



BGT

BG Trust,
Inc.

14(302-04)018-19

15 de Enero 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 31 de diciembre de 2013, formaban parte de dicho fideicomiso los siguientes bienes y garantías:

1. Créditos hipotecarios por el monto de **US\$43,971,488.79**.
2. Cuenta Corriente en Banco General, S.A. por la suma de **US\$214.09**.

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.


Sofia de Peris
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 31 de Diciembre de 2013

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.

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 **31 de Diciembre de 2013** y al 31 de Diciembre de 2012.

A. Liquidez

Al analizar la liquidez de La Hipotecaria es importante mencionar que el principal objetivo del Banco es fomentar el mercado secundario de hipotecas residenciales a través de la originación y titularización de préstamos hipotecarios residenciales. Al **31 de Diciembre de 2013**, La Hipotecaria había emitido, a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 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 **31 de Diciembre de 2013** el Banco tenía \$792,103.25 en bonos del Noveno Fideicomiso, \$16,777,086.50 en bonos del Décimo Fideicomiso y \$7,912,407.67 en bonos del Décimo Primer Fideicomiso, a valor razonable en sus libros. Es importante resaltar que estas emisiones se hicieron a través de fideicomisos, por lo cual, las mismas no representan pasivos para el Banco.

El Banco cuenta con una amplia capacidad en sus líneas de crédito bancarias (International Finance Corporation (IFC), Banco Nacional de Panamá, Banco Aliado, HSBC, Banco Multisectorial, Dutch Development Bank (FMO) y Banco Interamericano de Desarrollo (BID), donde en su totalidad existe una capacidad de **\$57,616,666**. Al **31 de Diciembre de 2013** el Banco había utilizado la suma de **\$36,966,666**.

Al **31 de Diciembre de 2013** el Banco tenia 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.

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

En adición, al **31 de Diciembre de 2013** La Hipotecaria tenia autorizado por la SMV un programa de hasta B/.40,000,000 en Notas Comerciales Negociables hasta un plazo de cinco años. El mismo 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.

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
SERIE J	4.50%	Marzo, 2015	2,150,000
SERIE K	5.00%	Marzo, 2016	7,046,000
SERIE L	5.00%	Abril, 2016	500,000
SERIE M	4.75%	Mayo, 2016	5,000,000
SERIE N	4.75%	Abril, 2016	2,500,000
SERIE O	3.50%	Julio, 2014	5,000,000
SERIE P	4.00%	Septiembre, 2015	1,250,000
SERIE Q	3.75%	Octubre, 2014	210,000
SERIE R	4.25%	Octubre, 2015	1,500,000
SERIE S	4.25%	Diciembre, 2015	1,560,000
SERIE T	4.75%	Diciembre, 2016	1,657,000
SERIE U	4.12%	Septiembre, 2015	4,239,000
SERIE V	4.75%	Febrero, 2017	1,761,000
SERIE W	3.50%	Abril, 2014	225,000
SERIE X	4.00%	Abril, 2015	2,025,000
SERIE Y	4.25%	Agosto, 2016	1,800,000
SERIE Z	4.75%	Julio, 2017	<u>1,200,000</u>
			39,623,000
		Menos gastos de emisión	<u>(143,343)</u>
			<u>39,479,657</u>

B. Recursos de capital

Al **31 de Diciembre de 2013** el capital común y el capital adicional pagado de Banco La Hipotecaria, S.A. ascendía a **\$33,500,000.00**

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 **31 de Diciembre de 2013** y no incluye los préstamos administrados por La Hipotecaria en fideicomisos o para otras instituciones financieras).

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

C. Resultados de las operaciones

Los principales ingresos de La Hipotecaria provienen 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 **31 de Diciembre de 2013**, La Hipotecaria administraba 18,238 préstamos hipotecarios, con un saldo insoluto de \$366,935,379.43 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 reposesidos 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 **31 de Diciembre de 2013**:

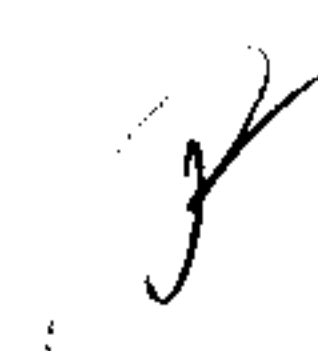
Status de Morosidad de préstamos en libros	Total de Préstamos
Adelantados	\$36,548,987
Corrientes	\$158,463,238
Saldos de 1-30 días	\$16,751,312
Saldo de préstamos 31-60 días	\$4,829,335
Saldo de préstamos 61-90 días	\$1,287,937
Saldo de préstamos 91-120 días	\$206,544
Saldo de préstamos 121-150 días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

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

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

Presente un resumen financiero de los resultados de operación y cuentas del Balance del año y de los tres períodos 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
	Oct - Dic 2013	Jul - Sep 2013	Abr - Jun 2013	Ene - Mar 2013
Ingresos por intereses y comisiones	\$5,628,825	\$5,516,781	\$4,904,767	\$4,462,163
Gastos de intereses y comisiones	\$2,705,206	\$2,538,023	\$2,244,317	\$2,087,574
Ingreso neto de intereses y comisiones	\$2,923,619	\$2,978,758	\$2,660,450	\$2,374,589
Provisiones para posibles préstamos incobrables	\$149,356	\$251,196	\$156,420	\$154,051
Ingreso neto de intereses y comisiones después de provisiones	\$2,774,263	\$2,727,562	\$2,504,030	\$2,220,538
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	\$129,509	\$123,682	\$258,776	\$86,414
Total otros ingresos (gastos)	\$129,509	\$123,682	\$258,776	\$86,414
Gastos de operaciones	\$2,216,003	\$2,030,947	\$2,103,523	\$1,839,733
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	\$687,769	\$820,297	\$659,283	\$467,219
Impuesto sobre la renta	\$358,050	\$234,939	\$245,575	\$132,591
Utilidad neta	\$329,719	\$585,358	\$413,708	\$334,628
Acciones promedio del periodo	\$1,000	\$1,000	\$1,000	\$1,000
Utilidad o pérdida por acción común	\$330	\$585	\$414	\$335
Balance General	Trimestre que	Trimestre	Trimestre	Trimestre
	reporta	anterior	anterior	anterior
	dic-13	sep-13	jun-13	mar-13
Préstamos	\$242,934,571	\$229,905,201	\$208,530,144	\$193,722,299
Provisiones*	\$2,429,346	\$2,299,052	\$2,085,301	\$1,939,824
Préstamos por cobrar (neto)	\$240,505,225	\$227,606,149	\$206,444,843	\$191,782,475
Efectivo, cuenta por cobrar y otros activos	\$58,383,533	\$59,981,759	\$62,816,000	\$33,812,834
Total de activos	\$298,888,758	\$287,587,908	\$269,260,843	\$225,595,309
Valores comerciales negociables	\$54,363,101	\$44,427,330	\$36,643,405	\$26,666,725
Notas Comerciales	\$39,486,326	\$39,479,657	\$39,462,367	\$39,445,076
Depósitos de clientes	\$120,755,646	\$113,080,143	\$111,953,766	\$91,642,858
Préstamos por pagar	\$36,586,043	\$43,075,275	\$34,752,264	\$37,205,470
Cuentas por pagar y otros pasivos	\$5,391,670	\$5,266,769	\$5,150,466	\$5,304,020
Total de pasivos	\$256,611,587	\$245,329,174	\$227,962,268	\$200,264,149
Capital pagado	\$18,500,000	\$18,500,000	\$19,205,352	\$3,750,000
Utilidades retenidas*	\$7,168,996	\$6,839,277	\$6,302,712	\$5,889,005
Total de patrimonio	\$42,277,171	\$42,258,734	\$41,298,575	\$25,331,160
Razones Financieras	Trimestre que	Trimestre	Trimestre	Trimestre
	reporta	anterior	anterior	anterior
	dic-13	sep-13	jun-13	mar-13
Dividendo / acción común	\$0	\$0	\$0	\$0
Deuda total / patrimonio	\$6	\$6	\$6	\$8
Préstamos / total de activos	\$1	\$1	\$1	\$1
Provisiones / Morosidad +91 días	\$3	\$3	\$3	\$1
Morosidad + 91 días / Cartera total	\$0	\$0	\$0	\$0
Provisiones	\$2,429,346	\$2,299,052	\$2,085,301	\$1,939,824
Morosidad +91 días	\$824,393	\$883,369	\$773,326	\$1,481,428

* 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. Sí.
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. Sí.
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. Sí.
	c. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. Sí.
	d. Constitución de Comisiones de Apoyo. Sí. 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. Sí.
	f. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. Sí.
3.	Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido. Sí. Está divulgado por medio de nuestra red de comunicación interna del Banco.
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. Sí.
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. Sí. (Se encuentran en el Código de Ética del Banco).
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos del Banco. No existe un proceso formal y por escrito. Por desarrollar.
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. Sí.
	e. Control razonable del riesgo. Sí, a través de las políticas establecidas por el Comité de Administración de Riesgo.
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera del Banco. Sí.
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. Sí.
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. Sí. (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. Sí. La Hipotecaria, S. A. consta con un departamento de auditoría interna y un Comité de Auditoría Interna.
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. Sí. (Según lo establecido en el Código de Ética.)
Composición de la Junta Directiva	
6.	a. Número de Directores de la Sociedad: Siete (7).
	b. Número de Directores Independientes de la Administración Cinco (6).
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas Uno (1).
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). Sí.
	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). No. (No hemos establecidos estos criterios ya que desde el inicio de operaciones, La

	<i>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). <i>Sí.</i>
	d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). <i>Sí.</i>
	e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). <i>Sí.</i>
	f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). <i>No, ya que para La Hipotecaria no existen.</i>
	Comités
8.	Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:
	a. Comité de Auditoria ; o su denominación equivalente <i>Sí, Comité de Auditoria.</i>
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente <i>Sí, Comité de Riesgo y Comité de Cumplimiento.</i>
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente. <i>No.</i>
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte? <i>Sí.</i>

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:

28 de Febrero 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 SUBSIDIARIA
(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros Consolidados
y Anexos**

31 de diciembre de 2013

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIA
(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

Panamá, 26 de febrero de 2014

Certificación

Los Estados Financieros interinos y preparados internamente al 31 de diciembre de 2013, de Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiaria han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").



Celmira Oro
Contadora
C.P.A. 8179

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIA

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2013

(Cifras en Balboas)

Activos	Nota	2013	2012
Efectivo y efectos de caja		155,886	171,909
Depósitos en bancos:			
A la vista en bancos locales		3,792,182	8,741,392
A la vista en bancos del exterior		14,619,758	463,108
A plazo en bancos locales		1,200,000	5,300,000
Total de depósitos en bancos		<u>19,611,940</u>	<u>14,504,500</u>
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos	7, 26	<u>19,767,826</u>	<u>14,676,409</u>
Inversiones en valores	10, 26	30,757,020	19,281,336
Inversión en afiliada	6	54,641	29,408
Préstamos	9, 26	242,934,571	182,458,925
Menos: reserva para pérdidas en préstamos	9, 26	<u>2,429,346</u>	<u>1,824,589</u>
Préstamos, neto		<u>240,505,225</u>	<u>180,634,336</u>
Propiedades, equipos y mejoras, neto	11	631,275	730,850
Cuentas e intereses por cobrar	8	1,787,925	2,156,340
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	6	70,189	0
Crédito fiscal por realizar	23	3,505,668	1,829,194
Otros activos	12, 25	1,808,989	1,403,157
Total de activos		<u><u>298,888,758</u></u>	<u><u>220,741,030</u></u>

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

<u>Pasivos y Patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Depósitos de clientes:			
De ahorros locales	6, 26	364,050	345,675
De ahorros extranjeros	6, 26	84,206	110,047
A plazo locales	6, 26	107,325,328	85,910,500
A plazo extranjeros	6, 26	12,982,062	7,920,581
Total de depósitos		120,755,646	94,286,803
Valores comerciales negociables	13	54,363,101	25,667,099
Notas comerciales negociables	15	39,486,326	39,427,865
Financiamientos recibidos	14	36,586,043	30,405,240
Cuentas por pagar compañías relacionadas	6	188,135	0
Otros pasivos	16	5,232,336	5,832,889
Total de pasivos		256,611,587	195,619,896
Patrimonio:			
Acciones comunes, 15,000 acciones autorizadas y en circulación; valor nominal B/.1000	22	15,000,000	150,000
Capital adicional pagado		18,500,000	18,600,000
		33,500,000	18,750,000
Reserva para valor razonable	10	971,879	816,757
Pérdida en conversión de moneda extranjera		(69,056)	0
Utilidades no distribuidas		7,168,996	5,554,377
Total de patrimonio de la participación controladora		41,571,819	25,121,134
Participación no controladora		705,352	0
Total de patrimonio		42,277,171	25,121,134
Compromisos y contingencias	24		
Total de pasivos y patrimonio		298,888,758	220,741,030

120

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIA

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos por intereses y comisiones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		14,008,354	10,693,651
Inversiones en valores		1,313,326	1,296,516
Depósitos en bancos		313,176	26,804
Comisiones por otorgamiento de préstamos		2,142,044	1,709,580
Comisiones por administración y manejo, netas	18	2,762,636	2,982,373
Total de ingresos por intereses y comisiones		<u>20,539,536</u>	<u>16,708,924</u>
Gastos de intereses:			
Depósitos		4,555,602	3,752,873
Financiamientos recibidos		4,446,372	2,982,195
Gastos por comisiones	19	573,146	397,877
Total de gastos de intereses y comisiones		<u>9,575,120</u>	<u>7,132,945</u>
Ingresos neto de intereses y comisiones		<u>10,964,416</u>	<u>9,575,979</u>
Provisión para pérdidas en préstamos	9	711,023	588,306
Ingresos neto de intereses y comisiones, después de provisión		<u>10,253,393</u>	<u>8,987,673</u>
Ingresos (gastos) por servicios bancarios y otros:			
Ganancia realizada de inversiones a valor razonable		206,788	(93,768)
Otros ingresos	18	391,593	980,215
Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto		<u>598,381</u>	<u>886,447</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos del personal	20	4,233,936	3,903,915
Depreciación y amortización	11	346,259	314,091
Honorarios profesionales y legales		518,200	304,813
Impuestos		611,115	456,836
Otros gastos	20	2,480,696	2,213,213
Total de gastos generales y administrativos		<u>8,190,206</u>	<u>7,192,868</u>
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		<u>2,661,568</u>	<u>2,681,252</u>
Impuesto sobre la renta	25	971,155	713,500
Utilidad neta		<u>1,690,413</u>	<u>1,967,752</u>

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

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIA

(Panamá, República de Panamá)

Estado de Resultados

Del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2013

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos por intereses y comisiones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		3,864,869	2,944,477
Inversiones en valores		327,587	289,733
Depósitos en bancos		151,035	11,234
Comisiones por otorgamiento de préstamos		497,208	(325,807)
Comisiones por administración y manejo, netas	18	788,126	1,764,536
Total de ingresos por intereses y comisiones		<u>5,628,825</u>	<u>4,684,173</u>
Gastos de intereses:			
Depósitos		1,246,177	1,038,276
Financiamientos recibidos		1,286,614	842,616
Gastos por comisiones	19	172,415	99,036
Total de gastos de intereses		<u>2,705,206</u>	<u>1,979,928</u>
Ingresos neto de intereses y comisiones		<u>2,923,619</u>	<u>2,704,245</u>
Provisión (reversión) para pérdidas en préstamos	9	149,356	163,837
Ingresos neto de intereses y comisiones, después de provisión		<u>2,774,263</u>	<u>2,540,408</u>
Ingresos (gastos) por servicios bancarios y otros:			
Ganancia (perdida) en instrumentos financieros		114,653	0
Otros ingresos	18	14,856	432,945
Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto		<u>129,509</u>	<u>432,945</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos del personal	20	1,050,972	1,053,709
Depreciación y amortización	11	83,538	83,454
Honorarios profesionales y legales		260,578	97,625
Impuestos		179,578	100,650
Otros gastos	20	641,337	566,258
Total de gastos generales y administrativos		<u>2,216,003</u>	<u>1,901,696</u>
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		<u>687,769</u>	<u>1,071,657</u>
Impuesto sobre la renta	25	358,050	277,016
Utilidad neta		<u>329,719</u>	<u>794,641</u>

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

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIA

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Utilidades Integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad neta		<u>1,690,413</u>	<u>1,967,752</u>
Otras utilidades (pérdidas) integrales:			
Partidas que son o podrán ser reclasificadas al estado de resultados			
Reserva para valor razonable (valores disponibles para la venta):			
Cambio neto en el valor razonable		155,122	(93,768)
Monto neto transferido al estado de resultados		<u>(69,056)</u>	<u>0</u>
		<u>86,066</u>	<u>(93,768)</u>
Total de utilidades integrales		<u><u>1,776,479</u></u>	<u><u>1,873,984</u></u>

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

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

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013

(Cifras en Balboas)

Nota	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Reserva para valor razonable	Ganancia (pérdida) en Conversión de Moneda	Utilidades no distribuidas	Participación no controladora	Total de patrimonio
Salidos al 31 diciembre de 2011	150,000	18,600,000	910,525	0	3,669,788	0	23,330,313
Utilidad neta del año	0	0	0	0	1,967,752	0	1,967,752
Otras pérdidas integrales							
Reserva para valor razonable (inversiones disponibles para la venta):							
Cambio neto en el valor razonable	0	0	(93,768)	0	0	0	(93,768)
Monto neto transferido al estado consolidado de resultados	0	0	0	0	0	0	0
Total de utilidades (pérdidas) integrales del año	0	0	(93,768)	0	1,967,752	0	1,873,984
Transacciones con los propietarios del Banco:							
Impuesto complementario	0	0	0	0	(83,163)	0	(83,163)
Total de contribuciones y distribuciones	0	0	(93,768)	0	(83,163)	0	(83,163)
Salidos al 31 de diciembre de 2012	150,000	18,600,000	816,757	0	5,554,377	0	25,121,134
Utilidad neta del año	0	0	0	0	1,690,413	0	1,690,413
Otras utilidades (pérdidas) integrales							
Reserva para valor razonable (inversiones disponibles para la venta):							
Cambio neto en el valor razonable	0	0	155,122	0	0	0	155,122
Monto neto transferido al estado consolidado de resultados	0	0	0	(69,056)	0	0	(69,056)
Total de utilidades (pérdidas) integrales del año	0	0	155,122	(69,056)	1,690,413	0	1,776,479
Transacciones con los propietarios del Banco:							
Reclasificación capital adicional pagado a acciones comunes	14,850,000	(100,000)	0	0	0	0	14,750,000
Impuesto complementario	0	0	0	0	(75,794)	0	(75,794)
Adquisición de participación no controladora	0	0	0	0	0	705,352	705,352
Total de contribuciones y distribuciones	14,850,000	(100,000)	0	0	(75,794)	705,352	15,379,558
Salidos al 31 de diciembre de 2013	150,000	18,500,000	971,879	(69,056)	7,168,996	705,352	42,277,171

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

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2,013</u>	<u>2,012</u>
Actividades de operación:			
Utilidad neta		1,690,413	1,967,752
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Provisión (reversión) para pérdidas en préstamos		711,023	(588,306)
Ganancia no realizada en instrumentos financieros		(7,315,537)	93,768
Ganancia (Pérdida) en instrumentos financieros		(206,788)	0
Depreciación y amortización		346,259	314,091
Pérdida en venta de activos fijos		(46,788)	0
Pérdida por descarte de activos fijos		0	573
Impuesto sobre la renta diferido		0	2,055
Ingresos por intereses		(15,634,856)	(12,016,971)
Gastos de intereses		9,575,120	7,132,945
Gasto de impuesto sobre la renta		971,155	713,500
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Préstamos		(60,581,912)	(50,616,755)
Producto de titularizaciones de cartera de préstamos		0	0
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		(70,189)	0
Cuentas por pagar compañías relacionadas		188,135	0
Cuentas por cobrar		54,009	(94,726)
Crédito fiscal por realizar		(1,676,474)	697,316
Otros activos		(405,832)	(452,516)
Depositos a plazo		26,476,309	19,260,226
Depositos de ahorro		(7,466)	(3,480)
Otros pasivos		(379,313)	1,329,829
Efectivo generado de operaciones			
Intereses recibidos		15,948,613	13,082,124
Intereses pagados		(9,896,985)	(6,827,469)
Impuesto sobre la renta pagado		(715,408)	(359,753)
Flujos de efectivo de las actividades de operación		<u>(40,976,512)</u>	<u>(26,365,797)</u>
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones en valores		(12,432,671)	(2,500,000)
Venta de inversiones en valores disponibles para la venta		7,400,134	0
Redención de inversiones en valores		1,079,827	999,974
Compra de mobiliarios y equipos		(246,684)	(229,455)
Venta de mobiliarios y equipos		46,788	0
Flujos de efectivo actividades de inversión		<u>(4,152,606)</u>	<u>(1,729,481)</u>
Actividades de financiamiento:			
Producto de financiamientos		27,400,000	22,800,000
Financiamientos pagados		(21,219,197)	(1,725,595)
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		64,245,000	25,740,000
Redención de valores comerciales negociables		(35,548,998)	(30,824,944)
Producto de la emisión de notas comerciales negociables		58,461	11,221,391
Redención de notas comerciales negociables		0	0
Inversión en afiliadas		(25,233)	(18,052)
Emisión de acciones comunes		14,850,000	0
Emisión de capital adicional pagado		605,352	0
Impuesto complementario		(75,794)	(83,163)
Flujos de efectivo actividades de financiamiento		<u>50,289,591</u>	<u>27,109,637</u>
Efecto por fluctuación de las tasas de cambios sobre el efectivo mantenido		(69,056)	0
Aumento neto en efectivo		5,160,473	(985,641)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		14,676,409	15,662,050
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	6	<u>19,767,826</u>	<u>14,676,409</u>

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

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013

(Cifras en Balboas)

(1) Constitución y Operación

Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiaria, ("El Banco") antes La Hipotecaria, S. A., fue constituida el 7 de noviembre de 1996 bajo la ley de sociedades de la República de Panamá. En el mes de mayo de 2010 según resolución S.B.P. N° 120-2010 de 26 de mayo 2010 la Superintendencia de Bancos otorgó Permiso Temporal a La Hipotecaria, S. A. para protocolizar e inscribir en el Registro Público los documentos relativos a la modificación de su Pacto Social, incluyendo el cambio de su razón social por la de Banco La Hipotecaria, S. A. y en el mes de septiembre según resolución S. B. P. N° 127-2010 de 4 de junio de 2010 otorga Licencia Bancaria General para iniciar operaciones oficialmente como Banco el 7 de junio de 2010 la cual le permite efectuar transacciones bancarias en Panamá y en el extranjero además de cualquiera otra actividad autorizada por esta Superintendencia.

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

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

Mediante Resolución No. 0942 del 22 de mayo de 2013, la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) autorizó la constitución y capitalización de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. Una vez la SFC expida el permiso de funcionamiento, la entidad podrá realizar las actividades permitidas a las compañías de financiamiento de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero en Colombia entre los cuales se encuentran otorgar, administrar y titularizar préstamos hipotecarios residenciales además de captar depósitos del público a través de cuentas de ahorro y depósitos a plazo fijo. Banco La Hipotecaria posee el 94.99% de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S.A. La diferencia es poseída por otras compañías del grupo.

La oficina principal del Banco y la de su compañía tenedora de acciones están ubicadas en Vía España, Plaza Regency, piso No.4, Torre 195, ciudad de Panamá. Al 31 de diciembre de 2013, el Banco mantenía un total de 151 (2012: 157) colaboradores permanentes.

El Comité de Auditoría del Banco autorizó la emisión de estos estados financieros consolidados el 26 de febrero de 2013.

(2) Base de Preparación

(a) Declaración de Cumplimiento

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

Notas a los Estados Financieros

(2) Base de Preparación, continuación

La Superintendencia de Bancos de Panamá ha regulado que los estados financieros que se presenten a esta entidad reguladora, deben incluir todas las reservas para pérdidas en activos financieros, y bienes adjudicados como lo establecen las normas prudenciales emitidas por la Superintendencia de Bancos de Panamá. El tratamiento contable para el reconocimiento de pérdidas en préstamos, en inversiones en valores y en bienes adjudicados de prestatarios de conformidad con las normas prudenciales emitidas por la Superintendencia, difiere en algunos aspectos del tratamiento contable de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, específicamente NIC 39 y NIIF 5. (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

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

(c) Moneda Funcional y de Presentación

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

(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.

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

(e.1) Subsidiaria

Como resultado de la adopción de la NIIF 10 *Estados Financieros Consolidados*, El Banco ha cambiado su política de contabilidad con respecto a determinar si tiene control sobre su participada; y por consiguiente si la consolida. Esta NIIF

Notas a los Estados Financieros

(2) Base de Preparación, continuación

introduce un nuevo modelo de control, el cual es aplicable a la participada, incluyendo entidades estructuradas. Ver Nota 3(a).

De acuerdo con los requerimientos de transición a NIIF 10, el Banco ha evaluado, nuevamente su conclusión de control sobre su participada al 1 de enero de 2013. Como resultado de esta evaluación el Banco no requirió realizar ajustes debido a que la participada que el Banco estaba consolidando de conformidad con la NIC 27 continúa siendo consolidada 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*. Algunas de estas revelaciones son especialmente requeridas para estados financieros consolidados intermedios; por consiguiente, el Banco ha incluido revelaciones adicionales en este sentido. (Ver Nota 26)

El Banco ha adoptado la NIIF 13 *Medición de Valor Razonable* con fecha inicial de aplicación a partir del 1 de enero de 2013. De acuerdo con las disposiciones transitorias de la NIIF 13, el Banco ha aplicado la nueva guía de medición del valor razonable, como se indica en la Nota 3(b), de forma prospectiva, y no ha provisto información comparativa para las nuevas revelaciones. Sin embargo, el cambio no ha tenido un impacto significativo sobre las mediciones de los activos y pasivos del Banco.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes

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

(a) Base de Consolidación

(a.1) Subsidiaria

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

(a.2) Administración de Fondos

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

Notas a los Estados Financieros

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes (continuación)

(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 la entidad del Banco se eliminan al preparar los estados financieros consolidados.

(a.4) Inversiones en Asociadas

Una asociada es una entidad sobre la que el Banco tiene influencia significativa, pero no tiene control o control conjunto, sobre las políticas financieras u operativas. Se presume que la entidad ejerce influencia significativa cuando el Banco posee entre el 20% y 50% del poder de voto en la participada.

Las inversiones en asociada son contabilizadas utilizando el método de participación y son reconocidas inicialmente al costo. El costo de la inversión incluye los costos de transacción.

Los estados financieros consolidados del Banco incluyen la participación sobre las ganancias o pérdidas y otras utilidades integrales bajo el método de participación patrimonial, después de ajustes para presentarlas uniformes con las políticas contables del Banco, desde la fecha en que comenzó la influencia significativa hasta la fecha en que la misma cese.

(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.

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

Notas a los Estados Financieros

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes (continuación)

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.

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 instrumentos financieros 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

Los valores son clasificados a su fecha de negociación, basados en la capacidad o intención de la administración de vender o mantener hasta la fecha de vencimiento. Las clasificaciones efectuadas por el Banco son las siguientes:

- *Valores a Valor Razonable con Cambios en Resultados*
En esta categoría se incluyen aquellos valores adquiridos con el propósito de generar una ganancia a corto plazo por las fluctuaciones del precio del instrumento. Estos valores se presentan a su valor razonable y los cambios en el valor razonable se reconocen en el estado de utilidades integrales.
- *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.

Notas a los Estados Financieros

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes (continuación)

• *Valores Mantenidos 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 utilidades integrales.

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 de utilidades integrales.

(d) *Préstamos e Intereses*

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.

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

(e) Reserva para Pérdidas en Préstamos

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

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

La Superintendencia de Bancos de Panamá requiere que la información financiera presentada por los bancos en Panamá, incluyendo estados consolidados financieros anuales e intermedios, incluyan el reconocimiento contable y presentación de reserva para pérdidas en préstamos con base a normas prudenciales para la constitución de tales reservas, emitidas por esta entidad reguladora. Con base a la normativa del regulador, Acuerdo 6-2000 emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá, el Banco clasifica los préstamos en cinco categorías de riesgo y determina los montos mínimos de reservas para pérdidas sobre el saldo de capital así:

Normal 0%; Mención especial 2%; Subnormal 15%; Dudoso 50% e Irrecuperable 100%. Para tal efecto, se utilizan criterios para la clasificación, tales como la calidad del préstamo y parámetros de incumplimiento con el servicio de la deuda, entre otros. El criterio de períodos de incumplimiento es utilizado para clasificar los préstamos de consumo y de vivienda.

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

Al calcular las pérdidas estimadas, el Banco considera, entre otros, el valor de realización de las garantías reales, y cualquier otro flujo que pudiera obtener por parte de los codeudores o garantes. Para la cartera de préstamos personales se considera la

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Anexo 2

Información Suplementaria de Consolidación sobre el Estado de Utilidades Integrales

Año terminado al 31 de diciembre de 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	La Hipotecaria (Holding), Inc. y Subsidiaria	Online Systems, S.A.	Mortgage Credit Reinsurance Limited	La Hipotecaria S. A. de C. V.	Securizator and Investor Advisors, Inc.	La Hipotecaria de Colombia, S.A.
Ingresos de operaciones:									
Intereses sobre:									
Préstamos	21,793,059	0	21,793,059	14,008,354	0	0	6,740,466	0	1,044,239
Inversiones en valores	1,577,970	0	1,577,970	1,313,326	0	0	248,275	0	16,369
Depósitos en bancos	325,084	53,024	378,108	313,176	1,496	2,894	24,111	69	3,660
Comisión por administración y manejo, neto	3,192,393	0	3,192,393	(133,245)	0	0	776,231	0	(33,230)
Comisiones por otorgamiento de préstamos	2,695,792	0	2,695,792	2,142,044	0	0	553,748	0	0
Total de ingresos por operaciones	29,584,298	53,024	29,637,322	20,359,537	1,496	2,894	8,342,831	69	1,031,038
Gastos de intereses y comisiones:									
Depósitos	4,502,578	53,024	4,555,602	4,555,602	0	0	0	0	0
Financiamientos recibidos	8,166,342	0	8,166,342	4,446,372	0	0	3,513,326	0	206,644
Comisiones sobre préstamos	1,016,966	0	1,016,966	573,147	0	0	443,434	0	0
Total de gastos de intereses y comisiones	13,685,886	53,024	13,738,910	9,575,121	0	0	3,956,760	0	206,644
Ingreso neto de intereses y comisiones	15,898,412	0	15,898,412	10,784,416	1,496	2,894	4,386,071	69	824,394
Provisión para pérdidas en préstamos	337,708	0	337,708	85,662	0	0	252,046	0	0
Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión	15,560,704	0	15,560,704	10,698,754	1,496	2,894	4,134,025	69	824,394
Otros ingresos (gastos):									
Ganancia realizada de inversiones a valor	1,006,981	0	1,006,981	800,193	0	0	0	0	0
Ganancia en instrumentos financieros	2,980,144	6,040,000	9,020,144	5,549,504	642,021	1,528,143	191,337	355,453	182,094
Otros ingresos	3,987,125	6,040,000	10,027,125	6,349,697	642,021	1,528,143	191,337	355,453	182,094
Total de otros ingresos, neto	5,974,250	12,080,000	18,054,250	12,699,324	1,284,042	3,056,286	382,674	710,906	364,188
Gastos de operaciones:									
Salarios y otros gastos del personal	6,440,873	0	6,440,873	4,233,936	545,448	0	779,311	0	882,178
Depreciación y amortización	444,970	0	444,970	346,259	2,530	0	73,377	0	22,804
Honorarios profesionales y legales	1,841,806	180,000	2,021,806	297,075	40,400	120,787	174,369	619,332	251,643
Impuestos	1,250,005	0	1,250,005	199	6,087	5,006	401,356	64	226,178
Otros gastos	3,768,703	660,000	4,428,703	2,698	18,896	212,895	1,028,395	950	684,173
Total de gastos de operaciones	13,746,357	840,000	14,586,357	8,190,206	613,361	338,688	2,456,808	620,346	2,066,976
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta	5,801,472	5,200,000	11,001,472	3,286,928	30,156	1,192,349	1,868,554	(264,824)	(1,060,488)
Impuesto sobre la renta	1,487,979	0	1,487,979	971,154	5,337	0	489,988	0	21,500
Utilidad neta	4,313,493	5,200,000	9,513,493	2,315,774	24,819	1,192,349	1,378,566	(264,824)	(1,081,988)
Otras utilidades (pérdidas) integrales:									
Reserva de valuación	51,105	0	51,105	155,122	0	0	(25,711)	0	(78,306)
Conversión de moneda	(836,939)	0	(836,939)	(69,056)	0	0	0	0	(767,883)
Total de utilidades integrales	3,527,659	5,200,000	8,727,659	2,401,840	24,819	1,192,349	1,352,855	(264,824)	(1,928,177)

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

Notas a los Estados Financieros

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

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.

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

Notas a los Estados Financieros

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

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.

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

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

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

(f) 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.

(g) 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".

(h) 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

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

(i) 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.

(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.

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) Reserva para valor razonable

La parte efectiva de cualquier cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura se reconoce directamente en el patrimonio de los accionistas, mientras que la parte no efectiva de cualquier cambio en el valor razonable se reconoce en el estado consolidado de utilidades integrales. Las cantidades acumuladas en patrimonio se reclasificarán al estado consolidado de utilidades integrales en períodos en los cuales las transacciones de coberturas afectarán el ingreso o la pérdida.

Cuando un instrumento de cobertura expira o se vende, o cuando una cobertura deja de cumplir los criterios para la contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada remanente existente en el patrimonio se reconoce en el estado consolidado de utilidades integrales.

(m) Reserva de conversión de moneda

Notas a los Estados Financieros

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

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

(n) 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.

(o) 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.

(p) 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.

(q) Impuesto sobre la Renta

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

El impuesto sobre la renta diferido representa el monto de impuestos por pagar y/o por cobrar en años futuros, que resultan de diferencias temporales entre saldos financieros de activos y pasivos y los saldos para propósitos fiscales, utilizando las tasas

Notas a los Estados Financieros

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

impositivas a la fecha del estado de situación financiera. Estas diferencias temporales se esperan revertir en fechas futuras.

(r) 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, es reconocido como un gasto de personal, con el correspondiente aumento en la cuenta por pagar a la Holding, dentro del período en que los empleados adquieren derecho incondicional sobre las acciones. El monto reconocido como gasto es ajustado para reflejar la cantidad de concesiones, que efectivamente cumplirán las condiciones del servicio.

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

A la fecha del estado financiero consolidado existe una norma que no ha sido aplicada en la preparación de estos estados financieros consolidados:

- *NIIF 9 Instrumentos Financieros*, publicada el 12 de noviembre de 2009, 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.

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 a partir de periodos anuales que inicien no antes del 1 de enero de 2017.

Por la naturaleza de las operaciones financieras del Banco, la adopción de estas normas tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados, aspecto que está en proceso de evaluación por la administración.

Notas a los Estados Financieros

(4) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros

(t) Uniformidad en la Presentación de Estados Financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>2013</u>	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u>	<u>Fuera de Balance</u>
<u>País o Región Geográfica:</u>			
Panamá	284,347,417	229,270,966	201,104,986
Colombia	14,270,843	307,687	0
Estados Unidos de América	0	4,572,143	0
Europa	0	9,500,000	0
Centro América y Caribe	270,498	12,960,791	0
	<u>298,888,758</u>	<u>256,611,587</u>	<u>201,104,896</u>
<u>2012</u>	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u>	<u>Fuera de Balance</u>
<u>País o Región Geográfica:</u>			
Panamá	220,277,922	174,261,720	215,254,819
Estados Unidos de América	0	8,764,643	0
Europa	0	4,500,000	0
Centro América y Caribe	463,108	7,943,230	0
	<u>220,741,030</u>	<u>195,469,593</u>	<u>215,254,819</u>

Notas a los Estados Financieros

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

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

(a) Riesgo de Crédito:

Es el riesgo 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.

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

- *Formulación de Políticas de Crédito:*

Actualmente el Banco cuenta con un manual de Políticas de Crédito el cual establece los términos y condiciones bajo los cuales se otorgan los préstamos del Banco. Estas Políticas de Créditos son revisadas y actualizadas tomando en cuenta el entorno macroeconómico del país, la experiencia que el Banco ha mantenido en su propia cartera de préstamos y las tendencias y prácticas de la industria en la cual se desempeña el Banco.

- *Establecimiento de Límites de Autorización:*

El Banco ha establecido límites máximos de otorgamiento de préstamos que ascienden a B/.120,000 (2012: B/.120,000) para préstamos hipotecarios y B/.17,000 (2012: B/.17,000) para préstamos personales. Adicionalmente, cada solicitud de préstamo debe llevar la aprobación de un mínimo de dos miembros del Comité de Crédito, el cual lo compone el Gerente General, el Vicepresidente Ejecutivo de Negocios, el Vicepresidente Ejecutivo de Soporte de Negocios, el Vicepresidente de Riesgos, el Gerente de Crédito y el Oficial de Crédito. La plataforma tecnológica del Banco permite definir niveles de concentración de los clientes dentro de su cartera.

- *Desarrollo y Mantenimiento de Evaluación de Riesgo:*

La Junta Directiva del Banco estableció un Comité de Cobros el cual se reúne de forma mensual para evaluar los perfiles de crédito de los clientes que han caído en morosidad durante el mes inmediatamente anterior a la fecha de la reunión. El objetivo de esta reunión es evaluar tendencias y comportamientos de los clientes que han caído en morosidad y evaluar las Políticas de Crédito para hacer las recomendaciones de ajustes pertinentes a las mismas.

Notas a los Estados Financieros

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

• *Revisión de Cumplimiento con Políticas:*

La revisión del Cumplimiento de Políticas de Crédito recae en el Departamento de Crédito el cual revisa y analiza cada solicitud de préstamo y en el Comité de Crédito que evalúa y aprueba las solicitudes de préstamos. Adicionalmente, la Junta Directiva estableció el Departamento de Auditoría Interna, el cual audita regularmente un porcentaje de los casos desembolsados en el período inmediatamente anterior a la fecha de la revisión. El objetivo es asegurar el cumplimiento en cada préstamo auditado de los lineamientos establecidos en las Políticas de Crédito, Políticas de Tramitación y Políticas de Legal.

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

(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 valor estimado de las garantías hipotecarias y otras garantías sobre los préstamos ascendían aproximadamente a B/.273,292,003 (2012: B/. 199,269,385).

El Banco al 31 de diciembre de 2013, mantiene en clasificación no morosos sin deterioro las inversiones y depósitos en bancos por la suma de B/.30,757,020 (2012: B/.19,281,336) y B/.19,767,826 (2012: B/.14,676,409); respectivamente.

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

	<u>Préstamos</u>	
	<u>Monto Bruto</u>	<u>Monto Neto</u>
31 de diciembre de 2013		
B: Mención Especial	6,608,141	6,601,836
C: Sub-Normal	675,558	674,184
D: Dudoso	418,007	405,481
E: Irrecuperable	338,549	326,150
Total	<u>8,040,255</u>	<u>8,007,651</u>

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

Notas a los Estados Financieros

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

	<u>Préstamos</u>	
	Monto Bruto	Monto Neto
31 de diciembre de 2012		
B: Mención Especial	7,183,673	7,168,072
C: Sub-Normal	545,396	537,677
D: Dudoso	353,708	330,091
E: Irrecuperable	<u>192,737</u>	<u>191,788</u>
Total	<u>8,275,514</u>	<u>8,227,628</u>

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

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

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

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bonos gubernamentales		
Calificación BBB+ y por debajo	<u>1,017,677</u>	<u>215,428</u>
	<u>1,017,677</u>	<u>215,428</u>
Bonos hipotecarios		
Calificación BBB+ y por debajo	6,630,660	7,535,126
No calificados	<u>15,741,480</u>	<u>11,530,782</u>
	<u>22,372,140</u>	<u>19,065,908</u>
Total	<u>23,389,817</u>	<u>19,281,336</u>

(Handwritten mark)

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

(b) Riesgo de Liquidez

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

Administración del Riesgo de Liquidez:

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

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

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

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

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.

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Al 31 de diciembre	45.28%	74.14%
Promedio del período	62.90%	93.42%
Máximo del período	160.55%	168.41%
Mínimo del período	39.47%	59.07%

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

Notas a los Estados Financieros

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

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

<u>2013</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>	<u>Total</u>
Activos:				
Efectivo	155,886	0	0	155,886
Depósitos en bancos	19,611,940	0	0	19,611,940
Inversiones en valores	0	0	30,757,020	30,757,020
Préstamos	8,012	3,007,476	239,919,083	242,934,571
Otros Activos	<u>1,787,925</u>	<u>3,505,668</u>	<u>0</u>	<u>5,293,593</u>
Total de activos	<u>21,563,763</u>	<u>6,513,144</u>	<u>270,676,103</u>	<u>298,753,010</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>5,420,471</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5,420,471</u>
Total de pasivos	<u>101,994,312</u>	<u>145,117,275</u>	<u>9,500,000</u>	<u>256,611,587</u>
Contingencias	<u>52,874,808</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>52,874,808</u>
Margen de liquidez neto	<u>(133,305,357)</u>	<u>(138,604,131)</u>	<u>261,176,103</u>	<u>(10,733,385)</u>
<u>2012</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>	<u>Total</u>
Activos:				
Efectivo	171,909	0	0	171,909
Depósitos en bancos	14,504,500	0	0	14,504,500
Inversiones en valores	0	0	19,281,336	19,281,336
Préstamos	10,122	3,753,217	178,695,586	182,458,925
Otros activos	<u>2,156,340</u>	<u>1,829,194</u>	<u>0</u>	<u>3,985,534</u>
Total de activos	<u>16,842,871</u>	<u>5,582,411</u>	<u>197,976,922</u>	<u>220,402,204</u>
Pasivos:				
Valores comerciales negociables	25,667,099	0	0	25,667,099
Notas comerciales negociables	0	39,427,865	0	39,427,865
Depósitos	30,134,935	64,151,868	0	94,286,803
Financiamientos recibidos	6,466,666	19,438,574	4,500,000	30,405,240
Otros pasivos	<u>5,797,917</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5,797,917</u>
Total de pasivos	<u>68,066,617</u>	<u>123,018,307</u>	<u>4,500,000</u>	<u>195,584,924</u>
Contingencias	<u>44,452,547</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>44,452,547</u>
Margen de liquidez neto	<u>(95,676,293)</u>	<u>(117,435,896)</u>	<u>193,476,922</u>	<u>(19,635,267)</u>

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

Notas a los Estados Financieros

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

(c) Riesgo de Mercado:

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

Riesgo de Tasa de Cambio

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

Riesgo de Tasa de Interés

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

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

<u>2013</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 3 años</u>	<u>De 3 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>	<u>Total</u>
Activos:					
Depósitos a la vista en bancos	18,411,940	0	0	0	18,411,940
Depósitos a plazo en bancos	1,200,000	0	0	0	1,200,000
Valores disponibles para la venta	17,370,769	0	0	5,802,971	23,173,740
Valores mantenidos 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>

<u>2012</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 3 años</u>	<u>De 3 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>	<u>Total</u>
Activos:					
Depósitos a la vista en bancos	9,204,500	0	0	0	9,204,500
Depósitos a plazo en bancos	5,300,000	0	0	0	5,300,000
Valores disponibles para la venta	19,065,908	0	0	0	19,065,908
Valores mantenidos hasta su vencimiento	0	0	0	215,428	215,428
Préstamos	<u>124,013,363</u>	<u>678,225</u>	<u>3,060,772</u>	<u>54,706,565</u>	<u>182,458,925</u>
Total	<u>157,583,771</u>	<u>678,225</u>	<u>3,060,772</u>	<u>54,921,993</u>	<u>216,244,761</u>
Pasivos:					
Depósitos de ahorros	455,722	0	0	0	455,722
Depósitos a plazo	29,679,213	25,519,793	38,632,075	0	93,831,081
Financiamientos recibidos y deuda emitida	<u>56,072,339</u>	<u>18,159,000</u>	<u>21,268,865</u>	<u>0</u>	<u>95,500,204</u>
Total	<u>86,207,274</u>	<u>43,678,793</u>	<u>59,900,940</u>	<u>0</u>	<u>189,787,007</u>

Al 31 de diciembre de 2013, los depósitos de clientes en pasivos devengaban tasas de interés anual en un rango de 1.00% a 5.75% (2012: 1.00% a 5.75%).

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

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

<u>Categoría de Pasivo</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tasas variables según fluctuaciones en la tasa LIBOR ajustadas mensualmente, trimestralmente o semestralmente (Financiamientos recibidos).	28,966,667	22,533,333
Tasas fijas por períodos no mayores de un (1) año (VCNs).	59,930,000	25,740,000
Tasas fijas por períodos menores de un (1) año (Depósitos a plazo).	25,860,817	29,679,213
Tasas fijas por períodos mayores de un (1) año (Depósitos a plazo).	94,446,573	64,151,868
Tasas variables por períodos menores de un (1) año (Depósitos cuenta de ahorro).	448,256	455,722
Tasas fijas por períodos mayores de un (1) año (Notas comerciales negociables, Financiamientos recibidos).	<u>42,188,000</u>	<u>47,823,000</u>
	<u>251,840,313</u>	<u>190,383,136</u>

<u>Categoría de Activo</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tasas variables ajustadas trimestralmente según un índice determinado por la Superintendencia de Bancos de Panamá.	124,098,658	90,018,547
Tasas ajustadas según determine el Banco, de tiempo en tiempo en base al costo de los pasivos del Banco.	118,835,913	92,440,378
Tasas fijas por períodos menores de un (1) año (Depósitos a plazo)	1,200,000	5,300,000
Tasas variables por períodos menores de un (1) año (Cuentas corrientes y de ahorros)	18,411,940	9,204,500
Tasas variables ajustadas trimestralmente según un índice determinado por la Superintendencia de Bancos de Panamá (Inversiones en valores)	28,921,057	18,060,300
Tasas fijas por períodos no mayores de un (1) año (Inversiones en valores)	804,229	1,005,608
Tasas fijas por períodos mayores de un (1) año (Inversiones en valores)	<u>1,017,677</u>	<u>215,428</u>
	<u>293,289,474</u>	<u>216,244,761</u>

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

Riesgo de Precio:

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

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.

Notas a los Estados Financieros

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

(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.

(e) Administración de Capital

La política de la administración es de mantener una estructura de capital sólida. El total del capital de los accionistas al 31 de diciembre de 2013 es de B/.34,205,352 (2012: B/.18,750,000).

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

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

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

Las reservas declaradas son aquéllas identificadas como tales por el Banco provenientes de ganancias acumuladas en sus libros para reforzar su situación financiera. Las utilidades retenidas son las utilidades no distribuidas del período y las utilidades no distribuidas correspondientes a períodos anteriores.

Capital Secundario (Pilar 2): El mismo comprende los instrumentos híbridos de capital y deuda, la deuda subordinada a término, las reservas generales para pérdidas y las reservas no declaradas. Al 31 de diciembre de 2013, el Banco no mantiene capital secundario.

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

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

Los Fondos de Capital de un Banco de Licencia General no podrán ser inferiores al 8% de sus activos ponderados en función a sus riesgos. Para estos efectos, los activos deben considerarse netos de sus respectivas provisiones o reservas y con las ponderaciones indicadas en el Acuerdo de la Superintendencia. No ha habido cambios materiales en la administración del capital del Banco durante el período de los estados financieros emitidos al 31 de diciembre de 2013.

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

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

Notas a los Estados Financieros

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Capital Primario (Pilar 1)		
Acciones comunes	15,000,000	150,000
Capital adicional pagado	19,205,352	18,600,000
Utilidades retenidas	<u>7,168,996</u>	<u>5,589,349</u>
Total del capital primario	41,374,348	24,339,349
Capital Secundario (Pilar 2): Reservas de Valuación	902,823	0
Menos: Inversión en afiliada	<u>(54,641)</u>	<u>(29,408)</u>
Total	<u>42,222,530</u>	<u>24,309,941</u>
Activo ponderado en base al Riesgo	<u>173,990,909</u>	<u>131,148,843</u>
 Índices de Capital		
Total expresado en porcentaje del activo ponderado con base a riesgo	<u>24.27%</u>	<u>18.54%</u>

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

El Banco efectúa estimados y utiliza supuestos que afectan las sumas reportadas de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal. Los estimados y decisiones son continuamente evaluados y están basadas en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias.

(a) Pérdidas por deterioro sobre préstamos

El Banco revisa sus portafolios de préstamos para evaluar el deterioro por lo menos en una base mensual en base a los criterios establecidos en el Acuerdo No.6-2000. Al determinar si una pérdida por deterioro debe ser registrada en el estado de resultados, el Banco toma decisiones en cuanto a si existe información observable que indique que existe una reducción del valor del préstamo que puede ser medida en los flujos de efectivo futuros estimados de los préstamos.

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

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

Si en un período subsiguiente, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución puede ser objetivamente relacionada a un evento ocurrido después de que el deterioro fue reconocido, la pérdida por deterioro reconocida previamente es reversada

Notas a los Estados Financieros

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

ajustando la cuenta de reserva. El monto de la reversión es reconocido en el estado de resultados.

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

(b) Deterioro de inversiones disponibles para la venta

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

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

(d) Entidades estructuradas no consolidadas

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

Notas a los Estados Financieros

(6) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

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

	Partes Relacionadas	
	2013	2012
Activos:		
Inversión en afiliada	<u>54,641</u>	<u>29,408</u>
Cuenta por cobrar compañías relacionadas	<u>70,189</u>	<u>0</u>
Pasivos:		
Depósitos a plazo	<u>5,165,206</u>	<u>10,634,219</u>
Depósitos de ahorro	<u>275,594</u>	<u>400,861</u>
Cuentas por pagar compañías relacionadas	<u>188,135</u>	<u>0</u>
Otros ingresos (gastos):		
Ingresos de intereses sobre depósitos en bancos	<u>180,000</u>	<u>240,000</u>
Asesoría financiera	<u>58,057</u>	<u>137,383</u>
Bono de buena siniestralidad	<u>(224,408)</u>	<u>(48,151)</u>
Gastos de intereses sobre depósitos	<u>(224,408)</u>	<u>(48,151)</u>
	2013	2012
Beneficios a corto plazo a ejecutivos	<u>(676,270)</u>	<u>(766,169)</u>

Transacciones con Directores y Ejecutivos

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

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

(7) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

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

Al 31 de diciembre de 2013 el Banco mantenía depósitos a plazo fijo por la suma de B/.1,200,000 (2012: B/.5,300,000) con tasas de interés de 0.01% a 0.15% (2012: 0.03% a 0.29%).

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

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

Notas a los Estados Financieros

(7) Efectivo y Equivalentes de Efectivo, continuación

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

(8) Cuentas e Intereses por Cobrar

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

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

(9) Préstamos, neto

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

	<u>2013</u>					
	<u>Normal</u>	<u>Mención Especial</u>	<u>Sub-Normal</u>	<u>Dudoso</u>	<u>Irrecuperable</u>	<u>Total</u>
Total de préstamos hipotecarios y personales	<u>234,894,316</u>	<u>5,668,783</u>	<u>1,442,329</u>	<u>415,184</u>	<u>513,959</u>	<u>242,934,571</u>
Reserva requerida	3,574	6,305	1,374	12,526	12,399	36,178
Reserva global mínima						2,393,168
Total de reservas						<u>2,429,346</u>
	<u>2012</u>					
	<u>Normal</u>	<u>Mención Especial</u>	<u>Sub-Normal</u>	<u>Dudoso</u>	<u>Irrecuperable</u>	<u>Total</u>
Total de préstamos hipotecarios y personales	<u>174,183,412</u>	<u>7,183,672</u>	<u>545,396</u>	<u>353,708</u>	<u>192,737</u>	<u>182,458,925</u>
Reserva requerida	<u>8,896</u>	<u>15,601</u>	<u>9,490</u>	<u>21,846</u>	<u>949</u>	56,782
Reserva global mínima						1,767,807
Total de reservas						<u>1,824,589</u>

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

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

Notas a los Estados Financieros

(9) Préstamos netos , continuación

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

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

Al 31 de diciembre de 2013, el Banco mantenía préstamos hipotecarios por aproximadamente B/.43.5 millones (2012: B/.43.5 millones) en garantía de notas comerciales negociables (véase nota 15).

Al 31 de diciembre de 2013, el Banco mantenía préstamos hipotecarios por B/.45,333,334 (2012: B/.37,691,667) en garantía de obligaciones contraídas o por contraer con varias instituciones financieras (véase nota 14).

Al 31 de diciembre de 2013, las tasas de interés anual que devengaban los préstamos hipotecarios oscilaban entre 5.5% y 18% (2012: 5.50% y 18%).

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

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

(10) Inversiones en Valores

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

Inversiones Disponibles para la Venta

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

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

Notas a los Estados Financieros

(10) Inversiones en Valores

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

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

Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados

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

	31 de diciembre 2013 (No Auditado)	31 de diciembre 2012 (Auditado)
Intereses residuales en fideicomisos	<u>7,353,146</u>	<u>0</u>
Total	<u>7,353,146</u>	<u>0</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 31 de diciembre de 2013, se registró en el estado consolidado de utilidades integrales una ganancia sobre las inversiones por US\$206,788 (2012: pérdida por US\$93,768).

Inversiones Mantenido hasta su Vencimiento

El Banco mantiene bonos de la República de Panamá con un valor nominal de B/. 216,077 (2012: B/.215,428) y con un valor razonable de B/.300,600 (2012: B/.365,344). Estos bonos tienen una tasa de interés del 8.875% (2012: 8.875%) y con vencimiento el 31 de diciembre de 2027. Estos bonos se mantienen en el Banco Nacional de Panamá B/. 225,000 (2012: 225,000) 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 (2012: B/.0). Estas inversiones se mantienen registradas al costo.

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

Notas a los Estados Financieros

(11) Mobiliario, Equipo y Mejoras

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

	<u>2013</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Equipo de oficina</u>	<u>Equipo rodante</u>	<u>Mejoras a la propiedad</u>	<u>Total</u>
Costo:						
Al inicio del año		369,352	991,267	257,731	646,418	2,264,768
Compras		3,608	104,708	135,228	3,140	246,684
Ventas y descartes		0	0	(129,036)	0	(129,036)
Al final del año		<u>372,960</u>	<u>1,095,975</u>	<u>263,923</u>	<u>649,558</u>	<u>2,382,416</u>
Depreciación acumulada:						
Al inicio del año		208,300	799,571	190,502	335,545	1,533,918
Gasto del año		47,479	114,716	46,935	137,129	346,259
Ventas y descartes		0	0	(129,036)	0	(129,036)
Al final del año		<u>255,779</u>	<u>914,287</u>	<u>108,401</u>	<u>472,674</u>	<u>1,751,141</u>
Saldos netos		<u>117,181</u>	<u>181,688</u>	<u>155,522</u>	<u>176,884</u>	<u>631,275</u>
	<u>2012</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Equipo de oficina</u>	<u>Equipo rodante</u>	<u>Mejoras a la propiedad</u>	<u>Total</u>
Costo:						
Al inicio del año		342,551	905,745	245,026	568,921	2,062,243
Compras		26,801	112,452	12,705	77,497	229,455
Ventas y descartes		0	(26,930)	0	0	(26,930)
Al final del año		<u>369,352</u>	<u>991,267</u>	<u>257,731</u>	<u>646,418</u>	<u>2,264,768</u>
Depreciación acumulada:						
Al inicio del año		161,141	741,921	141,541	201,581	1,246,184
Gasto del año		47,159	84,007	48,961	133,964	314,091
Ventas y descartes		0	(26,357)	0	0	(26,357)
Al final del año		<u>208,300</u>	<u>799,571</u>	<u>190,502</u>	<u>335,545</u>	<u>1,533,918</u>
Saldos netos		<u>161,052</u>	<u>191,696</u>	<u>67,229</u>	<u>310,873</u>	<u>730,850</u>

(12) Otros Activos

Los otros activos se presentan a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Depósitos en garantía	25,138	25,138
Fianza de licencia de fiduciaria	25,000	25,000
Fondo de cesantía	377,134	318,483
Prepago varios	1,099,726	937,622
Activo adjudicado	45,740	0
Gastos de Constitución (Colombia)	214,466	0
Impuesto diferido	21,785	96,914
Total	<u>1,808,989</u>	<u>1,403,157</u>

(13) Valores Comerciales Negociables (VCNs)

El Banco tiene autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores cinco programas rotativos de hasta B/.150,000,000 en VCNs los cuales se encuentran respaldados con el crédito general del Banco. De estos programas rotativos, tres programas por el monto de B/.80,000,000, se encuentran respaldados por una fianza solidaria de Grupo

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

Notas a los Estados Financieros

(13) Valores Comerciales Negociables (VCNs), continuación

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.

31 de diciembre de 2013			
(No Auditado)			
<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
			54,495,000
		Menos gastos de emisión	(131,899)
			<u>54,363,101</u>

(13) Valores Comerciales Negociables (VCNs), continuación

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>2012</u> <u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Serie CAH	2.2500%	Febrero, 2013	1,000,000
Serie CAM	2.2500%	Marzo, 2013	2,200,000
Serie CAC	3.2500%	Abril, 2013	2,500,000
Serie CAD	3.2500%	Abril, 2013	2,500,000
Serie CAI	2.5000%	Mayo, 2013	1,000,000
Serie CAG	3.0000%	Julio, 2013	2,592,000
Serie CAE	3.0000%	Julio, 2013	1,500,000
Serie CAF	3.0000%	Agosto, 2013	2,500,000
Serie CAJ	3.0000%	Agosto, 2013	1,000,000
Serie CAK	3.0000%	Septiembre, 2013	1,538,000
Serie CAL	3.0000%	Septiembre, 2013	2,000,000
Serie CAN	3.0000%	Noviembre, 2013	2,000,000
Serie CAO	3.0000%	Diciembre, 2013	2,460,000
Serie CAP	3.0000%	Diciembre, 2013	950,000
			25,740,000
		Menos gastos de emisión	(72,901)
			<u>25,667,099</u>

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

Notas a los Estados Financieros

(14) Financiamientos Recibidos

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.10,000,000, con vencimiento cada 24 meses a partir de noviembre de 2011, renovable a opción de las partes y tasa de interés anual fija garantizada con cartera de préstamos hipotecarios residenciales.	8,000,000	8,200,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.6,000,000, con vencimiento cada 24 meses, renovable a opción de las partes y tasa de interés anual fija más un margen, garantizada con cartera de préstamos hipotecarios residenciales.	0	1,100,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por B/.10,000,000, con vencimiento cada 18 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen garantizada con cartera de préstamos hipotecarios residenciales	10,000,000	4,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.25,000,000, con vencimiento de seis años (2018) y tasa de interés anual Libor más un margen garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	9,500,000	4,500,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.25,000,000, con vencimiento de dos años (2014) y tasa de interés anual Libor más un margen garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	<u>1,466,667</u>	<u>2,933,333</u>
Subtotal de financiamientos recibidos	28,966,667	20,733,333
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.10,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	5,000,000	10,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$25,000,000, con vencimiento de cinco años (2018) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	<u>3,000,000</u>	<u>0</u>
Total de financiamientos recibidos	36,966,667	30,733,333
Menos gastos iniciales	<u>(380,624)</u>	<u>(328,093)</u>
Total de financiamientos recibidos	<u>36,586,043</u>	<u>30,405,240</u>

Las tasas de interés anual de los financiamientos recibidos oscilan en un rango de 2.4450% a 5.00% (2012: 2.87% a 5.00%).

Al 31 de diciembre de 2013, el Banco mantenía créditos hipotecarios por B/.45,833,334 (2012: B/.37,691,667) en garantía de las obligaciones contraídas con instituciones financieras. (Véase nota 9).

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

Notas a los Estados Financieros

(15) Notas Comerciales Negociables

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

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2013</u> <u>Valor</u>	<u>2012</u> <u>Valor</u>
SERIE W	3.5000%	Abril-14	225,000	225,000
SERIE O	3.5000%	Julio-14	5,000,000	5,000,000
SERIE Q	3.7500%	Octubre-14	210,000	210,000
SERIE J	4.5000%	Marzo-15	2,150,000	2,150,000
SERIE X	4.0000%	Abril-15	2,025,000	2,025,000
SERIE P	4.0000%	Septiembre-15	1,250,000	1,250,000
SERIE U	4.1250%	Septiembre-15	4,239,000	4,239,000
SERIE R	4.2500%	Octubre-15	1,500,000	1,500,000
SERIE S	4.2500%	Diciembre-15	1,560,000	1,560,000
SERIE K	5.0000%	Marzo-16	7,046,000	7,046,000
SERIE L	5.0000%	Abril-16	500,000	500,000
SERIE N	4.7500%	Abril-16	2,500,000	2,500,000
SERIE M	4.7500%	Mayo-16	5,000,000	5,000,000
SERIE Y	4.2500%	Agosto-16	1,800,000	1,800,000
SERIE T	4.7500%	Diciembre-16	1,657,000	1,657,000
SERIE V	4.7500%	Febrero-17	1,761,000	1,761,000
SERIE Z	4.7500%	Julio-17	1,200,000	1,200,000
			<u>39,623,000</u>	<u>39,623,000</u>
		Menos gastos de emisión	<u>(136,674)</u>	<u>(195,135)</u>
			<u>39,486,326</u>	<u>39,427,865</u>

Al 31 de diciembre de 2013, el Banco mantenía préstamos hipotecarios por aproximadamente B/.43.5 millones (2012: B/.43.5 millones) en garantía de notas comerciales (véase nota 8)

(16) Otros Pasivos

El detalle de los otros pasivos se presenta a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuesto sobre la renta por pagar	896,026	715,555
Intereses acumulados por pagar sobre depósitos, financiamientos y otras obligaciones	986,132	664,267
Cuentas por pagar fideicomisos	0	13,291
Reserva para prestaciones laborales y otras remuneraciones	712,368	810,775
Otros	<u>2,637,810</u>	<u>3,629,001</u>
Total	<u>5,232,336</u>	<u>5,832,889</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:

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

Notas a los Estados Financieros

(17) Información de Segmentos, continuación

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

<u>2013</u>	<u>Administración de fideicomisos</u>	<u>Hipotecas como activos</u>	<u>Préstamos personales como activos</u>	<u>Otras inversiones</u>	<u>Total</u>
Ingresos por intereses	0	11,837,766	2,483,764	1,313,326	15,634,856
Ganancia en instrumentos financieros	-	0		206,788	206,788
Gastos de intereses y comisiones	0	(7,651,417)	(847,666)	(1,076,037)	(9,575,120)
Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos	0	1,442,743	265,265	0	1,708,008
Ingresos de comisión neta por administración de fideicomisos	632,568	0	0	0	632,568
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	494,830	1,739,738	149,536	0	2,384,104
Otros ingresos	0	456,756	50,602	64,235	571,593
Provisión para pérdidas en préstamos	0	(687,245)	(23,778)	0	(711,023)
Gastos de operaciones	(996,057)	(4,886,904)	(1,618,592)	(342,395)	(7,843,948)
Depreciación y amortización	(43,969)	(215,725)	(71,451)	(15,114)	(346,259)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>87,372</u>	<u>2,035,712</u>	<u>387,680</u>	<u>150,803</u>	<u>2,661,567</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>238,840,097</u>	<u>26,460,024</u>	<u>33,588,637</u>	<u>298,888,758</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>205,033,665</u>	<u>22,714,761</u>	<u>28,834,360</u>	<u>256,852,786</u>

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

Notas a los Estados Financieros

(17) Información de Segmentos, continuación

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

(18) Comisiones por Servicios, Netas y Otros Ingresos

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Comisiones por servicios:		
Administración de fideicomisos	632,568	850,133
Cobranza por manejo	1,191,340	1,065,886
Manejo de seguros	456,234	424,722
Asesoría Financiera	180,000	240,000
Otros	736,535	769,936
Comisiones de venta	<u>(434,041)</u>	<u>(368,304)</u>
	<u>2,762,636</u>	<u>2,982,373</u>
Otros ingresos:		
Crédito fiscal	49,910	56,043
Primas ganadas en inversiones	0	24,186
Activos adjudicados	3,403	9,838
Otros ingresos	<u>338,280</u>	<u>890,148</u>
	<u>391,593</u>	<u>980,215</u>

(19) Gastos por Comisiones

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

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

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Salarios y otros gastos de personal:		
Sueldos, décimo tercer mes y vacaciones	2,281,185	2,080,927
Gastos de representación	588,161	512,407
Bonificaciones	220,386	249,145
Cuotas patronales	448,032	401,527
Prestaciones laborales	66,796	160,780
Viajes, viáticos y combustible	68,968	56,082
Otros	<u>560,408</u>	<u>443,047</u>
	<u>4,233,936</u>	<u>3,903,915</u>
Otros gastos de operaciones:		
Alquiler	335,899	335,932
Publicidad y propaganda	448,273	440,669
Mantenimiento de equipo	641,560	578,948
Útiles de oficina	80,711	73,569
Luz, agua y teléfonos	204,016	199,970
Cargos bancarios	68,742	51,319
Otros gastos	<u>701,495</u>	<u>532,806</u>
	<u>2,480,696</u>	<u>2,213,213</u>

Plan de Opción de Compra de Acciones

En el 2012, la Junta Directiva de La Hipotecaria (Holding), Inc. aprobó un plan de adjudicación de opciones para los ejecutivos del Banco. Al 31 de diciembre de 2013, se han entregado un total de cuatro atribuciones que incluyen la adjudicación de un total de 12,623 opciones, las cuales tienen un precio promedio de ejecución de B/.26.22. El plan le concede al ejecutivo el derecho de ejercer las opciones de La Hipotecaria (Holding), Inc. al momento de la adjudicación en partidas iguales a partir del primer aniversario de la asignación, a un precio específico, establecido por la Junta Directiva. El total del gasto de las opciones otorgadas a los participantes en base al valor razonable fue por la suma de B/.11,657. Al 31 de diciembre de 2013, no se han ejercido acciones.

(21) Fideicomisos bajo Administración

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

Notas a los Estados Financieros

(22) Acciones Comunes de Capital

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

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

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

(23) Ley de Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios

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

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

Al 31 de diciembre de 2013, el Banco registró neto de reserva la suma de B/.4,435,717 (2012: B/.3,059,107), como ingresos de intereses preferenciales sobre la cartera de préstamos hipotecarios residenciales. En ese mismo período, el Banco vendió a terceros crédito fiscal de años anteriores por B/.3,049,152 (2012: B/.3,736,172) generando una ganancia de B/.49,910 (2012: B/.56,043).

Al 31 de diciembre de 2013, el crédito fiscal por realizar asciende a B/.3,505,668 (2012: B/.1,829,194) y el mismo se incluye en el estado consolidado de situación financiera.

Notas a los Estados Financieros

(24) Compromisos y Contingencias

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cartas de promesa de pago	<u>52,874,808</u>	<u>44,452,547</u>

Mediante cartas de promesa de pago, el Banco ha adquirido el compromiso de realizar, por cuenta de clientes, ciertos pagos a terceros una vez se cumplan ciertas condiciones pactadas previamente. Las cartas de promesa de pago suscritas al 31 de diciembre de 2013 mantienen una clasificación normal en base al Acuerdo 6-2002.

El Banco ha suscrito contratos de arrendamiento, por términos de hasta cinco (5) años, para el uso de los locales donde operan sus oficinas. Los cánones de arrendamientos que el Banco deberá pagar en los próximos cinco (5) años de conformidad a estos contratos de arrendamiento se detallan a continuación:

<u>Año</u>	<u>Monto</u>
2013	303,969
2014	303,969
2015	303,969
2016	303,969
2017	303,969

Al 31 de diciembre de 2013 el gasto de alquiler de locales ascendió a B/.308,231 (2012: B/.335,932).

(25) Impuesto sobre la Renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta del Banco están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los últimos tres años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2013.

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

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

Notas a los Estados Financieros

(25) Impuesto sobre la Renta, continuación

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

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

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

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

	<u>Colombia</u>
Vigente	25%

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuesto sobre la renta, estimado	896,026	715,555
Ajuste por periodos anteriores	0	0
Impuesto diferido por diferencias temporales	<u>75,129</u>	<u>(2,055)</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta	<u>971,155</u>	<u>713,500</u>

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al inicio del año	96,914	94,859
Provisión para préstamos incobrables	<u>(75,129)</u>	<u>2,055</u>
Total de impuesto diferido activo por diferencias temporales	<u>21,785</u>	<u>96,914</u>

Notas a los Estados Financieros

(25) Impuesto sobre la Renta, continuación

La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la utilidad neta fiscal al 31 de diciembre de 2013 se detalla a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	2,661,568	2,681,252
Ingresos y gastos de fuente extranjera y exentos, netos	(1,623,906)	(1,846,574)
Gastos no deducibles	<u>3,565,541</u>	<u>1,767,341</u>
Utilidad neta gravable	<u>4,603,203</u>	<u>2,602,019</u>
Impuesto sobre la renta	<u>971,155</u>	<u>715,555</u>

La tasa efectiva del impuesto sobre la renta estimado para el año terminado el 31 de diciembre de 2013 es de 27.50% (2012: 27.50%). La tasa de impuesto sobre la renta aplicable a la renta neta según la Ley No. 6 de 2 de febrero de 2005 es de 27.5% o el cálculo alternativo de 4.67% sobre el total de ingresos gravables, utilizando el mayor entre el método convencional y el cálculo alternativo.

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

Estos contribuyentes deben determinar sus ingresos, costos y deducciones para fines fiscales en sus declaraciones de rentas, con base en el precio o monto que habrían acordado partes independientes bajo circunstancias similares en condiciones de libre competencia, utilizando los métodos establecidos en la referida Ley 33. Esta ley establece la obligación de presentar una declaración informativa de operaciones con partes relacionadas (Informe 930 implementado por la 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. Para los períodos fiscales 2013 y 2012, aunque el Banco llevó a cabo transacciones con partes relacionadas, estas partes no están ubicadas en países con los cuales la República de Panamá haya suscrito acuerdos para evitar la doble tributación. No obstante, a partir del período fiscal 2012, el Banco está obligado a cumplir con la presentación del informe aunque sus partes relacionadas sean residentes de países con los cuales la República de Panamá no haya firmado estos acuerdos.

Notas a los Estados Financieros

(26) Instrumentos Financieros

Los valores razonables de activos financieros y pasivos financieros que se negocian en mercados activos se basan en precios cotizados en los mercados o cotizaciones de precios de negociantes. Para todos los demás instrumentos financieros, el Banco determina los valores razonables usando otras técnicas de valuación.

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 por instrumentos idénticos.
- 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 los instrumentos valuados 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 valuación donde los datos de entrada significativos son directa o indirectamente observables en un mercado.
- Nivel 3: esta categoría contempla todos los instrumentos en los que las técnicas de valuación incluyen datos de entrada no observables y tienen un efecto significativo en la valuación del instrumento. 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 valuación incluyen valor presente neto, 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 valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento y precio de acciones.

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

Notas a los Estados Financieros

(26) Instrumentos Financieros, continuación

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

	31 de diciembre de 2013		31 de diciembre de 2012	
	(No Auditado)		(Auditado)	
	Valor en Libros	Valor Razonable	Valor en Libros	Valor Razonable
Activos financieros:				
Efectivo y efecto de caja	155,886	155,886	171,909	171,909
Depósitos a la vista	3,792,182	3,792,182	7,057,935	7,057,935
Depósito de ahorro	14,619,758	14,619,758	2,146,565	2,146,565
Depósitos a plazo	1,200,000	1,200,000	5,300,000	5,300,000
Préstamos por cobrar	242,934,571	266,640,810	182,458,925	199,914,065
Valores disponibles para la venta	23,173,740	22,201,861	19,065,908	19,065,908
Valores mantenidos hasta su vencimiento	230,134	314,657	215,428	365,344
Valores mantenidos para negociar	<u>7,353,146</u>	<u>7,353,146</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>293,459,417</u>	<u>316,278,300</u>	<u>216,416,670</u>	<u>234,021,726</u>
Pasivos financieros:				
Depósitos de clientes - ahorro	448,256	448,256	455,722	455,722
Depósitos de clientes - a plazo	120,307,390	121,437,116	93,831,080	88,927,068
Financiamientos recibidos	36,586,043	36,605,611	30,405,240	108,690,082
Valores comerciales negociables	54,363,101	53,465,959	25,667,099	25,667,099
Notas comerciales negociables	<u>39,486,326</u>	<u>36,615,213</u>	<u>39,427,865</u>	<u>40,036,016</u>
	<u>251,191,116</u>	<u>248,572,155</u>	<u>261,754,128</u>	<u>263,509,759</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, los cuales en este caso, están clasificadas como Nivel 3.

31 de diciembre de 2013	Nivel 3
(No Auditado)	
Inversiones disponibles para la venta:	
Bonos hipotecarios	22,372,140
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	
Intereses residuales en fideicomisos	7,353,146
Inversiones permanentes	<u>14,057</u>
Total de inversiones en valores medidos a valor razonable	<u>29,739,343</u>

Notas a los Estados Financieros

(26) 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 Vicepresidenta 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.

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

	31 de diciembre de 2013
	(No Auditado)
	<u>Inversiones en valores</u>
Saldo al inicio del período	19,065,908
En el estado de utilidades integrales	(46,477)
En otras ganancias integrales	206,788
Compras	18,993,087
Liquidaciones	<u>(8,479,963)</u>
Saldo al final del período	<u>29,739,343</u>

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

Notas a los Estados Financieros

(26) Instrumentos Financieros, continuación

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

**31 de diciembre
2013
(No Auditado)**

Inversiones en valores

Total de ganancia incluidas en el estado consolidado de utilidades integrales:	
Ganancia realizada en inversiones a valor razonable	0
Cambios en los valores razonables	155,122

Información cuantitativa sobre mediciones del valor razonable que utilizan datos de entradas no observable significativos (Nivel 3)

Bonos Hipotecarios Disponible para la venta	Valor razonable 31 de diciembre de 2013	Técnicas de valoración	Variables significativas no observables	Rango (promedio ponderado)	Sensibilidad en la medición del valor razonable para variables significativas no observables
Noveno Fideicomiso de Bonos Hipotecarios serie B	804,229	Flujos de efectivo descontados	Tasa de Descuento	5.9375% - 6.9375% (6.4375%)	El incremento en la tasa de descuento no incrementaría significativamente el valor razonable en este instrumento.
Décimo Fideicomiso de Bonos Hipotecarios serie A	6,630,660	Flujos de efectivo descontados	Tasa de Descuento	4.50% - 5.50% (5.00%)	El incremento en la tasa de descuento no incrementaría significativamente el valor razonable en este instrumento.
Décimo Fideicomiso de Bonos Hipotecarios serie B	10,737,480	Flujos de efectivo descontados	Tasa de Descuento	6.75% - 7.75% (7.25%)	El incremento en la tasa de descuento no incrementaría significativamente el valor razonable en este instrumento.
Décimo Primer Fideicomiso de Bonos Hipotecarios serie B	2,350,518	Flujos de efectivo descontados	Tasa de Descuento	5.50% - 6.50% (6.00%)	El incremento en la tasa de descuento no incrementaría significativamente el valor razonable en este instrumento.

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

Notas a los Estados Financieros

(26) Instrumentos Financieros, continuación

Información cuantitativa sobre mediciones del valor razonable que utilizan datos de entradas no observable significativos (Nivel 3), Cont.

<u>Inversiones para negociar</u>	<u>Valor razonable 31 de diciembre de 2013</u>	<u>Técnicas de valoración</u>	<u>Variables significativas no observables</u>	<u>Rango (promedio ponderado)</u>	<u>Sensibilidad en la medición del valor razonable para variables significativas no observables</u>
Décimo Primer Fideicomiso de Bonos Hipotecarios serie C	1,849,253	Flujos de efectivo descontados	Tasa de Descuento	8.50% - 9.50% (9.00%)	El incremento en la tasa de descuento no incrementaría significativamente el valor razonable en este instrumento.
Intereses Residuales del Octavo Fideicomiso	3,213,421	Flujos de efectivo descontados	Tasa de Descuento	5.50% - 10.00% (6.51%)	El incremento en la tasa de descuento no incrementaría significativamente el valor razonable en este instrumento.
Intereses Residuales del Noveno Fideicomiso	944,046	Flujos de efectivo descontados	Tasa de Descuento	6.1875% - 11.1875% (9.98%)	El incremento en la tasa de descuento no incrementaría significativamente el valor razonable en este instrumento.
Intereses Residuales del Décimo Fideicomiso	3,195,679	Flujos de efectivo descontados	Tasa de Descuento	6.1875% - 11.1875% (9.98%)	El incremento en la tasa de descuento no incrementaría significativamente el valor razonable en este instrumento.

Los datos de entradas no observables se desarrollaron de la siguiente manera:

Tasas de Intereses: (Aplicable para el Octavo y Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios)

Las tasas de interés para los préstamos bajo interés preferencial se asumen que una vez expira el periodo de interés preferencial, se establecen a la Tasa de Referencia + 0.25%. Esta tasa es cónsona, con las tasas de interés en el mercado de hipotecas similares.

A efectos de calcular la Tasa de Referencia, la Superintendencia de Bancos de Panamá obtiene, mensualmente, de la Caja de Ahorros y de los cinco (5) bancos privados que tengan las mayores carteras de préstamos hipotecarios residenciales, la información acerca del tipo de interés que cada uno de ellos haya cobrado durante el mes inmediatamente anterior sobre los préstamos residenciales de primera hipoteca no amparados por la Ley de Intereses Preferenciales y que hayan sido otorgados con arreglo a una tabla de amortización basada en un plazo no menor de quince (15) años. La Tasa de Referencia equivaldrá al promedio, redondeado al cuarto del punto (0.25%) porcentual más cercano, de los intereses cobrados

Notas a los Estados Financieros

(26) Instrumentos Financieros, continuación

por tales instituciones sobre dichos préstamos en el mes inmediatamente anterior a la fecha de publicación de la nueva Tasa de Referencia por la Superintendencia de Bancos (Ley 3 de 1985, y sus modificaciones, por la cual se establece un régimen de intereses preferenciales para ciertos préstamos hipotecarios).

Tasa de Interés: (Aplicable para el Noveno Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios)

Crédito Fiscal: (Aplicable para el Octavo y Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios)

El modelo mediante el cual se proyectan los flujos, asume que los créditos fiscales son recibidos y vendidos trimestralmente a un precio de 98%, luego de 3 meses de haber presentado el reclamo de los mismos.

Curva de Incumplimiento de Pagos: (Aplicable para el Octavo y Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios)

El incumplimiento en los pagos es proyectado utilizando el método "SDA Standard". Bajo este método se asume que la tasa de incumplimiento de pago se incrementa de 0 a 0.60% por año sobre un período de 30 meses. La tasa de incumplimiento de pago en los préstamos continúa en 0.60% desde el mes 30 al mes 60. Desde el mes 61 al 120, la tasa de incumplimiento declina hasta 0.3% por año, y se mantiene constante durante los últimos meses, hasta el vencimiento de los préstamos. El supuesto utilizado en estas proyecciones es 100% SDA Standard.

Curva de Incumplimiento de Pagos: (Aplicable para el Noveno y Décimo Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios)

El incumplimiento en los pagos es proyectado utilizando el método "SDA Standard". Bajo este método se asume que la tasa de incumplimiento de pago incrementa de 0 a 0.60% por año sobre un período de 30 meses. La tasa de incumplimiento de pago en los préstamos continúa en 0.60% desde el mes 30 al mes 60. Desde el mes 61 al 120, la tasa de incumplimiento declina hasta 0.3% por año, y se mantiene constante durante los últimos meses, hasta el vencimiento de los préstamos. El supuesto utilizado en estas proyecciones es 350% SDA Standard.

Tiempo transcurrido para recibir recobros: (Aplicable para el Octavo, Noveno y Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios)

Se asume que el tiempo transcurrido hasta recibir recobros es de 12 meses.

Tasas de Descuento

Octavo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios

- El Honorario del Fiduciario Emisor es descontado a una tasa de 6.00%.

Notas a los Estados Financieros

(26) Instrumentos Financieros, continuación

- El Honorario de Incentivo del Fiduciario Emisor es descontada a una tasa de 9.5%.
- Los flujos de la Serie A local son descontados a una tasa de 5.25%, la cual refleja un diferencial de -(negativo) 0.75% de la Tasa de Referencia actual.
- Los flujos de capital de la Serie B son descontados a una tasa de 7.25%, la cual refleja un diferencial de 1.25% de la Tasa de Referencia actual.
- Los flujos de intereses la Serie B son descontados a una tasa de 6.75%, la cual refleja un diferencial de 0.75% de la Tasa de Referencia actual.

Noveno Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios

- El Honorario de Incentivo del Fiduciario Emisor es descontado a una tasa de 6.6875%
- Los flujos de la Serie A son descontados a una tasa de 6.1875%.
- Los flujos de la Serie B son descontados a una tasa de 6.4375%.

Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios

- El Honorario de Incentivo del Fiduciario Emisor es descontado a una tasa de 9.5%.
- Los flujos de la Serie A local son descontados a una tasa de 5%, la cual refleja un diferencial de menos uno por ciento (-1%) de la Tasa de Referencia.
- Los flujos de pagos de la Serie B son descontados a una tasa de 7.25%, la cual refleja un diferencial de 1.25% de la Tasa de Referencia.

Décimo Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios

- El Honorario de Incentivo del Fiduciario Emisor es descontado a una tasa de 6.6875%.
- Los flujos de la Serie B son descontados a una tasa de 6%.
- Los flujos de la Serie C son descontados a una tasa de 9%.

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:

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

Notas a los Estados Financieros

(26) Instrumentos Financieros, continuación

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 de la Compañía.

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

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

31 de diciembre de 2013 <u>(No Auditado)</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Activos:			
Efectivo y efecto de caja	155,886	0	155,886
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	36,605,611	0	36,605,611
Valores comerciales negociables	53,465,959	0	53,465,959
Notas comerciales negociables	36,615,213	0	36,615,213

Notas a los Estados Financieros

(26) Instrumentos Financieros, continuación

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

<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 22% y 10% en dos fideicomisos.

Notas a los Estados Financieros

(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.

Nuevas normas regulatorias no aplicadas

(a) *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.