

**BGT**BG Trust,  
Inc.

14(302-04)221-19

15 de Octubre de 2014

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

**REF.: FIDEICOMISO DE GARANTÍA – DE LA EMISIÓN DE NOTAS DE LA HIPOTECARIA, S.A.**

Estimados señores:

Por este medio **BG Trust Inc.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la emisión pública de notas por **US\$40,000,000.00** realizada por **La Hipotecaria, S.A.**, certifica que al 30 de septiembre de 2014, formaban parte de dicho fideicomiso los siguientes bienes y garantías:

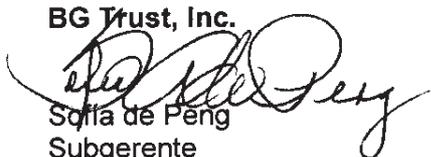
1. Créditos hipotecarios por el monto de **US\$43,575,051.90**.
2. Cuenta Corriente en Banco General, S.A. por la suma de **US\$216.82**.

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

Atentamente,

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

**BG Trust, Inc.**  
Sofía de Peng  
Subgerente  
Valerie Voloj  
Gerente

SP/VV/hm

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

**ACUERDO N°.18-00  
(de 11 de octubre del 2000)  
ANEXO N°. 2**

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

Trimestre terminado al **30 de Septiembre de 2014**

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

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

**A. Aplicabilidad**

Estos formularios deben ser utilizados por todos los emisores de valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (en adelante SMV), de conformidad con lo que dispone el Acuerdo N°. 18-00 de 11 de octubre del 2000 (con independencia de si el registro es por oferta pública o los otros registros obligatorios). Los Informes de Actualización serán exigibles a partir del 1 de enero del año 2001. En tal virtud, los emisores con cierres fiscales a diciembre, deberán presentar su Informe Anual conforme las reglas que se prescriben en el referido Acuerdo. De igual forma, todos los informes interinos de emisores con cierres fiscales especiales (marzo, junio, noviembre y otros), que se deban recibir desde el 1 de enero del 2001 en adelante, tendrán que presentarse según dispone el Acuerdo N°. 18-00. No obstante, los emisores podrán opcionalmente presentarlos a la SMV, antes de dicha fecha.

**B. Preparación de los informes de actualización**

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

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

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

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

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

De requerir alguna aclaración adicional, puede contactar a los funcionarios de la Dirección Nacional de Registro de Valores, en los teléfonos 501-1700, 501-1702.

**RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:**

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

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

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

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

**VALORES QUE HA REGISTRADO:**

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

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

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

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

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

**Teléfono: 300-8500; fax: 300-8501**

**DIRECCIÓN DEL EMISOR:**

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

**DIRECCIÓN DEL CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:**

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



## PARTE I

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

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

### I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El siguiente análisis se basa en los estados financieros de La Hipotecaria al **30 de Septiembre de 2014** y al 30 de Septiembre de 2013.

#### A. Liquidez

Al analizar la liquidez de La Hipotecaria, es importante mencionar que el principal objetivo de la Empresa es fomentar el mercado secundario de hipotecas residenciales a través de la originación y titularización de préstamos hipotecarios residenciales. Al **30 de Septiembre de 2014**, La Hipotecaria había emitido, a través de la Bolsa de Valores de Panamá, Once titularizaciones de préstamos hipotecarios residenciales por un monto agregado de **\$393,500,000** y una titularización de préstamos personales por la suma de **US\$8,000,000**. Al **30 de Septiembre de 2014** el Banco tenía \$707,898.43 en bonos del Noveno Fideicomiso, \$16,083,883.44 en bonos del Décimo Fideicomiso, \$7,342,503.30 en bonos del Décimo Primer Fideicomiso y \$9,226,538.10 en bonos del Duodécimo Fideicomiso, a valor razonable en sus libros. Es importante resaltar que estas emisiones se hicieron a través de fideicomisos, por lo cual, las mismas no representan pasivos para el banco.

La Hipotecaria cuenta con una amplia capacidad en sus líneas de crédito bancarias (Banco General, S.A., la Corporación Interamericana de Inversiones (CII), International Finance Corporation (IFC), Towerbank, Sociedad Alemana de Inversión y Desarrollo (DEG), Banco Nacional de Panamá, Banco Aliado, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA), Dutch Development Bank (FMO), Banistmo y Banco Interamericano de Desarrollo (BID), donde en su totalidad existe una capacidad de **\$190,500,000.00**. Al **30 de Septiembre de 2014** la Empresa había utilizado la suma de **\$76,490,389.00**.

Al **30 de Septiembre de 2014** el Banco tiene autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores cinco programas rotativos de hasta B/.150,000,000 en VCNs. De estos programas rotativos, dos programas por el monto de B/.40,000,000, se encuentran respaldados por una fianza solidaria de Grupo ASSA, S. A., y tres programas por el monto de B/.110,000,000.00, se encuentran respaldados por el crédito general del Emisor, ya que durante el año 2011 y 2013 la Superintendencia del Mercado de Valores autorizó al Banco a liberar parcialmente la fianza correspondiente.

Serie	Tasa	Vencimiento	Monto
Serie CAZ	3.50%	Diciembre, 14	2,260,000
Serie CBA	3.50%	Diciembre, 14	950,000
Serie CBB	3.50%	Febrero, 15	1,000,000
Serie CBC	3.50%	Febrero, 15	2,000,000
Serie CBD	3.50%	Marzo, 15	3,690,000
Serie CBE	3.50%	Marzo, 15	2,500,000
Serie CBF	3.38%	Enero, 15	3,000,000
Serie CBG	3.50%	Marzo, 15	1,500,000
Serie CBH	3.00%	Octubre, 14	3,000,000
Serie CBK	3.50%	Abril, 15	1,000,000
Serie CBL	3.50%	Abril, 15	1,000,000
Serie CBM	3.50%	Mayo, 15	3,000,000
Serie CBN	3.50%	Mayo, 15	2,500,000
Serie CBO	2.50%	Noviembre, 14	500,000
Serie CBP	3.50%	Junio, 15	2,500,000
Serie CBQ	3.50%	Junio, 15	1,000,000
Serie CBR	3.50%	Junio, 15	1,000,000
Serie DAI	3.50%	Octubre, 14	1,900,000
Serie DAJ	3.50%	Octubre, 14	3,000,000
Serie DAK	3.50%	Noviembre, 14	2,000,000
Serie DAL	3.50%	Noviembre, 14	2,000,000
Serie DAM	3.50%	Noviembre, 14	2,000,000
Serie DAN	3.50%	Diciembre, 14	1,000,000
Serie DAO	3.50%	Febrero, 15	2,500,000
Serie DAP	3.50%	Febrero, 15	1,000,000
Serie DAQ	3.50%	Julio, 15	1,585,000
Serie DAR	3.50%	Julio, 15	2,500,000
Serie DAS	3.50%	Septiembre, 15	1,975,000
Serie DAT	3.50%	Septiembre, 15	2,000,000
Serie DAU	3.50%	Septiembre, 15	235,000
			<b>B/. 56,095,000</b>
Menos gastos prepagados por cada emisión			-110,182
			<b>B/. 55,984,818</b>

En adición, al **30 de Septiembre de 2014** La Hipotecaria tenía autorizado por la SMV dos programas de hasta B/.90,000,000 en Notas Comerciales Negociables hasta un plazo de cinco años. El primer programa de B/.40,000,000.00 se encuentra respaldado por cartera hipotecaria con una cobertura mínima de 110% sobre el saldo emitido, el crédito general del Banco y una fianza solidaria de Grupo ASSA, S.A. El segundo programa de B/.50,000,000.00 podrán no tener garantía especial, estar respaldada con fianza solidaria constituida por la sociedad Grupo Assa, S.A. o estar garantizado por un fideicomiso constituido por el Emisor.

Serie	Tasa	Vencimiento	Monto
SERIE Q	3.75%	Octubre, 14	210,000
SERIE J	4.50%	Marzo, 15	2,150,000
SERIE X	4.00%	Abril, 15	2,025,000
SERIE P	4.00%	Septiembre, 15	1,250,000
SERIE U	4.13%	Septiembre, 15	4,239,000
SERIE R	4.25%	Octubre, 15	1,500,000
SERIE S	4.25%	Diciembre, 15	1,560,000
SERIE K	5.00%	Marzo, 16	7,046,000
SERIE L	5.00%	Abril, 16	500,000
SERIE N	4.75%	Abril, 16	2,500,000
SERIE M	4.75%	Mayo, 16	5,000,000
SERIE Y	4.25%	Agosto, 16	1,800,000
SERIE T	4.75%	Diciembre, 16	1,657,000
SERIE V	4.75%	Febrero, 17	1,761,000
SERIE Z	4.75%	Julio, 17	1,200,000
SERIE A	4.25%	Marzo, 17	1,500,000
SERIE B	3.88%	Marzo, 17	15,000
SERIE C	4.00%	Mayo, 16	1,000,000
SERIE D	4.00%	Mayo, 16	1,000,000
SERIE E	4.00%	Mayo, 16	1,000,000
SERIE F	4.00%	Junio, 16	1,000,000
SERIE G	4.00%	Junio, 16	1,000,000
SERIE H	4.00%	Junio, 16	2,000,000
SERIE I	4.25%	Julio, 17	1,500,000
SERIE J	4.13%	Enero, 17	4,000,000
SERIE K	4.25%	Julio, 17	3,000,000
			<b>B/. 51,413,000</b>
		Menos gastos de emisión	-162,703
			<b><u>B/. 51,250,297</u></b>

Al 30 de Septiembre de 2014 La La Hipotecaria tenía autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, dos programas de hasta US\$70,000,000.00. De estos dos programas, uno (PBLHIPO2) por el monto de B/.35,000,000, se encuentran respaldado por una fianza solidaria de Grupo ASSA, S. A., y el otro (PBLHIPO3), por el monto de B/.35,000,000.00, se encuentra respaldado por el crédito general del Emisor

**Papel Bursátil**

<b>Tramo</b>	<b>Tasa</b>	<b>Vencimiento</b>	<b>Monto</b>
Tramo 32	4.50%	Octubre,2014	1,000,000
Tramo 33	4.50%	Octubre,2014	2,000,000
Tramo 1	4.50%	Diciembre,2014	1,000,000
Tramo 2	4.50%	Diciembre,2014	1,500,000
Tramo 3	4.50%	Enero,2015	2,500,000
Tramo 4	4.50%	Febrero,2015	1,500,000
Tramo 5	4.50%	Febrero, 2015	1,500,000
Tramo 6	4.63%	Junio,2015	1,500,000
Tramo 7	4.50%	Septiembre, 2015	2,000,000
			<b>B/. 14,500,000</b>
Menos gastos prepagados por cada emisión			-51,872
			<b>B/. 14,448,128</b>

Al **30 de Septiembre de 2014** La La Hipotecaria tenia autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, dos programas de hasta US\$70,000,000.00. Ambos programas (CIHIPO1 y CIHIPO2) podrán no tener garantía especial; ó estar respaldados con fianza solidaria constituida por la sociedad Grupo Assa, S.A.

**Certificados de Inversión**

<b>Tramo</b>	<b>Tasa</b>	<b>Vencimiento</b>	<b>Monto</b>
Tramo 1	5.00%	Septiembre, 2015	2,000,000
Tramo 3	5.00%	Agosto, 2015	2,000,000
Tramo 4	5.25%	Septiembre, 2016	1,000,000
Tramo 5	5.25%	Septiembre, 2016	1,000,000
Tramo 6	5.00%	Octubre, 2015	2,000,000
Tramo 7	5.25%	Octubre, 2016	1,500,000
Tramo 8	5.00%	Noviembre, 2015	2,000,000
Tramo 9	5.00%	Noviembre, 2015	2,000,000
Tramo 1	5.00%	Junio,2016	5,000,000
Tramo 2	5.00%	Julio,2016	1,900,000
			<b>B/. 20,400,000</b>
Menos gastos prepagados por cada emisión			-40,736
			<b>B/. 20,359,264</b>

**B. Recursos de capital**

Al **30 de Septiembre de 2014** el capital común y el capital adicional pagado de Banco La Hipotecaria, S.A. ascendía a **\$33,500,020.00**.

Cabe destacar que los activos de La Hipotecaria, consisten principalmente en préstamos hipotecarios sobre residencias principales otorgados a la clase media y media-baja en la ciudad de Panamá. Los préstamos pueden ser considerados el "inventario" de hipotecas que se utilizará para llevar a cabo futuras titularizaciones. Los préstamos hipotecarios en los libros de La Hipotecaria tienen las siguientes características: (Es importante recalcar que la siguiente información solamente aplica para los préstamos hipotecarios que son propiedad de La Hipotecaria al **30 de Septiembre de 2014** y no incluye los préstamos administrados por La Hipotecaria en fideicomisos o para otras instituciones financieras).

Número de préstamos	12,349
Saldo insoluto total de los préstamos	307,090,726
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	123,586,973
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial.	69,655,118
Monto total original de los préstamos	329,097,210
Saldo mínimo de los préstamos	3,507
Saldo máximo de los préstamos	444,974
Saldo promedio de los préstamos	93,566
Tasa máxima de los préstamos	10.32%
Tasa mínima de los préstamos	6.02%
Tasa promedio ponderada de los préstamos	6.77%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	0.63%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	98.41%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	69.75%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	73.64%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	04-mar-17
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	30-sep-44
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	34.56

### C. Resultados de las operaciones

Los principales ingresos de La Hipotecaria provienen de los ingresos por la administración de las hipotecas, tanto en sus libros como en los libros de terceros (por ejemplo carteras de hipotecas titularizadas o en libros de otras instituciones financieras) y del margen financiero de los préstamos en sus libros. Actualmente, el margen financiero favorable del Banco es el resultado de la estrategia financiera implementada por el Banco al fijar el financiamiento de sus principales pasivos financieros a tasas de interés internacionales y a que las tasas de interés de sus activos se mantienen relacionadas a las tasas de interés locales, las cuales se pueden considerar como estables. Al **30 de Septiembre de 2014**, La Hipotecaria administraba 30,178 préstamos, con un saldo insoluto de \$589,615,414 millones, nivel que le brinda a La Hipotecaria una fuente de ingresos recurrentes.

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

### D. Perspectivas

Es importante mencionar que las perspectivas de La Hipotecaria dependen en gran medida en el desempeño de los préstamos hipotecarios; el activo principal del Banco. Aumentos en el nivel de morosidad por encima de los niveles programados y pérdidas en el remate de bienes reposeídos pudiesen disminuir el rendimiento en la ganancia del Banco. En la actualidad, la morosidad de la cartera hipotecaria se encuentra en niveles sumamente satisfactorios y dentro de los rangos programados. A continuación se encuentra un resumen de todos los préstamos hipotecarios en libros con morosidad a más de 91 días al **30 de Septiembre de 2014**:

<b>Status de Morosidad de préstamos en libros</b>	<b>Total de Préstamos</b>
Adelantados	\$124,993,493
Corrientes	\$151,252,375
Saldos de 1-30 días	\$20,109,171
Saldo de préstamos 31-60 días	\$5,880,509
Saldo de préstamos 61-90 días	\$1,657,464
Saldo de préstamos 91-120 días	\$576,165
Saldo de préstamos 121-150 días	\$227,347
Saldo de préstamos 151-180 días	\$100,554
Saldo de préstamos 181 días o más	\$2,293,649
<b>Total 91 días o más:</b>	<b>\$3,197,714</b>
Total de hipotecas en libros	<b>\$307,090,726</b>
<b>% de morosidad de hipotecas en libros</b>	<b>1.04%</b>

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

## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

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

### III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor.

Estado de Situación Financiera	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	Jul - Sep 2014	Abr - Jun 2014	Ene - Mar 2014	Oct - Dic 2013
Ingresos por intereses y comisiones	\$24,367,184	\$16,061,146	\$5,672,000	\$5,628,825
Gastos de intereses y comisiones	\$12,143,755	\$8,073,843	\$2,856,249	\$2,705,206
Ingreso neto de intereses y comisiones	\$12,223,429	\$7,987,303	\$2,815,751	\$2,923,619
Provisiones para posibles préstamos incobrables	\$1,013,194	\$732,615	\$235,773	\$149,356
Ingreso neto de intereses y comisiones después de provisiones	\$11,210,235	\$7,254,688	\$2,579,978	\$2,774,263
Otros ingresos (gastos)				
Comisión por administración y manejo	\$0	\$0	\$0	\$0
Comisión por fianza de garantía	\$0	\$0	\$0	\$0
Comisión por colocación de hipotecas	\$0	\$0	\$0	\$0
Constitución	\$0	\$0	\$0	\$0
Otros ingresos	\$1,714,062	\$758,529	\$81,626	\$129,509
Total otros ingresos (gastos)	\$1,714,062	\$758,529	\$81,626	\$129,509
Gastos de operaciones	\$9,037,588	\$5,699,627	\$2,026,591	\$2,216,003
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	\$3,886,709	\$2,313,590	\$635,013	\$687,769
Impuesto sobre la renta	\$1,433,337	\$825,140	\$250,348	\$358,050
Utilidad neta	\$2,453,372	\$1,488,450	\$384,665	\$329,719
Acciones promedio del periodo	\$1,000	\$1,000	\$1,000	\$1,000
Utilidad o pérdida por acción común	\$2,453	\$1,488	\$385	\$330
	<b>Trimestre que reporta</b>	<b>Trimestre anterior</b>	<b>Trimestre anterior</b>	<b>Trimestre anterior</b>
<b>Balance General</b>	<b>sep-14</b>	<b>jun-14</b>	<b>mar-14</b>	<b>dic-13</b>
Préstamos	\$340,700,936	\$390,113,711	\$264,327,510	\$242,934,571
Provisiones*	\$1,409,589	\$3,283,546	\$2,643,275	\$2,429,346
Préstamos por cobrar (neto)	\$339,291,347	\$386,830,165	\$261,684,235	\$240,505,225
Efectivo, cuenta por cobrar y otros activos	\$78,327,726	\$68,273,738	\$62,960,378	\$58,383,533
<b>Total de activos</b>	<b>\$417,619,073</b>	<b>\$455,103,903</b>	<b>\$324,644,613</b>	<b>\$298,888,758</b>
Valores comerciales negociables	\$70,432,946	\$82,080,361	\$60,738,879	\$54,363,101
Notas Comerciales	\$71,609,561	\$66,575,864	\$39,698,191	\$39,486,326
Depósitos de clientes	\$142,546,556	\$136,487,971	\$131,339,574	\$120,755,646
Préstamos por pagar	\$70,436,047	\$112,956,529	\$44,616,489	\$36,586,043
Cuentas por pagar y otros pasivos	\$11,230,898	\$7,378,187	\$5,677,546	\$5,391,670
<b>Total de pasivos</b>	<b>\$366,256,008</b>	<b>\$405,478,912</b>	<b>\$282,070,679</b>	<b>\$256,611,587</b>
Capital pagado	\$18,500,000	\$18,500,000	\$18,500,000	\$18,500,000
Utilidades retenidas*	\$13,022,057	\$12,232,403	\$7,545,228	\$7,168,996
<b>Total de patrimonio</b>	<b>\$51,363,065</b>	<b>\$49,624,991</b>	<b>\$42,673,934</b>	<b>\$42,277,171</b>
	<b>Trimestre que reporta</b>	<b>Trimestre anterior</b>	<b>Trimestre anterior</b>	<b>Trimestre anterior</b>
<b>Razones Financieras</b>	<b>sep-14</b>	<b>jun-14</b>	<b>mar-14</b>	<b>dic-13</b>
Dividendo / acción común	\$0	\$0	\$0	\$0
Deuda total / patrimonio	\$7	\$8	\$7	\$6
Préstamos / total de activos	\$1	\$1	\$1	\$1
Provisiones / Morosidad +91 días	\$0	\$2	\$3	\$3
Morosidad + 91 días / Cartera total	\$0	\$0	\$0	\$0
Provisiones	\$1,409,589	\$3,283,546	\$2,643,275	\$2,429,346
Morosidad +91 días	\$3,197,714	\$1,321,791	\$824,393	\$883,369

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

#### IV PARTE GOBIERNO CORPORATIVO

De conformidad con las guías y principios dictados mediante Acuerdo 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. La Hipotecaria cuenta con <i>Reglas y Procedimientos de Buen Gobierno Corporativo</i> .
2.	Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:
	a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. <i>Sí</i> .
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. <i>Sí</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. <i>Sí</i> . <i>A nivel de Junta Directiva: Comité de Administración de Riesgo, Comité de Auditoría, Comité de Compensación y el Comité de Cumplimiento.</i> <i>A nivel de Comité Ejecutivo: Comité de ALCO (pasivos), Comité de Administración de Crédito, Comité de Cobros, Comité de Políticas y Procedimientos y el Comité de Crédito.</i>
	e. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones. <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 de comunicación interna del Banco.</i>
<b>Junta Directiva</b>	
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 Ética del Banco).</i>
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos del Banco. <i>No existe un proceso formal y por escrito. Por desarrollar.</i>
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. <i>Sí</i> .
	e. Control razonable del riesgo. <i>Sí, a través de las políticas establecidas por el Comité de Administración de Riesgo.</i>
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera del Banco. <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. La Hipotecaria, S. A. consta con un departamento de auditoría interna y un 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>
<b>Composición de la Junta Directiva</b>	
6.	a. Número de Directores de la Sociedad: <i>Siete (7)</i> .
	b. Número de Directores Independientes de la Administración <i>Cinco (5)</i> .
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas <i>Uno (1)</i> .
<b>Accionistas</b>	
7.	Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los



	accionistas, tales como:
	a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). <b>Sí</b> .
	b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). <b>No</b> . ( <i>No hemos establecidos estos criterios ya que desde el inicio de operaciones, La Hipotecaria utiliza la firma de KPMG y no estamos considerando realizar cambios</i> ).
	c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). <b>Sí</b> .
	d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). <b>Sí</b> .
	e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). <b>Sí</b> .
	f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). <b>No</b> , ya que para La Hipotecaria no existen.
	<b>Comités</b>
8.	Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:
	a. Comité de Auditoría; o su denominación equivalente <b>Sí</b> , <i>Comité de Auditoría</i> .
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente <b>Sí</b> , <i>Comité de Riesgo y Comité de Cumplimiento</i> .
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente. <b>No</b> .
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte? <b>Sí</b> .

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

## PARTE V DIVULGACIÓN

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

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

- Diario de circulación nacional.
- Periódico o revista especializada de circulación nacional.
- Portal o Página de Internet Colectivas (*web sites*), del emisor, siempre que sea de acceso público [www.lahipotecaria.com](http://www.lahipotecaria.com).

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

**2. Fecha de divulgación.**

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

No ha sido divulgado.

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

28 de Noviembre de 2014.

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

**FIRMA(S)**

El Informe de Actualización Trimestral 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 Rauschkolb  
Gerente General  
Banco La Hipotecaria, S.A. y Subsidiarias



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

**Estados Financieros Consolidados  
y Anexos**

30 de septiembre de 2014



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

Índice del Contenido

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**

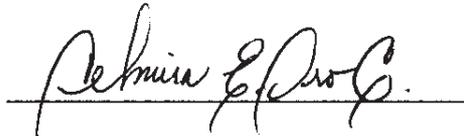
Anexo de Consolidación – Información sobre el Estado de Situación Financiera.....	1
Anexo de Consolidación – Información sobre el Estado de Resultados y Otras Utilidades Integrales .....	2



Panamá, 28 de octubre de 2014

### **Certificación**

Los Estados Financieros interinos y preparados internamente al 30 de septiembre de 2014, de Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiarias han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Celmira Oro', is written over a horizontal line.

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



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

(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de Situación Financiera**

30 de septiembre de 2014

(Cifras en Balboas)

<b><u>Activos</u></b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
Efectivo y efectos de caja		160,337	155,886
Depósitos en bancos:			
A la vista en bancos locales		12,003,161	3,792,182
A la vista en bancos del exterior		5,524,381	14,619,758
A plazo en bancos locales		1,000,000	1,200,000
		<u>18,527,542</u>	<u>19,611,940</u>
<b>Total de depósitos en bancos</b>	7, 26	<u>18,687,879</u>	<u>19,767,826</u>
<b>Total de efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos</b>			
Inversiones en valores	10, 26	46,581,371	30,757,020
Inversión en afiliada	6	47,544	54,641
Préstamos	9, 26	340,700,936	242,934,571
Menos: reserva para pérdidas en préstamos	9, 26	1,409,589	2,429,346
<b>Préstamos, neto</b>		<u>339,291,347</u>	<u>240,505,225</u>
Propiedades, equipos y mejoras, neto	11	891,055	631,275
Cuentas e intereses por cobrar	8	2,392,978	1,787,925
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	6	2,073,034	70,189
Crédito fiscal por realizar	23	5,257,318	3,505,668
Otros activos	12, 25	2,396,547	1,093,581
<b>Total de activos</b>		<u>417,619,073</u>	<u>298,173,350</u>

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

<b><u>Pasivos y Patrimonio</u></b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
Depósitos de clientes:			
De ahorros locales	6, 26	354,086	364,050
De ahorros extranjeros	6, 26	6,114,554	84,206
A plazo locales	6, 26	123,481,846	107,325,328
A plazo extranjeros	6, 26	12,596,070	12,982,062
<b>Total de depósitos</b>		<b>142,546,556</b>	<b>120,755,646</b>
Valores comerciales negociables	13, 26	70,432,946	54,363,101
Notas comerciales negociables	15, 26	71,609,561	39,486,326
Financiamientos recibidos	14, 26	70,436,047	36,586,043
Cuentas por pagar compañías relacionadas	6	2,020,771	188,135
Otros pasivos	16	9,210,127	4,516,928
<b>Total de pasivos</b>		<b>366,256,008</b>	<b>255,896,179</b>
Patrimonio:			
Acciones comunes, 15,000 acciones autorizadas y en circulación; valor nominal B/.1,000 (2012: B/.150)	22	15,000,020	15,000,000
Capital adicional pagado		18,500,000	18,500,000
		<b>33,500,020</b>	<b>33,500,000</b>
Reserva de capital		1,800,000	0
Reserva de valuación para valor razonable	10	1,732,625	971,879
Reserva regulatoria		1,510,559	0
Pérdida en conversión de moneda extranjera		(731,210)	(65,596)
Utilidades no distribuidas		13,022,057	7,160,871
<b>Total de patrimonio de la participación controladora</b>		<b>50,834,051</b>	<b>41,567,154</b>
Participación no controladora	1	529,014	710,017
<b>Total de patrimonio</b>		<b>51,363,065</b>	<b>42,277,171</b>
Compromisos y contingencias	24		
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>417,619,073</b>	<b>298,173,350</b>

*Peru*

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

(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de Resultados**

Por el período terminado el 30 de septiembre de 2014

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Ingresos por intereses y comisiones:</b>			
Intereses sobre:			
Préstamos		18,175,266	10,143,485
Inversiones en valores		1,334,354	985,739
Depósitos en bancos		216,726	162,141
Comisiones por otorgamiento de préstamos		2,146,166	1,644,836
Comisiones por administración y manejo, netas	18	<u>2,494,672</u>	<u>1,974,510</u>
<b>Total de ingresos por intereses y comisiones</b>		<u>24,367,184</u>	<u>14,910,711</u>
<b>Gastos de intereses:</b>			
Depósitos		4,502,604	3,309,425
Financiamientos recibidos		6,840,283	3,159,758
Gastos por comisiones	19	<u>800,868</u>	<u>400,731</u>
<b>Total de gastos de intereses y comisiones</b>		<u>12,143,755</u>	<u>6,869,914</u>
<b>Ingresos neto de intereses y comisiones</b>		<u>12,223,429</u>	<u>8,040,797</u>
Provisión para pérdidas en préstamos	9	<u>1,013,194</u>	<u>561,667</u>
<b>Ingresos neto de intereses y comisiones, después de provisión</b>		<u>11,210,235</u>	<u>7,479,130</u>
<b>Ingresos (gastos) por servicios bancarios y otros:</b>			
Ganancia realizada de inversiones a valor razonable	10	160,815	92,135
Otros ingresos	6, 18	<u>1,553,247</u>	<u>376,737</u>
<b>Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto</b>		<u>1,714,062</u>	<u>468,872</u>
<b>Gastos generales y administrativos:</b>			
Salarios y otros gastos del personal	6, 20	5,108,813	3,182,964
Depreciación y amortización	11	284,067	262,721
Honorarios profesionales y legales		669,930	257,622
Impuestos		810,487	431,537
Otros gastos	6, 20	<u>2,164,291</u>	<u>1,839,359</u>
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>		<u>9,037,588</u>	<u>5,974,203</u>
<b>Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta</b>		<u>3,886,709</u>	<u>1,973,799</u>
Impuesto sobre la renta	25	<u>1,433,337</u>	<u>613,105</u>
<b>Utilidad neta</b>		<u>2,453,372</u>	<u>1,360,694</u>
<b>Utilidad neta atribuible a:</b>			
Participación controladora		2,493,847	1,360,694
Participación no controladora		<u>(40,475)</u>	<u>0</u>
		<u>2,453,372</u>	<u>1,360,694</u>

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

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

(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de Resultados**

Del 1 de julio al 30 de septiembre de 2014

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos por intereses y comisiones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		6,075,408	3,698,147
Inversiones en valores		532,929	418,244
Depósitos en bancos		29,690	146,332
Comisiones por otorgamiento de préstamos		714,570	603,792
Comisiones por administración y manejo, netas	18	953,441	650,266
<b>Total de ingresos por intereses y comisiones</b>		<u>8,306,038</u>	<u>5,516,781</u>
Gastos de intereses:			
Depósitos		1,573,797	1,206,114
Financiamientos recibidos		2,239,938	1,177,562
Gastos por comisiones	19	256,177	154,347
<b>Total de gastos de intereses</b>		<u>4,069,912</u>	<u>2,538,023</u>
<b>Ingresos neto de intereses y comisiones</b>		<u>4,236,126</u>	<u>2,978,758</u>
Provisión (reversión) para pérdidas en préstamos	9	280,579	251,196
<b>Ingresos neto de intereses y comisiones, después de provisión</b>		<u>3,955,547</u>	<u>2,727,562</u>
Ingresos (gastos) por servicios bancarios y otros:			
Ganancia (perdida) en instrumentos financieros		7,886	22,689
Otros ingresos	6, 18	947,647	100,993
<b>Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto</b>		<u>955,533</u>	<u>123,682</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos del personal	6, 20	1,842,351	1,116,188
Depreciación y amortización	11	101,529	88,105
Honorarios profesionales y legales		286,202	80,096
Impuestos		302,562	154,556
Otros gastos	6,20	805,317	592,002
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>		<u>3,337,961</u>	<u>2,030,947</u>
<b>Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta</b>		<u>1,573,119</u>	<u>820,297</u>
Impuesto sobre la renta	25	(825,115)	234,939
<b>Utilidad neta</b>		<u>2,398,234</u>	<u>585,358</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 período terminado el 30 de septiembre de 2014

(Cifras en Balboas)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad neta	<u>2,453,372</u>	<u>1,360,694</u>
<b>Otras utilidades (pérdidas) integrales:</b>		
<b>Partidas que son o podrán ser reclasificadas al estado de resultados</b>		
Reserva para valor razonable (valores disponibles para la venta):		
Cambio neto en el valor razonable	786,457	397,348
Conversión de moneda extranjera	<u>(665,614)</u>	<u>0</u>
	<u>120,843</u>	<u>397,348</u>
<b>Total de utilidades integrales</b>	<u><u>2,574,215</u></u>	<u><u>1,758,042</u></u>
<b>Utilidades integrales atribuibles a:</b>		
Participación controladora	2,614,690	1,758,042
Participación no controladora	<u>(40,475)</u>	<u>0</u>
<b>Total de utilidades integrales</b>	<u><u>2,574,215</u></u>	<u><u>1,758,042</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.*

*ceoy*

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

**Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio**

Por el período terminado el 30 de septiembre de 2014

(Cifras en Balboas)

	Participación controladora									
	Nota	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Reserva de Capital	Reserva de valoración para valor razonable	Reserva Regulatoria	Ganancia (pérdida) en Conversión de moneda	Utilidades no distribuidas	Participación no controladora	Total de patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2013		150,000	18,600,000	0	816,757	0	0	5,554,377	0	25,121,134
Utilidad neta		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras utilidades integrales		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva de valuación para valor razonable (Inversiones disponibles para la venta):		0	0	0	379,894	0	17,454	0	0	379,894
Cambio neto en el valor razonable		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Conversión de moneda extranjera		0	0	0	379,894	0	17,454	0	0	17,454
Total de utilidades integrales		0	0	0	379,894	0	17,454	0	0	17,454
<b>Transacciones con los propietarios del Banco:</b>										
Contribuciones y distribuciones:										
Emisión de acciones comunes		14,750,000	0	0	0	0	0	0	0	14,750,000
Reclasificación capital adicional pagado a acciones comunes		100,000	(100,000)	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto complementario		0	0	0	0	0	0	(75,794)	0	(75,794)
Participación no controladora		0	0	0	0	0	0	0	705,352	705,352
Total de contribuciones y distribuciones		14,850,000	(100,000)	0	0	0	0	(75,794)	705,352	15,379,558
Saldo al 30 de septiembre de 2013		15,000,000	18,500,000	0	1,196,651	0	17,454	6,839,277	705,352	42,258,734
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b>		15,000,000	18,500,000	0	971,879	0	(65,596)	7,160,871	710,017	42,277,171
Adquisición de subsidiaria		20	0	1,800,000	(25,711)	0	0	3,639,851	(176,338)	5,237,822
Utilidad neta		0	0	0	0	0	0	2,493,847	(40,475)	2,453,372
Otras utilidades integrales										
Reserva de valuación para valor razonable (Inversiones disponibles para la venta):		0	0	0	786,457	1,510,569	0	0	0	1,061,709
Reserva regulatoria		0	0	0	0	0	0	(448,850)	0	786,457
Cambio neto en el valor razonable		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Conversión de moneda extranjera		0	0	0	0	0	(665,614)	0	0	(665,614)
Total de utilidades integrales		0	0	1,800,000	786,457	1,510,569	(665,614)	5,694,848	(216,813)	8,873,746
<b>Transacciones con los propietarios del Banco:</b>										
Contribuciones y distribuciones:										
Reclasificación capital adicional pagado a acciones comunes		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto complementario		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participación no controladora		0	0	0	0	0	0	0	212,148	212,148
Total de contribuciones y distribuciones		0	0	0	0	0	0	0	212,148	212,148
Saldo al 30 de septiembre de 2014		15,000,020	18,500,000	1,800,000	1,732,625	1,510,569	(731,210)	12,846,719	329,014	51,363,065

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 período terminado el 30 de septiembre de 2014

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad neta		2,453,372	748,335
Ajuste a la utilidad por adquisición de subsidiaria		3,226,349	0
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Provisión para pérdidas en préstamos		1,013,194	310,471
(Pérdida) ganancia realizada en inversiones a valor razonable		(160,815)	(3,006,579)
Ganancia no realizada en inversiones a valor razonable		(760,746)	0
Depreciación y amortización		284,067	174,616
Depreciación y amortización adquisición de subsidiaria		0	0
Pérdida por descarte de activos fijos		672	0
Impuesto sobre la renta diferido		0	0
Ingresos por intereses		(19,726,346)	(7,028,642)
Gastos de intereses		11,342,887	4,331,892
Gasto de impuesto sobre la renta		1,433,337	378,166
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>			
Préstamos		(99,799,316)	(26,120,978)
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		(2,002,845)	0
Cuentas por pagar compañías relacionadas		1,832,636	0
Cuentas por cobrar		(3,614,409)	7,171
Reservas de Capital		1,800,000	0
Cuentas por pagar Relacionadas			
Crédito fiscal por realizar		(1,751,650)	(386,014)
Otros activos		(1,302,966)	383,698
Depositos a plazo		15,770,526	14,493,708
Depositos de ahorro		6,020,384	3,173,255
Otros pasivos		6,404,885	(742,601)
<b>Efectivo generado de operaciones</b>			
Intereses recibidos		22,735,215	7,301,519
Intereses pagados		(13,546,431)	(4,350,040)
Impuesto sobre la renta pagado		(180,733)	(238,469)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>		<u>(68,528,733)</u>	<u>(10,570,492)</u>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Compra de inversiones en valores		(20,091,878)	(7,614,057)
Venta de inversiones en valores disponibles para la venta		4,953,076	0
Redención de inversiones en valores		236,499	502,816
Compra de mobiliarios y equipos adquisición de subsidiaria		0	0
Compra de mobiliarios y equipos		(544,288)	(160,166)
<b>Flujos de efectivo actividades de inversión</b>		<u>(15,446,591)</u>	<u>(7,271,407)</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Producto de financiamientos		99,762,353	15,300,230
Financiamientos pagados		(65,912,349)	(10,953,206)
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		89,642,000	20,190,000
Redención de valores comerciales negociables		(73,572,155)	(9,213,694)
Producto de la emisión de notas comerciales negociables		32,123,235	34,502
Inversión en afiliadas		7,097	(13,550)
Reserva regulatoria		1,510,559	0
Emisión de acciones comunes		20	14,850,000
Emisión de capital adicional pagado		0	605,352
Impuesto complementario		0	0
<b>Flujos de efectivo actividades de financiamiento</b>		<u>83,560,760</u>	<u>30,799,634</u>
Efecto por fluctuación de las tasas de cambios sobre el efectivo mantenido		(665,383)	(87,617)
Aumento (disminución) neta en efectivo		(414,564)	12,957,735
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		19,767,826	14,676,409
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al final del año</b>	7	<u>18,687,879</u>	<u>27,546,527</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.*

*Handwritten signature*

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

**Estado Consolidado de Flujos de Efectivo**

Por el período terminado el 30 de septiembre de 2014

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad neta		2,453,372	748,335
Ajuste a la utilidad por adquisición de subsidiaria		3,226,349	0
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Provisión para pérdidas en préstamos		1,013,194	310,471
(Pérdida) ganancia realizada en inversiones a valor razonable		(160,815)	(3,006,579)
Ganancia no realizada en inversiones a valor razonable		(760,746)	0
Depreciación y amortización		284,067	174,616
Depreciación y amortización adquisición de subsidiaria		0	0
Pérdida por descarte de activos fijos		672	0
Impuesto sobre la renta diferido		0	0
Ingresos por intereses		(19,726,346)	(7,028,642)
Gastos de intereses		11,342,887	4,331,892
Gasto de impuesto sobre la renta		1,433,337	378,166
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>			
Préstamos		(99,799,316)	(26,120,978)
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		(2,002,845)	0
Cuentas por pagar compañías relacionadas		1,832,636	0
Cuentas por cobrar		(3,614,409)	7,171
Reservas de Capital		1,800,000	0
Cuentas por pagar Relacionadas			
Crédito fiscal por realizar		(1,751,650)	(386,014)
Otros activos		(1,302,966)	383,698
Depositos a plazo		15,770,526	14,493,708
Depositos de ahorro		6,020,384	3,173,255
Otros pasivos		6,404,885	(742,601)
<b>Efectivo generado de operaciones</b>			
Intereses recibidos		22,735,215	7,301,519
Intereses pagados		(13,546,431)	(4,350,040)
Impuesto sobre la renta pagado		(180,733)	(238,469)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>		<u>(68,528,733)</u>	<u>(10,570,492)</u>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Compra de inversiones en valores		(20,091,878)	(7,614,057)
Venta de inversiones en valores disponibles para la venta		4,953,076	0
Redención de inversiones en valores		236,499	502,816
Compra de mobiliarios y equipos adquisición de subsidiaria		0	0
Compra de mobiliarios y equipos		(544,288)	(160,166)
<b>Flujos de efectivo actividades de inversión</b>		<u>(15,446,591)</u>	<u>(7,271,407)</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Producto de financiamientos		99,762,353	15,300,230
Financiamientos pagados		(65,912,349)	(10,953,206)
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		89,642,000	20,190,000
Redención de valores comerciales negociables		(73,572,155)	(9,213,694)
Producto de la emisión de notas comerciales negociables		32,123,235	34,502
Inversión en afiliadas		7,097	(13,550)
Reserva regulatoria		1,510,559	0
Emisión de acciones comunes		20	14,850,000
Emisión de capital adicional pagado		0	605,352
Impuesto complementario		0	0
<b>Flujos de efectivo actividades de financiamiento</b>		<u>83,560,760</u>	<u>30,799,634</u>
Efecto por fluctuación de las tasas de cambios sobre el efectivo mantenido		(665,383)	(87,617)
Aumento (disminución) neta en efectivo		(414,564)	12,957,735
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		19,767,826	14,676,409
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al final del año</b>	7	<u>18,687,879</u>	<u>27,546,527</u>

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2014

(Cifras en Balboas)

### (1) Constitución y Operación

Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiarias (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° 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% (2013: 69.01%).

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

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

El Banco es dueño o controla las siguientes compañías afiliadas:

	<u>Actividad</u>	<u>País de Incorporación</u>	<u>Participación Controladora</u>	
			<u>2014</u>	<u>2013</u>
La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S. A.	Otorgar préstamos hipotecarios residenciales, administra y titularizar créditos hipotecarios residenciales en la República de Colombia	Colombia	94.99%	94.99%
La Hipotecaria, S. A. de C. V.	Otorgar préstamos hipotecarios residenciales y personales, administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales y personales en la República de El Salvador.	El Salvador	98%	0%

La oficina principal está ubicada en Vía España, Plaza Regency, piso No. 4, Torre 195, ciudad de Panamá. Al 30 de septiembre de 2014, el Banco mantenía un total de 253 (2013: 240) colaboradores permanentes.

El Comité de Auditoría del Banco autorizó la emisión de estos estados financieros consolidados el 28 de octubre de 2014.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(2) Base de Preparación**

*(a) Declaración de Cumplimiento*

Estos estados financieros consolidados del Banco han sido preparados de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

*(b) Base de Medición*

Estos estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico o costo amortizado, exceptuando los activos y pasivos financieros a valor razonable, valores disponibles para la venta, los cuales se miden a su valor razonable.

Inicialmente el Banco reconoce los préstamos y las partidas por cobrar y los depósitos en la fecha en que se liquidan. Todos los otros activos financieros (incluidos los activos designados al valor razonable con cambios en resultados), se reconocen inicialmente a la fecha de la liquidación en la que el Banco se compromete a comprar o vender un instrumento.

*(c) Moneda Funcional y de Presentación*

Los estados financieros consolidados están presentados en dólares (US\$) de los Estados Unidos de América. La moneda funcional del Banco es el Balboa (B/.), la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La moneda funcional de la subsidiaria en Colombia es el peso colombiano (COPS) y la moneda funcional de la subsidiaria en El Salvador es el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América.

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

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

*(a) Base de Consolidación*

*(a.1) Subsidiarias*

El Banco controla una subsidiaria cuanto 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 las subsidiarias, descritas en la Nota 1, están incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que comienza el control hasta la fecha en que cesa el mismo.

*(a.2) Sociedades de Inversión y Vehículos Separados*

El Banco maneja y administra activos mantenidos en fideicomisos y otros vehículos de inversión en respaldo de los inversores. Los estados financieros de estas entidades no son parte de estos estados financieros consolidados, excepto cuando el Banco tiene control sobre la entidad. Información sobre los fondos administrados por el Banco se detallan en la Nota 24.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(a.3) Transacciones Eliminadas en la Consolidación*

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

*(b) Medición de Valor Razonable*

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

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

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

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es normalmente el precio de transacción. Si el Banco determina que el valor razonable en el reconocimiento inicial difiere del precio de transacción y el valor razonable no es evidenciado por un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento financiero idéntico, ni se basa en una técnica de valoración que utiliza solo datos procedentes de mercados observables, el instrumento financiero es inicialmente medido a valor razonable ajustado por la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción. Posteriormente, la diferencia es reconocida en el resultado del período de forma adecuada durante la vida del instrumento, a más tardar cuando la valoración se sustenta únicamente por datos observables en el mercado o la transacción se ha cerrado.

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

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

*(c) Efectivo y Equivalentes de Efectivo*

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(d) Inversiones en Valores*

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

- *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.
- *Valores Disponibles para la Venta*  
En esta categoría se incluyen las inversiones adquiridas con la intención de mantenerlas por un período de tiempo indefinido, que se pueden vender en respuesta a las necesidades de liquidez, a los cambios en las tasas de interés, tasa de cambios o precios de mercado de las acciones. Estas inversiones se miden a valor razonable y los cambios en valor se reconocen directamente en el estado consolidado de utilidades integrales usando una cuenta de reserva de valuación para valores razonables hasta que sean vendidos o redimidos (dados de baja) o se haya determinado que una inversión se ha deteriorado en valor; en cuyo caso la ganancia o pérdida acumulada reconocida previamente en el estado consolidado de utilidades integrales se incluye en el resultado de operaciones en el estado consolidado de resultados.
- *Deterioro de Valores Disponibles para la Venta*  
El Banco evalúa a cada fecha del estado consolidado de situación financiera, si existe evidencia objetiva de deterioro en los valores de inversión. En el caso de que las inversiones sean clasificadas como disponibles para la venta, una disminución significativa y prolongada en el valor razonable por debajo de su costo es considerada para determinar si los activos están deteriorados.

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

- *Valores Mantenidos hasta su Vencimiento*

En esta categoría se incluyen aquellos valores que el Banco tiene la intención y la habilidad de mantener hasta su vencimiento. Estos valores consisten principalmente en instrumentos de deuda, los cuales se presentan sobre la base de costo amortizado. Cualquier valor que experimenta una reducción de valuación que no sea de carácter temporal, se rebaja a su valor razonable mediante el establecimiento de una reserva específica de inversiones con cargo a los resultados del año.

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

(e) *Préstamos*

Los préstamos por cobrar son activos financieros no derivativos con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo y originado generalmente al proveer fondos a un deudor en calidad de préstamos. Para los préstamos con clasificación de instrumentos financieros a valor razonable a través de resultado, el valor en libros se aproxima a su valor razonable debido a que el Banco estima que realizará el cobro sustancial de estos préstamos al titularizar la cartera y porque no existen diferencias sustanciales entre las tasas de interés actuales de los préstamos en cartera y las tasas existentes en el mercado para préstamos de similares términos. Hasta tanto no se realice la titularización de los préstamos a valor razonable a través de resultado, la administración evalúa los préstamos para determinar si existen casos de deterioro en el valor de los mismos, en cuyo caso reconoce en el estado consolidado de resultados una provisión para deterioro en el valor de los préstamos. Por lo tanto, la administración controla y administra estas dos carteras de préstamos revelados a sus valores principales pendientes de cobro.

(f) *Reserva para Pérdidas en Préstamos*

El Banco evalúa a cada fecha del estado consolidado de situación financiera, si existe alguna evidencia objetiva de deterioro de un préstamo o cartera de préstamos. El monto de pérdidas en préstamos determinados durante el período se reconoce como gasto de provisión en 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.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

- *Préstamos Individualmente Evaluados*

Las pérdidas por deterioro en préstamos individualmente evaluados son determinadas por 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 efectivos futuros esperados, descontados a la tasa efectiva original del préstamo, contra su valor en libros actual y, el monto de cualquier pérdida se reconoce como una provisión para pérdidas en el estado consolidado de resultados. El valor en libros de los préstamos deteriorados se rebaja mediante el uso de una cuenta de reserva.

- *Préstamos colectivamente evaluados*

Para los propósitos de una evaluación colectiva de deterioro, los préstamos se agrupan de acuerdo a características similares de riesgo de crédito. Esas características son relevantes para la estimación de los flujos de efectivos futuros para los grupos de tales activos, siendo indicativas de la capacidad de pago de los deudores de todas las cantidades adeudadas según los términos contractuales de los activos que son evaluados.

Los flujos de efectivos futuros en un grupo de los 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 las características de riesgo de crédito similares al grupo y en opiniones experimentadas de la administración sobre si las condiciones económicas y crediticias actuales son tales, que es probable que el nivel real de la pérdida inherente sea mayor o menor que la experiencia histórica sugerida.

- *Reversión del deterioro*

Si en un período subsiguiente, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución pudiera ser objetivamente relacionada con un evento ocurrido después que el deterioro fue reconocido, la pérdida previamente reconocida por deterioro es reversada reduciendo la cuenta de reserva para deterioro de préstamos. El monto de cualquier reversión se reconoce en el estado consolidado de resultados.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiarias, por requerimiento de la Superintendencia de Bancos de Panamá, requiere que la información presentada por los bancos en Panamá, incluyendo estados financieros anuales e intermedios, incluya el reconocimiento contable y presentación de reservas 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%; Irrecuperable 100%. Para tal efecto, se utilizan criterios para la clasificación, tales como la calidad del préstamo y parámetros de incumplimiento con el servicio de la deuda, entre otros. El criterio de períodos de incumplimiento es utilizado para clasificar los préstamos de consumo y de vivienda.

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

Al calcular las pérdidas estimadas, el Banco considera, entre otros, 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 consumo.

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 haya 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 de Panamá podrá evaluar la suficiencia de las reservas y ordenar al Banco la constitución de reservas adicionales en cualquier momento.

Las reservas para pérdidas en préstamos determinadas con base la norma prudencial emitida por el regulador (Acuerdo 6-2000), pueden exceder el monto de reservas determinadas bajo la Norma Internacional de Contabilidad No. 39, Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, como se describe en la nota 9.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(g) Propiedades, Mobiliario, Equipos y Mejoras*

Propiedades, Mobiliarios, Equipos y Mejoras comprenden edificios, mobiliario y mejoras utilizadas por sucursales y oficinas del Banco. Todas las Propiedades, Mobiliarios, Equipos y Mejoras son registrados al costo histórico menos depreciación y amortización acumulada. El costo histórico incluye el gasto que es directamente atribuible a la adquisición de los bienes.

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

El gasto de depreciación de propiedades, mobiliarios y equipos y amortizaciones a las mejoras se cargan a las operaciones corrientes, utilizando el método de línea recta, considerando la vida útil estimada de los activos. La vida útil 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 de los activos se revisa y se ajusta si es apropiado, en la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Las propiedades y equipos se revisan para determinar si existe deterioro siempre que los acontecimientos o los cambios en circunstancias indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. El valor en libros de un activo se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el valor recuperable estimado. La cantidad recuperable es la más alta entre el valor razonable del activo menos el costo de vender y valor en uso.

*(h) 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.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(i) Depósitos, Financiamientos Recibidos, Valores Comerciales Negociables y Notas Comerciales Negociables*

Estos instrumentos son el resultado de los recursos que el Banco recibe y estos 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, excepto para los pasivos que el Banco decide registrar a valor razonable con cambios en resultados.

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.

*(j) Ingresos y Gastos por Intereses*

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos generalmente en el estado consolidado de resultados para todos los instrumentos financieros 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 periodo relevante. 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. Los costos de transacción son los costos de origen, directamente atribuibles a la adquisición, emisión o disposición de un activo o pasivo.

*(k) Ingresos por Honorarios y Comisiones*

Generalmente, los honorarios y comisiones sobre préstamos a corto plazo y otros servicios bancarios 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.

Las comisiones sobre transacciones a mediano y largo plazo son diferidas y amortizadas a ingresos usando el método de tasa de interés efectiva durante la vida del préstamo. Las comisiones de préstamos están incluidas como ingresos por comisión sobre préstamos en el estado consolidado de resultados

Una subsidiaria del Banco percibe ingresos recurrentes por sus servicios de administración de fideicomisos. Estos ingresos son registrados bajo el método de acumulación.

*(l) Operaciones de Fideicomiso*

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

*(m) 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.

El impuesto sobre la renta diferido representa el monto de impuestos por pagar y/o por cobrar en años futuros, que resultan de diferencias temporales entre los saldos en libros de activo y pasivo para reportes financieros y los saldos para propósitos fiscales, utilizando las tasas impositivas que se espera aplicar a las diferencias temporales cuando sean reversadas, basándose en las leyes que han sido aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera. Estas diferencias temporales se esperan reversar en fechas futuras. Si se determina que el impuesto diferido no se podrá realizar en años futuros, éste sería disminuido total o parcialmente.

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

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

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

*(o) Utilidad por Acción*

La utilidad básica por acción mide el desempeño del Banco sobre el período reportado y la misma se calcula dividiendo la utilidad disponible para los accionistas comunes entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el período.

*(p) Plan de Opciones de Compra de Acciones*

La Junta Directiva del Banco y de sus subsidiarias autorizaron a favor de los ejecutivos claves, en adelante los "participantes", el siguiente plan:

- Plan de opciones de compra de acciones del Banco Holding.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

El valor razonable de las opciones otorgadas al participante, se reconoce como gasto administrativo en las subsidiarias contra el balance adeudado de la Compañía Holding a sus subsidiarias. La Compañía Holding a su vez registra una cuenta por cobrar a las subsidiarias contra un crédito a sus utilidades no distribuidas. El valor razonable de la opción en la fecha de otorgamiento es reconocido como un gasto de el Banco y la subsidiaria del Banco, durante el período de vigencia de la opción. La cantidad del gasto en el año de concesión es determinado por la referencia al valor razonable de las opciones a la fecha de otorgamiento.

El valor razonable de las acciones concedidas anualmente a los participantes es reconocido como gasto del año por el Banco y la subsidiaria.

El Banco utiliza el modelo "Black Scholes" para determinar el valor razonable de las opciones. Las variables utilizadas fueron precio de la acción a la fecha de concesión, precio de ejecución, rendimiento de la acción en efectivo, volatilidad de la acción, vida contractual y porcentaje de ejecución anual.

*(q) Información de Segmentos*

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

*(r) 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 las entidades del Banco que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación son convertidas 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 Extranjera".

*(s) 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 deuda y financiamientos 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.

*(t) Acciones Comunes, Acciones Preferidas y Reservas de Capital*

El Banco clasifica las acciones comunes como patrimonio; igualmente, las acciones preferidas son clasificadas como parte del patrimonio, debido que tiene total discreción de su redención y declaración de dividendos. El pago de los dividendos se deduce de las utilidades no distribuidas.

El Banco apropia montos de sus utilidades no distribuidas y establece reservas de capital, para respaldar riesgos en el deterioro de su cartera crediticia, que a su juicio, confronta tomando en cuenta la ubicación del deudor.

*(u) Reserva de conversión de moneda*

La reserva de conversión de moneda comprende las diferencias originadas por la conversión de los estados financieros cuyas operaciones se manejan en una unidad monetaria diferente a la expresada en estos estados financieros consolidados.

*(v) Reaseguros*

El ingreso por reaseguros se acumula sobre una base mensual, en base a los riesgos asumidos y las primas suscritas relacionadas.

*(w) Entidades Estructuradas no Consolidadas*

El Banco mantiene una participación en fideicomisos de titularización de préstamos y actúa como agente de la misma. Estos fideicomisos están diseñados para generar fondos para las actividades de préstamos del Banco, y para el cobro de una comisión por la administración y manejo de la cartera de préstamos por el Banco. (Ver Nota 30).

*(x) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones aún No Adoptadas*

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

- NIIF 9 Instrumentos Financieros (2013), NIIF 9 Instrumentos Financieros (2010), NIIF 9 Instrumentos Financieros (2009), (juntos NIIF 9), forman parte del proyecto integral del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) para reemplazar la NIC 39:
  - La NIIF 9 (2009) introduce nuevos requisitos para la clasificación y medición de los activos financieros. Entre otros aspectos, esta norma contiene dos categorías primarias de medición para activos financieros: costo amortizado y valor razonable. La NIIF 9 elimina las categorías existentes en NIC 39 de valores mantenidos hasta su vencimiento, valores disponibles para la venta, préstamos y cuentas por cobrar
  - La NIIF 9 (2010) introduce adiciones en relación a los pasivos financieros.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

- La NIIF 9 (2013) introduce nuevos requerimientos para la contabilidad de cobertura. Actualmente el IASB mantiene un proyecto para realizar enmiendas limitadas a los criterios de clasificación y medición de la NIIF 9, el cual también incluye añadir nuevos requisitos para el deterioro de los activos financieros.

La norma es efectiva para los períodos anuales comenzando en o después del 1 de enero de 2018. Se permite su adopción en fecha más temprana.

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

**(4) Administración de Riesgos Financieros**

La Junta Directiva de el Banco tiene la responsabilidad de establecer políticas y supervisar la estructura de monitoreo y de administración de riesgos.

Las políticas de administración de riesgo de el Banco son establecidas con el propósito de identificar y analizar los riesgos que afronta el Banco, establecer controles y límites de riesgos apropiados, y monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Las políticas y los sistemas de administración de riesgo son revisadas regularmente, a fin de reflejar los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades de el Banco.

Para monitorear y administrar estos riesgos, la Junta Directiva ha establecido los siguientes comités, los cuales informan periódicamente sus actividades a la Junta Directiva:

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

El Comité de Auditoría del Banco supervisa la manera en que la Gerencia monitorea el cumplimiento de las políticas y procedimientos de administración de riesgo y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos que afronta el Banco. Este Comité es asistido por Auditoría Interna en su rol de supervisión. Auditoría Interna realiza revisiones periódicas de los controles y procedimientos de administración de riesgos, cuyos resultados son reportados al Comité de Auditoría.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

(a) *Riesgo de Crédito:*

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Banco si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina, principalmente, de los préstamos por cobrar e inversiones en valores.

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

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

*Análisis de la Calidad Crediticia*

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

Máxima exposición	Préstamos por Cobrar		Inversiones en Valores	
	30 de septiembre de 2014 (No Auditado)	31 de diciembre de 2013 (Auditado)	30 de septiembre de 2014 (No Auditado)	31 de diciembre de 2013 (Auditado)
Valor en libros	339,291,347	240,505,225	0	0
<b>A costo amortizado</b>				
Grado 1: Corriente	305,117,209	216,589,414	0	0
Grado 2: Normal	23,016,726	18,304,902	0	0
Grado 3: <u>Mención Especial</u>	6,787,245	5,668,783	0	0
Grado 4: <u>Subnormal</u>	2,344,144	1,442,329	0	0
Grado 5: <u>Dudoso</u>	1,119,842	415,184	0	0
Grado 6: <u>Irrecuperable</u>	2,315,770	513,959	0	0
Monto bruto	340,700,936	242,934,571	0	0
Reserva por deterioro	1,409,589	2,429,346	0	0
Valor en libros, neto	339,291,347	240,505,225	0	0
<b>Disponibles para la venta</b>				
Grado 1: Riesgo bajo	0	0	34,228,448	23,173,740
Grado 2: <u>Listado de vigilancia</u>	0	0	0	0
Grado 3: <u>Dudoso</u>	0	0	0	0
Grado 4: <u>Irrecuperable</u>	0	0	0	0
Valor en libros	0	0	34,228,448	23,173,740
Reserva por deterioro	0	0	0	0
Valor en libros, neto	0	0	34,228,448	23,173,740
<b>Con cambios a través de resultados</b>				
Grado 1: Riesgo bajo	0	0	10,082,702	7,353,146
Grado 2: <u>Listado de vigilancia</u>	0	0	0	0
Grado 3: <u>Dudoso</u>	0	0	0	0
Grado 4: <u>Irrecuperable</u>	0	0	0	0
Valor en libros	0	0	10,082,702	7,353,146
<b>Préstamos Renegociados</b>				
Monto bruto	206,107	103,122	0	0
Valor en libros, neto	206,107	103,122	0	0
<b>No morosos ni deteriorado</b>				
Grado 1	11,916	3,574	0	0
Grado 2	7,766	2,970	0	0
Sub-total	19,682	6,544	0	0
<b>Morosos pero no deteriorado</b>				
31 a 60 días	6,096	3,334	0	0
61 a 90 días	6,677	1,374	0	0
Sub-total	12,773	4,708	0	0
<b>Individualmente deteriorado</b>				
Grado 5	35,717	12,526	0	0
Grado 6	158,639	12,399	0	0
Sub-total	194,356	24,925	0	0
<b>Reserva por deterioro</b>				
Colectivo	1,182,778	2,393,169	0	0
Total Reserva por deterioro	1,409,589	2,429,346	0	0

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

A continuación, se detallan los factores que el Banco ha considerado para determinar su deterioro (ver nota 3f):

- Deterioro en préstamos e inversiones en títulos de deuda:  
La Administración determina si hay evidencias objetivas de deterioro en los préstamos, basado en los siguientes criterios establecidos por el Banco:
  - Incumplimiento contractual en el pago del principal o de los intereses;
  - Flujo de caja con dificultades experimentadas por el prestatario;
  - Incumplimiento de los términos y condiciones pactadas;
  - Iniciación de un procedimiento de quiebra;
  - Deterioro de la posición competitiva del prestatario; y
  - Deterioro en el valor de la garantía

Morosos pero no deteriorados:

Son considerados en morosidad sin deterioro, es decir sin pérdidas incurridas, los préstamos e inversiones que cuenten con un nivel de garantías y/o fuentes de pago suficientes para cubrir el valor en libros de dicho préstamo e inversión. Los montos revelados en la tabla anterior excluyen las inversiones medidas a valor razonable con cambios en resultados.

- Préstamos renegociados  
Los préstamos renegociados son aquellos que, debido a dificultades en la capacidad de pago del deudor se les ha documentado formalmente una variación significativa en los términos originales del crédito (saldo, plazo, plan de pago, tasa y garantías).
- Castigos:  
El Banco revisa periódicamente su cartera empresarial deteriorada para identificar aquellos créditos que ameritan ser castigados en función de la incobrabilidad del saldo y hasta por el monto en que las garantías reales no cubren el mismo. Para los préstamos de consumo no garantizados, los castigos se efectúan en función del nivel de morosidad acumulada. En el caso de préstamos de vivienda y de consumo garantizados, el castigo se efectúa al ejecutar la garantía y por el monto estimado en que éstas no cubren el valor en libros del crédito.
- 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 de el 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 a el Banco. Generalmente, los préstamos en esta condición son clasificados en un grado de 2 a 5.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

**Activos para Negociar**

La siguiente tabla presenta la calidad crediticia de las inversiones en valores. El análisis se basa en las calificaciones asignadas por la agencia Fitch Ratings Inc.

	<b>Septiembre 2014 (No Auditado)</b>	<b>Diciembre 2013 (Auditado)</b>
<b>Bonos gubernamentales</b>		
Calificación BBB+ , y por debajo	<u>1,833,939</u>	<u>1,017,677</u>
<b>Bonos hipotecarios</b>		
Calificación BBB+ , y por debajo	12,077,029	6,630,660
Sin calificación	<u>22,534,044</u>	<u>15,741,480</u>
	<u>34,611,073</u>	<u>22,372,140</u>
<b>Otras inversiones</b>		
Sin calificación	<u>10,136,359</u>	<u>7,367,203</u>
Total	<u>46,581,371</u>	<u>30,757,020</u>

Sin calificación de riesgo corresponde a aquellos valores locales que cotizan en mercado, pero que no tienen una calificación intermedia.

**Depósitos colocados en bancos**

El Banco mantiene depósitos colocados en bancos por US\$10,259,870 al 30 de septiembre de 2014 (2013: US\$2,937,389). Los depósitos colocados son mantenidos en bancos y otras instituciones financieras con grado de inversión al menos entre AAA y Baa, basado en las agencias Fitch Rating Inc., Moodys y Standard & Pools.

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

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

	<b>% de exposición que está sujeto a requerimientos de Garantías</b>		<b>Tipo de Garantía</b>
	<b>2014 (No Auditado)</b>	<b>2013 (Auditado)</b>	
Préstamos por cobrar	10%	10%	Propiedades
Inversiones en valores	22%	23%	Créditos Hipotecarios

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

**Préstamos Hipotecarios Residenciales**

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

Relación de los créditos al valor de la garantía (LTV)	30 de septiembre de 2014	31 de diciembre de 2013
	(No Auditado)	(Auditado)
0-20%	178,046	107,429
20-40%	2,220,417	1,522,684
40-60%	14,381,092	12,890,560
60-80%	79,850,594	59,825,161
80-100%	<u>210,460,577</u>	<u>144,359,368</u>
Total	<u>307,090,726</u>	<u>218,705,202</u>

**Concentración del Riesgo de Crédito**

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

	Préstamos		Inversiones		Depósitos en bancos	
	30 de septiembre 2014	31 de diciembre 2013	30 de septiembre 2014	31 de diciembre 2013	30 de septiembre 2014	31 de diciembre 2013
	(No Auditado)	(Auditado)	(No Auditado)	(Auditado)	(No Auditado)	(Auditado)
Concentración por Sector:						
Préstamos hipotecarios	307,090,726	218,705,202	0	0	0	0
Préstamos personales	33,610,210	24,229,369	0	0	0	0
Otros sectores	0	0	46,581,371	30,757,020	18,527,542	19,611,940
	<u>340,700,936</u>	<u>242,934,571</u>	<u>46,581,371</u>	<u>30,757,020</u>	<u>18,527,542</u>	<u>19,611,940</u>
Concentración Geográfica						
Panamá	220,031,188	242,934,571	46,541,371	30,757,020	13,003,161	5,070,599
Centroamérica	106,017,719	0	0	0	2,679,761	14,270,843
Colombia	14,652,029	0	0	0	2,844,620	0
Islas del Caribe	0	0	40,000	0	0	270,498
	<u>340,700,936</u>	<u>242,934,571</u>	<u>46,581,371</u>	<u>30,757,020</u>	<u>18,527,542</u>	<u>19,611,940</u>

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

*Revy*

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(b) Riesgo de Liquidez o de Financiamiento:*

El riesgo de liquidez se define como el riesgo que el Banco tenga dificultad de cumplir con todas sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son cancelados a través del pago de efectivo u otro activo financiero. El riesgo de liquidez se puede ver afectado por diversas causas, tales como: 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.

La siguiente tabla detalla los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros, los compromisos de préstamos no reconocidos y los desembolsos por derivados financieros pasivos en agrupaciones de vencimiento contractual desde el período remanente desde la fecha del estado consolidado de situación financiera. La presentación de la tabla para el período comparativo anterior presenta los activos financieros de el Banco en agrupaciones de vencimiento remanente respecto a la fecha de vencimiento contractual.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

30 de septiembre 2014 (No auditado)	Hasta 1 mes	De 1 a 3 Meses	De 3 meses a 1 año	De 1 a 5 Años	Más de 5 Años	Total monto bruto nominal (entrada/salida)	Valor en Libros
<b>Pasivos:</b>							
Depósitos de ahorros	6,468,640	0	0	0	0	6,468,640	6,468,640
Depósitos de plazo fijo	733,214	4,543,916	36,447,912	97,306,257	0	139,031,299	136,077,916
Financiamientos Recibidos	2,518,266	4,168,562	18,832,463	47,174,485	0	72,693,776	70,436,047
Valores comerciales negociables	11,023,176	13,396,879	47,527,203	0	0	71,947,258	70,380,425
Notas comerciales negociables	480,865	540,435	16,045,481	60,117,006	0	77,183,787	71,662,082
<b>Total de pasivos</b>	<b>21,224,161</b>	<b>22,649,792</b>	<b>118,853,059</b>	<b>204,597,748</b>	<b>0</b>	<b>367,324,761</b>	<b>355,025,111</b>
Contingencias	64,780,325	0	0	0	0	64,780,325	64,780,325
<b>Margen de liquidez neto</b>	<b>(62,761,130)</b>	<b>(14,332,997)</b>	<b>(76,315,833)</b>	<b>1,648,045</b>	<b>729,059,099</b>	<b>574,001,094</b>	<b>(13,835,248)</b>
<b>Activos:</b>							
Efectivo	160,337	0	0	0	0	160,337	160,337
Depósitos en bancos	18,527,542	0	0	0	0	18,527,542	18,527,542
Inversiones en valores	1,868,139	2,941,384	18,244,033	77,299,799	195,794,422	296,147,777	46,581,371
Préstamos	2,687,338	5,375,411	24,293,193	125,649,904	533,264,677	691,270,523	340,700,936
<b>Total de activos</b>	<b>23,243,356</b>	<b>8,316,795</b>	<b>42,537,226</b>	<b>202,949,703</b>	<b>729,059,099</b>	<b>1,006,106,179</b>	<b>405,970,186</b>

31 de diciembre 2013 (Auditado)	Hasta 1 mes	De 1 a 3 Meses	De 3 meses a 1 año	De 1 a 5 Años	Más de 5 Años	Total monto bruto nominal (entrada/salida)	Valor en Libros
<b>Pasivos:</b>							
Depósitos de ahorros	448,256	0	0	0	0	448,256	448,256
Depósitos de plazo fijo	2,467,074	4,365,476	19,028,267	94,446,573	0	120,307,390	120,307,390
Financiamientos Recibidos	0	0	10,466,667	16,619,376	9,500,000	36,586,043	36,586,043
Valores comerciales negociables	0	6,690,000	47,673,101	0	0	54,363,101	54,363,101
Notas comerciales negociables	0	0	5,435,000	34,051,326	0	39,486,326	39,486,326
<b>Total de pasivos</b>	<b>2,915,330</b>	<b>11,055,476</b>	<b>82,603,035</b>	<b>145,117,275</b>	<b>9,500,000</b>	<b>251,191,116</b>	<b>251,191,116</b>
Contingencias	52,874,808	0	0	0	0	52,874,808	52,874,808
<b>Margen de liquidez neto</b>	<b>(36,021,309)</b>	<b>(11,054,783)</b>	<b>(82,596,719)</b>	<b>(142,109,799)</b>	<b>261,176,103</b>	<b>10,606,507</b>	<b>10,606,507</b>
<b>Activos:</b>							
Efectivo	155,886	0	0	0	0	155,886	155,886
Depósitos en bancos	19,611,940	0	0	0	0	19,611,940	19,611,940
Inversiones en valores	0	0	0	0	30,757,020	30,757,020	30,757,020
Préstamos	1,003	693	6,316	3,007,476	239,919,083	242,934,571	242,934,571
<b>Total de activos</b>	<b>19,768,829</b>	<b>693</b>	<b>6,316</b>	<b>3,007,476</b>	<b>270,676,103</b>	<b>293,459,417</b>	<b>293,459,417</b>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

La siguiente tabla muestra los importes en libros de los activos financieros no derivados y pasivos financieros que se esperan recuperar o liquidar posterior a doce meses después de la fecha de balance:

	<b>30 de septiembre de 2014 (No Auditado)</b>	<b>31 de diciembre de 2013 (Auditado)</b>
Activos:		
Inversiones en valores	46,581,371	30,757,020
Préstamos	<u>340,618,017</u>	<u>242,926,559</u>
Total de activos	<u>387,199,388</u>	<u>273,683,579</u>
Pasivos:		
Depósitos a plazo fijos	94,791,206	73,197,323
Financiamientos recibidos	40,685,900	26,119,376
Notas por pagar	<u>57,439,000</u>	<u>34,188,000</u>
Total de pasivos	<u>192,916,106</u>	<u>133,504,699</u>

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

*(c) Riesgo de Mercado:*

Es el riesgo, de que el valor de un activo financiero del Banco se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, por movimientos en los precios de las acciones o por el impacto de otras variables financieras que están fuera del control del Banco. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es el de administrar y vigilar las exposiciones de riesgo y que las mismas se mantengan dentro de los parámetros aceptables optimizando el retorno del riesgo.

Las políticas de administración de riesgo establecen el cumplimiento de límites por instrumento financiero, límites respecto al monto máximo de pérdida a partir del cual se requiere el cierre de las posiciones que causaron dicha pérdida y el requerimiento que, salvo aprobación de Junta Directiva, sustancialmente todos los activos y pasivos estén denominados en dólares de Estados Unidos de América o en Balboas.

Administración del Riesgo de Mercado:

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

*Riesgo de Tasa de Cambio*

Es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de las monedas extranjeras y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos

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

El siguiente cuadro detalla la exposición de divisas de el Banco:

30 de septiembre de 2014 (No Auditado)	<u>Expresados en USD</u>	
	Pesos Colombianos, <u>2,028.48</u>	<u>Total</u>
<b>Tasa de cambio</b>		
<b>Activos</b>		
Efectivo y equivalentes	2,845,606	2,845,606
Préstamos	14,652,029	14,652,029
Otros activos	<u>180,539</u>	<u>180,539</u>
<b>Pasivos</b>		
Financiamientos	4,683,310	4,683,310
Otros Pasivos	<u>287,281</u>	<u>287,281</u>
<b>Total neto de posiciones en moneda</b>	<u>12,707,583</u>	<u>12,707,583</u>

31 de diciembre de 2013 (Auditado)	<u>Expresados en USD</u>	
	Pesos Colombianos, <u>1,929.00</u>	<u>Total</u>
<b>Tasa de cambio</b>		
<b>Activos</b>		
Efectivo y equivalentes	14,270,843	14,270,843
Otros activos	<u>214,466</u>	<u>214,466</u>
<b>Pasivos</b>		
Otros Pasivos	<u>307,687</u>	<u>307,687</u>
<b>Total neto de posiciones en moneda</b>	<u>14,177,622</u>	<u>14,177,622</u>

*Riesgo de Tasa de Interés*

Son los riesgos que los flujos de efectivo futuros y el valor de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés del mercado. El margen neto de interés del Banco puede variar como resultado de movimientos en las tasas de interés no anticipadas.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

Para mitigar este riesgo, 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 de el Banco y toma las medidas apropiadas para minimizar repercusiones negativas en los resultados financieros de el Banco.

La tabla que aparece a continuación resume la exposición de el Banco a los riesgos de la tasa de interés. Los activos y pasivos de el 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.

30 de septiembre de 2014 (No Auditado)	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	De 1 a 5 Años	Más de 5 Años	Total
<b>Activos:</b>						
Depósitos en bancos	17,527,542	0	0	0	0	17,527,542
Depósitos a plazo en bancos	1,000,000	0	0	0	0	1,000,000
Inversiones a valores disponibles para la venta	0	0	34,611,073	0	1,617,375	36,228,448
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	0	0	0	0	270,221	270,221
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	0	0	0	0	10,082,702	10,082,702
Préstamos	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>340,700,936</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>340,700,936</u>
<b>Total de activos</b>	<u>18,527,542</u>	<u>0</u>	<u>375,312,009</u>	<u>0</u>	<u>11,970,298</u>	<u>405,809,849</u>
<b>Pasivos:</b>						
Depósitos de ahorros	6,468,640	0	0	0	0	6,468,640
Depósitos a plazo	969,023	4,444,359	35,873,328	94,791,206	0	136,077,916
Financiamientos recibidos	0	0	70,436,047	0	0	70,436,047
Deuda Emitida	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>70,432,946</u>	<u>71,609,561</u>	<u>0</u>	<u>142,042,507</u>
<b>Total de pasivos</b>	<u>7,437,663</u>	<u>4,444,359</u>	<u>176,742,320</u>	<u>166,400,767</u>	<u>0</u>	<u>355,025,110</u>
<b>Sensibilidad neta de tasa de interés</b>	<u>11,089,879</u>	<u>(4,444,359)</u>	<u>198,569,688</u>	<u>(166,400,767)</u>	<u>11,970,298</u>	<u>50,784,739</u>
<b>31 de diciembre 2013 (Auditado)</b>						
<b>Activos:</b>						
Depósitos en bancos	18,411,940	0	0	0	0	18,411,940
Depósitos a plazo en bancos	1,200,000	0	0	0	0	1,200,000
Inversiones a valores disponibles para la venta	0	0	17,370,768	0	5,802,972	23,173,740
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	0	0	0	0	230,134	230,134
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	0	0	0	0	7,353,146	7,353,146
Préstamos	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>242,934,571</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>242,934,571</u>
<b>Total de activos</b>	<u>19,611,940</u>	<u>0</u>	<u>260,305,339</u>	<u>0</u>	<u>13,386,252</u>	<u>293,303,531</u>
<b>Pasivos:</b>						
Depósitos de ahorros	448,256	0	0	0	0	448,256
Depósitos a plazo	2,466,855	4,365,476	19,028,268	94,446,791	0	120,307,390
Financiamientos recibidos	0	0	36,586,043	0	0	36,586,043
Deuda Emitida	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>54,363,101</u>	<u>39,486,326</u>	<u>0</u>	<u>93,849,427</u>
<b>Total de pasivos</b>	<u>2,915,111</u>	<u>4,365,476</u>	<u>109,977,412</u>	<u>133,933,117</u>	<u>0</u>	<u>251,191,116</u>
<b>Sensibilidad neta de tasa de interés</b>	<u>16,696,829</u>	<u>(4,365,476)</u>	<u>150,327,927</u>	<u>(133,933,117)</u>	<u>13,386,252</u>	<u>42,112,415</u>

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

*(Handwritten signature)*

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

Riesgo de Precio:

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

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

*(d) Riesgo Operacional:*

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

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

- Identificación y evaluación de los riesgos.
- Reporte de eventos de pérdidas e incidentes.
- Definición de acciones mitigantes.
- Seguimiento oportuno a la ejecución de planes de acciones definidos por las áreas.
- Evaluar el nivel de riesgo operacional en las nuevas iniciativas del Banco, productos y/o servicios y mejoras significativas a los procesos.
- Desarrollo de capacitaciones.
- Participación en el diseño de políticas y procedimientos.

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

*(e) Administración de Capital:*

Los reguladores del Banco La Hipotecaria y Subsidiarias que son la Superintendencia de Bancos y la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, requieren que el Banco mantenga un índice de capital total medido con base a los activos promedios ponderados en base a riesgo. El Banco cumple con los requerimientos de capital regulatorio a los cuales está sujeto.

La política del Banco La Hipotecaria y Subsidiarias, es la de mantener un capital sólido, que pueda mantener a futuro el desarrollo de los negocios de inversión y crédito dentro del mercado, con niveles adecuados en cuanto al retorno del capital de los accionistas y la adecuación de capital requerida por los reguladores.

Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiarias, mantiene una posición de capital regulatorio que se compone de la siguiente manera según lo reportado a la Superintendencia de Bancos de Panamá, como sigue:

	<b>30 de septiembre de 2014 (No Auditado)</b>	<b>31 de diciembre de 2013 (Auditado)</b>
<b>Capital Primario (Pilar 1)</b>		
Acciones comunes	15,000,020	15,000,000
Capital adicional pagado	18,500,000	18,500,000
Participación no controladora	529,014	705,352
Utilidades no distribuidas	13,022,057	7,168,996
Reservas de Capital	<u>1,800,000</u>	<u>0</u>
Total del capital regulatorio	48,851,091	41,374,348
Menos: Inversión en afiliada	<u>(47,544)</u>	<u>(54,641)</u>
Total	<u>48,803,547</u>	<u>41,319,707</u>
Activo ponderado en base al Riesgo	<u>262,165,384</u>	<u>173,990,909</u>
<b>Índices de Capital</b>		
Total expresado en porcentaje del activo ponderado con base a riesgo	<u>18.62%</u>	<u>23.75%</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 periodo. 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.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

*(a) Determinación del Control sobre Entidades Participadas:*

Los indicadores de control que se indican en la Nota 3(a) están sujetos al juicio de la administración y puede tener un efecto significativo en el caso de los intereses o participaciones del Banco en entidades estructuradas y fondos de inversión.

- *Sociedades de Inversión y Vehículos Separados*

El Banco actúa como administrador de activos en beneficio de otras partes a través de fondos de sociedades de inversión y vehículos separados. Al evaluar si el Banco controla estos fondos de inversión se ha tomado en consideración los siguientes factores como el alcance de su autoridad para tomar decisiones sobre la participada, los derechos mantenidos por otras partes, la remuneración a la que tiene derecho conforme a los acuerdos de remuneración y su exposición a la variabilidad de los rendimientos. Como resultado, el Banco ha concluido que actúa como agente de las inversiones para todos los casos, y por ende no consolida estas sociedades de inversión y vehículos separados. (Nota 24)

*(b) 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. Al determinar si una pérdida por deterioro debe ser registrada en el estado consolidado de resultados, el Banco toma decisiones en cuanto a si existe información observable que indique que existe una reducción del valor del préstamo que puede ser medida en los flujos de efectivo futuros estimados de los préstamos.

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

*(c) 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.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

*(d) Impuestos sobre la renta:*

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

**(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:

	<b>Partes Relacionadas</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Activos:</b>		
Inversión en afiliada	<u>47,544</u>	<u>54,641</u>
Cuenta por cobrar compañía relacionada	<u>2,073,034</u>	<u>70,189</u>
<b>Pasivos:</b>		
Depósitos de ahorro	<u>6,160,936</u>	<u>275,594</u>
Depósitos a plazo	<u>3,217,021</u>	<u>5,165,206</u>
Cuentas por pagar compañías relacionadas	<u>2,020,771</u>	<u>188,135</u>
<b>Otros ingresos (gastos):</b>		
Asesoría financiera	<u>0</u>	<u>135,000</u>
Gastos de intereses sobre depósitos	<u>(157,788)</u>	<u>(188,741)</u>
Beneficios a corto plazo a ejecutivos	<u>(531,586)</u>	<u>(483,299)</u>

Transacciones con Directores y Ejecutivos

Al 30 de septiembre de 2014, el Banco ha pagado dietas por B/.14,900 (2013: B/.10,200) 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/.531,586 (2013: B/.483,299).

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.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Efectivo y efectos de caja	160,337	155,886
Depósitos a la vista	14,232,091	3,792,182
Depósito de ahorro	3,295,451	14,619,758
Depósitos a plazo fijo	<u>1,000,000</u>	<u>1,200,000</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de flujos de efectivo</b>	<b><u>18,687,879</u></b>	<b><u>19,767,826</u></b>

Al 30 de septiembre de 2014, el Banco mantenía depósitos a plazo fijo por la suma de B/.1,000,000 (2013: B/.1,200,000) con tasas de interés de 0.02% a 0.15% (2013: 0.03% a 0.29%).

Adicionalmente, el Banco mantiene depósitos en cuentas de ahorro por la suma de B/.3,295,452 (2013: B/.14,619,758) con tasas de interés de 0.15% a 3.80% (2013: 0.15% a 3.90%).

De igual forma, el Banco mantiene depósitos en cuentas corrientes por la suma de B/.14,232,091 (2013: B/.3,792,182) con tasas de interés de 0.02% (2013: 0.15%).

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

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cuentas por cobrar:		
Clientes	748,340	743,600
Empleados	8,405	7,148
Varios	<u>408,238</u>	<u>434,089</u>
	<u>1,164,983</u>	<u>1,184,837</u>
Intereses por cobrar:		
Clientes	804,168	424,396
Bono hipotecario	<u>423,827</u>	<u>178,692</u>
	<u>1,227,995</u>	<u>603,088</u>
	<u>2,392,978</u>	<u>1,787,925</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(9) Préstamos, neto**

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

	<b>30 de septiembre de 2014</b>	<b>31 de diciembre de 2013</b>
	<b>(No Auditado)</b>	<b>(Auditado)</b>
Préstamos:		
Personales	33,610,210	24,229,369
Hipotecarios residenciales	<u>307,090,726</u>	<u>218,705,202</u>
	340,700,936	242,934,571
Menos provisión para pérdidas en préstamos	<u>(1,409,589)</u>	<u>(2,429,346)</u>
	<u>339,291,347</u>	<u>240,505,225</u>

Las tasas de interés anual que devengaban los préstamos oscilaban entre 5.75% y 18% (2013: 6.00% y 18%).

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

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Saldo al inicio del año	2,429,346	1,824,589
Adquisición de subsidiaria	244,002	0
Cargos de provisión	161,052	711,023
Préstamos castigados	(214,420)	(106,266)
Traslado	<u>(1,210,391)</u>	<u>0</u>
Saldo al final del año	<u>1,409,589</u>	<u>2,429,346</u>

**(10) Inversiones en Asociadas**

Las inversiones en las principales asociadas se detallan a continuación:

Compañía	Actividad	% de participación		2014	2013
		2014	2013		
La Hipotecaria Cía. Fin. , S.A.	Financiamiento de préstamos	94.99%	94.99%	13,379,155	13,379,155
La Hipotecaria, S.A. de C.V.	Financiamiento de préstamos	98.00%	0	5,798,980	0

La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S.A. se encuentra establecida en la República de Colombia y La Hipotecaria, S.A. de C.V. se encuentra establecida en la República de El Salvador.

El resumen de la información financiera de las inversiones en asociadas se detalla a continuación:

Compañía	Fecha de Información Financiera	2013						
		Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Gastos	Utilidad (pérdida) neta	Participación patrimonial
La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S.A.	30 de septiembre de 2014	<u>17,678,174</u>	<u>4,970,591</u>	<u>12,707,583</u>	<u>391,963</u>	<u>1,199,850</u>	<u>(807,887)</u>	<u>13,379,155</u>
La Hipotecaria, S.A. de C.V.	30 de septiembre de 2014	<u>112,632,726</u>	<u>99,965,163</u>	<u>12,707,583</u>	<u>3,609,485</u>	<u>2,180,772</u>	<u>1,428,713</u>	<u>5,798,980</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(10) Inversiones en Asociadas, continuación**

2013

<u>Compañía</u>	<u>Fecha de Información Financiera</u>	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u>	<u>Patrimonio</u>	<u>Ingresos</u>	<u>Gastos</u>	<u>Utilidad (pérdida) neta</u>	<u>Participación patrimonial</u>
La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S.A.	31 de diciembre de 2013	<u>14,485,309</u>	<u>307,687</u>	<u>14,177,622</u>	<u>279,283</u>	<u>117,112</u>	<u>162,171</u>	<u>13,379,155</u>

**(11) Inversiones en Valores**

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

*Inversiones en Valores Disponibles para la Venta*

Al 30 de septiembre de 2014, la inversiones disponibles para la venta se detallan como siguiente:

	<b>30 de septiembre de 2014 (No Auditado)</b>		<b>31 de diciembre de 2013 (Auditado)</b>	
	<u>Valor Razonable</u>	<u>Costo Amortizado</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Costo Amortizado</u>
	Bonos hipotecarios	34,611,073	33,360,823	22,372,140
Bonos de la Rep.de Panamá	<u>1,617,375</u>	<u>1,135,000</u>	<u>801,600</u>	<u>600,000</u>
<b>Total</b>	<u>36,228,448</u>	<u>34,495,823</u>	<u>26,927,766</u>	<u>25,981,598</u>

*Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados*

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

	<b>30 de septiembre de 2014 (No Auditado)</b>	<b>31 de diciembre de 2013 (Auditado)</b>
Intereses residuales en fideicomisos	<u>10,082,702</u>	<u>7,353,146</u>
<b>Total</b>	<u>10,082,702</u>	<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, Noveno, Décimo y Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (vencimientos 2036, 2022 y 2039, respectivamente).

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

*Inversiones Mantenidas hasta su Vencimiento*

El Banco mantiene bonos de la República de Panamá con un valor nominal de US\$225,000 los cuales están registrados a su costo amortizado de US\$216,564 (2013: US\$216,077) y con un valor razonable de US\$320,625 (2013: US\$300,600). Estos bonos tienen una tasa de interés del 8.875% (2013: 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 de el Banco.

El Banco también mantiene como parte de su cartera de inversiones, los aportes de capital realizados para la constitución de los fideicomisos utilizados para las titularizaciones de carteras de préstamos que realiza el Banco las cuales ascienden a US\$40,000 (2013: US\$40,000). Estas inversiones se mantienen registradas al costo. De igual manera mantiene una inversión permanente por la suma de US\$53,657 (2013: USD14,057).

**(12) Ganancia de Inversiones a Valor Razonable**

Las ganancias en instrumentos financieros, neta incluidas en el estado consolidado de resultados, se resume a continuación:

	<b>30 de septiembre de 2014 (No Auditado)</b>	<b>30 de septiembre de 2013 (No Auditado)</b>
Ganancia neta no realizada en valores a valor razonable con cambio en resultados	<u>160,815</u>	<u>92,135</u>
	<u>160,815</u>	<u>92,135</u>

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

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

<b>2014</b>	<b>Mobiliario</b>	<b>Equipo de oficina</b>	<b>Equipo rodante</b>	<b>Mejoras a la propiedad</b>	<b>Total</b>
<b>Costo:</b>					
Al inicio del año	372,960	1,095,975	263,923	649,558	2,382,416
Adquisición de subsidiaria	117,707	363,439	125,306	154,844	761,296
Compras	57,157	184,624	60,420	53,696	355,897
Ventas y descartes	<u>(1,325)</u>	<u>(19,639)</u>	<u>(91,968)</u>	<u>0</u>	<u>(112,932)</u>
<b>Al final del año</b>	<u>546,499</u>	<u>1,624,399</u>	<u>357,681</u>	<u>858,098</u>	<u>3,386,677</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>					
Al inicio del año	255,779	914,287	108,401	472,674	1,751,141
Adquisición de subsidiaria	88,110	299,311	77,907	107,577	572,905
Gasto del año	44,562	116,410	48,086	75,009	284,067
Ventas y descartes	<u>(1,178)</u>	<u>(19,114)</u>	<u>(91,968)</u>	<u>0</u>	<u>(112,260)</u>
Ajuste por conversión	<u>(31)</u>	<u>(200)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(231)</u>
<b>Al final del año</b>	<u>387,242</u>	<u>1,310,694</u>	<u>142,426</u>	<u>655,260</u>	<u>2,495,622</u>
<b>Saldos netos</b>	<u>159,257</u>	<u>313,705</u>	<u>215,255</u>	<u>202,838</u>	<u>891,055</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(13) Mobiliario, Equipo y Mejoras, 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>
<b>Costo:</b>					
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	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(129,036)</u>	<u>0</u>	<u>(129,036)</u>
<b>Al final del año</b>	<b><u>372,960</u></b>	<b><u>1,095,975</u></b>	<b><u>263,923</u></b>	<b><u>649,558</u></b>	<b><u>2,382,416</u></b>
<b>Depreciación acumulada:</b>					
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	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(129,036)</u>	<u>0</u>	<u>(129,036)</u>
<b>Al final del año</b>	<b><u>255,779</u></b>	<b><u>914,287</u></b>	<b><u>108,401</u></b>	<b><u>472,674</u></b>	<b><u>1,751,141</u></b>
<b>Saldos netos</b>	<b><u>117,181</u></b>	<b><u>181,688</u></b>	<b><u>155,522</u></b>	<b><u>176,884</u></b>	<b><u>631,275</u></b>

**(14) Otros Activos**

Los otros activos se presentan a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Depósitos en garantía	35,953	25,138
Fianza de licencia de fiduciaria	25,000	25,000
Hipotecas no desembolsadas	100,020	0
Fondo de cesantía	402,185	377,134
Prepago varios	1,385,668	666,309
Activo adjudicado	<u>447,721</u>	<u>0</u>
<b>Total</b>	<b><u>2,396,547</u></b>	<b><u>1,093,581</u></b>

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

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados****(15) Obligaciones Negociables**

El Banco tiene autorizada por la Superintendencia de Valores de El Salvador un plan rotativo de hasta US\$35,000,000 en Obligaciones Negociables (Papel Bursátil) los cuales se encuentran respaldados con el crédito general de el Banco y una fianza solidaria de Grupo ASSA, S. A.

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2014</u>
Tramo 32	4.5000%	Octubre, 2014	1,000,000
Tramo 33	4.5000%	Octubre, 2014	2,000,000
Tramo 1	4.5000%	Diciembre, 2014	1,000,000
Tramo 2	4.5000%	Diciembre, 2014	1,500,000
Tramo 3	4.5000%	Enero, 2015	2,500,000
Tramo 4	4.5000%	Febrero, 2015	1,500,000
Tramo 5	4.5000%	Febrero, 2015	1,500,000
Tramo 6	4.6250%	Junio, 2015	1,500,000
Tramo 7	4.5000%	Septiembre, 2015	<u>2,000,000</u>
			14,500,000
		Menos gastos prepagados por cada emisión	<u>(51,872)</u>
			<u>14,448,128</u>

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2013</u>
Tramo 19	4.00%	Enero, 2014	1,000,000
Tramo 20	4.00%	Enero, 2014	1,500,000
Tramo 21	4.00%	Febrero, 2014	2,000,000
Tramo 22	4.25%	Febrero, 2014	2,000,000
Tramo 23	4.50%	Marzo, 2014	2,000,000
Tramo 24	4.50%	Marzo, 2014	3,000,000
Tramo 25	4.50%	Abril, 2014	3,000,000
Tramo 26	4.50%	Abril, 2014	3,000,000
Tramo 27	4.50%	Mayo, 2014	1,500,000
Tramo 28	4.50%	Junio, 2014	1,000,000
Tramo 29	4.50%	Julio, 2014	1,000,000
Tramo 30	4.50%	Agosto, 2014	1,500,000
Tramo 31	4.35%	Junio, 2014	2,000,000
Tramo 32	4.50%	Octubre, 2014	354,000
Tramo 33	4.50%	Octubre, 2014	40,000
Tramo 34	4.50%	Junio, 2014	<u>265,000</u>
			25,159,000
		Menos costos de emisión	<u>(55,441)</u>
			<u>25,103,559</u>

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

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados****(16) Valores Comerciales Negociables (VCNs)**

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

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>2014</u> <u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Serie CAZ	3.5000%	diciembre,4	2,260,000
Serie CBA	3.5000%	Diciembre,14	950,000
Serie CBB	3.5000%	Febrero,15	1,000,000
Serie CBC	3.5000%	Febrero,15	2,000,000
Serie CBD	3.5000%	Marzo,15	3,690,000
Serie CBE	3.5000%	Marzo,15	2,500,000
Serie CBF	3.3750%	Enero,15	3,000,000
Serie CBG	3.5000%	Marzo,15	1,500,000
Serie CBH	3.0000%	Octubre,14	3,000,000
Serie CBK	3.5000%	Abril,15	1,000,000
Serie CBL	3.5000%	Abril,15	1,000,000
Serie CBM	3.5000%	Mayo,15	3,000,000
Serie CBN	3.5000%	Mayo,15	2,500,000
Serie CBO	2.5000%	Noviembre,14	500,000
Serie CBP	3.5000%	Junio,15	2,500,000
Serie CBQ	3.5000%	Junio,15	1,000,000
Serie CBR	3.5000%	Junio,15	1,000,000
Serie DAI	3.5000%	Octubre,14	1,900,000
Serie DAJ	3.5000%	Octubre,14	3,000,000
Serie DAK	3.5000%	Noviembre,14	2,000,000
Serie DAL	3.5000%	Noviembre,14	2,000,000
Serie DAM	3.5000%	Noviembre,14	2,000,000
Serie DAN	3.5000%	Diciembre,14	1,000,000
Serie DAO	3.5000%	Febrero,15	2,500,000
Serie DAP	3.5000%	Febrero,15	1,000,000
Serie DAQ	3.5000%	Julio,15	1,585,000
Serie DAR	3.5000%	Julio,15	2,500,000
Serie DAS	3.5000%	Septiembre,15	1,975,000
Serie DAT	3.5000%	Septiembre,15	2,000,000
Serie DAU	3.5000%	Septiembre,15	235,000
			<b>56,095,000</b>
		Menos gastos prepagados por cada emisión	<b>(110,182)</b>
			<b>55,984,818</b>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(16) Valores Comerciales Negociables (VCNs) continuación**

	<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	<u>950,000</u>
			54,495,000
		Menos gastos de emisión	<u>(131,899)</u>
			<u>54,363,101</u>

**(17) Financiamientos Recibidos**

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Línea de crédito para capital de trabajo por B/5,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	0	5,000,000
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.	4,000,000	10,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/10,000,000, con vencimiento cada 24 meses a partir de noviembre de 2011, renovable a opción de las partes y tasa de interés anual fija garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	0	8,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/10,000,000.00, con vencimiento de siete años (2018) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	10,000,000	10,000,000
Sub total	14,000,000	23,000,000

*(Handwritten signature)*

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(17) Financiamientos Recibidos, continuación**

Viene...	14,000,000	23,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.12,000,000, 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	10,000,000	3,800,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.15,000,000.00, con vencimiento de ocho años (2016) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	5,000,004	8,333,336
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.25,000,000.00, con vencimiento de cuatro años (2014) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	2,958,333	7,250,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.10,000,000.00, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	0	5,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.10,000,000.00, con vencimiento de diez años (2014) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	3,846,154	6,153,846
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.25,000,000.00, con vencimiento de ocho años (2018) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	20,500,000	16,619,438
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.25,000,000.00, con vencimiento de cinco años (2018) y seis años (2019) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	10,000,000	15,000,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por B/.2,500,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	2,218,410	0
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por B/.5,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	2,464,900	0
Total de financiamientos recibidos	70,987,801	95,156,620
Menos gastos iniciales por constitución de línea	(551,755)	(738,763)
Total de financiamientos recibidos	<u>70,436,046</u>	<u>94,417,857</u>

Las tasas de interés anual de los financiamientos recibidos oscilan en un rango de 2.45% a 5.00% (2013: 2.45% a 5.00%).

Al 30 de septiembre de 2014, el Banco mantenía créditos hipotecarios por B/.82,188,947 (2013: B/.45,333,334) en garantía de las obligaciones contraídas con instituciones financieras. (Véase nota 9).

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(18) Notas Comerciales Negociables**

El Banco tiene autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores dos emisiones por un total de B/.90,000,000 en Notas Comerciales Negociables (NCN)

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
SERIE W	3.5000%	Abril-14	0	225,000
SERIE O	3.5000%	Julio-14	0	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
SERIE A	4.2500%	Marzo-17	1,500,000	0
SERIE B	3.8750%	Marzo-17	15,000	0
SERIE C	4.0000%	Mayo-16	1,000,000	0
SERIE D	4.0000%	Mayo-16	1,000,000	0
SERIE E	4.0000%	Mayo-16	1,000,000	0
SERIE F	4.0000%	Junio-16	1,000,000	0
SERIE G	4.0000%	Junio-16	1,000,000	0
SERIE H	4.0000%	Junio-16	2,000,000	0
SERIE I	4.2500%	Julio-17	1,500,000	0
SERIE J	4.1250%	Enero-17	4,000,000	0
SERIE K	4.2500%	Julio-17	3,000,000	0
			51,413,000	39,623,000
		Menos gastos de emisión	(162,703)	(136,674)
			<u>51,250,297</u>	<u>39,486,326</u>

Al 30 de septiembre de 2014, el Banco mantenía préstamos hipotecarios por aproximadamente B/.56.5 millones (2013: B/.43.5 millones) en garantía de notas comerciales (véase nota 8).

**(19) Certificados de Inversión**

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

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>30 de septiembre 2014</u>	<u>31 de diciembre 2013</u>
<u>Programa: 1</u>				
Tramo 1	5.00%	Septiembre, 2015	2,000,000	2,000,000
Tramo 2	4.75%	Septiembre, 2014	0	2,000,000
Tramo 3	5.00%	Agosto, 2015	2,000,000	2,000,000
Tramo 4	5.25%	Septiembre, 2016	1,000,000	1,000,000
Tramo 5	5.25%	Septiembre, 2016	1,000,000	1,000,000
Tramo 6	5.00%	Octubre, 2015	2,000,000	2,000,000
Tramo 7	5.25%	Octubre, 2016	1,500,000	1,500,000
Tramo 8	5.00%	Noviembre, 2015	2,000,000	250,000
Tramo 9	5.00%	Noviembre, 2015	2,000,000	2,000,000
Tramo 1	5.00%	Junio, 2016	5,000,000	0
Tramo 2	5.00%	Julio, 2016	1,900,000	0
		<b>Gran Total</b>	<b>20,400,000</b>	<b>13,750,000</b>
		Menos gastos prepagados por cada emisión	(40,736)	(31,111)
			<u>20,359,264</u>	<u>13,718,889</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(20) Otros Pasivos**

El detalle de los otros pasivos se presenta a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto sobre la renta por pagar	1,399,483	180,618
Intereses acumulados por pagar sobre depósitos, financiamientos y otras obligaciones	1,361,846	986,132
Cuentas por pagar fideicomisos	0	0
Reserva para prestaciones laborales y otras remuneraciones	1,385,073	712,368
Otros	<u>5,063,725</u>	<u>2,637,810</u>
Total	<u>9,210,127</u>	<u>4,516,928</u>

**(21) 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.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

<u>2013</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	8,458,526	1,847,100	985,739	11,291,365
Ganancia en instrumentos financieros	0	0	0	92,135	92,135
Gastos de intereses y comisiones	0	(5,490,326)	(631,841)	(747,747)	(6,869,914)
Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos	0	1,115,945	200,298	0	1,316,243
Ingresos de comisión neta por administración de fideicomisos	485,153	0	0	0	485,153
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	377,918	1,328,163	111,869	0	1,817,950
Otros ingresos	0	301,082	34,649	41,006	376,737
Provisión para pérdidas en préstamos	0	(536,798)	(24,869)	0	(561,667)
Gastos de operaciones	(764,529)	(3,530,325)	(1,169,280)	(247,348)	(5,711,482)
Depreciación y amortización	(35,167)	(162,391)	(53,785)	(11,378)	(262,721)
<b>Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta</b>	<b><u>63,375</u></b>	<b><u>1,483,875</u></b>	<b><u>314,141</u></b>	<b><u>112,407</u></b>	<b><u>1,973,799</u></b>
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>

Todas las operaciones realizadas por el Banco en el transcurso del año 2014 se concentraron dentro de la República de Panamá.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Comisiones por administración y manejo:		
Administración de fideicomisos	942,225	485,153
Cobranza por manejo	1,197,500	880,954
Manejo de seguros	377,777	338,682
Asesoría Financiera	0	598,315
Otros	348,047	(328,594)
Comisiones de venta	<u>(370,877)</u>	<u>0</u>
	<u>2,494,672</u>	<u>1,974,510</u>
Otros ingresos:		
Crédito fiscal	35,581	30,932
Primas ganadas en inversiones	0	13,500
Activos adjudicados	0	135,000
Otros ingresos	<u>1,517,666</u>	<u>197,305</u>
	<u>1,553,247</u>	<u>376,737</u>

**(23) Gastos por Comisiones**

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Gastos por comisiones:</b>		
Comisiones de VCN	269,104	137,473
Comisiones de NCN	131,188	119,356
Comisiones de líneas de crédito	305,589	118,378
Otras comisiones	<u>94,987</u>	<u>25,524</u>
	<u>800,868</u>	<u>400,731</u>

**(24) 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>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Salarios y otros gastos de personal:</b>		
Sueldos, décimo tercer mes y vacaciones	2,961,444	1,727,484
Gastos de representación	542,153	429,540
Bonificaciones	282,177	233,469
Cuotas patronales	459,866	325,955
Prestaciones laborales	136,311	49,404
Viajes, viáticos y combustible	153,507	38,782
Otros	<u>573,355</u>	<u>378,330</u>
	<u>5,108,813</u>	<u>3,182,964</u>

*2014*

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(24) Salarios, Otros Gastos de Personal y Otros Gastos de Operaciones, continuación**

**Otros gastos de operaciones:**

Alquiler	359,778	252,885
Publicidad y propaganda	482,413	322,278
Mantenimiento de equipo	229,085	468,669
Útiles de oficina	82,678	60,653
Luz, agua y teléfonos	205,620	145,830
Cargos bancarios	77,039	56,351
Otros gastos	<u>727,678</u>	<u>532,692</u>
	<u>2,164,291</u>	<u>1,839,359</u>

*Plan de Opción de Compra de Acciones*

En el 2012, la Junta Directiva de La Hipotecaria (Holding), Inc. aprobó un plan de adjudicación de opciones para los ejecutivos del Banco. Al 30 de septiembre de 2014, 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. Al 30 de septiembre de 2014 no se han otorgado las opciones a los participantes en base al valor razonable (2013: B/.11,657). Al 30 de septiembre de 2014, no se han ejercido acciones.

**(25) Fideicomisos bajo Administración**

El Banco mantenía en administración contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de cliente por B/.204,594,805 (2013: B/.148,230,177). Considerando la naturaleza de estos servicios, la administración considera que no existen riesgos significativos para el Banco.

**(26) Acciones Comunes de Capital**

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

	<u>2014</u>		<u>2013</u>	
	<u>Cantidad de acciones</u>	<u>Monto</u>	<u>Cantidad de Acciones</u>	<u>Monto</u>
<b>Acciones autorizadas y emitidas</b>				
Saldo al inicio y al final del año	<u>15,000</u>	<u>15,000,000</u>	<u>15,000</u>	<u>15,000,000</u>

El Banco mantiene capital autorizado de 15,000 (2013: 15,000) acciones con valor nominal de B/.1,000 cada una (2013: B/.1,000 cada una).

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2014, el Banco registró neto de reserva la suma de B/.4,056,614 (2013: B/.3,177,598), 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/.1,216,203 (2013: B/.1,614,002) generando una ganancia de B/.18,243 (2013: B/.30,932).

Al 30 de septiembre de 2014, el crédito fiscal por realizar asciende a B/.5,257,318 (2013: B/.3,505,668) y el mismo se incluye en el estado consolidado de situación financiera.

**(28) 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>2014</u>	<u>2013</u>
Cartas de promesa de pago	<u>64,780,325</u>	<u>52,874,808</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 30 de septiembre de 2014 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:

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(28) Compromisos y Contingencias, continuación**

<u>Año</u>	<u>Monto</u>
2015	464,594
2016	464,594
2017	464,594
2018	464,594
2019	464,594

Al 30 de septiembre de 2014 el gasto de alquiler de locales ascendió a B/.232,297 (2013: B/.231,476).

**(29) 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 30 de septiembre de 2014.

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>2014</u>
Vigente	25%

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:

- La renta neta gravable calculada por el método establecido en este título, o
- 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%

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

El gasto total de impuesto al 30 de septiembre de 2014, se detalla a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto sobre la renta, estimado	1,451,709	605,311
Impuesto diferido por diferencias temporales	<u>(18,372)</u>	<u>7,794</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta	<u>1,433,337</u>	<u>613,105</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 30 de septiembre de 2014, el movimiento del impuesto diferido es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo al inicio del año	21,785	96,914
Adquisición de subsidiaria	107,685	0
Provisión para préstamos incobrables	(22,128)	(4,042)
Valorización de bono residual de fideicomiso	<u>40,501</u>	<u>(71,087)</u>
Total de impuesto diferido activo por diferencias temporales	<u>147,843</u>	<u>21,785</u>

La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la utilidad neta fiscal al 30 de septiembre de 2014 se detalla a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	3,886,709	1,973,799
Ingresos y gastos de fuente extranjera y exentos, netos	(431,536)	(1,012,001)
Gastos no deducibles	882,881	1,239,335
Reserva Legal	<u>(18,524)</u>	<u>0</u>
Utilidad neta gravable	4,319,530	2,201,133
Impuesto sobre la renta	<u>1,451,709</u>	<u>605,311</u>

La tasa efectiva del impuesto sobre la renta estimado para el periodo terminado el 30 de septiembre de 2014 es de 37.35% (2013: 30.67%). 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 25% o el cálculo alternativo de 4.67% sobre el total de ingresos gravables, utilizando el mayor entre el método convencional y el cálculo alternativo.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

La Ley 33 de 30 de septiembre de 2010, modificada por la Ley 52 de 28 de agosto de 2012, adicionó el Capítulo IX al Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, denominado Normas de Adecuación a los Tratados o Convenios para Evitar la Doble Tributación Internacional, estableciendo el régimen de precios de transferencia aplicable a los contribuyente que realicen operaciones con partes relacionadas residentes en el extranjero.

Estos contribuyentes deben determinar sus ingresos, costos y deducciones para fines fiscales en sus declaraciones de rentas, con base en el precio o monto que habrían acordado partes independientes bajo circunstancias similares en condiciones de libre competencia, utilizando los métodos establecidos en la referida Ley 33. Esta ley establece la obligación de presentar una declaración informativa de operaciones con partes relacionadas (Informe 930 implementado por la DGI) dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal correspondiente, así como de contar, al momento de la presentación de informe, con un estudio de precios de transferencia que soporte lo declarado mediante el informe 930. Este estudio deberá ser entregado a requerimiento de la DGI, dentro de un plazo de 45 días contados a partir de la notificación del requerimiento. La no presentación de la declaración informativa dará lugar a la aplicación de una multa equivalente al uno (1%) del valor total de las operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas.

Tal como se revela en la nota 6 a estos estados financieros consolidados, el Banco ha efectuado transacciones con partes relacionadas. Al 30 de septiembre de 2014, el Banco cumplió con la presentación del informe 930 implementado por la DGI, relacionado a las transacciones con partes relacionadas llevadas a cabo durante el periodo fiscal 2013.

**(30) 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.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

- 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.

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

	<u>2014</u>		<u>2013</u>	
	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor Razonable</u>
<b>Activos financieros:</b>				
Depósitos a la vista	14,232,091	14,232,091	3,792,182	3,792,182
Depósito de ahorro	3,295,451	3,295,451	14,619,758	14,619,758
Depósitos a plazo	1,000,000	1,000,000	1,200,000	1,200,000
Préstamos por cobrar	340,700,936	374,761,232	242,934,571	266,640,810
Valores disponibles para la venta	36,228,448	36,228,448	23,173,740	23,173,740
Valores mantenidos hasta su vencimiento	270,221	374,282	230,134	314,657
Valores mantenidos para negociar	<u>10,082,702</u>	<u>10,082,702</u>	<u>7,353,146</u>	<u>7,353,146</u>
	<u>405,809,849</u>	<u>439,974,207</u>	<u>293,303,531</u>	<u>317,094,293</u>
<b>Pasivos financieros:</b>				
Depósitos de clientes - ahorro	578,016	578,016	448,256	448,256
Depósitos de clientes - a plazo	136,077,916	136,077,916	120,307,390	121,437,116
Financiamientos recibidos	70,436,046	71,082,310	36,586,043	36,605,611
Valores comerciales negociables	70,432,946	69,905,881	54,363,101	53,465,959
Notas comerciales negociables	<u>71,609,561</u>	<u>66,896,382</u>	<u>39,486,326</u>	<u>36,615,213</u>
	<u>349,134,485</u>	<u>344,540,505</u>	<u>251,191,116</u>	<u>248,572,155</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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>2014</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
<b>Inversiones disponibles para la venta:</b>			
Bonos hipotecarios	0	34,611,073	34,611,073
Bonos de la República de Panamá	1,617,375	0	1,617,375
<b>Inversiones a valor razonable con cambios en resultados</b>			
Intereses residuales en fideicomisos	0	10,082,702	10,082,702
<b>Total</b>	<u>1,617,375</u>	<u>44,693,775</u>	<u>46,311,150</u>

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 SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

El siguiente cuadro a continuación, presenta la reconciliación al 30 de septiembre de 2014 para los instrumentos financieros categorizados como Nivel 3 según la jerarquía de niveles de valor razonable:

	<u>2014</u> <u>Bonos</u> <u>Hipotecarios</u>	<u>2013</u> <u>Bonos</u> <u>Hipotecarios</u>
Saldo al inicio del año	35,306,549	19,065,908
Adquisición de Subsidiaria		
Utilidades o (pérdidas) totales		
En el estado consolidado de utilidades integrales	786,457	397,348
En el estado consolidado de resultados	160,815	92,135
Compras	14,991,504	18,993,087
Liquidaciones	<u>(6,270,774)</u>	<u>(8,479,963)</u>
Saldo al final del año	<u>44,974,351</u>	<u>30,068,515</u>

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

	<u>2014</u> <u>Bonos</u> <u>Hipotecarios</u>	<u>2013</u> <u>Bonos</u> <u>Hipotecarios</u>
Total de ganancia incluidas en el estado consolidado de resultados y en el estado consolidado de utilidades integrales:		
Ganancia realizada en inversiones a valor razonable	786,457	397,348
Cambio neto en valuación de los valores disponibles para la venta	160,815	92,135

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:

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

Información cuantitativa sobre mediciones del valor razonable (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 Supuestos de Velocidad de Prepago Porcentaje de recobros y tiempo estimado para efectuar los recobros	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 Supuestos de Velocidad de Prepago Porcentaje de recobros y tiempo estimado para efectuar los recobros	5.50% - 11.1875% (8.46%)	El incremento en la tasa de descuento no incrementaría significativamente el valor razonable en este instrumento.

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>2014</u>		<u>Efecto en Otras Utilidades</u>	
	<u>Efecto en Estado Consolidado de Resultados</u>		<u>(Pérdidas) Integrales</u>	
	<u>Favorable</u>	<u>(No Favorables)</u>	<u>Favorable</u>	<u>(No Favorables)</u>
Inversiones para negociar	664,719	(535,104)	0	0
Valores disponibles para la venta	0	0	1,965,015	(1,761,056)
	<u>664,719</u>	<u>(535,104)</u>	<u>1,965,015</u>	<u>(1,761,056)</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.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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>2014</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
<b>Activos:</b>				
Depósitos a la vista		14,232,091	0	14,232,091
Depósito de ahorro		3,295,451	0	3,295,451
Depósitos a plazo		1,000,000	0	1,000,000
Préstamos por cobrar		0	340,700,936	340,700,936
Valores mantenidos hasta su vencimiento		216,564	53,657	270,221
<b>Pasivos:</b>				
Depósitos de clientes – ahorro		578,016	0	578,016
Depósitos de clientes - a plazo		0	136,077,916	136,077,916
Financiamientos recibidos		0	70,436,047	70,436,047
Valores comerciales negociables		0	70,432,946	70,432,946
Notas comerciales negociables		0	71,609,561	71,609,561

	<u>2013</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
<b>Activos:</b>				
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	242,934,571	242,934,571
<b>Pasivos:</b>				
Depósitos de clientes - ahorro		448,256	0	448,256
Depósitos de clientes - a plazo		0	121,437,116	120,307,390
Financiamientos recibidos		0	36,586,043	36,586,043
Valores comerciales negociables		0	54,363,101	54,363,101
Notas comerciales negociables		0	39,486,326	39,486,326

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:

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

<b>Instrumentos Financieros</b>	<b>Técnicas de Valoración y Datos de Entradas Utilizados</b>
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.

**(31) 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)).

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

(a) *Ley Bancaria*

Las operaciones bancarias 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.

*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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

- 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.

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

30 de septiembre de 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

<b>Activo</b>	<b>Banco La Hipotecaria y subsidiaria</b>	<b>Eliminaciones</b>	<b>Sub-total</b>	<b>Banco La Hipotecaria</b>	<b>La Hipotecaria de Colombia, C. F.</b>	<b>La Hipotecaria El Salvador de C.V.</b>
Efectivo y efectos de caja	160,337	0	160,337	157,651	986	1,700
Depósitos en bancos:						
A la vista en bancos locales	12,003,161	0	12,003,161	9,367,376	0	2,635,785
A la vista en bancos del exterior	5,524,381	34,168	5,558,549	343,017	2,844,619	2,370,913
A plazo en bancos locales	1,000,000	0	1,000,000	1,000,000	0	0
A plazo en bancos del exterior	0	0	0	0	0	0
<b>Total de depósitos en bancos</b>	<b>18,527,542</b>	<b>34,168</b>	<b>18,561,710</b>	<b>10,710,393</b>	<b>2,844,619</b>	<b>5,006,698</b>
<b>Total de efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos</b>	<b>18,687,879</b>	<b>34,168</b>	<b>18,722,047</b>	<b>10,868,044</b>	<b>2,845,605</b>	<b>5,008,398</b>
Inversiones en valores	46,581,371	0	46,581,371	46,581,371	0	0
Inversión en afiliada	47,544	19,354,473	19,402,017	19,201,907	0	200,110
Préstamos	340,700,936	0	340,700,936	220,031,188	14,652,029	106,017,719
Menos: reserva para pérdida en préstamos	1,409,589	0	1,409,589	875,461	339,601	194,527
Préstamos, neto	339,291,347	0	339,291,347	219,155,727	14,312,428	105,823,192
Propiedades, equipos y mejoras, neto	891,055	0	891,055	578,684	100,283	212,088
Cuentas e intereses por cobrar	2,392,978	0	2,392,978	1,601,423	118,729	672,826
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	2,073,034	0	2,073,034	2,058,279	14,755	0
Crédito fiscal por realizar	5,257,318	0	5,257,318	5,257,318	0	0
Otros activos	2,396,547	0	2,396,547	1,394,061	286,374	716,112
<b>Total de activos</b>	<b>417,619,073</b>	<b>19,388,641</b>	<b>437,007,714</b>	<b>306,696,814</b>	<b>17,678,174</b>	<b>112,632,726</b>
<b>Pasivo y Patrimonio</b>						
Pasivos:						
Depósitos de clientes:						
De ahorros locales	354,086	0	354,086	354,086	0	0
De ahorros extranjeros	6,114,554	34,168	6,148,722	6,148,722	0	0
A plazo locales	123,481,846	0	123,481,846	123,481,846	0	0
A plazo extranjeros	12,596,070	0	12,596,070	12,596,070	0	0
<b>Total de depósitos</b>	<b>142,546,556</b>	<b>34,168</b>	<b>142,580,724</b>	<b>142,580,724</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Valores comerciales negociables	70,432,946	0	70,432,946	55,984,818	0	14,448,128
Notas comerciales negociables	71,609,561	0	71,609,561	51,250,297	0	20,359,264
Financiamientos recibidos	70,436,047	0	70,436,047	4,431,321	4,683,310	61,321,416
Cuentas por pagar compañías relacionadas	2,020,771	0	2,020,771	0	0	2,020,771
Otros pasivos	9,210,127	0	9,210,127	7,107,262	287,281	1,815,584
<b>Total de pasivos</b>	<b>366,256,008</b>	<b>34,168</b>	<b>366,290,176</b>	<b>261,354,422</b>	<b>4,970,591</b>	<b>99,965,163</b>
Patrimonio:						
Acciones comunes	15,000,020	11,980	15,012,000	15,000,000	0	12,000
Capital adicional pagado	18,500,000	19,166,155	37,666,155	18,500,000	13,379,155	5,787,000
<b>Total de capital pagado</b>	<b>33,500,020</b>	<b>19,178,135</b>	<b>52,678,155</b>	<b>33,500,000</b>	<b>13,379,155</b>	<b>5,799,000</b>
Reserva de capital	1,800,000	0	1,800,000	0	0	1,800,000
Reserva de valuación para valor razonable	1,732,625	0	1,732,625	1,732,625	0	0
Reserva regulatoria	1,510,559	0	1,510,559	1,510,559	0	0
Utilidad (pérdida) por conversión de moneda extranjera	(731,210)	0	(731,210)	0	(731,210)	0
Utilidades no distribuidas	13,022,057	0	13,022,057	8,599,208	(645,714)	5,068,563
<b>Total del patrimonio de la participación controladora</b>	<b>50,834,051</b>	<b>19,178,135</b>	<b>70,012,186</b>	<b>11,842,392</b>	<b>12,002,231</b>	<b>12,667,563</b>
Participación no controladora	529,014	176,338	705,352	0	705,352	0
<b>Total de patrimonio</b>	<b>51,363,065</b>	<b>19,354,473</b>	<b>70,717,538</b>	<b>45,342,392</b>	<b>12,707,583</b>	<b>12,667,563</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<b>417,619,073</b>	<b>19,388,641</b>	<b>437,007,714</b>	<b>306,696,814</b>	<b>17,678,174</b>	<b>112,632,726</b>

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

**Banco La Hipotecaria y Subsidiaria**  
(Panamá, República de Panamá)

**Anexo 2**

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

Por el período terminado el 30 de septiembre de 2014

(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.	La Hipotecaria de El Salvador de C.V.
<b>Ingresos por intereses y comisiones:</b>						
Intereses sobre:						
Préstamos	18,175,266	0	18,175,266	12,098,842	553,852	5,522,572
Inversiones en valores	1,334,354	0	1,334,354	1,218,426	0	115,928
Depósitos en bancos	216,726	972	217,698	21,701	185,510	10,487
Comisiones por otorgamiento de préstamos	2,146,166	0	2,146,166	1,710,008	0	436,158
Comisiones por administración y manejo, netas	2,494,672	0	2,494,672	2,133,240	10,087	351,345
<b>Total de Ingresos por Intereses y comisiones</b>	<b>24,367,184</b>	<b>972</b>	<b>24,368,156</b>	<b>17,182,217</b>	<b>749,449</b>	<b>6,436,490</b>
<b>Gastos de intereses:</b>						
Depósitos	4,502,604	972	4,503,576	4,503,576		
Financiamientos recibidos	6,840,283	0	6,840,283	4,002,845	30,751	2,806,687
Gastos de comisiones	800,868	0	800,868	544,293		256,575
<b>Total de gastos de intereses y comisiones</b>	<b>12,143,755</b>	<b>972</b>	<b>12,144,727</b>	<b>9,050,714</b>	<b>30,751</b>	<b>3,063,262</b>
<b>Ingreso neto de intereses y comisiones</b>	<b>12,223,429</b>	<b>0</b>	<b>12,223,429</b>	<b>8,131,503</b>	<b>718,698</b>	<b>3,373,228</b>
<b>Provisión para pérdidas en préstamos</b>	<b>1,013,194</b>	<b>0</b>	<b>1,013,194</b>	<b>620,420</b>	<b>327,283</b>	<b>65,491</b>
<b>Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión</b>	<b>11,210,235</b>	<b>0</b>	<b>11,210,235</b>	<b>7,511,083</b>	<b>391,415</b>	<b>3,307,737</b>
<b>Ingresos (gastos) por servicios bancarios y otros:</b>						
Ganancia realizada de inversiones a valor razonable	160,815	0	160,815	160,815	0	0
Otros ingresos	1,553,247	0	1,553,247	1,250,951	548	301,748
<b>Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto</b>	<b>1,714,062</b>	<b>0</b>	<b>1,714,062</b>	<b>1,411,766</b>	<b>548</b>	<b>301,748</b>
<b>Gastos generales y administrativos:</b>						
Salarios y otros gastos del personal	5,108,813	0	5,108,813	3,966,417	523,379	619,017
Depreciación y amortización	284,067	0	284,067	218,189	6,829	59,049
Honorarios profesionales y legales	669,930	0	669,930	329,618	210,083	130,229
Impuestos	810,487	0	810,487	455,943	136,900	217,644
Otros gastos	2,164,291	0	2,164,291	1,393,656	242,948	527,687
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>	<b>9,037,588</b>	<b>0</b>	<b>9,037,588</b>	<b>6,363,823</b>	<b>1,120,139</b>	<b>1,553,626</b>
<b>Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta</b>	<b>3,886,709</b>	<b>0</b>	<b>3,886,709</b>	<b>2,559,026</b>	<b>(728,176)</b>	<b>2,055,859</b>
Impuesto sobre la renta	1,433,337	0	1,433,337	726,480	79,711	627,146
<b>Utilidad neta</b>	<b>2,453,372</b>	<b>0</b>	<b>2,453,372</b>	<b>1,832,546</b>	<b>(807,887)</b>	<b>1,428,713</b>
<b>Otras utilidades (pérdidas) integrales:</b>						
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	0	0	0	0	0	0
Conversión de moneda extranjera	0	0	0	0	0	0
<b>Total de utilidades integrales</b>	<b>2,453,372</b>	<b>0</b>	<b>2,453,372</b>	<b>1,832,546</b>	<b>(807,887)</b>	<b>1,428,713</b>

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.