



BGT

BG Trust,
Inc.

14(302-04)157-19

15 de Julio 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 junio de 2014, formaban parte de dicho fideicomiso los siguientes bienes y garantías:

1. Créditos hipotecarios por el monto de **US\$43,980,113.94**.
2. Cuenta Corriente en Banco General, S.A. por la suma de **US\$215.90**.

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 Junio 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



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 Junio de 2014** y al 31 de Junio de 2013.

A. Liquidez

Al analizar la liquidez de La Hipotecaria es importante mencionar que el principal objetivo del Banco es fomentar el mercado secundario de hipotecas residenciales a través de la originación y titularización de préstamos hipotecarios residenciales. Al **30 de Junio de 2014**, La Hipotecaria había emitido, a través de la Bolsa de Valores de Panamá, nueve titularizaciones de préstamos hipotecarios residenciales por un monto agregado de \$261,000,000 y una titularización de préstamos personales por la suma de US\$8,000,000. Al **30 de Junio de 2014** el Banco tenía \$733,865.81 en bonos del Noveno Fideicomiso, \$16,263,200.11 en bonos del Décimo Fideicomiso y \$7,523,294.43 en bonos del Décimo Primer Fideicomiso, a valor razonable en sus libros. Es importante resaltar que estas emisiones se hicieron a través de fideicomisos, por lo cual, las mismas no representan pasivos para el Banco.

El Banco cuenta con una amplia capacidad en sus líneas de crédito bancarias (International Finance Corporation (IFC), Banco Nacional de Panamá, Banco Aliado, BBVA, HSBC, Banco Multisectorial, Dutch Development Bank (FMO) y Banco Interamericano de Desarrollo (BID), donde en su totalidad existe una capacidad de \$101,000,000.00 Al **30 de Junio de 2014** el Banco había utilizado la suma de \$77,000,000.00.

Al **30 de Junio de 2014** el Banco tenía autorizado por la SMV, **cinco** planes rotativos de hasta **B/.150,000,000** en VCNs los cuales se encuentran respaldados con el crédito general del Banco y una fianza solidaria de Grupo ASSA, S.A.

Serie	Tasa	Vencimiento	Monto
Serie DY	3.25%	Julio, 2014	3,400,000
Serie DZ	3.25%	Julio, 2014	1,585,000
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 CBO	2.50%	Noviembre, 2014	500,000
Serie CBN	3.50%	Mayo, 2015	2,500,000
Serie CBM	3.50%	Mayo, 2015	3,000,000
Serie CBL	3.50%	Abril, 2015	1,000,000
Serie CBK	3.50%	Abril, 2015	1,000,000
Serie CBJ	2.00%	Agosto, 2014	1,000,000
Serie CAZ	3.50%	Diciembre, 2014	2,260,000
Serie CBA	3.50%	Diciembre, 2014	950,000
Serie CBF	3.38%	Enero, 2015	3,000,000
Serie CBB	3.50%	Febrero, 2015	1,000,000
Serie DAO	3.50%	Febrero, 2015	2,500,000
Serie CBC	3.50%	Febrero, 2015	2,000,000
Serie DAP	3.50%	Febrero, 2015	1,000,000
Serie CBD	3.50%	Marzo, 2015	3,690,000
Serie CBE	3.50%	Marzo, 2015	2,500,000
Serie CBI	2.00%	Agosto, 2014	561,000
Serie CBG	3.50%	Marzo, 2015	1,500,000
Serie CBH	3.00%	Octubre, 2014	3,000,000
Serie CBP	3.50%	Junio, 2015	1,570,000
Serie CBQ	3.50%	Junio, 2015	1,000,000
Serie CBR	3.50%	Junio, 2015	650,000
			<u>67,276,000</u>
		Menos costos de emisión	<u>145,851</u>
			<u>67,130,149</u>

En adición, al **30 de Junio 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.

Tipo	Tasa	Vencimiento	Monto
SERIE O	3.50%	Julio, 2014	5,000,000
SERIE Q	3.75%	Octubre, 2014	210,000
SERIE J	4.50%	Marzo, 2015	2,150,000
SERIE X	4.00%	Abril, 2015	2,025,000
SERIE P	4.00%	Septiembre, 2015	1,250,000
SERIE U	4.13%	Septiembre, 2015	4,239,000
SERIE R	4.25%	Octubre, 2015	1,500,000
SERIE S	4.25%	Diciembre, 2015	1,560,000
SERIE K	5.00%	Marzo, 2016	7,046,000
SERIE L	5.00%	Abril, 2016	500,000
SERIE N	4.75%	Abril, 2016	2,500,000
SERIE M	4.75%	Mayo, 2016	5,000,000
SERIE Y	4.25%	Agosto, 2016	1,800,000
SERIE T	4.75%	Diciembre, 2016	1,657,000
SERIE V	4.75%	Febrero, 2017	1,761,000
SERIE Z	4.75%	Julio, 2017	1,200,000
SERIE A	4.25%	Marzo, 2017	1,500,000
SERIE B	3.88%	Marzo, 2017	15,000
SERIE C	4.00%	Mayo, 2016	1,000,000
SERIE D	4.00%	Mayo, 2016	1,000,000
SERIE E	4.00%	Mayo, 2016	1,000,000
SERIE F	4.00%	Mayo, 2016	1,000,000
SERIE G	4.00%	Julio, 2016	1,000,000
SERIE H	4.00%	Julio, 2016	360,000
			<u>46,273,000</u>
		Menos costos de emisión	<u>159,832</u>
			<u><u>46,113,168</u></u>

B. Recursos de capital

Al **30 de Junio 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 Junio de 2014** y no incluye los préstamos administrados por La Hipotecaria en fideicomisos o para otras instituciones financieras).

Número de préstamos	11,719
Saldo insoluto total de los préstamos	252,885,060
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	175,642,164
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial.	76,029,875
Monto total original de los préstamos	278,729,756
Saldo mínimo de los préstamos	42
Saldo máximo de los préstamos	118,590
Saldo promedio de los préstamos	21,579
Tasa máxima de los préstamos	9.50%
Tasa mínima de los préstamos	5.50%
Tasa promedia ponderada de los préstamos	6.13%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	0.14%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	99.24%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	79.48%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	82.46%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	04-mar-17
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	26-jun-44
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	40.83

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 Junio de 2014**, La Hipotecaria administraba 19,289 préstamos hipotecarios, con un saldo insoluto de \$413,095,417.14 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 reposados 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 Junio de 2014**:

Status de Morosidad de préstamos en libros	Total de Préstamos
Adelantados	\$20,857,265
Corrientes	\$188,937,059
Saldos de 1-30 días	\$32,567,651
Saldo de préstamos 31-60 días	\$6,800,224
Saldo de préstamos 61-90 días	\$2,401,071
Saldo de préstamos 91-120 días	\$383,815
Saldo de préstamos 121-150 días	\$230,632
Saldo de préstamos 151-180 días	\$159,650
Saldo de préstamos 181 días o más	\$547,694
Total 91 días o más:	\$1,321,791
Total de hipotecas en libros	\$252,885,060
% de morosidad de hipotecas en libros	0.52%

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	Trimestre	Trimestre	Trimestre
	reporta	anterior	anterior	anterior
	Abr - Jun 2014	Ene - Mar 2014	Oct - Dic 2013	Jul - Sep 2013
Ingresos por intereses y comisiones	\$16,061,146	\$5,672,000	\$5,628,825	\$5,516,781
Gastos de intereses y comisiones	\$8,073,843	\$2,856,249	\$2,705,206	\$2,538,023
Ingreso neto de intereses y comisiones	\$7,987,303	\$2,815,751	\$2,923,619	\$2,978,758
Provisiones para posibles préstamos incobrables	\$732,615	\$235,773	\$149,356	\$251,196
Ingreso neto de intereses y comisiones después de provisiones	\$7,254,688	\$2,579,978	\$2,774,263	\$2,727,562
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	\$758,529	\$81,626	\$129,509	\$123,682
Total otros ingresos (gastos)	\$758,529	\$81,626	\$129,509	\$123,682
Gastos de operaciones	\$5,699,627	\$2,026,591	\$2,216,003	\$2,030,947
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	\$2,313,590	\$635,013	\$687,769	\$820,297
Impuesto sobre la renta	\$825,140	\$250,348	\$358,050	\$234,939
Utilidad neta	\$1,488,450	\$384,665	\$329,719	\$585,358
Acciones promedio del período	\$1,000	\$1,000	\$1,000	\$1,000
Utilidad o pérdida por acción común	\$1,488	\$385	\$330	\$585
Balance General	Trimestre que	Trimestre	Trimestre	Trimestre
	reporta	anterior	anterior	anterior
	jun-14	mar-14	dic-13	sep-13
Préstamos	\$390,113,711	\$264,327,510	\$242,934,571	\$229,905,201
Provisiones*	\$3,283,546	\$2,643,275	\$2,429,346	\$2,299,052
Préstamos por cobrar (neto)	\$386,830,165	\$261,684,235	\$240,505,225	\$227,606,149
Efectivo, cuenta por cobrar y otros activos	\$68,273,738	\$62,960,378	\$58,383,533	\$59,981,759
Total de activos	\$455,103,903	\$324,644,613	\$298,888,758	\$287,587,908
Valores comerciales negociables	\$82,080,361	\$60,738,879	\$54,363,101	\$44,427,330
Notas Comerciales	\$66,575,864	\$39,698,191	\$39,486,326	\$39,479,657
Depósitos de clientes	\$136,487,971	\$131,339,574	\$120,755,646	\$113,080,143
Préstamos por pagar	\$112,956,529	\$44,616,489	\$36,586,043	\$43,075,275
Cuentas por pagar y otros pasivos	\$7,378,187	\$5,677,546	\$5,391,670	\$5,266,769
Total de pasivos	\$405,478,912	\$282,070,679	\$256,611,587	\$245,329,174
Capital pagado	\$18,500,000	\$18,500,000	\$18,500,000	\$18,500,000
Utilidades retenidas*	\$12,232,403	\$7,545,228	\$7,168,996	\$6,839,277
Total de patrimonio	\$49,624,991	\$42,573,934	\$42,277,171	\$42,258,734
Razones Financieras	Trimestre que	Trimestre	Trimestre	Trimestre
	reporta	anterior	anterior	anterior
	jun-14	mar-14	dic-13	sep-13
Dividendo / acción común	\$0	\$0	\$0	\$0
Deuda total / patrimonio	\$8	\$7	\$6	\$6
Préstamos / total de activos	\$1	\$1	\$1	\$1
Provisiones / Morosidad +91 días	\$2	\$3	\$3	\$3
Morosidad + 91 días / Cartera total	\$0	\$0	\$0	\$0
Provisiones	\$3,283,546	\$2,643,275	\$2,429,346	\$2,299,052
Morosidad +91 días	\$1,321,791	\$941,388	\$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> . A nivel de Junta Directiva: <i>Comité de Administración de Riesgo, Comité de Auditoría, Comité de Compensación y el Comité de Cumplimiento.</i> A nivel de Comité Ejecutivo: <i>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>
Junta Directiva	
4.	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
	a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros. <i>Sí</i> .
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. <i>Sí. (Se encuentran en el Código de 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>
Composición de la Junta Directiva	
6.	a. Número de Directores de la Sociedad: <i>Siete (7)</i> .
	b. Número de Directores Independientes de la Administración: <i>Cinco (6)</i> .
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas: <i>Uno (1)</i> .
Accionistas	
7.	Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:
	a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). <i>Sí</i> .
	b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). <i>No. (No hemos establecidos estos criterios ya que desde el inicio de operaciones, La Hipotecaria utiliza 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). Sí.
	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). Sí.
	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). Sí.
	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). No, ya que para La Hipotecaria no existen.
	Comités
8.	Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:
	a. Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente Sí, Comité de Auditoría.
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente Sí, Comité de Riesgo y Comité de Cumplimiento.
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente. No.
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte? Sí.

¹La 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.**
- 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:

29 de Agosto 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.



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

**Estados Financieros Consolidados
y Anexos**

30 de junio 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

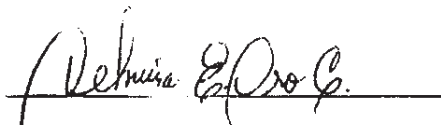
Anexo

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, 29 de julio de 2014

Certificación

Los Estados Financieros interinos y preparados internamente al 30 de junio 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").



Gelmira 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 junio de 2014

(Cifras en Balboas)

Activos	Nota	2014	2013
Efectivo y efectos de caja		165,679	155,886
Depósitos en bancos:			
A la vista en bancos locales		12,858,933	3,792,182
A la vista en bancos del exterior		3,502,647	14,619,758
A plazo en bancos locales		1,200,000	1,200,000
A plazo en bancos del exterior		4,500,000	0
Total de depósitos en bancos		22,061,580	19,611,940
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos	7, 26	22,227,259	19,767,826
Inversiones en valores	10, 26	36,537,672	30,757,020
Inversión en afiliada	6	118,658	54,641
Préstamos	9, 26	390,113,711	242,934,571
Menos: reserva para pérdidas en préstamos	9, 26	3,283,546	2,429,346
Préstamos, neto		386,830,165	240,505,225
Propiedades, equipos y mejoras, neto	11	737,115	631,275
Cuentas e intereses por cobrar	8	2,330,478	1,787,925
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	6	16,784	70,189
Crédito fiscal por realizar	23	4,088,210	3,505,668
Otros activos	12, 25	2,217,562	1,093,581
Total de activos		455,103,903	298,173,350

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

Pasivos y Patrimonio	Nota	2014	2013
Depósitos de clientes:			
De ahorros locales	6, 26	408,707	364,050
De ahorros extranjeros	6, 26	5,398,417	84,206
A plazo locales	6, 26	118,035,114	107,325,328
A plazo extranjeros	6, 26	12,645,733	12,982,062
Total de depósitos		<u>136,487,971</u>	<u>120,755,646</u>
Valores comerciales negociables	13, 26	82,080,361	54,363,101
Notas comerciales negociables	15, 26	66,575,864	39,486,326
Financiamientos recibidos	14, 26	112,956,529	36,586,043
Cuentas por pagar compañías relacionadas	6	0	188,135
Otros pasivos	16	7,378,187	4,516,928
Total de pasivos		<u>405,478,912</u>	<u>255,896,179</u>
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		<u>18,500,000</u>	<u>18,500,000</u>
		<u>33,500,020</u>	<u>33,500,000</u>
Reserva de capital		1,800,000	0
Reserva de valuación para valor razonable	10	1,318,542	971,879
Pérdida en conversión de moneda extranjera		266,832	(65,596)
Utilidades no distribuidas		<u>12,232,403</u>	<u>7,160,871</u>
Total de patrimonio de la participación controladora		<u>49,117,797</u>	<u>41,567,154</u>
Participación no controladora	1	507,194	710,017
Total de patrimonio		<u>49,624,991</u>	<u>42,277,171</u>
Compromisos y contingencias	24		
Total de pasivos y patrimonio		<u><u>455,103,903</u></u>	<u><u>298,173,350</u></u>

(2014)

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

Estado Consolidado de Resultados

Por el período terminado el 30 de junio de 2014

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos por intereses y comisiones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		12,099,858	6,445,338
Inversiones en valores		801,425	567,495
Depósitos en bancos		187,036	15,809
Comisiones por otorgamiento de préstamos		1,431,596	1,014,044
Comisiones por administración y manejo, netas	18	1,541,231	1,324,244
Total de ingresos por intereses y comisiones		<u>16,061,146</u>	<u>9,366,930</u>
Gastos de intereses:			
Depósitos		2,928,807	2,103,311
Financiamientos recibidos		4,600,345	1,982,197
Gastos por comisiones	19	544,691	246,384
Total de gastos de intereses y comisiones		<u>8,073,843</u>	<u>4,331,892</u>
Ingresos neto de intereses y comisiones		<u>7,987,303</u>	<u>5,035,038</u>
Provisión para pérdidas en préstamos	9	732,615	310,471
Ingresos neto de intereses y comisiones, después de provisión		<u>7,254,688</u>	<u>4,724,567</u>
Ingresos (gastos) por servicios bancarios y otros.			
Ganancia realizada de inversiones a valor razonable	10	152,929	69,446
Otros ingresos	6, 18	605,600	275,744
Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto		<u>758,529</u>	<u>345,190</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos del personal	6, 20	3,266,462	2,066,776
Depreciación y amortización	11	182,538	174,616
Honorarios profesionales y legales		383,728	177,526
Impuestos		507,925	276,981
Otros gastos	6, 20	1,358,974	1,247,357
Total de gastos generales y administrativos		<u>5,699,627</u>	<u>3,943,256</u>
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		<u>2,313,590</u>	<u>1,126,501</u>
Impuesto sobre la renta	25	825,140	378,166
Utilidad neta		<u>1,488,450</u>	<u>748,335</u>
Utilidad neta atribuible a:			
Participación controladora		1,510,270	748,335
Participación no controladora		(21,820)	0
		<u>1,488,450</u>	<u>748,335</u>

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

Handwritten signature or initials.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Resultados

Del 1 de abril al 30 de junio de 2014

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos por intereses y comisiones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		8,138,385	3,343,908
Inversiones en valores		451,817	294,090
Depósitos en bancos		54,980	9,680
Comisiones por otorgamiento de préstamos		871,187	573,426
Comisiones por administración y manejo, netas	18	872,777	683,663
Total de ingresos por intereses y comisiones		<u>10,389,146</u>	<u>4,904,767</u>
Gastos de intereses:			
Depósitos		1,498,502	1,076,893
Financiamientos recibidos		3,339,003	1,024,468
Gastos por comisiones	19	380,089	142,957
Total de gastos de intereses		<u>5,217,594</u>	<u>2,244,318</u>
Ingresos neto de intereses y comisiones		<u>5,171,552</u>	<u>2,660,449</u>
Provisión (reversión) para pérdidas en préstamos	9	496,842	156,420
Ingresos neto de intereses y comisiones, después de provisión		<u>4,674,710</u>	<u>2,504,029</u>
Ingresos (gastos) por servicios bancarios y otros:			
Ganancia (perdida) en instrumentos financieros		114,550	69,446
Otros ingresos	6, 18	562,353	189,330
Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto		<u>676,903</u>	<u>258,776</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos del personal	6, 20	1,935,413	1,069,898
Depreciación y amortización	11	110,351	86,606
Honorarios profesionales y legales		270,374	99,783
Impuestos		355,722	148,788
Otros gastos	6, 20	1,001,176	698,448
Total de gastos generales y administrativos		<u>3,673,036</u>	<u>2,103,523</u>
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		<u>1,678,577</u>	<u>659,282</u>
Impuesto sobre la renta	25	574,792	245,575
Utilidad neta		<u>1,103,785</u>	<u>413,707</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 junio de 2014

(Cifras en Balboas)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad neta	1,488,450	748,335
Otras utilidades (pérdidas) integrales:		
Partidas que son o podrán ser reclasificadas al estado de resultados		
Reserva para valor razonable (valores disponibles para la venta):		
Cambio neto en el valor razonable	372,374	61,371
Conversión de moneda extranjera	327,763	(87,617)
	<u>700,137</u>	<u>(26,246)</u>
Total de utilidades integrales	<u>2,188,587</u>	<u>722,089</u>
Utilidades integrales atribuibles a:		
Participación controladora	2,210,407	722,089
Participación no controladora	(21,820)	0
Total de utilidades integrales	<u>2,188,587</u>	<u>722,089</u>

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

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

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio

Por el período terminado el 30 de junio de 2014

(Cifras en Balboas)

		Participación controladora						
Nota	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Reserva de Capital	Reserva de valuación para valor razonable	Ganancia (pérdida) en Conversión de moneda	Utilidades no distribuidas	Participación no controladora	Total de patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2013	150,000	18,000,000	0	816,757	0	5,554,377	0	25,121,134
Utilidad neta	0	0	0	0	0	748,335	0	748,335
Otras utilidades integrales								
Reserva de valuación para valor razonable (inversiones disponibles para la venta)								
Cambio neto en el valor razonable	0	0	0	61,371	0	0	0	61,371
Conversión de moneda extranjera	0	0	0	0	(83,227)	0	(4,390)	(87,617)
Total de utilidades integrales	0	0	0	61,371	(83,227)	748,335	(4,390)	722,089
Transacciones con los propietarios del Banco:								
Contribuciones y distribuciones	14,750,000	0	0	0	0	0	0	14,750,000
Emisión de acciones comunes	100,000	605,352	0	0	0	0	0	705,352
Reclasificación capital adicional pagado a acciones comunes	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	0	0
Participación no controladora	14,850,000	805,352	0	0	0	0	0	15,655,352
Total de contribuciones y distribuciones	15,000,000	19,205,352	0	878,128	(83,227)	6,302,712	(4,390)	41,298,575
Saldo al 30 de junio de 2013								
Saldo al 31 de diciembre de 2013	15,000,000	19,500,000	0	971,879	(65,556)	7,160,871	710,017	42,277,171
Adquisición de subsidiaria	20	0	1,800,000	(25,711)	0	3,639,851	(176,338)	5,237,822
Utilidad neta	0	0	0	0	0	1,510,270	(21,820)	1,488,450
Otras utilidades integrales								
Reserva de valuación para valor razonable (inversiones disponibles para la venta)								
Cambio neto en el valor razonable	0	0	0	372,374	0	0	0	372,374
Conversión de moneda extranjera	0	0	0	0	332,428	4,666	(4,665)	332,429
Total de utilidades integrales	0	0	1,800,000	372,374	332,428	5,154,787	(26,485)	7,431,075
Transacciones con los propietarios del Banco:								
Contribuciones y distribuciones:								
Reclasificación capital adicional pagado a acciones comunes	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	(63,255)	0	(63,255)
Participación no controladora	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de contribuciones y distribuciones	0	0	0	0	0	(63,255)	0	(63,255)
Saldo al 30 de junio de 2014	15,000,000	18,500,000	1,800,000	1,318,542	268,832	12,232,463	507,194	49,624,991

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 periodo terminado el 30 de junio de 2014

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Actividades de operación:			
Utilidad neta		1,488,450	748,335
Ajuste a la utilidad por adquisición de subsidiaria		3,639,851	0
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Provisión para pérdidas en préstamos		732,615	310,471
(Pérdida) ganancia realizada en inversiones a valor razonable		(152,929)	(3,006,579)
Ganancia no realizada en inversiones a valor razonable		(346,663)	0
Depreciación y amortización		182,538	174,616
Depreciación y amortización adquisición de subsidiaria		572,905	0
Ingresos por intereses		(13,088,319)	(7,028,642)
Gastos de intereses		7,529,152	4,331,892
Gasto de impuesto sobre la renta		825,140	378,166
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Préstamos		(147,057,555)	(26,120,978)
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		53,405	0
Cuentas por pagar compañías relacionadas		(188,135)	0
Cuentas por cobrar		(4,169,384)	7,171
Reservas de Capital		1,800,000	0
Cuentas por pagar Relacionadas			
Crédito fiscal por realizar		(582,542)	(386,014)
Otros activos		(1,123,981)	383,698
Depositos a plazo		10,373,457	14,493,708
Depositos de ahorro		5,358,868	3,173,255
Otros pasivos		4,946,805	(742,601)
Efectivo generado de operaciones		16,714,826	7,301,519
Intereses recibidos		(9,935,643)	(4,350,040)
Intereses pagados		(180,733)	(238,469)
Impuesto sobre la renta pagado		(122,607,872)	(10,570,492)
Flujos de efectivo de las actividades de operación		(122,607,872)	(10,570,492)
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones en valores		(6,116,263)	(7,614,057)
Redención de inversiones en valores		858,728	502,816
Compra de mobiliarios y equipos		(861,302)	(160,166)
Flujos de efectivo actividades de inversión		(6,118,837)	(7,271,407)
Actividades de financiamiento:			
Producto de financiamientos		93,439,478	15,300,230
Financiamientos pagados		(17,068,992)	(10,953,206)
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		71,915,559	20,190,000
Redención de valores comerciales negociables		(44,198,299)	(9,213,694)
Producto de la emisión de notas comerciales negociables		27,089,538	34,502
Inversión en afiliadas		(64,017)	(13,550)
Emisión de acciones comunes		20	14,850,000
Emisión de capital adicional pagado		(176,338)	605,352
Impuesto complementario		(83,254)	0
Flujos de efectivo actividades de financiamiento		130,853,695	30,799,634
Efecto por fluctuación de las tasas de cambios sobre el efectivo mantenido		332,447	(87,617)
Aumento (disminución) neta en efectivo		2,126,986	12,957,735
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		19,767,826	14,676,409
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	7	22,227,259	27,546,527

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 SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de marzo de 2014

(Cifras en Balboas)

(1) Constitución y Operación

- (a) 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° 120-2010 de 26 de mayo 2010 la Superintendencia de Bancos de Panamá otorgó Permiso Temporal a La Hipotecaria, S. A. para protocolizar e inscribir en el Registro Público los documentos relativos a la modificación de su Pacto Social, incluyendo el cambio de su razón social por la de Banco La Hipotecaria, S. A. y luego según resolución S. B. P. N° 127-2010 de 4 de junio de 2010 otorga Licencia Bancaria General para iniciar operaciones oficialmente como Banco el 7 de junio de 2010, la cual le permite efectuar transacciones bancarias en Panamá y en el extranjero además de cualquiera otra actividad autorizada por esta Superintendencia.

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

- (b) La Hipotecaria S. A. de C. V., constituida el 3 de septiembre de 2003 bajo las leyes de la República de El Salvador. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y personales, administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales y personales en la República de El Salvador.

En abril de 2014, el Banco realizó la compra de hasta el 99.99% de las acciones de la subsidiaria.

- (c) Mediante Resolución No. 0942 del 22 de mayo de 2013, la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) autorizó la constitución y capitalización de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. Con el permiso de operación otorgado por la Superintendencia Financiera de Colombia en el mes de febrero de 2014, La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, inició operaciones al público a partir del 1 de abril de 2014. Banco La Hipotecaria posee el 94.99% de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S.A. La diferencia es poseída por otras compañías del grupo económico del Banco.

La oficina principal del Banco y la de su compañía tenedora de acciones están ubicadas en Vía España, Plaza Regency, piso No.4, Torre 195, ciudad de Panamá. Al 30 de junio de 2014, el Banco mantenía un total de 246 (2013: 151) colaboradores permanentes.

El Comité de Auditoría del Banco autorizó la emisión de estos estados financieros consolidados el 29 de julio 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 con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), tal como han sido modificadas por regulaciones prudenciales emitidas por la Superintendencia de Bancos de Panamá para propósito de supervisión.

La Superintendencia de Bancos de Panamá ha regulado que los estados financieros que se presenten a esta entidad reguladora, deben incluir todas las reservas para pérdidas en activos financieros, y bienes adjudicados como lo establecen las normas prudenciales emitidas por la Superintendencia de Bancos de Panamá. El tratamiento contable para el reconocimiento de pérdidas en préstamos, en inversiones en valores y en bienes adjudicados de prestatarios de conformidad con las normas prudenciales emitidas por la Superintendencia, difiere en algunos aspectos del tratamiento contable de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, específicamente (NIC 39): (Ver nota 3c - Inversiones en Valores, nota 3e - Reserva para Pérdidas en Préstamos).

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

(b) Base de Medición

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

(c) Moneda Funcional y de Presentación

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

(d) Uso de Estimaciones y Juicios

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(2) Base de Preparación, continuación

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

(e) Cambios en las Políticas Contables

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

(e.1) Subsidiaria

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

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

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

(e.2) Medición de Valor Razonable

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

(e3) Presentación de Partidas de Otro Resultado Integral

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas

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

(a) Base de Consolidación

(a.1) Subsidiaria

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 están incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que comienza el control hasta la fecha en que cesa el mismo.

(a.2) Administración de Fondos

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

(a.3) Transacciones Eliminadas en la Consolidación

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

(b) Medición del Valor Razonable

Política aplicable a partir del 1 de enero de 2013

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

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

Política aplicable antes del 1 de enero de 2013

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

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

El valor razonable de un valor de inversión es determinado por sus precios de mercado cotizados a la fecha del estado consolidado de situación financiera. De no estar disponible el precio de mercado cotizado, el valor razonable del instrumento es estimado utilizando modelos para cálculos de precios o técnicas de flujos de efectivo descontados.

(c) *Inversiones en Valores*

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

- *Valores a Valor Razonable con Cambios en Resultados*

En esta categoría se incluyen aquellos valores adquiridos con el propósito de generar una ganancia a corto plazo por las fluctuaciones del precio del instrumento. Estos valores se presentan a su valor razonable y los cambios en el valor razonable se reconocen en el estado consolidado de resultados.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

- *Valores Disponibles para la Venta*

En esta categoría se incluyen aquellos valores adquiridos con la intención de mantenerlos por un período indefinido de tiempo, esperando ser vendidos respondiendo a la necesidad de liquidez o cambios en la tasa de interés, tipo de cambio o precio de la acción. Estas inversiones se presentan a su valor razonable y los cambios en el valor razonable son reconocidos en una cuenta de valuación en el patrimonio hasta tanto los valores sean vendidos o redimidos o se determine que éstos han sufrido un deterioro de valor; en estos casos, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidas en el patrimonio son incluidas en los resultados de operaciones del estado consolidado de utilidades integrales.

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

- *Valores Mantnidos hasta su Vencimiento*

Los valores mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y fecha de vencimiento que la administración del Banco tiene la intención positiva y la capacidad financiera para mantenerlos hasta su vencimiento. Los valores mantenidos hasta su vencimiento propiedad del Banco, consisten en instrumentos de deuda, los cuales son llevados al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Una pérdida por deterioro es reconocida cuando hay una evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del valor y si esa pérdida tiene un impacto sobre las estimaciones futuras en el flujo de efectivo del valor que puede ser estimado razonablemente. La pérdida por deterioro es reconocida con cargo al resultado de las operaciones en el estado consolidado de resultados.

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

El Banco evalúa a cada fecha del estado consolidado de situación financiera, si existe alguna evidencia objetiva de deterioro en las inversiones en valores. En el caso que inversiones en instrumentos de capital sean clasificadas como disponibles para la venta, una significativa y prolongada disminución en el valor razonable por debajo de su costo es considerada en determinar si los activos están deteriorados.

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(d) Préstamos

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

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

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

(e) Reserva para Pérdidas en Préstamos

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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

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

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

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

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

Según la NIC 39, las pérdidas por deterioro en préstamos individualmente evaluados se determinan con base a una evaluación de las exposiciones caso por caso. Si se determina que no existe evidencia objetiva de deterioro para un préstamo individualmente significativo, éste se incluye en un grupo de préstamos con características similares y se evalúa colectivamente por deterioro. La pérdida por deterioro es calculada comparando el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, descontados a la tasa efectiva original del préstamo, contra su valor en libros actual.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Según la NIC 39, para los propósitos de una evaluación colectiva de deterioro, los préstamos de consumo se agrupan de acuerdo a características similares de riesgo de crédito. Esas características son relevantes para la estimación de los flujos de efectivo futuros para los grupos de tales activos. Los flujos de efectivo futuros en un grupo de préstamos que se evalúan colectivamente para deterioro, se estiman de acuerdo a los flujos de efectivo contractuales de los activos en el grupo, experiencia de pérdida histórica para los activos con características de riesgo de crédito similares, y en opiniones experimentadas de la administración sobre si la economía actual y las condiciones del crédito son tales que el nivel real de pérdidas inherentes es probable que sea mayor o menor que la experiencia histórica sugerida.

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

Reversión de deterioro

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

(f) Propiedades, Equipos y Mejoras

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

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

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

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

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

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

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

(g) Deterioro de Activos

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

(h) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

(i) Transacciones en Moneda Extranjera

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

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

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

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

(j) Depósitos recibidos de clientes

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

(k) Títulos de Deuda Emitidos y Financiamientos Recibidos

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

(l) *Ingresos y Gastos por Intereses*

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

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

(m) *Ingresos por Honorarios y Comisiones*

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

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

(n) *Información de Segmentos*

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

(o) *Impuesto sobre la Renta*

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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

(p) Pagos basados en acciones

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

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

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

- *NIIF 9 Instrumentos Financieros*, publicada el 12 de noviembre de 2011, forma parte de la primera fase del proyecto integral del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) para reemplazar la NIC 39.

- Los requerimientos de esta norma representan un cambio significativo a los requerimientos existentes en NIC 39 en relación a los activos financieros. Entre otros aspectos, esta norma contiene dos categorías primarias de medición para activos financieros: costo amortizado y valor razonable. Un activo financiero sería medido a costo amortizado si se relaciona con un modelo de negocios cuyo objetivo es mantener activos para poder recolectar flujos de efectivo contractuales, y los términos contractuales del activo establecen fechas específicas de flujos de efectivo que solo representan pagos de principal e intereses sobre el saldo del principal.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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

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

(4) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

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

<u>2014</u>	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u>	<u>Fuera de Balance</u>
<u>País o Región Geográfica:</u>			
Panamá	444,268,007	322,002,437	240,768,893
Colombia	2,675,822	234,115	0
Estados Unidos de América	0	39,907,054	0
Europa	0	25,000,000	0
Centro América y Caribe	<u>8,160,074</u>	<u>18,335,306</u>	<u>0</u>
	<u>455,103,903</u>	<u>405,478,912</u>	<u>240,768,893</u>
<u>2013</u>	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u>	<u>Fuera de Balance</u>
<u>País o Región Geográfica:</u>			
Panamá	283,632,009	228,555,558	201,104,985
Colombia	14,270,843	307,687	0
Estados Unidos de América	0	4,572,143	0
Europa	0	9,500,000	0
Centro América y Caribe	<u>270,498</u>	<u>12,960,791</u>	<u>0</u>
	<u>298,173,350</u>	<u>255,896,179</u>	<u>201,104,985</u>

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

(a) Riesgo de Crédito:

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

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

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

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

- *Formulación de Políticas de Crédito:*
Actualmente el Banco cuenta con un manual de Políticas de Crédito el cual establece los términos y condiciones bajo los cuales se otorgan los préstamos del Banco. Estas Políticas de Créditos son revisadas y actualizadas tomando en cuenta el entorno macroeconómico del país, la experiencia que el Banco ha mantenido en su propia cartera de préstamos y las tendencias y prácticas de la industria en la cual se desempeña el Banco.
- *Establecimiento de Límites de Autorización:*
El Banco ha establecido límites máximos de otorgamiento de préstamos que ascienden a B/.120,000 (2014: B/.120,000) para préstamos hipotecarios y B/.25,000 (2013: B/.17,000) para préstamos personales. Adicionalmente, cada solicitud de préstamo debe llevar la aprobación de un mínimo de dos miembros del Comité de Crédito, el cual lo compone el Gerente General, el Vicepresidente Ejecutivo de Negocios, el Vicepresidente Ejecutivo de Soporte de Negocios, el Vicepresidente de Riesgos, el Gerente de Crédito y el Oficial de Crédito. La plataforma tecnológica del Banco permite definir niveles de concentración de los clientes dentro de su cartera.
- *Desarrollo y Mantenimiento de Evaluación de Riesgo:*
La Junta Directiva del Banco estableció un Comité de Cobros el cual se reúne de forma mensual para evaluar los perfiles de crédito de los clientes que han caído en morosidad durante el mes inmediatamente anterior a la fecha de la reunión. El objetivo de esta reunión es evaluar tendencias y comportamientos de los clientes que han caído en morosidad y evaluar las Políticas de Crédito para hacer las recomendaciones de ajustes pertinentes a las mismas.
- *Revisión de Cumplimiento con Políticas:*
La revisión del Cumplimiento de Políticas de Crédito recae en el Departamento de Crédito el cual revisa y analiza cada solicitud de préstamo y en el Comité de Crédito que evalúa y aprueba las solicitudes de préstamos. Adicionalmente, la Junta Directiva estableció el Departamento de Auditoría Interna, el cual audita regularmente un porcentaje de los casos desembolsados en el período inmediatamente anterior a la fecha de la revisión. El objetivo es asegurar el cumplimiento en cada préstamo auditado de los lineamientos establecidos en las Políticas de Crédito, Políticas de Tramitación y Políticas de Legal.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

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

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

	Préstamos	
	2014	2013
Deterioro Individual:		
Grado 6: Deteriorado	1,960,290	513,959
Reserva asignada	<u>(520,314)</u>	<u>(12,399)</u>
Valor en libros	<u>1,439,976</u>	<u>501,560</u>
Morosos sin deterioro:		
Grado 2: Riesgo bajo		
01 – 30 días	27,365,481	18,304,902
31 – 60 días	7,392,201	5,668,783
Reserva asignada	<u>(112,777)</u>	<u>(6,305)</u>
Valor en libros	<u>34,644,905</u>	<u>23,967,380</u>
Grado 3 al 5: Lista de vigilancia		
61 - 90 días	2,876,232	1,442,329
91 - 120 días	695,191	257,358
121 - 150 días	475,406	89,027
151 - 180 días	339,010	68,799
Reserva asignada	<u>(633,205)</u>	<u>(13,900)</u>
Valor en libros	<u>3,752,634</u>	<u>1,843,613</u>
No morosos sin deterioro:		
Grado 1: Corriente	349,009,900	216,589,414
Reserva asignada	<u>0</u>	<u>(3,574)</u>
Valor en libros	<u>349,009,900</u>	<u>216,585,840</u>
Total cartera de préstamos	390,113,711	242,934,571
Reserva global	<u>(2,017,250)</u>	<u>(2,393,168)</u>
Total en libros	<u>386,830,165</u>	<u>240,505,225</u>

2014

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

- **Deterioro en préstamos:**
El deterioro para los préstamos se determina considerando el monto de principal e intereses de acuerdo al término contractual de los préstamos. Estos préstamos son evaluados en el grado 6 que es el sistema de evaluación de riesgo de crédito del Banco.
- **Morosidad sin deterioro de los préstamos:**
Préstamos donde los pagos contractuales de capital e intereses pactados están morosos, pero contractualmente el Banco no considera que exista una pérdida por deterioro basado en el nivel de garantías disponibles sobre los montos adeudados al Banco. Generalmente, los préstamos en esta condición son clasificados en un grado de 2 a 5.
- **Reservas por deterioro:**
El Banco ha establecido reservas para cubrir las pérdidas incurridas en la cartera de préstamos. Estas reservas se calculan de forma individual para los préstamos que son individualmente significativos y para los préstamos que no son individualmente significativos y los préstamos que al ser evaluados de forma individual no presentan deterioro, se calculan de forma colectiva.

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

El Banco al 30 de junio de 2014, mantiene en clasificación no morosos sin deterioro las inversiones y depósitos en bancos por la suma de B/.36,537,673 (2013: B/.30,757,020) y B/.22,227,259 (2013: B/.19,767,826); respectivamente.

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

	Préstamos	
	Monto Bruto	Monto Neto
30 de junio de 2014		
B: Mención Especial	34,757,682	34,644,905
C: Sub-Normal	2,876,232	2,571,420
D: Dudoso	1,509,607	1,181,214
E: Irrecuperable	1,960,290	1,208,448
Total	<u>41,103,811</u>	<u>39,605,987</u>

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	
	Monto Bruto	Monto Neto
31 de diciembre de 2013		
B: Mención Especial	5,668,783	5,662,478
C: Sub-Normal	1,442,329	1,440,955
D: Dudoso	415,184	402,658
E: Irrecuperable	513,959	501,560
Total	<u>8,040,255</u>	<u>8,007,651</u>

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

	Préstamos		Inversiones		Depósitos en bancos	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Concentración por Sector:						
Préstamos hipotecarios	357,543,788	218,705,202	0	0	0	0
Préstamos personales	32,569,923	24,229,369	0	0	0	0
Otros sectores	0	0	36,537,673	30,757,020	22,061,580	19,611,940
	<u>390,113,711</u>	<u>242,934,571</u>	<u>36,537,673</u>	<u>30,757,020</u>	<u>22,061,580</u>	<u>19,611,940</u>
Concentración Geográfica						
Panamá	278,599,487	242,934,571	32,969,934	30,757,020	11,194,279	5,070,599
Colombia	11,548,891	0	0	0	2,674,759	14,270,843
Estados Unidos de América	0	0	0	0	0	0
Centro América	99,965,333	0	3,567,738	0	8,192,542	270,498
	<u>390,113,711</u>	<u>242,934,571</u>	<u>36,537,673</u>	<u>30,757,020</u>	<u>22,061,580</u>	<u>19,611,940</u>

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

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

	2014	2013
Bonos gubernamentales		
Calificación BBB+ a menos	<u>1,839,451</u>	<u>1,017,677</u>
	<u>1,839,451</u>	<u>1,017,677</u>
Bonos hipotecarios		
Calificación BBB+ a menos	9,821,548	6,630,660
Sin calificación	15,529,304	15,741,480
	<u>25,350,852</u>	<u>22,372,140</u>
Otras inversiones		
Sin calificación	<u>9,347,368</u>	<u>7,367,203</u>
Total	<u>36,537,672</u>	<u>30,757,020</u>

Handwritten signature

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

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

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Relación de los créditos al valor de la garantía (LTV)		
0-20%	207,946	107,429
20-40%	2,801,612	1,522,684
40-60%	19,216,467	12,890,560
60-80%	98,191,246	59,825,161
80-100%	<u>237,126,517</u>	<u>144,359,368</u>
Total	<u>357,543,788</u>	<u>218,705,202</u>

(b) Riesgo de Liquidez

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

Administración del Riesgo de Liquidez:

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

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

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

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Al 30 de junio	50.64%	45.28%
Promedio del año	50.26%	62.90%
Máximo del año	59.93%	160.55%
Mínimo del año	42.11%	39.47%

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

	<u>2014</u>	Hasta <u>1 año</u>	De 1 a 5 <u>años</u>	Más de <u>5 años</u>	<u>Total</u>
Activos:					
Efectivo		165,679	0	0	165,679
Depósitos en bancos		22,061,580	0	0	22,061,580
Inversiones en valores		0	0	36,537,673	36,537,673
Préstamos		141,557	4,419,824	382,268,784	386,830,166
Otros activos		<u>2,330,477</u>	<u>4,088,210</u>	<u>0</u>	<u>6,418,687</u>
Total de activos		<u>24,699,293</u>	<u>8,508,034</u>	<u>418,806,457</u>	<u>452,013,784</u>
Pasivos:					
Valores comerciales negociables		82,080,361	0	0	82,080,361
Notas comerciales negociables		11,385,000	55,190,864	0	66,575,864
Depósitos		49,619,916	86,868,055	0	136,487,971
Financiamientos recibidos		32,458,333	47,498,196	33,000,000	112,956,529
Otros pasivos		<u>7,378,187</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>7,378,187</u>
Total de pasivos		<u>182,921,797</u>	<u>189,557,115</u>	<u>33,000,000</u>	<u>405,478,912</u>
Contingencias		<u>59,636,686</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>59,636,686</u>
Margen de liquidez neto		<u>(217,859,190)</u>	<u>(181,049,081)</u>	<u>385,806,457</u>	<u>(13,101,814)</u>
	<u>2013</u>	Hasta <u>1 año</u>	De 1 a 5 <u>años</u>	Más de <u>5 años</u>	<u>Total</u>
Activos:					
Efectivo		155,886	0	0	155,886
Depósitos en bancos		19,611,940	0	0	19,611,940
Inversiones en valores		0	0	30,757,020	30,757,020
Préstamos		8,012	3,007,476	239,919,083	242,934,571
Otros activos		<u>1,858,114</u>	<u>3,505,668</u>	<u>0</u>	<u>5,363,782</u>
Total de activos		<u>21,633,952</u>	<u>6,513,144</u>	<u>270,676,103</u>	<u>298,823,199</u>
Pasivos:					
Valores comerciales negociables		54,363,101	0	0	54,363,101
Notas comerciales negociables		5,435,000	34,051,326	0	39,486,326
Depósitos		26,309,073	94,446,573	0	120,755,646
Financiamientos recibidos		10,466,667	16,619,376	9,500,000	36,586,043
Otros pasivos		<u>4,705,063</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4,705,063</u>
Total de pasivos		<u>101,994,312</u>	<u>145,117,275</u>	<u>9,500,000</u>	<u>255,896,178</u>
Contingencias		<u>52,874,808</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>52,874,808</u>
Margen de liquidez neto		<u>(132,519,760)</u>	<u>(138,604,131)</u>	<u>261,176,103</u>	<u>(9,947,783)</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.

2014

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

(c) Riesgo de Mercado:

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

Riesgo de Tasa de Cambio

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

Riesgo de Tasa de Interés

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

<u>2014</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 3 años</u>	<u>De 3 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>	<u>Total</u>
Activos:					
Depósitos a la vista en bancos	16,361,579	0	0	0	16,361,579
Depósitos a plazo en bancos	5,700,000	0	0	0	5,700,000
Valores disponibles para la venta	17,718,694	0	0	9,255,208	26,973,902
Valores mantenidos para negociar y hasta su vencimiento	0	0	0	9,563,770	9,563,770
Préstamos	<u>148,350</u>	<u>2,069,559</u>	<u>4,041,037</u>	<u>383,854,765</u>	<u>390,113,711</u>
Total	<u>39,928,623</u>	<u>2,069,559</u>	<u>4,041,037</u>	<u>402,673,743</u>	<u>448,712,962</u>
Pasivos:					
Depósitos de ahorros	5,807,124	0	0	0	5,807,124
Depósitos a plazo	43,812,792	55,569,246	31,298,809	0	130,680,847
Financiamientos recibidos y deuda emitida	<u>121,612,699</u>	<u>85,539,055</u>	<u>30,961,000</u>	<u>23,500,000</u>	<u>261,612,754</u>
Total	<u>171,232,615</u>	<u>141,108,301</u>	<u>62,259,809</u>	<u>23,500,000</u>	<u>398,100,725</u>
<u>2013</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 3 años</u>	<u>De 3 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>	<u>Total</u>
Activos:					
Depósitos a la vista en bancos	18,411,940	0	0	0	18,411,940
Depósitos a plazo en bancos	1,200,000	0	0	0	1,200,000
Valores disponibles para la venta	17,370,769	0	0	5,802,971	23,173,740
Valores mantenidos hasta su vencimiento	0	0	0	7,583,280	7,583,280
Préstamos	<u>171,678,876</u>	<u>1,777,990</u>	<u>1,187,262</u>	<u>68,290,443</u>	<u>242,934,571</u>
Total	<u>208,661,585</u>	<u>1,777,990</u>	<u>1,187,262</u>	<u>81,676,694</u>	<u>293,303,531</u>
Pasivos:					
Depósitos de ahorros	448,256	0	0	0	448,256
Depósitos a plazo	25,860,817	56,650,548	37,796,025	0	120,307,390
Financiamientos recibidos y deuda emitida	<u>96,247,470</u>	<u>31,227,000</u>	<u>2,961,000</u>	<u>0</u>	<u>130,435,470</u>
Total	<u>122,556,543</u>	<u>87,877,548</u>	<u>40,757,025</u>	<u>0</u>	<u>251,191,116</u>

Al 30 de junio de 2014, los depósitos de clientes en pasivos devengaban tasas de interés anual en un rango de 1.00% a 5.75% (2013: 1.00% a 5.75%).

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

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

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

Red

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

<u>Categoría de Pasivo</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasas variables según fluctuaciones en la tasa LIBOR ajustadas mensualmente, trimestralmente o semestralmente (Financiamientos recibidos).	103,570,388	28,966,667
Tasas fijas por períodos no mayores de un (1) año (VCNs).	93,661,000	59,930,000
Tasas fijas por períodos menores de un (1) año (Depósitos a plazo).	43,812,792	25,860,817
Tasas fijas por períodos mayores de un (1) año (Depósitos a plazo).	86,868,055	94,446,573
Tasas variables por períodos menores de un (1) año (Depósitos cuenta de ahorro).	5,807,124	448,256
Tasas fijas por períodos mayores de un (1) año (Notas comerciales negociables, Financiamientos recibidos).	<u>65,388,000</u> <u>399,107,359</u>	<u>42,188,000</u> <u>251,840,313</u>
<u>Categoría de Activo</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasas variables ajustadas trimestralmente según un índice determinado por la Superintendencia de Bancos de Panamá.	142,748,969	124,098,658
Tasas ajustadas según determine el Banco, de tiempo en tiempo en base al costo de los pasivos del Banco.	247,364,742	118,835,913
Tasas fijas por períodos menores de un (1) año (Depósitos a plazo)	5,700,000	1,200,000
Tasas variables por períodos menores de un (1) año (Cuentas corrientes y de ahorros)	16,361,579	18,411,940
Tasas variables ajustadas trimestralmente según un índice determinado por la Superintendencia de Bancos de Panamá (Inversiones en valores)	26,298,816	28,921,057
Tasas fijas por períodos no mayores de un (1) año (Inversiones en valores)	753,190	804,229
Tasas fijas por períodos mayores de un (1) año (Inversiones en valores)	<u>9,471,609</u> <u>448,698,905</u>	<u>1,017,677</u> <u>293,289,474</u>

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

Riesgo de Precio:

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

12/2014

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

(d) Riesgo Operacional:

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

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

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

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

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

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

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

La política de la administración es de mantener una estructura de capital sólida. El total del capital de los accionistas al 30 de junio de 2014 es de B/.33,500,020 (2013: B/.33,500,000).

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

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

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

Capital Primario (Pilar 1): El mismo comprende el capital pagado en acciones, las reservas declaradas, las utilidades retenidas, donde se entiende capital pagado en acciones aquél representado por acciones comunes emitidas y totalmente pagadas.

Las reservas declaradas son aquéllas identificadas como tales por el Banco provenientes de ganancias acumuladas en sus libros para reforzar su situación financiera.

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

Capital Secundario (Pilar 2): El mismo comprende los instrumentos híbridos de capital y deuda, la deuda subordinada a término, las reservas generales para pérdidas y las reservas no declaradas. Al 30 de junio de 2014, el Banco no mantiene capital secundario.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

Los Fondos de Capital de un Banco de Licencia General no podrán ser inferiores al 8% de sus activos ponderados en función a sus riesgos. Para estos efectos, los activos deben considerarse netos de sus respectivas provisiones o reservas y con las ponderaciones indicadas en el Acuerdo de la Superintendencia. No ha habido cambios materiales en la administración del capital del Banco durante el período de los estados financieros emitidos al 30 de junio de 2014.

El Banco mantiene una posición de capital regulatorio que se compone de la siguiente manera para el año terminado el 30 de junio de 2014, que se detalla como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Capital Primario (Pilar 1)		
Acciones comunes	15,000,020	15,000,000
Capital adicional pagado	19,029,383	19,205,352
Utilidades no distribuidas	12,203,772	7,168,996
	<u>1,800,000</u>	<u>0</u>
Total del capital regulatorio	48,033,175	41,374,348
Menos: Inversión en afiliada	<u>(118,658)</u>	<u>(54,641)</u>
Total	<u>47,914,517</u>	<u>41,319,707</u>
Activo ponderado en base al Riesgo	<u>261,830,777</u>	<u>173,990,909</u>
Índices de Capital		
Total expresado en porcentaje del activo ponderado con base a riesgo	<u>18.30%</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 período. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

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

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

(a) Pérdidas por deterioro sobre préstamos y anticipos:

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

(b) Deterioro en inversiones en valores:

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

(c) Impuestos sobre la renta:

El Banco está sujeto a impuestos sobre la renta. Estimados significativos se requieren al determinar la provisión para impuestos sobre la renta el impuesto diferido producto de diferencias temporales. Existen muchas transacciones y cálculos para los cuales la determinación del impuesto final es incierta durante el curso ordinario del negocio. El Banco reconoce obligaciones basadas en estimados de que si habrá obligación de pagar impuestos adicionales. Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos es diferente de las sumas que fueron inicialmente registradas, dichas diferencias impactarán las provisiones por impuestos sobre la renta en el periodo en el cual se hizo dicha determinación.

(d) Entidades estructuradas no consolidadas

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(6) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

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

	Partes Relacionadas	
	2014	2013
Activos:		
Inversión en afiliada	<u>118,657</u>	<u>54,641</u>
Cuenta por cobrar compañía relacionada	<u>16,784</u>	<u>70,189</u>
Pasivos:		
Depósitos de ahorro	<u>5,771,319</u>	<u>275,594</u>
Depósitos a plazo	<u>6,442,211</u>	<u>5,165,206</u>
Cuentas por pagar compañías relacionadas	<u>0</u>	<u>188,135</u>
Otros ingresos (gastos):		
Asesoría financiera	<u>0</u>	<u>90,000</u>
Gastos de intereses sobre depósitos	<u>(128,392)</u>	<u>(107,991)</u>
Beneficios a corto plazo a ejecutivos	<u>(375,184)</u>	<u>(270,297)</u>

Transacciones con Directores y Ejecutivos

Al 30 de junio de 2014, el Banco ha pagado dietas por B/.9,300 (2013: B/.7,500) 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/.375,184 (2013: B/.270,297).

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

(7) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

	2014	2013
Efectivo y efectos de caja	165,679	155,886
Depósitos a la vista	12,858,933	3,792,182
Depósito de ahorro	3,502,647	14,619,758
Depósitos a plazo fijo	5,700,000	1,200,000
Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de flujos de efectivo	<u>22,227,259</u>	<u>19,767,826</u>

Al 30 de junio de 2014, el Banco mantenía depósitos a plazo fijo por la suma de B/.5,700,000 (2013: B/.1,200,000) con tasas de interés de 0.02% a 0.15% (2013: 0.03% a 0.29%).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(7) Efectivo y Equivalentes de Efectivo, continuación

Adicionalmente, el Banco mantiene depósitos en cuentas de ahorro por la suma de B/.3,502,647 (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/.12,858,933 (2013: B/.3,792,182) con tasas de interés de 0.15% (2013: 0.15%).

(8) Cuentas e Intereses por Cobrar

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

	2014	2013
Cuentas por cobrar:		
Clientes	778,412	743,600
Empleados	6,582	7,148
Varios	<u>450,644</u>	<u>434,089</u>
	<u>1,235,638</u>	<u>1,184,837</u>
Intereses por cobrar:		
Clientes	859,802	424,396
Bono hipotecario	<u>235,038</u>	<u>178,692</u>
	<u>1,094,840</u>	<u>603,088</u>
	<u>2,330,478</u>	<u>1,787,925</u>

(9) Préstamos, neto

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

	2014					Total
	Normal	Mención Especial	Sub-Normal	Dudoso	Irrecuperable	
Total de préstamos hipotecarios y personales	<u>349,009,900</u>	<u>34,757,682</u>	<u>2,876,232</u>	<u>1,509,607</u>	<u>1,960,290</u>	<u>390,113,711</u>
Reserva requerida	<u>0</u>	<u>112,777</u>	<u>431,435</u>	<u>201,770</u>	<u>520,314</u>	<u>1,266,296</u>
Reserva global mínima						<u>2,017,250</u>
Total de reservas						<u>3,283,546</u>
	2013					Total
	Normal	Mención Especial	Sub-Normal	Dudoso	Irrecuperable	
Total de préstamos hipotecarios y personales	<u>234,894,316</u>	<u>5,668,783</u>	<u>1,442,329</u>	<u>415,184</u>	<u>513,959</u>	<u>242,934,571</u>
Reserva requerida	<u>0</u>	<u>6,305</u>	<u>1,374</u>	<u>12,526</u>	<u>12,399</u>	<u>32,604</u>
Reserva global mínima						<u>2,396,742</u>
Total de reservas						<u>2,429,346</u>

Rao

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(9) Préstamos netos, continuación

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa variable	390,113,711	242,934,571
Total	<u>390,113,711</u>	<u>242,934,571</u>

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Préstamos hipotecarios	357,543,788	218,705,202
Préstamos personales	<u>32,569,923</u>	<u>24,229,369</u>
Total	<u>390,113,711</u>	<u>242,934,571</u>

Al 30 de junio de 2014, el Banco mantenía préstamos hipotecarios por aproximadamente B/.43.3 millones (2013: B/.43.5 millones) en garantía de notas comerciales negociables (véase nota 15).

Al 30 de junio de 2014, el Banco mantenía préstamos hipotecarios por B/.135,400,485 (2013: B/.45,333,334) en garantía de obligaciones contraídas o por contraer con varias instituciones financieras (véase nota 14).

Al 30 de junio de 2014, las tasas de interés anual que devengaban los préstamos hipotecarios oscilaban entre 5.50% y 18% (2013: 5.50% y 18%).

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo al inicio del año	2,429,346	1,824,589
Adquisición de subsidiaria	244,002	0
Cargos de provisión	732,615	711,023
Préstamos castigados	<u>(122,417)</u>	<u>(106,266)</u>
Saldo al final del año	<u>3,283,546</u>	<u>2,429,346</u>

(10) Inversiones en Valores

Al 30 de junio de 2014, el Banco mantiene una cartera de inversiones por un valor de B/.36,537,672 (2013: B/.30,757,020). Estas inversiones están clasificadas de la siguiente forma:

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(10) Inversiones en Valores, continuación

Inversiones Disponibles para la Venta

Al 30 de junio de 2014, estas inversiones se detallan de la siguiente manera:

	<u>2014</u>		<u>2013</u>	
	<u>Valor Razonable</u>	<u>Costo Amortizado</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Costo Amortizado</u>
Bonos de la República	1,623,050	1,135,000	801,600	600,000
Bonos hipotecarios	<u>25,350,852</u>	<u>20,975,823</u>	<u>22,372,140</u>	<u>21,601,861</u>
Total	<u>26,973,902</u>	<u>22,110,823</u>	<u>23,173,740</u>	<u>22,201,861</u>

Adicionalmente, el Banco presenta ganancias no realizadas para los valores disponibles para la venta por B/.1,318,542 (2013: B/.971,879), la cuales se presentan en el estado consolidado de cambios en el patrimonio.

Las tasas de interés anual que devengan los valores disponibles para la venta oscilaban entre 3.63% y 8.50% (2013: 3.63% y 8.50%).

Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados

Estas inversiones se componen por intereses residuales de fideicomisos administrados. Al 30 de junio de 2014, estas inversiones se detallan de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Intereses residuales en fideicomisos	<u>9,333,312</u>	<u>7,353,146</u>
Total	<u>9,333,312</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 Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (vencimientos 2036).

Al 30 de junio de 2014, se registró en el estado consolidado de resultados una ganancia sobre las inversiones por US\$152,929 (2013: US\$69,446).

Inversiones Mantenidas hasta su Vencimiento

El Banco mantiene bonos de la República de Panamá con valor en libros de B/. 216,401 (2013: B/.216,077) y con un valor razonable de B/.321,750 (2013: B/.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 del Banco.

El Banco también mantiene como parte de su cartera de inversiones, inversiones permanentes por la suma de B/.14,057 (2013: B/.14,057). Estas inversiones se mantienen registradas al costo.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(11) Mobiliario, Equipo y Mejoras

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

<u>2014</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Equipo de oficina</u>	<u>Equipo rodante</u>	<u>Mejoras a la propiedad</u>	<u>Total</u>
Costo:					
Al inicio del año	372,960	1,095,975	263,923	649,558	2,382,416
Adquisición de subsidiaria	117,707	363,440	125,306	154,844	761,297
Compras	9,829	34,778	25,220	30,179	100,006
Ventas y descartes	0	(17,367)	(46,686)	0	(64,053)
Al final del año	500,496	1,476,826	367,763	834,581	3,179,666
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	255,779	914,287	108,401	472,674	1,751,141
Adquisición de subsidiaria	88,110	299,311	77,907	107,578	572,906
Gasto del año	29,133	75,186	31,079	47,140	182,538
Ventas y descartes	0	(17,367)	(46,686)	0	(64,053)
Ajuste por conversión	0	19	0	0	19
Al final del año	373,022	1,271,436	170,701	627,392	2,442,551
Saldos netos	127,474	205,390	197,062	207,189	737,115

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

(12) 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
Fondo de cesantía	396,469	377,134
Prepago varios	1,570,090	644,524
Impuesto diferido	190,050	21,785
Total	2,217,522	1,093,581

(Handwritten signature)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(13) Obligaciones Negociables

La Compañía 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 la Compañía y una fianza solidaria de Grupo ASSA, S. A.

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2014</u>
Programa: 1			
Tramo 29	4.500%	Julio, 2014	1,000,000
Tramo 30	4.500%	Agosto, 2014	1,500,000
Tramo 31	4.350%	Junio, 2014	2,000,000
Tramo 32	4.500%	Octubre, 2014	1,000,000
Tramo 33	4.500%	Octubre, 2014	2,000,000
Programa: 2			
Tramo 01	4.500%	Diciembre, 2014	1,000,000
Tramo 02	4.500%	Diciembre, 2014	1,500,000
Tramo 03	4.500%	Enero, 2015	2,500,000
Tramo 04	4.500%	Febrero, 2015	1,500,000
Tramo 05	4.500%	Febrero, 2015	1,500,000
Tramo 06	4.625%	Junio, 2015	1,500,000
			15,000,000
			(49,788)
			14,950,212

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2013</u>
Tramo 19	4.00%	Encro, 2014	1,000,000
Tramo 20	4.00%	Encro, 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	265,000
			25,159,000
			(55,441)
			25,103,559

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(14) 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>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Serie DY	3.25%	Julio, 2014	3,400,000
Serie DZ	3.25%	Julio, 2014	1,585,000
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 CBO	2.50%	Noviembre, 2014	500,000
Serie CBN	3.50%	Mayo, 2015	2,500,000
Serie CBM	3.50%	Mayo, 2015	3,000,000
Serie CBL	3.50%	Abril, 2015	1,000,000
Serie CBK	3.50%	Abril, 2015	1,000,000
Serie CBJ	2.00%	Agosto, 2014	1,000,000
Serie CAZ	3.50%	Diciembre, 2014	2,260,000
Serie CBA	3.50%	Diciembre, 2014	950,000
Serie CBF	3.375%	Enero, 2015	3,000,000
Serie CBB	3.50%	Febrero, 2015	1,000,000
Serie DAO	3.50%	Febrero, 2015	2,500,000
Serie CBC	3.50%	Febrero, 2015	2,000,000
Serie DAP	3.50%	Febrero, 2015	1,000,000
Serie CBD	3.50%	Marzo, 2015	3,690,000
Serie CBE	3.50%	Marzo, 2015	2,500,000
Serie CBI	2.00%	Agosto, 2014	561,000
Serie CBG	3.50%	Marzo, 2015	1,500,000
Serie CBH	3.00%	Octubre, 2014	3,000,000
Serie CBP	3.50%	Junio, 2015	1,570,000
Serie CBQ	3.50%	Junio, 2015	1,000,000
Serie CBR	3.50%	Junio, 2015	650,000
			67,276,000
		Menos gastos prepagados por cada emisión	(145,851)
			<u>67,130,149</u>

(Handwritten signature)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(14) Valores Comerciales Negociables (VCNs) continuación

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

CAJ

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(15) Financiamientos Recibidos

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por US\$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.	3,330,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$10,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	8,000,000	5,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$10,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual fija garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	10,000,000	8,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$9,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	12,000,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$15,000,000, con vencimiento de tres años (2016) y tasa de interés semestral Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	6,666,670	0
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$10,000,000, con vencimiento en el 2014 y tasa de interés semestral Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	4,615,385	0
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$25,000,000, con vencimiento en el 2014 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	2,958,333	1,466,667
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$25,000,000, con vencimiento de siete años (2019) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	25,000,000	9,500,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$6,000,000 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.	6,000,000	0
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por US\$10,000,000, con vencimiento cada 18 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	10,000,000	10,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$10,000,000, con vencimiento de cinco años (2018) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	10,000,000	3,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$25,000,000, con vencimiento de seis años (2019) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	<u>15,000,000</u>	<u>0</u>
Total de financiamientos recibidos	113,570,388	36,966,667
Menos costos iniciales	<u>(613,859)</u>	<u>(380,624)</u>
Total de financiamientos recibidos	<u>112,956,529</u>	<u>36,586,043</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 junio de 2014, el Banco mantenía créditos hipotecarios por B/.135,400,485 (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

(16) Notas Comerciales Negociables

El Banco tiene autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores una emisión de B/.40.000.000 en Notas Comerciales Negociables (NCN) las cuales se encuentran respaldadas con el crédito general del Banco y un fideicomiso de créditos hipotecarios.

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	2014	2013
SERIE W	3.5000%	Abril-14	225,000	225,000
SERIE O	3.5000%	Julio-14	5,000,000	5,000,000
SERIE Q	3.7500%	Octubre-14	210,000	210,000
SERIE J	4.5000%	Marzo-15	2,150,000	2,150,000
SERIE X	4.0000%	Abril-15	2,025,000	2,025,000
SERIE P	4.0000%	Septiembre-15	1,250,000	1,250,000
SERIE U	4.1250%	Septiembre-15	4,239,000	4,239,000
SERIE R	4.2500%	Octubre-15	1,500,000	1,500,000
SERIE S	4.2500%	Diciembre-15	1,560,000	1,560,000
SERIE K	5.0000%	Marzo-16	7,046,000	7,046,000
SERIE L	5.0000%	Abril-16	500,000	500,000
SERIE N	4.7500%	Abril-16	2,500,000	2,500,000
SERIE M	4.7500%	Mayo-16	5,000,000	5,000,000
SERIE Y	4.2500%	Agosto-16	1,800,000	1,800,000
SERIE T	4.7500%	Diciembre-16	1,657,000	1,657,000
SERIE V	4.7500%	Febrero-17	1,761,000	1,761,000
SERIE Z	4.7500%	Julio-17	1,200,000	1,200,000
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%	Mayo-16	1,000,000	0
SERIE G	4.0000%	Julio-16	1,000,000	0
SERIE H	4.0000%	Julio-16	360,000	0
			<u>46,273,000</u>	<u>39,623,000</u>
		Menos gastos de emisión	<u>(159,832)</u>	<u>(136,674)</u>
			<u>46,113,168</u>	<u>39,486,326</u>

Al 30 de junio de 2014, el Banco mantenía préstamos hipotecarios por aproximadamente B/.43.4 millones (2013: B/.43.5 millones) en garantía de notas comerciales (véase nota 8).

(17) Certificados de Inversión

La Compañía 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.

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	31 de marzo 2014 US\$	31 de diciembre 2013 US\$
Programa: 1				
Tramo 1	5.00%	Septiembre, 2015	2,000,000	2,000,000
Tramo 2	4.75%	Septiembre, 2014	2,000,000	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	<u>2,000,000</u>	<u>2,000,000</u>
			15,500,000	13,750,000
Programa: 2				
Tramo 1	5.00%	Junio, 2016	<u>5,000,000</u>	<u>0</u>
			5,000,000	0
		Total	<u>20,500,000</u>	<u>13,750,000</u>
		Menos gastos prepagados por cada emisión	<u>(37,304)</u>	<u>(31,111)</u>
			<u>20,462,696</u>	<u>13,718,889</u>

2014

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(18) Otros Pasivos

El detalle de los otros pasivos se presenta a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto sobre la renta por pagar	786,552	180,618
Intereses acumulados por pagar sobre depósitos, financiamientos y otras obligaciones	1,555,259	986,132
Cuentas por pagar fideicomisos	154,965	0
Reserva para prestaciones laborales y otras remuneraciones	1,248,876	712,368
Otros	<u>3,632,535</u>	<u>2,637,810</u>
Total	<u>7,378,187</u>	<u>4,516,928</u>

(17) Información de Segmentos

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(17) Información de Segmentos, continuación

2014	Administración de fideicomisos	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Eliminaciones	Total
Ingresos por intereses	0	10,555,325	1,544,534	989,432	(972)	13,088,319
Ganancia realizada en inversiones a valor razonable	0	0	0	152,929		152,929
Gastos de intereses y comisiones	0	(7,142,987)	(439,164)	(492,665)	972	(8,073,844)
Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos	0	1,000,264	100,842	0		1,191,106
Ingresos de comisión neta por administración de fideicomisos	583,774	0	0	0		583,774
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	137,312	1,018,170	42,465	0		1,197,947
Otros ingresos	0	535,706	32,941	36,954		605,601
Provisión para pérdidas en préstamos	0	(670,114)	(62,500)	0		(732,615)
Gastos de operaciones	(611,174)	(3,716,602)	(1,007,612)	(181,701)		(5,517,089)
Depreciación y amortización	(20,221)	(122,967)	(33,338)	(6,012)	0	(182,537)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>89,691</u>	<u>1,456,795</u>	<u>268,168</u>	<u>498,937</u>	<u>0</u>	<u>2,313,591</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>379,799,145</u>	<u>35,490,603</u>	<u>39,814,156</u>	<u>0</u>	<u>455,103,904</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>358,681,249</u>	<u>22,055,409</u>	<u>24,742,254</u>	<u>0</u>	<u>405,478,912</u>

2013	Administración de fideicomisos	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras Inversiones	Total
Ingresos por intereses	0	5,224,677	1,220,661	583,304	7,028,642
Ganancia en instrumentos financieros	0	0	0	69,446	69,446
Gastos de intereses y comisiones	0	(3,377,850)	(423,776)	(535,265)	(4,331,891)
Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos	0	681,883	124,020	0	805,903
Ingresos de comisión neta por administración de fideicomisos	332,638	0	0	0	332,638
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	258,864	868,114	72,127	0	1,199,105
Otros ingresos	0	203,250	25,537	32,254	261,042
Provisión para pérdidas en préstamos	0	(281,295)	(29,176)	0	(310,471)
Gastos de operaciones	(517,264)	(2,320,300)	(768,507)	(162,569)	(3,768,640)
Depreciación y amortización	(23,967)	(107,509)	(35,608)	(7,532)	(174,616)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>50,271</u>	<u>895,971</u>	<u>185,278</u>	<u>(20,362)</u>	<u>1,111,158</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>209,648,951</u>	<u>26,341,007</u>	<u>33,270,885</u>	<u>269,260,843</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>177,493,505</u>	<u>22,300,887</u>	<u>28,167,876</u>	<u>227,962,268</u>

Todas las operaciones del Banco en el 2013 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

(18) 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 servicios:		
Administración de fideicomisos	593,968	332,638
Cobranza por manejo	777,528	576,238
Manejo de seguros	242,541	223,538
Asesoría Financiera	0	0
Otros	167,684	399,970
Comisiones de venta	<u>(240,490)</u>	<u>(208,140)</u>
	<u>1,541,231</u>	<u>1,324,244</u>
Otros ingresos:		
Crédito fiscal	35,581	30,932
Otros ingresos	<u>570,019</u>	<u>244,812</u>
	<u>605,600</u>	<u>275,744</u>

(19) Gastos por Comisiones

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Gastos por comisiones:		
Comisiones de VCN/Papel bursátil/Cert. Inversión	223,477	75,834
Comisiones de NCN	91,803	79,802
Comisiones de Líneas de crédito	203,957	79,289
Otras comisiones	<u>25,455</u>	<u>11,459</u>
	<u>544,692</u>	<u>246,384</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(20) Salarios, Otros Gastos de Personal y Otros Gastos de Operaciones

Los salarios, otros gastos de personal y otros gastos de operaciones se detallan a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Salarios y otros gastos de personal:		
Sueldos, décimo tercer mes y vacaciones	1,752,726	1,145,925
Gastos de representación	357,392	280,975
Bonificaciones	188,133	155,646
Cuotas patronales	302,115	210,656
Prestaciones laborales	49,471	32,509
Viajes, viáticos y combustible	102,065	13,811
Otros	<u>332,801</u>	<u>227,255</u>
	<u>3,266,462</u>	<u>2,066,776</u>
Otros gastos de operaciones:		
Alquiler	232,297	153,384
Publicidad y propaganda	292,434	225,150
Mantenimiento de equipo	106,772	304,235
Útiles de oficina	48,058	36,696
Luz, agua y teléfonos	147,901	95,528
Cargos bancarios	56,454	32,700
Otros gastos	<u>475,058</u>	<u>399,664</u>
	<u>1,358,974</u>	<u>1,247,357</u>

Plan de Opción de Compra de Acciones

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(21) Fideicomisos bajo Administración

El Banco mantenía en administración contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de cliente por B/.181,132,207 (2013: B/.148,230,177). Considerando la naturaleza de estos servicios, la administración considera que no existen riesgos significativos para el Banco.

(22) Acciones Comunes de Capital

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

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

(23) Ley de Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios

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

La Ley 3 de mayo de 1985 de la República de Panamá, establece que el crédito fiscal puede ser utilizado para el pago de impuestos nacionales, incluyendo el impuesto sobre la renta. El crédito fiscal bajo la Ley 11 de septiembre de 1990, mediante la cual se 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 junio de 2014, el Banco registró neto de reserva la suma de B/.2,887,506 (2013: B/.2,000,016), 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/.1,429,646) generando una ganancia de B/.18,243 (2013: B/.30,932).

Al 30 de junio de 2014, el crédito fiscal por realizar asciende a B/.4,088,210 (2013: B/.3,505,668) y el mismo se incluye en el estado consolidado de situación financiera.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(24) Compromisos y Contingencias

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cartas de promesa de pago	59,636,686	52,874,808

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 junio 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:

<u>Año</u>	<u>Monto</u>
2015	464,594
2016	464,594
2017	464,594
2018	464,594
2019	464,595

Al 30 de junio de 2014 el gasto de alquiler de locales ascendió a B/.217,661 (2013: B/.153,384).

(25) Impuesto sobre la Renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta del Banco están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los últimos tres años, inclusive el año terminado el 30 de junio 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%

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(25) Impuesto sobre la Renta, continuación

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

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

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

La subsidiaria deberá calcular el impuesto sobre la renta de acuerdo a la siguiente tarifa:

	<u>Colombia</u>
Vigente	25%

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto sobre la renta, estimado	85,720	362,823
Impuesto diferido por diferencias temporales	<u>(60,580)</u>	<u>15,343</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta	<u>825,720</u>	<u>378,166</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 fideicomisos. El monto del impuesto diferido se incluye como parte de los otros activos en el estado consolidado de situación financiera. Al 30 de junio 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	(4,042)
Provisión para préstamos incobrables	(29,041)	(71,087)
Valorización de bono residual de fideicomiso	<u>89,621</u>	<u>0</u>
Total de impuesto diferido activo por diferencias temporales	<u>190,050</u>	<u>21,785</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(25) Impuesto sobre la Renta, continuación

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	2,313,591	1,111,158
Ingresos y gastos de fuente extranjera y exentos, netos	(920,227)	(615,091)
Gastos no deducibles	1,303,617	823,288
Reserva Legal	<u>(18,524)</u>	<u>0</u>
Utilidad neta gravable	<u>2,678,457</u>	<u>1,319,355</u>
Impuesto sobre la renta	<u>885,720</u>	<u>362,823</u>

La tasa efectiva del impuesto sobre la renta estimado para el año terminado el 30 de junio de 2014 es de 38.28% (2013: 36.49%). Esta tasa efectiva incluye el impuesto de renta para la equidad (CREE), con tarifa del 9% entre 2013 y 2015 y del 8% a partir del 2016. La tasa de impuesto sobre la renta aplicable a la renta neta según la Ley No. 6 de 2 de febrero de 2005 es de 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.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(26) Valor Razonable de Instrumentos Financieros

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(26) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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

	<u>2014</u>		<u>2013</u>	
	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor Razonable</u>
Activos financieros:				
Depósitos a la vista	12,330,202	12,330,202	3,792,182	3,792,182
Depósito de ahorro	4,031,377	4,031,377	14,619,758	14,619,758
Depósitos a plazo	5,700,000	5,700,000	1,200,000	1,200,000
Préstamos por cobrar	390,113,711	412,558,830	242,934,571	266,640,810
Valores disponibles para la venta	26,973,902	26,973,902	23,173,740	23,173,740
Valores mantenidos hasta su vencimiento	230,458	321,750	230,134	314,657
Valores mantenidos para negociar	<u>9,333,312</u>	<u>9,333,312</u>	<u>7,353,146</u>	<u>7,353,146</u>
	<u>448,713,262</u>	<u>471,249,373</u>	<u>293,303,531</u>	<u>317,094,293</u>
Pasivos financieros:				
Depósitos de clientes - ahorro	5,807,124	5,807,124	448,256	448,256
Depósitos de clientes - a plazo	130,680,847	131,823,074	120,307,390	121,437,116
Financiamientos recibidos	112,956,529	113,252,614	36,586,043	36,605,611
Valores comerciales negociables	82,080,360	81,047,378	54,363,101	53,465,959
Notas comerciales negociables	<u>66,575,864</u>	<u>62,448,536</u>	<u>39,486,326</u>	<u>36,615,213</u>
	<u>398,100,724</u>	<u>394,378,726</u>	<u>251,191,116</u>	<u>248,572,155</u>

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

	<u>2014</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Inversiones disponibles para la venta:				
Bonos hipotecarios		0	25,350,852	25,350,852
Bonos de la República de Panamá		1,623,050	0	1,623,050
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados				
Intereses residuales en fideicomisos		0	9,333,312	9,333,312
Total		<u>1,623,050</u>	<u>34,684,164</u>	<u>36,307,214</u>

Handwritten signature

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(26) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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

Los controles específicos incluyen:

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(26) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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

	<u>2014</u> Bonos <u>Hipotecarios</u>	<u>2013</u> Bonos <u>Hipotecarios</u>
Saldo al inicio del año	29,739,343	19,065,908
Adquisición de subsidiaria	3,754,025	0
Utilidades o (pérdidas) totales		
En el estado consolidado de utilidades integrales	85,924	(46,477)
En el estado consolidado de resultados	152,929	206,788
Compras	1,827,237	18,993,087
Liquidaciones	<u>(861,237)</u>	<u>(8,479,963)</u>
Saldo al final del año	<u>34,698,221</u>	<u>29,739,343</u>

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

	<u>2014</u> Bonos <u>Hipotecarios</u>	<u>2013</u> Bonos <u>Hipotecarios</u>
Total de ganancia incluidas en el estado consolidado de resultados y en el estado consolidado de utilidades integrales:		
Ganancia realizada en inversiones a valor razonable	152,929	69,446
Cambio neto en valuación de los valores disponibles para la venta	85,924	206,788

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:

(Handwritten signature)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(26) 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:

	2014		Efecto en Otras Utilidades	
	Efecto en Estado		(Pérdidas) Integrales	
	<u>Favorable</u>	<u>(No Favorables)</u>	<u>Favorable</u>	<u>(No Favorables)</u>
Inversiones para negociar	597,285	(547,464)	0	0
Valores disponibles para la venta	0	0	898,860	(805,792)
	<u>597,285</u>	<u>(547,464)</u>	<u>898,860</u>	<u>(805,792)</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

(26) 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>
Activos:			
Depósitos a la vista	12,330,202	0	12,330,202
Depósito de ahorro	4,031,377	0	4,031,377
Depósitos a plazo	5,700,000	0	5,700,000
Préstamos por cobrar	0	412,558,830	412,558,830
Pasivos:			
Depósitos de clientes - ahorro	5,807,124	0	5,807,124
Depósitos de clientes - a plazo	0	131,823,074	131,823,074
Financiamientos recibidos	0	113,252,614	113,252,614
Valores comerciales negociables	0	81,047,378	81,047,378
Notas comerciales negociables	0	62,448,536	62,448,536

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

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:

Ray

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(26) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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

(27) Participaciones en Entidades Estructuradas No Consolidadas

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(28) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

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

(a) *Ley Bancaria*

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

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

(b) *Ley de Fideicomiso*

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

(c) *Ley de Valores*

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

(d) *Nuevas Normativa Regulatoria, aún no Adoptadas*

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

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

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

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

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

(28) 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 junio de 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Activo	Banco La Hipotecaria y subsidiaria	Eliminaciones	Sub-total	Banco La Hipotecaria	La Hipotecaria de Colombia, C. F.	La Hipotecaria El Salvador de C.V.
Efectivo y efectos de caja	165,679	0	165,679	162,916	1,063	1,700
Depósitos en bancos:						
A la vista en bancos locales	12,858,933	0	12,858,933	10,028,447	0	2,830,486
A la vista en bancos del exterior	3,502,647	34,168	3,536,815	102,299	2,674,759	759,757
A plazo en bancos locales	1,200,000	0	1,200,000	1,200,000	0	0
A plazo en bancos del exterior	4,500,000	0	4,500,000			4,500,000
Total de depósitos en bancos	22,061,580	34,168	22,095,748	11,330,746	2,674,759	8,090,243
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos	22,227,259	34,168	22,261,427	11,493,662	2,675,822	8,091,943
Inversiones en valores	36,537,672	0	36,537,672	32,989,934	0	3,567,738
Inversión en afiliada	118,658	19,354,473	19,473,131	19,237,464	0	235,667
Préstamos	390,113,711	0	390,113,711	278,599,487	11,548,891	99,965,333
Menos: reserva para pérdida en préstamos	3,283,546	0	3,283,546	2,785,995	268,023	231,528
Préstamos, neto	386,830,165	0	386,830,165	275,813,492	11,282,868	99,733,805
Propiedades, equipos y mejoras, neto	737,115	0	737,115	537,179	10,208	189,728
Cuentas e intereses por cobrar	2,330,478	0	2,330,478	1,511,374	86,654	732,450
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	16,784	0	16,784	0	16,784	0
Crédito fiscal por realizar	4,088,210	0	4,088,210	4,088,210	0	0
Otros activos	2,217,562	0	2,217,562	1,368,695	238,296	612,571
Total de activos	455,103,903	19,388,641	474,492,544	347,020,010	14,308,632	113,163,902
Pasivo y Patrimonio						
Pasivos:						
Depósitos de clientes:						
De ahorros locales	408,707	0	408,707	408,707	0	0
De ahorros extranjeros:						
A plazo locales	5,398,417	34,168	5,432,585	5,432,585	0	0
A plazo extranjeros	118,035,114	0	118,035,114	118,035,114	0	0
Total de depósitos	12,645,733	0	12,645,733	12,645,733	0	0
Valores comerciales negociables	136,487,971	34,168	136,522,139	136,522,139	0	0
Valores comerciales negociables	82,080,361	0	82,080,361	67,130,149	0	14,950,212
Notas comerciales negociables	66,575,864	0	66,575,864	46,113,168	0	20,462,696
Financiamientos recibidos	112,956,529	0	112,956,529	48,889,774	0	64,066,755
Cuentas por pagar compañías relacionadas	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos	7,378,187	0	7,378,187	5,611,193	234,115	1,532,879
Total de pasivos	405,478,912	34,168	405,513,080	304,266,423	234,115	101,012,542
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
Total de capital pagado	33,500,020	19,178,135	52,678,155	33,500,000	13,379,155	5,799,000
Reserva de capital	1,800,000	0	1,800,000	0	0	1,800,000
Reserva de valuación para valor razonable	1,318,542	0	1,318,542	1,295,341	0	23,201
Utilidad (pérdida) por conversión de moneda extranjera	266,832	0	266,832	0	266,832	0
Utilidades no distribuidas	12,232,403	(26,485)	12,205,918	7,958,246	(281,487)	4,529,159
Total del patrimonio de la participación controladora	49,117,797	19,151,650	68,269,447	42,753,587	13,364,500	12,151,360
Participación no controladora	507,194	202,823	710,017	0	710,017	0
Total de patrimonio	49,624,991	19,354,473	68,979,464	42,753,587	14,074,517	12,151,360
Total de pasivos y patrimonio	455,103,903	19,388,641	474,492,544	347,020,010	14,308,632	113,163,902

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

1204