Los depósitos recibidos de clientes son medidos inicialmente al valor razonable, neto de los costos de transacción. Subsecuentemente se miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

(k) 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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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.

(l) Ingresos y Gastos por Intereses

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

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.

(m) 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.

(n) 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.

(o) 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 consolidado de situación financiera y cualquier otro ajuste del impuesto sobre la renta de años anteriores.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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 consolidado 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.

(p) Pagos basados en acciones

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

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

A la fecha de los estados financieros consolidados existe una norma que no ha sido aplicada en la preparación de estos estados financieros.

- *NIIF 9 Instrumentos Financieros*, publicada el 12 de noviembre de 2011, forma parte de la primera fase del proyecto integral del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) para reemplazar la NIC 39.
 - Los requerimientos de esta norma representan un cambio significativo a los requerimientos existentes en NIC 39 en relación a los activos financieros. Entre otros aspectos, esta norma contiene dos categorías primarias de medición para activos financieros: costo amortizado y valor razonable. Un activo financiero sería medido a costo amortizado si se relaciona con un modelo de negocios cuyo objetivo es mantener activos para poder recolectar flujos de efectivo contractuales, y los términos contractuales del activo establecen fechas específicas de flujos de efectivo que solo representan pagos de principal e intereses sobre el saldo del principal.

Todos los otros activos financieros serían medidos a valor razonable. La NIIF 9 elimina las categorías existentes en NIC 39 de valores mantenidos hasta su vencimiento, valores disponibles para la venta, préstamos y cuentas por cobrar.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

La norma requiere que los instrumentos financieros derivados incorporados en un contrato anfitrión que sea un activo financiero dentro del alcance de esta norma no sean separados; en su lugar, el instrumento financiero híbrido será evaluado completamente en cuanto a si debe ser medido a costo amortizado o valor razonable.

La vigencia de la norma que era a partir del 1 de enero de 2015, ha sido pospuesta tentativamente al 1 de enero 2018.

Por la naturaleza de las operaciones financieras del Banco, la adopción de esta norma tendrá un impacto de importancia relativa en los estados financieros consolidados, aspecto que está en proceso de evaluación por la administración.

(4) 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 consolidado 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

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

<u>2013</u>	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u>	<u>Fuera de Balance</u>
<u>País o Región Geográfica:</u>			
Panamá	283,632,009	228,555,558	201,104,985
Colombia	14,270,843	307,687	0
Estados Unidos de América	0	4,572,143	0
Europa	0	9,500,000	0
Centro América y Caribe	270,498	12,960,791	0
	<u>298,173,350</u>	<u>255,896,179</u>	<u>201,104,985</u>
<u>2012</u>	<u>Activos</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 y Caribe	463,108	7,943,230	0
	<u>220,741,030</u>	<u>195,469,593</u>	<u>215,254,819</u>

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

(a) Riesgo de Crédito:

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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 (2012: B/.120,000) para préstamos hipotecarios y B/.17,000 (2012: 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.
- *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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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>Préstamos</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Deterioro Individual:		
Grado 6: Deteriorado	513,959	239,880
Reserva asignada	<u>(12,399)</u>	<u>(949)</u>
Valor en libros	<u>501,560</u>	<u>238,931</u>
Morosos sin deterioro:		
Grado 2: Riesgo bajo		
01 – 30 días	18,304,902	13,776,097
31 – 60 días	5,668,783	5,595,391
Reserva asignada	<u>(6,305)</u>	<u>(15,601)</u>
Valor en libros	<u>23,967,380</u>	<u>19,355,887</u>
Grado 3 al 5: Lista de vigilancia		
61 - 90 días	1,442,329	2,010,343
91 - 120 días	257,358	160,485
121 - 150 días	89,027	149,060
151 - 180 días	68,799	120,356
Reserva asignada	<u>(13,900)</u>	<u>(31,336)</u>
Valor en libros	<u>1,843,613</u>	<u>2,408,908</u>
No morosos sin deterioro:		
Grado 1: Corriente	216,589,414	160,407,313
Reserva asignada	<u>(3,574)</u>	<u>(8,896)</u>
Valor en libros	<u>216,585,840</u>	<u>160,398,417</u>
Total cartera de préstamos	<u>242,934,571</u>	<u>182,458,925</u>
Reserva global	<u>(2,393,168)</u>	<u>(1,767,807)</u>
Total en libros	<u>240,505,225</u>	<u>180,634,336</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) 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 Banco, mantiene en clasificación no morosos sin deterioro las inversiones y depósitos en bancos por la suma de B/.30,757,020 (2012: B/.19,281,336) y B/.19,767,826 (2012: B/.14,676,409); 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>
2013		
B: Mención Especial	5,668,783	5,662,478
C: Sub-Normal	1,442,329	1,440,955
D: Dudoso	415,184	402,658
E: Irrecuperable	513,959	501,560
Total	<u>8,040,255</u>	<u>8,007,651</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

	<u>Préstamos</u>	
	<u>Monto Bruto</u>	<u>Monto Neto</u>
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>

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

	<u>Préstamos</u>		<u>Inversiones</u>		<u>Depósitos en bancos</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Concentración por Sector:						
Préstamos hipotecarios	218,705,202	160,087,672	0	0	0	0
Préstamos personales	24,229,369	22,371,253	0	0	0	0
Otros sectores	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>30,757,020</u>	<u>19,281,336</u>	<u>19,611,940</u>	<u>14,504,500</u>
	<u>242,934,571</u>	<u>182,458,925</u>	<u>30,757,020</u>	<u>19,281,336</u>	<u>19,611,940</u>	<u>14,504,500</u>
Concentración Geográfica						
Panamá	242,934,571	182,458,925	30,757,020	19,281,336	5,070,599	14,041,392
Colombia	0	0	0	0	14,270,843	
Centro América	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>270,498</u>	<u>463,108</u>
	<u>242,934,571</u>	<u>182,458,925</u>	<u>30,757,020</u>	<u>19,281,336</u>	<u>19,611,940</u>	<u>14,504,500</u>

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

La siguiente tabla presenta la calidad crediticia de las inversiones en valores, basado en la agencia calificadora Fitch Ratings:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bonos gubernamentales		
Calificación BBB+, y por debajo	<u>1,017,677</u>	<u>215,428</u>
	<u>1,017,677</u>	<u>215,428</u>
Bonos hipotecarios		
Calificación BBB+, y por debajo	6,630,660	7,535,126
Sin calificación	<u>15,741,480</u>	<u>11,530,782</u>
	<u>22,372,140</u>	<u>19,065,908</u>
Otras inversiones		
Sin calificación	<u>7,367,203</u>	<u>0</u>
Total	<u>30,757,020</u>	<u>19,281,336</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

Sin calificación de riesgo corresponden aquellos valores locales que cotiza en mercado, pero que no tienen una calificación intermedia.

La siguiente tabla presenta el rango de relación (LTV) de préstamos de la cartera hipotecaria con relación al valor de las garantías. El LTV se calcula dividiendo el saldo del préstamo entre el valor de la garantía. El porcentaje máximo permitido aplica cuando la calidad de la garantía y el deudor lo amerite.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Relación de los créditos al valor de la garantía (LTV)		
0-20%	107,429	79,925
20-40%	1,522,684	1,017,077
40-60%	12,890,560	9,297,256
60-80%	59,825,161	39,586,199
80-100%	<u>144,359,368</u>	<u>110,107,215</u>
Total	<u>218,705,202</u>	<u>160,087,672</u>

(b) Riesgo de Liquidez

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

Administración del Riesgo de Liquidez:

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

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

Para los efectos del requerimiento del índice de liquidez legal mínimo se computarán los depósitos siguientes: depósitos a la vista, depósitos de ahorro, y depósitos a plazo cuyo vencimiento no exceda de ciento ochenta y seis (186) días contados a partir del informe de liquidez salvo la porción que garantiza préstamos en el propio Banco y subsidiaria 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>2013</u>	<u>2012</u>
Al 31 de diciembre	45.28%	74.14%
Promedio del año	62.90%	93.42%
Máximo del año	160.55%	168.41%
Mínimo del año	39.47%	59.07%

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) 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>2013</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>	<u>Total</u>
Activos:					
Efectivo		155,886	0	0	155,886
Depósitos en bancos		19,611,940	0	0	19,611,940
Inversiones en valores		0	0	30,757,020	30,757,020
Préstamos		8,012	3,007,476	239,919,083	242,934,571
Otros activos		<u>1,858,114</u>	<u>3,505,668</u>	<u>0</u>	<u>5,363,782</u>
Total de activos financieros		<u>21,633,952</u>	<u>6,513,144</u>	<u>270,676,103</u>	<u>298,823,199</u>
Pasivos:					
Valores comerciales negociables		54,363,101	0	0	54,363,101
Notas comerciales negociables		5,435,000	34,051,326	0	39,486,326
Depósitos		26,309,073	94,446,573	0	120,755,646
Financiamientos recibidos		10,466,667	16,619,376	9,500,000	36,586,043
Otros pasivos		<u>4,705,063</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4,705,063</u>
Total de pasivos financieros		<u>101,994,312</u>	<u>145,117,275</u>	<u>9,500,000</u>	<u>255,896,179</u>
Contingencias		<u>52,874,808</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>52,874,808</u>
Margen de liquidez neto		<u>(132,519,760)</u>	<u>(138,604,131)</u>	<u>261,176,103</u>	<u>(9,947,788)</u>
	<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 financieros		<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 financieros		<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>

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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

(c) Riesgo de Mercado:

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero del Banco se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario en los precios accionarios y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados de valores a eventos políticos y económicos. La administración de este riesgo es supervisada constantemente por la Gerencia General. Para mitigar este riesgo, el Banco ha documentado en sus políticas controles relacionados con límites de inversión, clasificación y valuación de inversiones, calificación de cartera, verificación de pagos de intereses, sensibilidad y prueba de tasas.

Riesgo de Tasa de Cambio

Es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencias de variaciones en las tasas de cambio de las monedas extranjeras y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados, eventos políticos y económicos. Para efectos de las normas contables este riesgo no procede de instrumentos financieros que no son partidas monetarias, ni tampoco de instrumentos financieros denominadas en la moneda funcional.

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, se 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

<u>2013</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	18,411,940	0	0	0	18,411,940
Depósitos a plazo en bancos	1,200,000	0	0	0	1,200,000
Valores disponibles para la venta	17,370,769	0	0	5,802,971	23,173,740
Valores mantenidos para negociar y hasta su vencimiento	0	0	0	7,583,280	7,583,280
Préstamos	<u>242,934,571</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>242,934,571</u>
Total	<u><u>279,917,280</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>13,386,251</u></u>	<u><u>293,303,531</u></u>
Pasivos:					
Depósitos de ahorros	448,256	0	0	0	448,256
Depósitos a plazo	25,860,817	56,650,548	37,796,025	0	120,307,390
Financiamientos recibidos y deuda emitida	<u>182,458,925</u>	<u>31,227,000</u>	<u>2,961,000</u>	<u>0</u>	<u>130,435,470</u>
Total	<u><u>122,556,543</u></u>	<u><u>87,877,548</u></u>	<u><u>40,757,025</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>251,191,116</u></u>
<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><u>216,029,333</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>215,428</u></u>	<u><u>216,244,761</u></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><u>86,207,274</u></u>	<u><u>43,678,793</u></u>	<u><u>59,900,940</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>189,787,007</u></u>

Los depósitos de clientes en pasivos devengaban tasas de interés anual en un rango de 1.00% a 5.75% (2012: 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:

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

<u>Categoría de Pasivo</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tasas variables según fluctuaciones en la tasa LIBOR ajustadas mensualmente, trimestralmente o semestralmente (Financiamientos recibidos).	28,966,667	22,533,333
Tasas fijas por períodos no mayores de un (1) año (VCNs).	59,930,000	25,740,000
Tasas fijas por períodos menores de un (1) año (Depósitos a plazo).	25,860,817	29,679,213
Tasas fijas por períodos mayores de un (1) año (Depósitos a plazo).	94,446,573	64,151,868
Tasas variables por períodos menores de un (1) año (Depósitos cuenta de ahorro).	448,256	455,722
Tasas fijas por períodos mayores de un (1) año (Notas comerciales negociables, Financiamientos recibidos).	<u>42,188,000</u>	<u>47,823,000</u>
	<u>251,840,313</u>	<u>190,383,136</u>
<u>Categoría de Activo</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tasas variables ajustadas trimestralmente según un índice determinado por la Superintendencia de Bancos de Panamá.	124,098,658	90,018,547
Tasas ajustadas según determine el Banco, de tiempo en tiempo en base al costo de los pasivos del Banco.	118,835,913	92,440,378
Tasas fijas por períodos menores de un (1) año (Depósitos a plazo)	1,200,000	5,300,000
Tasas variables por períodos menores de un (1) año (Cuentas corrientes y de ahorros)	18,411,940	9,204,500
Tasas variables ajustadas trimestralmente según un índice determinado por la Superintendencia de Bancos de Panamá (Inversiones en valores)	28,921,057	18,060,300
Tasas fijas por períodos no mayores de un (1) año (Inversiones en valores)	804,229	1,005,608
Tasas fijas por períodos mayores de un (1) año (Inversiones en valores)	<u>1,017,677</u>	<u>215,428</u>
	<u>293,289,474</u>	<u>216,244,761</u>

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

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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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 y subsidiaria.
- Aplicación de normas de ética en el negocio.
- Desarrollo de actividades para mitigar el riesgo, incluyendo políticas de seguridad.

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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

(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 2013 es de B/.33,500,000 (2012: 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 y sus modificaciones.

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 2013, el Banco no mantiene capital secundario.

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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 2013.

El Banco mantiene una posición de capital regulatorio que se compone de la siguiente manera para el año terminado el 31 de diciembre de 2013, que se detalla como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Capital Primario (Pilar 1)		
Acciones comunes	15,000,000	150,000
Capital adicional pagado	18,500,000	18,600,000
Participación no controladora	705,352	0
Utilidades no distribuidas	<u>7,168,996</u>	<u>5,589,349</u>
Total del capital regulatorio	41,374,348	24,339,349
Menos: Inversión en afiliada	<u>(54,641)</u>	<u>(29,408)</u>
Total	<u>41,319,707</u>	<u>24,309,941</u>
Activo ponderado en base al Riesgo	<u>173,990,909</u>	<u>131,148,843</u>
Índices de Capital		
Total expresado en porcentaje del activo ponderado con base a riesgo	<u>23.75%</u>	<u>18.54%</u>

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

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

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

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

(a) Pérdidas por deterioro sobre préstamos y anticipos:

El Banco revisa sus carteras de préstamos en la fecha de cada estado consolidado de situación financiera para determinar si existe una evidencia objetiva de deterioro en un préstamo o cartera de préstamos que debe ser reconocida en los resultados del año.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

El Banco utiliza su mejor juicio para determinar si hay información observable que pueda indicar un deterioro medible en un grupo de préstamos utilizando estimados basados en experiencia histórica de pérdidas de préstamos con características similares al momento de predecir los flujos futuros recuperables de estas operaciones.

(b) Deterioro en inversiones en valores:

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

(c) Impuestos sobre la renta:

El Banco está sujeto a impuestos sobre la renta. Estimados significativos se requieren al determinar la provisión para impuestos sobre la renta el impuesto diferido producto de diferencias temporales. Existen muchas transacciones y cálculos para los cuales la determinación del impuesto final es incierta durante el curso ordinario del negocio. El Banco reconoce obligaciones basadas en estimados de que si habrá obligación de pagar impuestos adicionales. 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 en el período en el cual se hizo dicha determinación.

(d) Entidades estructuradas no consolidadas

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(6) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

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

	Partes Relacionadas	
	2013	2012
Activos:		
Inversión en afiliada	<u>54,641</u>	<u>29,408</u>
Cuenta por cobrar compañía relacionada	<u>70,189</u>	<u>0</u>
Pasivos:		
Depósitos de ahorro	<u>275,594</u>	<u>400,861</u>
Depósitos a plazo	<u>5,165,206</u>	<u>10,634,219</u>
Cuentas por pagar compañías relacionadas	<u>188,135</u>	<u>0</u>
Otros ingresos (gastos):		
Asesoría financiera	<u>180,000</u>	<u>240,000</u>
Bono de buena siniestralidad	<u>58,057</u>	<u>193,809</u>
Gastos de intereses sobre depósitos	<u>(224,408)</u>	<u>(353,171)</u>
Beneficios a corto plazo a ejecutivos	<u>(676,270)</u>	<u>(805,058)</u>

Transacciones con Directores y Ejecutivos

Al 31 de diciembre de 2013, el Banco ha pagado dietas por B/.16,600 (2012: B/.14,600) a los Directores que asisten a las sesiones de Junta Directiva y Comités.

El Banco ha pagado salarios y otros beneficios tales como seguro de vida, bonificación, y salarios en especie a los Ejecutivos por B/.676,270 (2012: B/.805,058).

La Hipotecaria (Holding), Inc., propietaria del 100% de Banco La Hipotecaria, S. A., autorizó durante el año 2008 realizar un aporte de capital en una de sus subsidiarias en donde Banco La Hipotecaria, S. A. adquirió una participación del 1.25% del capital pagado de la entidad. Esta inversión en afiliada se mantiene al costo.

(7) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

	2013	2012
Efectivo y efectos de caja	155,886	171,909
Depósitos a la vista	3,792,182	7,057,935
Depósito de ahorro	14,619,758	2,146,565
Depósitos a plazo fijo	<u>1,200,000</u>	<u>5,300,000</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de flujos de efectivo	<u>19,767,826</u>	<u>14,676,409</u>

El Banco mantenía depósitos a plazo fijo por la suma de B/.1,200,000 (2012: B/.5,300,000) con tasas de interés de 0.01% a 0.15% (2012: 0.03% a 0.29%).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(7) Efectivo y Equivalentes de Efectivo, continuación

Adicionalmente, el Banco mantiene depósitos en cuentas de ahorro por la suma de B/.14,619,758 (2012: B/.2,146,565) con tasas de interés de 0.15% a 3.90% (2012: 0.15% a 0.25%).

De igual forma, el Banco mantiene depósitos en cuentas corrientes por la suma de B/.3,792,182 (2012: B/.7,057,935) con tasas de interés de 0.15% (2012: 0.15%).

(8) Cuentas e Intereses por Cobrar

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por cobrar:		
Clientes	743,600	667,515
Empleados	7,148	2,788
Varios	<u>434,089</u>	<u>568,543</u>
	<u>1,184,837</u>	<u>1,238,846</u>
Intereses por cobrar:		
Clientes	424,396	390,528
Bono hipotecario	<u>178,692</u>	<u>526,966</u>
	<u>603,088</u>	<u>917,494</u>
	<u>1,787,925</u>	<u>2,156,340</u>

(9) Préstamos, neto

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

	<u>2013</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>234,894,316</u>	<u>5,668,783</u>	<u>1,442,329</u>	<u>415,184</u>	<u>513,959</u>	<u>242,934,571</u>
Reserva específica	<u>0</u>	<u>6,305</u>	<u>1,374</u>	<u>12,526</u>	<u>12,399</u>	<u>32,604</u>
Reserva global mínima						<u>2,396,742</u>
Total de reservas						<u>2,429,346</u>
	<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 específica	<u>0</u>	<u>15,601</u>	<u>9,490</u>	<u>21,846</u>	<u>949</u>	<u>47,886</u>
Reserva global mínima						<u>1,776,703</u>
Total de reservas						<u>1,824,589</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(9) Préstamos netos , continuación

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tasa variable	242,934,571	182,458,925
Total	<u>242,934,571</u>	<u>182,458,925</u>

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Préstamos hipotecarios en la República de Panamá	218,705,202	160,087,672
Préstamos personales en la República de Panamá	<u>24,229,369</u>	<u>22,371,253</u>
Consumo en la República de Panamá	<u>242,934,571</u>	<u>182,458,925</u>

El Banco mantenía préstamos hipotecarios por aproximadamente B/.43.5 millones (2012: B/.43.5 millones) en garantía de notas comerciales negociables (véase nota 15).

El Banco mantenía préstamos hipotecarios por B/.45,333,334 (2012: B/.37,691,667) en garantía de obligaciones contraídas o por contraer con varias instituciones financieras (véase nota 14).

Las tasas de interés anual que devengaban los préstamos hipotecarios oscilaban entre 5.50% y 18% (2012: 5.50% y 18%).

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al inicio del año	1,824,589	1,307,366
Cargos de provisión	711,023	588,306
Préstamos castigados	<u>(106,266)</u>	<u>(71,083)</u>
Saldo al final del año	<u>2,429,346</u>	<u>1,824,589</u>

(10) Inversiones en Valores

Al 31 de diciembre de 2013, el Banco mantiene una cartera de inversiones por un valor de B/.30,757,020 (2012: B/.19,281,336). Estas inversiones están clasificadas de la siguiente forma:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Inversiones disponibles para la venta	23,173,740	19,065,908
Inversiones a valor razonable con cambios a resultados	7,353,146	0
Inversiones mantenidos hasta su vencimiento	216,077	215,428
Inversiones permanentes	<u>14,057</u>	<u>0</u>
Total inversiones en valores	<u>30,757,020</u>	<u>19,281,336</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(10) Inversiones en Valores, continuación

Inversiones Disponibles para la Venta

Al 31 de diciembre de 2013, estas inversiones se detallan de la siguiente manera:

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	<u>Valor Razonable</u>	<u>Costo Amortizado</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Costo Amortizado</u>
Bonos de la República	801,600	600,000	0	0
Bonos hipotecarios	<u>22,372,140</u>	<u>21,601,861</u>	<u>19,065,908</u>	<u>18,249,151</u>
Total	<u>23,173,740</u>	<u>22,201,861</u>	<u>19,065,908</u>	<u>18,249,151</u>

Adicionalmente, el Banco presenta ganancias no realizadas para los valores disponibles para la venta por B/.971,879 (2012: B/.816,757), la cuales se presentan en el estado consolidado de cambios en el patrimonio.

Las tasas de interés anual que devengan los valores disponibles para la venta oscilaban entre 3.63% y 8.50% (2012: 4.13% y 8.75%).

El Banco realizó ventas de valores disponibles para la venta a parte relacionada por B/.7,400,134, los cuales no generaron ganancia ni pérdida. Adicionalmente el Banco tuvo redenciones de bonos hipotecarios por B/. 924,705 (2012: B/. 999,974).

Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados

Estas inversiones se componen por intereses residuales de fideicomisos administrados. Al 31 de diciembre de 2013, estas inversiones se detallan de la siguiente manera:

	<u>2013</u>
Intereses residuales en fideicomisos	<u>7,353,146</u>
Total	<u>7,353,146</u>

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

El Banco registró en el estado consolidado de resultados una ganancia sobre las inversiones por US\$206,788 (2012: pérdida por US\$93,768).

Inversiones Mantenido hasta su Vencimiento

El Banco mantiene bonos de la República de Panamá con valor en libros de B/. 216,077 (2012: B/.215,428) y con un valor razonable de B/.300,600 (2012: B/.365,344). Estos bonos tienen una tasa de interés del 8.875% (2012: 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.

El Banco también mantiene como parte de su cartera de inversiones, inversiones permanentes por la suma de B/.14,057. Estas inversiones se mantienen registradas al costo.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(11) Mobiliario, Equipo y Mejoras

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

<u>2013</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Equipo de oficina</u>	<u>Equipo rodante</u>	<u>Mejoras a la propiedad</u>	<u>Total</u>
Costo:					
Al inicio del año	369,352	991,267	257,731	646,418	2,264,768
Compras	3,608	104,708	135,228	3,140	246,684
Ventas y descartes	0	0	(129,036)	0	(129,036)
Al final del año	<u>372,960</u>	<u>1,095,975</u>	<u>263,923</u>	<u>649,558</u>	<u>2,382,416</u>
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	208,300	799,571	190,502	335,545	1,533,918
Gasto del año	47,479	114,716	46,935	137,129	346,259
Ventas y descartes	0	0	(129,036)	0	(129,036)
Al final del año	<u>255,779</u>	<u>914,287</u>	<u>108,401</u>	<u>472,674</u>	<u>1,751,141</u>
Saldos netos	<u>117,181</u>	<u>181,688</u>	<u>155,522</u>	<u>176,884</u>	<u>631,275</u>
<u>2012</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Equipo de oficina</u>	<u>Equipo rodante</u>	<u>Mejoras a la propiedad</u>	<u>Total</u>
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>

(12) Otros Activos

Los otros activos se presentan a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Depósitos en garantía	25,138	25,138
Fianza de licencia fiduciaria	25,000	25,000
Fondo de cesantía	377,134	318,483
Prepago varios	644,524	937,622
Impuesto diferido	21,785	96,914
Total	<u>1,093,581</u>	<u>1,403,157</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(13) 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>2013</u>		
<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Serie DY	3.25%	Julio, 2014	3,400,000
Serie DZ	3.25%	Julio, 2014	1,585,000
Serie DX	3.00%	Febrero, 2014	2,260,000
Serie DAA	3.25%	Julio, 2014	1,475,000
Serie DAB	3.25%	Julio, 2014	2,500,000
Serie DAC	3.25%	Agosto, 2014	2,000,000
Serie DAD	3.25%	Agosto, 2014	2,000,000
Serie DAE	3.25%	Agosto, 2014	2,000,000
Serie DAF	3.25%	Septiembre, 2014	2,000,000
Serie DAG	3.25%	Septiembre, 2014	2,000,000
Serie DAH	3.25%	Septiembre, 2014	235,000
Serie DAI	3.50%	Octubre, 2014	1,900,000
Serie DAJ	3.50%	Octubre, 2014	3,000,000
Serie DAK	3.50%	Noviembre, 2014	2,000,000
Serie DAL	3.50%	Noviembre, 2014	2,000,000
Serie DAM	3.50%	Noviembre, 2014	2,000,000
Serie DAN	3.50%	Diciembre, 2014	1,000,000
Serie CAQ	3.25%	Febrero, 2014	1,000,000
Serie CAR	3.25%	Marzo, 2014	1,690,000
Serie CAS	3.25%	Marzo, 2014	1,500,000
Serie CAU	3.25%	Abril, 2014	1,500,000
Serie CAT	3.25%	Abril, 2014	2,500,000
Serie CAV	3.25%	Abril, 2014	2,500,000
Serie CAW	3.25%	Abril, 2014	1,500,000
Serie CAX	3.25%	Mayo, 2014	3,000,000
Serie CAY	3.25%	Junio, 2014	2,500,000
Serie CAZ	3.50%	Diciembre, 2014	2,500,000
Serie CBA	3.50%	Diciembre, 2014	950,000
			<u>54,495,000</u>
		Menos costos de emisión	<u>(131,899)</u>
			<u>54,363,101</u>

	<u>2012</u>		
<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</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 costos de emisión	<u>(72,901)</u>
			<u>25,667,099</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(14) Financiamientos Recibidos

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</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.	8,000,000	8,200,000
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.	0	1,100,000
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	10,000,000	4,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.25,000,000, con vencimiento de cinco años (2018) y tasa de interés anual Libor más un margen garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	9,500,000	4,500,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.25,000,000, con vencimiento de dos años (2014) y tasa de interés anual Libor más un margen garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	1,466,667	2,933,333
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.	5,000,000	10,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$25,000,000, con vencimiento de cinco años (2018) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	<u>3,000,000</u>	<u>0</u>
Total de financiamientos recibidos	36,966,667	30,733,333
Menos costos iniciales	<u>(380,624)</u>	<u>(328,093)</u>
Total de financiamientos recibidos	<u>36,586,043</u>	<u>30,405,240</u>

Las tasas de interés anual de los financiamientos recibidos oscilan en un rango de 2.45% a 5.00% (2012: 2.87% a 5.00%).

El Banco mantenía créditos hipotecarios por B/.45,333,334 (2012: B/.37,691,667) en garantía de las obligaciones contraídas con instituciones financieras. (Véase nota 9).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(15) 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>2013</u>	<u>2012</u>
SERIE W	3.5000%	Abril-14	225,000	225,000
SERIE O	3.5000%	Julio-14	5,000,000	5,000,000
SERIE Q	3.7500%	Octubre-14	210,000	210,000
SERIE J	4.5000%	Marzo-15	2,150,000	2,150,000
SERIE X	4.0000%	Abril-15	2,025,000	2,025,000
SERIE P	4.0000%	Septiembre-15	1,250,000	1,250,000
SERIE U	4.1250%	Septiembre-15	4,239,000	4,239,000
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%	Mayo-16	5,000,000	5,000,000
SERIE Y	4.2500%	Agosto-16	1,800,000	1,800,000
SERIE T	4.7500%	Diciembre-16	1,657,000	1,657,000
SERIE V	4.7500%	Febrero-17	1,761,000	1,761,000
SERIE Z	4.7500%	Julio-17	1,200,000	1,200,000
			<u>39,623,000</u>	<u>39,623,000</u>
		Menos costos de emisión	<u>(136,674)</u>	<u>(195,135)</u>
			<u>39,486,326</u>	<u>39,427,865</u>

El Banco mantenía préstamos hipotecarios por aproximadamente B/.43.5 millones (2012: B/.43.5 millones) en garantía de notas comerciales (véase nota 8)

(16) Otros Pasivos

El detalle de los otros pasivos se presenta a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuesto sobre la renta por pagar	180,618	715,555
Intereses acumulados por pagar sobre depósitos, financiamientos y otras obligaciones	986,132	664,267
Cuentas por pagar fideicomisos	0	13,291
Reserva para prestaciones laborales y otras remuneraciones	712,368	810,775
Otros	<u>2,637,810</u>	<u>3,629,001</u>
Total	<u>4,516,928</u>	<u>5,832,889</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(17) Información de Segmentos

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

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

- *Administración de fideicomisos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos por comisiones generadas por la gestión de administración y cobranzas de préstamos hipotecarios y personales que le pertenecen a terceros menos los gastos de operación del Banco quien es contratado bajo contratos de administración para llevar a cabo dicha función.
- *Hipotecas como activos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos de intereses menos los costos por financiamiento que generan los préstamos hipotecarios que el Banco mantiene como activos, más las comisiones por otorgamiento y la parte proporcional que corresponde a las comisiones por cobranzas.
- *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.

2013	Administración de fideicomisos	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
Ingresos por intereses	0	11,837,766	2,483,764	1,313,326	15,634,856
Ganancia realizada en inversiones a valor razonable	0	0	0	206,788	206,788
Gastos de intereses y comisiones	0	(7,651,417)	(847,666)	(1,076,037)	(9,575,120)
Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos	0	1,442,743	265,265	0	1,708,008
Ingresos de comisión neta por administración de fideicomisos	632,568	0	0	0	632,568
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	494,830	1,919,738	149,536	0	2,564,104
Otros ingresos	0	276,756	50,602	64,235	391,593
Provisión para pérdidas en préstamos	0	(687,245)	(23,778)	0	(711,023)
Gastos de operaciones	(996,057)	(4,886,903)	(1,618,592)	(342,395)	(7,843,947)
Depreciación y amortización	(43,969)	(215,725)	(71,451)	(15,114)	(346,259)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>87,372</u>	<u>2,035,713</u>	<u>387,680</u>	<u>150,803</u>	<u>2,661,568</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>238,840,097</u>	<u>26,460,024</u>	<u>32,873,229</u>	<u>298,173,350</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>205,033,665</u>	<u>22,714,761</u>	<u>28,147,753</u>	<u>255,896,179</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(17) Información de Segmentos, continuación

<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>

Todas las operaciones del Banco en el 2013 y 2012, se concentraron dentro de la República de Panamá.

(18) Comisiones por Servicios, Netas y Otros Ingresos

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Comisiones por servicios:		
Administración de fideicomisos	632,568	850,133
Cobranza por manejo	1,191,340	1,065,886
Manejo de seguros	456,234	424,722
Asesoría financiera	180,000	240,000
Otros	736,535	769,936
Comisiones por ventas	<u>(434,041)</u>	<u>(368,304)</u>
	<u>2,762,636</u>	<u>2,982,373</u>
Otros ingresos:		
Crédito fiscal	40,910	56,043
Primas ganadas en inversiones	0	24,186
Activos adjudicados	3,403	9,838
Otros ingresos	<u>347,280</u>	<u>890,148</u>
	<u>391,593</u>	<u>980,215</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(19) Gastos por Comisiones

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Gastos por comisiones:		
Comisiones de VCN	192,108	97,367
Comisiones de NCN	172,384	158,127
Comisiones de líneas de crédito	166,960	137,975
Otras comisiones	<u>41,694</u>	<u>4,408</u>
	<u>573,146</u>	<u>397,877</u>

(20) 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>2013</u>	<u>2012</u>
Salarios y otros gastos de personal:		
Sueldos, décimo tercer mes y vacaciones	2,281,185	2,080,927
Gastos de representación	588,161	512,407
Bonificaciones	220,386	249,145
Cuotas patronales	448,032	401,527
Prestaciones laborales	66,796	160,780
Viajes, viáticos y combustible	68,968	56,082
Otros	<u>560,408</u>	<u>443,047</u>
	<u>4,233,936</u>	<u>3,903,915</u>
Otros gastos de operaciones:		
Alquiler	335,899	335,932
Publicidad y propaganda	448,273	440,669
Mantenimiento de equipo	641,560	578,948
Útiles de oficina	80,711	73,569
Luz, agua y teléfonos	204,016	199,970
Cargos bancarios	68,742	51,319
Otros gastos	<u>701,495</u>	<u>532,806</u>
	<u>2,480,696</u>	<u>2,213,213</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 2013, 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/.11,657 (2012: B/.34,972). Al 31 de diciembre de 2013, no se han ejercido acciones.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(21) Fideicomisos bajo Administración

El Banco mantenía en administración contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de cliente por B/.148,230,177 (2012: B/.170,802,272). Considerando la naturaleza de estos servicios, la administración considera que no existen riesgos significativos para el Banco.

(22) Acciones Comunes de Capital

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

	<u>2013</u>		<u>2012</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>15,000</u>	<u>15,000,000</u>	<u>1,000</u>	<u>150,000</u>

El Banco mantiene capital autorizado de 15,000 (2012: 1,000) acciones comunes con valor nominal de B/.1,000 cada una (2012: B/.150 cada una).

(23) 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 proroga la ley anterior, y la Ley 28 de septiembre de 1995, establece que puede ser utilizado únicamente para el pago del impuesto sobre la renta. Si en cualquier año fiscal la entidad financiera no pudiere efectivamente utilizar todos los créditos fiscales a que tenga derecho, entonces podrá utilizar el crédito excedente durante los tres años siguientes, a su conveniencia, o transferirlo, en todo o en parte, a otro contribuyente.

El Banco registró neto de reserva la suma de B/.4,435,717 (2012: B/.3,059,107), 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/.3,049,152 (2012: B/.3,736,172) generando una ganancia de B/.40,910 (2012: B/.56,043).

El crédito fiscal por realizar asciende a B/.3,505,668 (2012: B/.1,829,194) y el mismo se incluye en el estado consolidado de situación financiera.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(24) Compromisos y Contingencias

El Banco mantiene compromisos y contingencias fuera del estado consolidado 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>2013</u>	<u>2012</u>
Cartas de promesa de pago	<u>52,874,808</u>	<u>44,452,547</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 2013 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>
2014	303,969
2015	303,969
2016	303,969
2017	303,969

El gasto de alquiler de locales ascendió a B/.308,231 (2012: B/.335,932).

(25) 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 2013.

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>2013</u>
Vigente	27.5%
A partir del 1 de enero de 2014	25%

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(25) 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 subsidiaria deberá calcular el impuesto sobre la renta de acuerdo a la siguiente tarifa:

	<u>Colombia</u>
Vigente	25%

El gasto total de impuesto al 31 de diciembre de 2013, se detalla a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuesto sobre la renta, estimado	896,026	715,555
Impuesto diferido por diferencias temporales	<u>75,129</u>	<u>(2,055)</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta	<u>971,155</u>	<u>713,500</u>

El impuesto diferido se origina de diferencias temporales relacionadas a la provisión para pérdidas en préstamos y de la valorización de un bono residual de un fideicomiso. El monto del impuesto diferido se incluye como parte de los otros activos en el estado consolidado de situación financiera. Al 31 de diciembre de 2013, el movimiento del impuesto diferido es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al inicio del año	96,914	94,859
Provisión para préstamos incobrables	(4,042)	2,055
Valorización de bono residual de fideicomiso	<u>(71,087)</u>	<u>0</u>
Total de impuesto diferido activo por diferencias temporales	<u>21,785</u>	<u>96,914</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(25) 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 2013 se detalla a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	2,661,568	2,681,252
Ingresos y gastos de fuente extranjera y exentos, netos	(1,623,906)	(1,846,574)
Gastos no deducibles	<u>2,243,681</u>	<u>1,767,341</u>
Utilidad neta gravable	<u>3,281,343</u>	<u>2,602,019</u>
Impuesto sobre la renta	<u>896,026</u>	<u>715,555</u>

La tasa efectiva del impuesto sobre la renta estimado para el año terminado el 31 de diciembre de 2013 es de 36.49% (2012: 26.61%). Esta tasa efectiva incluye el impuesto de renta para la equidad (CREE), con tarifa del 9% entre 2013 y 2015 y del 8% a partir del 2016. 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% 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 ANIP, anteriormente 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 ANIP, 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 6 a estos estados financieros consolidados, el Banco ha efectuado transacciones con partes relacionadas. Al 31 de diciembre de 2013, el Banco cumplió con la presentación del informe 930 implementado por la ANIP, relacionado a las transacciones con partes relacionadas llevadas a cabo durante el periodo fiscal 2013.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(26) Valor Razonable de Instrumentos Financieros

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(26) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

El valor razonable y el valor en libros de los activos y pasivos financieros, se detallan a continuación:

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor Razonable</u>
Activos financieros:				
Depósitos a la vista	3,792,182	3,792,182	7,057,935	7,057,935
Depósito de ahorro	14,619,758	14,619,758	2,146,565	2,146,565
Depósitos a plazo	1,200,000	1,200,000	5,300,000	5,300,000
Préstamos por cobrar	242,934,571	266,640,810	182,458,925	199,914,065
Valores disponibles para la venta	23,173,740	23,173,740	19,065,908	19,065,908
Valores mantenidos hasta su vencimiento	230,134	314,657	215,428	365,344
Valores mantenidos para negociar	<u>7,353,146</u>	<u>7,353,146</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>293,303,531</u>	<u>317,094,293</u>	<u>216,244,761</u>	<u>233,849,817</u>
Pasivos financieros:				
Depósitos de clientes - ahorro	448,256	448,256	455,722	455,722
Depósitos de clientes - a plazo	120,307,390	121,437,116	93,831,081	94,635,146
Financiamientos recibidos	36,586,043	36,605,611	30,405,240	30,780,640
Valores comerciales negociables	54,363,101	53,465,959	25,667,099	25,667,099
Notas comerciales negociables	<u>39,486,326</u>	<u>36,615,213</u>	<u>39,427,865</u>	<u>40,036,016</u>
	<u>251,191,116</u>	<u>248,572,155</u>	<u>189,787,007</u>	<u>191,574,623</u>

La tabla a continuación analiza los instrumentos financieros medidos a valor razonable sobre una base recurrente. Estas inversiones en valores son clasificados en los distintos niveles de jerarquía de valor razonable basados en los datos de entrada y técnicas de valoración utilizados.

	<u>2013</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Inversiones disponibles para la venta:				
Bonos hipotecarios		0	22,372,140	22,372,140
Bonos de la República de Panamá		801,600	0	801,600
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados				
Intereses residuales en fideicomisos		0	7,353,146	7,353,146
Total		<u>801,600</u>	<u>29,725,286</u>	<u>30,526,886</u>

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(26) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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

Los controles específicos incluyen:

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(26) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

El siguiente cuadro a continuación, presenta la reconciliación al 31 de diciembre de 2013 para los instrumentos financieros categorizados como Nivel 3 según la jerarquía de niveles de valor razonable:

	<u>2013</u>
	Bonos
	<u>Hipotecarios</u>
Saldo al inicio del año	19,065,908
Utilidades o (pérdidas) totales	
En el estado consolidado de utilidades integrales	155,122
En el estado consolidado de resultados	206,788
Compras	18,979,030
Liquidaciones	<u>(8,681,562)</u>
Saldo al final del año	<u>29,725,286</u>

El total de ganancias para el año en el cuadro anterior son presentados en el estado consolidado de resultados y en el estado consolidado de utilidades integrales como sigue:

	<u>2013</u>
	Bonos
	<u>Hipotecarios</u>
Total de ganancia incluidas en el estado consolidado de resultados y en el estado consolidado de utilidades integrales:	
Ganancia realizada de inversiones a valor razonable	206,788
Cambio neto en valuación de los valores disponibles para la venta	155,122

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(26) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

La tabla a continuación describe las técnicas de valoración utilizadas y los datos de entrada no observables significativos en las mediciones del valor razonable recurrentes clasificadas dentro del Nivel 3:

Información sobre mediciones del valor razonable que utilizan datos de entrada no observables significativos (Nivel 3)

Instrumentos Financieros	Técnicas de valoración	Datos de entrada no observable significativo	Rango (promedio ponderado)	Sensibilidad en la medición del valor razonable para variables significativas no observables
Bonos Hipotecarios	Flujos de efectivo descontados	Supuestos de Incumplimiento (en inglés "SDA") Supuestos de Velocidad y Tasa de Prepago (en inglés "PSA" y "CPR") Porcentaje de recobros y tiempo estimado para efectuar los recobros (90% y 12 meses)	4.50% - 9.50% (6.57%)	El incremento en la tasa de descuento no incrementaría significativamente el valor razonable en este instrumento.
Intereses Residuales	Flujos de efectivo descontados	Supuestos de Incumplimiento (en inglés "SDA") Supuestos de Velocidad y Tasa de Prepago (en inglés "PSA" y "CPR") Porcentaje de recobros y tiempo estimado para efectuar los recobros (90% y 12 meses)	5.50% - 11.1875% (8.46%)	El incremento en la tasa de descuento no incrementaría significativamente el valor razonable en este instrumento.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(26) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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

	<u>2013</u>		<u>Efecto en Otras Utilidades</u>	
	<u>Efecto en Estado</u>		<u>(Pérdidas) Integrales</u>	
	<u>Favorable</u>	<u>(No Favorables)</u>	<u>Favorable</u>	<u>(No Favorables)</u>
Inversiones para negociar	431,400	(395,606)	0	0
Valores disponibles para la venta	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>818,548</u>	<u>(772,972)</u>
	<u>431,400</u>	<u>(395,606)</u>	<u>818,548</u>	<u>(772,972)</u>

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

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

La tabla a continuación analiza los valores razonables de los instrumentos financieros no medidos a valor razonable. Estos instrumentos son clasificados en los distintos niveles de jerarquía de valor razonable basados en los datos de entradas y técnicas de valoración utilizados, los cuales en este caso, están clasificados como Nivel 2.

	<u>2013</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Activos:				
Depósitos a la vista		3,792,182	0	3,792,182
Depósito de ahorro		14,619,758	0	14,619,758
Depósitos a plazo		1,200,000	0	1,200,000
Préstamos por cobrar		0	266,640,810	266,640,810
Pasivos:				
Depósitos de clientes - ahorro		448,256	0	448,256
Depósitos de clientes - a plazo		0	121,437,116	121,437,116
Financiamientos recibidos		0	36,605,611	36,605,611
Valores comerciales negociables		0	53,465,959	53,465,959
Notas comerciales negociables		0	36,615,213	36,615,213

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(26) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

La tabla a continuación describe las técnicas de valoración y los datos de entradas utilizados en las mediciones del valor razonable recurrentes y no medidos a valor razonable clasificados dentro de los niveles 2 y 3:

Instrumentos Financieros	Técnicas de Valoración y Datos de Entradas Utilizados
Efectivo, depósitos a la vista y a plazo y depósitos de clientes	Su valor razonable representa el monto por cobrar/recibir a la fecha del reporte.
Préstamos por cobrar	El valor razonable para los préstamos representa la cantidad descontada de los flujos de efectivo futuros estimados a recibir. Los flujos de efectivos provistos se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.
Depósito a plazo recibido de clientes	Flujos de efectivo descontados usando las tasas de interés del mercado para financiamiento de nuevas deudas con vencimiento remanente similar.
Financiamientos recibidos	El valor razonable para los préstamos por pagar con reajustes semestrales de tasa de interés, se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Valores comerciales negociables	Su valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo.
Notas comerciales negociables	El valor razonable para las notas comerciales negociables se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.

(27) Participaciones en Entidades Estructuradas No Consolidadas

La siguiente tabla describe los tipos de entidades estructuradas en la cual el Banco mantiene una participación y actúa como agente de la misma. (Ver Nota 2(e1)).

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

La participación mantenida por el Banco en las entidades estructuradas no consolidadas corresponde a un 10% y 11% en dos fideicomisos.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(28) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

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

(a) Ley Bancaria

Las operaciones bancarias de Panamá están reguladas por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá de acuerdo a la legislación establecida por el

Decreto Ley No. 9 de 26 de febrero de 1998, modificado por el Decreto Ley 2 del 22 de febrero de 2008.

(b) Ley de Fideicomiso

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

(c) Ley de Valores

Las operaciones de emisor y puesto de bolsa en Panamá están regulados por la Superintendencia del Mercado de Valores de acuerdo a la legislación establecida en el Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999.

(d) Nuevas Normativa Regulatoria, aún no Adoptadas

A la fecha del estado financiero existen normas prudenciales emitidas por la Superintendencia, que aún no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. Las normas prudenciales más relevantes que aún no han entrado en vigencia son las siguientes:

Resolución General de Junta Directiva SBP-GJD-0003-2013 emitida por la Superintendencia el 9 de julio de 2013.

- Esta Resolución establece que en el evento de que el cálculo de una provisión o reserva conforme normas prudenciales aplicables a los bancos, que presenten aspectos específicos adicionales a los requeridos por la NIIF, resulte mayor que el cálculo respectivo determinado bajo NIIF, el exceso de provisión o reserva bajo normas prudenciales se reconocerá en una reserva regulatoria en el patrimonio.

Esta Resolución rige a partir de los períodos que terminen en o después del 31 de diciembre de 2014. Se permite su aplicación anticipada.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(28) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

Acuerdo No. 004-2013 "Por medio del cual se establecen disposiciones sobre la gestión y administración del riesgo de crédito inherente a la cartera de crédito y operaciones fuera de balance", emitido por la Superintendencia el 28 de mayo de 2013.

- Entre otros aspectos, este Acuerdo define las categorías de clasificación para las facilidades crediticias para las provisiones específicas y dinámicas, así como los criterios que deben contener las políticas para préstamos reestructurados, aceptación de garantías y castigo de operaciones. Las provisiones específicas por deterioro de la cartera de préstamos se deberán determinar y reconocer en los estados financieros conforme la clasificación de las facilidades crediticias en las categorías de riesgo actualmente en uso, según ciertas ponderaciones de cálculo establecidas en el Acuerdo y considerando ciertos porcentajes de provisiones mínimas por categoría. Las provisiones dinámicas, como criterio prudencial regulatorio, se determinarán y reconocerán trimestralmente como reservas en el patrimonio siguiendo ciertos criterios de cálculo y restricciones que aplicarán gradualmente.

Si presenta un exceso de provisión específica según esta norma prudencial y el cálculo respectivo determinado bajo NIIF, se aplicará lo indicado en la Resolución General de Junta Directiva *SBP-GJD-0003-2013*.

Este Acuerdo rige a partir del 30 de junio de 2014 y deroga en todas sus partes el Acuerdo No. 6-2000 y todas sus modificaciones, el Acuerdo No. 6-2002 y el artículo 7 del Acuerdo No. 2-2003.

Resolución General de Junta Directiva SBP-GJD-0002-2014 emitida por la Superintendencia el 7 de enero de 2014.

- Esta Resolución establece que a partir del 28 de febrero de 2014, con afectación en su estado de resultados, los bancos establecerán una provisión específica complementaria sobre créditos otorgados a empresas establecidas en la Zona Libre de Colón, por la exposición de sus clientes en el mercado de Venezuela, con base en criterios mínimos que estipula esta Resolución.

(29) Eventos Subsecuentes

En febrero de 2014, la Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución No.0229 del 12 de febrero de 2014, autorizó el inicio de operaciones de la subsidiaria del Banco La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S. A.

En marzo de 2014, la Junta Directiva del Banco aprobó la compra de hasta el 100% de las acciones de una de las subsidiarias de la Compañía Holding, La Hipotecaria, S. A. de C. V. ubicada en El Salvador, cuya actividad principal es otorgar, administrar y titularizar préstamos hipotecarios.

Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Activo	Banco La Hipotecaria y subsidiaria	Eliminaciones	Sub-total	Banco La Hipotecaria	La Hipotecaria de Colombia, C. F.
Efectivo y efectos de caja	155,886	0	155,886	155,886	0
Depósitos en bancos:					
A la vista en bancos locales	3,792,182	0	3,792,182	3,792,182	0
A la vista en bancos del exterior	14,619,758	0	14,619,758	348,915	14,270,843
A plazo en bancos locales	1,200,000	0	1,200,000	1,200,000	0
Total de depósitos en bancos	19,611,940	0	19,611,940	5,341,097	14,270,843
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos	19,767,826	0	19,767,826	5,496,983	14,270,843
Inversiones en valores	30,757,020	0	30,757,020	30,757,020	0
Inversión en afiliada	54,641	13,379,155	13,433,796	13,433,796	0
Préstamos	242,934,571	0	242,934,571	242,934,571	0
Menos: reserva para pérdida en préstamos	2,429,346	0	2,429,346	2,429,346	0
Préstamos, neto	240,505,225	0	240,505,225	240,505,225	0
Propiedades, equipos y mejoras, neto	631,275	0	631,275	631,275	0
Cuentas e intereses por cobrar	1,787,925	0	1,787,925	1,787,925	0
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	70,189	0	70,189	70,189	0
Crédito fiscal por realizar	3,505,668	0	3,505,668	3,505,668	0
Otros activos	1,093,581	0	1,093,581	879,115	214,466
Total de activos	298,173,350	13,379,155	311,552,505	297,067,196	14,485,309
Pasivo y Patrimonio					
Pasivos:					
Depósitos de clientes:					
De ahorros locales	364,050	0	364,050	364,050	0
De ahorros extranjeros	84,206	0	84,206	84,206	0
A plazo locales	107,325,328	0	107,325,328	107,325,328	0
A plazo extranjeros	12,982,062	0	12,982,062	12,982,062	0
Total de depósitos	120,755,646	0	120,755,646	120,755,646	0
Valores comerciales negociables	54,363,101	0	54,363,101	54,363,101	0
Notas comerciales negociables	39,486,326	0	39,486,326	39,486,326	0
Financiamientos recibidos	36,586,043	0	36,586,043	36,586,043	0
Cuentas por pagar compañías relacionadas	188,135	0	188,135	0	188,135
Otros pasivos	4,516,928	0	4,516,928	4,397,376	119,552
Total de pasivos	255,896,179	0	255,896,179	255,588,492	307,687
Patrimonio:					
Acciones comunes	15,000,000	0	15,000,000	15,000,000	0
Capital adicional pagado	18,500,000	13,379,155	31,879,155	18,500,000	13,379,155
Total de capital pagado	33,500,000	13,379,155	46,879,155	33,500,000	13,379,155
Reserva de valuación para valor razonable	971,879	0	971,879	971,879	0
Pérdida por conversión de moneda extranjera	(65,596)	0	(65,596)	0	(65,596)
Utilidades no distribuidas	7,160,871	0	7,160,871	7,006,825	154,046
Total del patrimonio de la participación controladora	41,567,154	13,379,155	54,946,309	41,478,704	13,467,605
Participación no controladora	710,017	0	710,017	0	710,017
Total de patrimonio	42,277,171	13,379,155	55,656,326	41,478,704	14,177,622
Total de pasivos y patrimonio	298,173,350	13,379,155	311,552,505	297,067,196	14,485,309

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Banco La Hipotecaria y subsidiaria	Eliminaciones	Sub-total	Banco La Hipotecaria	La Hipotecaria de Colombia, C. F.
Ingresos por intereses y comisiones:					
Intereses sobre:					
Préstamos	14,008,354	0	14,008,354	14,008,354	0
Inversiones en valores	1,313,326	0	1,313,326	1,313,326	0
Depósitos en bancos	313,176	0	313,176	33,893	279,283
Comisiones por otorgamiento de préstamos	2,142,044	0	2,142,044	2,142,044	0
Comisiones por administración y manejo, netas	2,762,636	0	2,762,636	2,762,636	0
Total de ingresos por intereses y comisiones	20,539,536	0	20,539,536	20,260,253	279,283
Gastos de intereses sobre:					
Depósitos	4,555,602	0	4,555,602	4,555,602	0
Financiamientos recibidos	4,446,372	0	4,446,372	4,446,372	0
Gastos por comisiones	573,146	0	573,146	573,146	0
Total de gastos de intereses y comisiones	9,575,120	0	9,575,120	9,575,120	0
Ingreso neto de intereses y comisiones	10,964,416	0	10,964,416	10,685,133	279,283
Provisión para pérdidas en préstamos	711,023	0	711,023	711,023	0
Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión	10,253,393	0	10,253,393	9,974,110	279,283
Ingresos (gastos) por servicios bancarios y otros:					
Ganancia realizada de inversiones a valor razonable	206,788	0	206,788	206,788	0
Otros ingresos	391,593	0	391,593	391,593	0
Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto	598,381	0	598,381	598,381	0
Gastos generales y administrativos:					
Salarios y otros gastos del personal	4,233,936	0	4,233,936	4,233,936	0
Depreciación y amortización	346,259	0	346,259	346,259	0
Honorarios profesionales y legales	518,200	0	518,200	502,058	16,142
Impuestos	611,115	0	611,115	575,523	35,592
Otros gastos	2,480,696	0	2,480,696	2,478,755	1,941
Total de gastos generales y administrativos	8,190,206	0	8,190,206	8,136,531	53,675
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta	2,661,568	0	2,661,568	2,435,960	225,608
Impuesto sobre la renta	971,155	0	971,155	907,718	63,437
Utilidad neta	1,690,413	0	1,690,413	1,528,242	162,171
Otras utilidades (pérdidas) integrales:					
Partidas que son o podrán ser reclasificadas al estado de resultados					
Reserva para valor razonable (valores disponibles para la venta):					
Cambio neto en el valor razonable	155,122	0	155,122	155,122	0
Conversión de moneda extranjera	(65,596)	0	(65,596)	0	(65,596)
Total de utilidades integrales	1,779,939	0	1,779,939	1,683,364	96,575

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.



NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

-----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA-----

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los seis (6) días del mes de marzo del año dos mil catorce (2014), 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 ocho-dos mil (8-00) de veintidós (22) de mayo de dos mil (2000).-----

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 trece (2013).-----

SEGUNDO: Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa

y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.-----

TERCERO: Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.**, para el periodo correspondiente del primero (1º) de enero al treinta y uno (31º) de diciembre de dos mil trece (2013).-----

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

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

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

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

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



REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



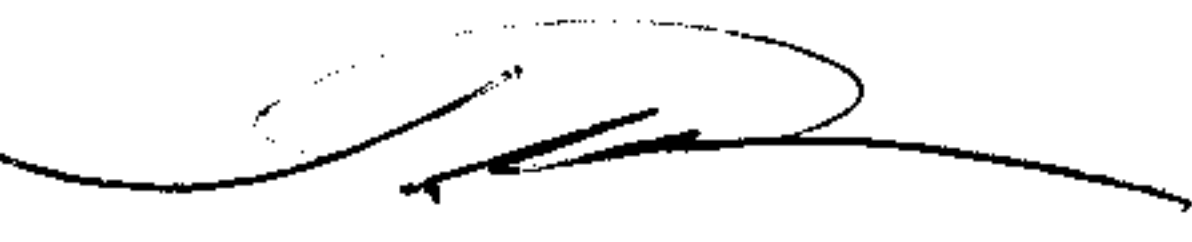
NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA


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.-----

=====

Leída 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), ambas mayores de edad, vecinas 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 ROMAGOSA 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



