



**BGT**

BG Trust,  
Inc.

13(302-04)139-19

15 de Julio de 2013

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

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

Estimados señores:

Por este medio **BG Trust Inc.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la emisión pública de notas por **US\$40,000,000.00** realizada por **La Hipotecaria, S.A.**, certifica que al 30 de Junio de 2013, formaban parte de dicho fideicomiso los siguientes bienes y garantías:

1. Créditos hipotecarios por el monto de **US\$43,766,206.24**.
2. Cuenta Corriente en Banco General, S.A. por la suma de **US\$426.25**.

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 Peng  
Subgerente

SP/VV/hm

  
Valerie Voloj  
Gerente



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

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

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

Trimestre terminado al **30 de Junio de 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.

<b>RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:</b>	<b>Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiarias</b>
	<b>Valores Comerciales Negociables - Resolución No. CNV-487-01</b>
	<b>Valores Comerciales Negociables - Resolución No. CNV-130-04</b>
	<b>Valores Comerciales Negociables - Resolución No. CNV-026-06</b>
<b>VALORES QUE HA REGISTRADO:</b>	<b>Valores Comerciales Negociables - Resolución No. CNV-225-06</b>
	<b>Valores Comerciales Negociables - Resolución No. CNV-290-07</b>
	<b>Notas Comerciales Negociables - Resolución No. CNV-89-09</b>
<b>NÚMEROS DE TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR:</b>	<b>Teléfono: 300-8500; fax: 300-8501</b>
<b>DIRECCIÓN DEL EMISOR:</b>	<b>Edificio Plaza Regency 195, Piso 4, Vía España, Panamá, República de Panamá</b>
<b>DIRECCIÓN DEL CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:</b>	<b><u><a href="mailto:gtejeira@lahipotecaria.com">gtejeira@lahipotecaria.com</a></u></b>

## 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 periodo que se reporta (a manera de ejemplo pero no exclusivamente: cambios en el personal ejecutivo, gerencial, asesor o de auditoría; modificaciones al Pacto Social o los estatutos; cambios en la estructura organizativa, accionistas controladores; apertura de nuevos establecimientos, etc.)

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

### I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El siguiente análisis se basa en los estados financieros de La Hipotecaria al **30 de Junio de 2013** y al 30 de Junio 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 **30 de Junio 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 **30 de Junio de 2013** el Banco tenía \$1,033,379.14 en bonos del Noveno Fideicomiso y \$17,051,584.54 en bonos del Décimo Fideicomiso y \$11,188,797.83 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 (Banco General, S.A., la Corporación Interamericana de Inversiones (CII), International Finance Corporation (IFC), Towerbank, Sociedad Alemana de Inversión y Desarrollo (DEG), Banco Nacional de Panamá, Banco Aliado, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA), Banco Multisectorial, Dutch Development Bank (FMO), HSBC, The Bank Of Nova Scotia (Scotiabank) y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), y, donde en su totalidad existe una capacidad de **\$73,794,023**. Al **30 de Junio de 2013** el Banco había utilizado la suma de **\$42,700**.

Al **30 de Junio de 2013** el Banco tenía autorizado por la SMV, **cinco** planes rotativos de hasta **B/.150,000,000** en VCNs los cuales se encuentran respaldados con el crédito general del Banco y una fianza solidaria de Grupo ASSA, S.A.

<u>2013</u>			
<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Serie CAG	3.00%	Julio, 2013	2,592,000
Serie CAE	3.00%	Julio, 2013	1,500,000
Serie CAF	3.00%	Agosto, 2013	2,500,000
Serie CAJ	3.00%	Agosto, 2013	1,000,000
Serie CAK	3.00%	Septiembre, 2013	1,538,000
Serie CAL	3.00%	Septiembre, 2013	2,000,000
Serie CAN	3.00%	Noviembre, 2013	2,000,000
Serie CAO	3.00%	Diciembre, 2013	2,460,000
Serie CAP	3.00%	Diciembre, 2013	950,000
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 DX	3.00%	Febrero, 2014	2,500,000
			36,730,000
		Menos gastos de la Emisión	-86,595
			36,643,405

En adición, al **30 de Junio de 2013** La Hipotecaria tenía 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	1,200,000
			39,623,000
		Menos gastos de emisión	-160,633
			39,462,367



**B. Recursos de capital**

Al **30 de Junio de 2013** el capital común y el capital adicional pagado de Banco La Hipotecaria, S.A. ascendía a **\$34,205,352**.

Cabe destacar que los activos de La Hipotecaria, consisten principalmente en préstamos hipotecarios sobre residencias principales otorgados a la clase media y media-baja en la ciudad de Panamá. Los préstamos pueden ser considerados el "inventario" de hipotecas que se utilizará para llevar a cabo futuras titularizaciones. Los préstamos hipotecarios en los libros de La Hipotecaria tienen las siguientes características: (Es importante recalcar que la siguiente información solamente aplica para los préstamos hipotecarios que son propiedad de La Hipotecaria al **30 de Junio de 2013** y no incluye los préstamos administrados por La Hipotecaria en fideicomisos o para otras instituciones financieras).

Número de préstamos	6,221
Saldo insoluto total de los préstamos	185,254,179
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	123,930,262
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial.	60,488,834
Monto total original de los préstamos	199,389,141
Saldo mínimo de los préstamos	0
Saldo máximo de los préstamos	99,706
Saldo promedio de los préstamos	20,536
Tasa máxima de los préstamos	9.50%
Tasa mínima de los préstamos	5.50%
Tasa promedio ponderada de los préstamos	6.31%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	0.00%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	99.64%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	80.75%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	81.65%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	01-May-17
Última fecha de vencimiento de los préstamos	29-Jun-43
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	33.75

**C. Resultados de las operaciones**

Los principales ingresos de La Hipotecaria provienen de los ingresos por la administración de las hipotecas, tanto en sus libros como en los libros de terceros (por ejemplo carteras de hipotecas titularizadas o en libros de otras instituciones financieras) y del margen financiero de los préstamos en sus libros. Actualmente, el margen financiero favorable del Banco es el resultado de la estrategia financiera implementada por el Banco al fijar el financiamiento de sus principales pasivos financieros a tasas de interés internacionales y a que las tasas de interés de sus activos se mantienen relacionadas a las tasas de interés locales, las cuales se pueden considerar como estables. Al **30 de Junio de 2013**, La Hipotecaria administraba 13,594 préstamos con un saldo insoluto de **\$348,053,914** 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 reposeidos pudiesen disminuir el rendimiento en la ganancia del Banco. En la actualidad, la morosidad de la cartera hipotecaria se encuentra en niveles sumamente satisfactorios y dentro de los rangos programados. A

continuación se encuentra un resumen de todos los préstamos hipotecarios en libros con morosidad a más de 91 días al **30 de Junio de 2013**:

<b>Status de Morosidad de préstamos en libros</b>	<b>Total de Préstamos</b>
Adelantados	\$17,671,189
Corrientes	\$145,084,069
Saldos de 1-30 días	\$15,126,531
Saldo de préstamos 31-60 días	\$5,227,754
Saldo de préstamos 61-90 días	\$1,371,310
Saldo de préstamos 91-120 días	\$305,860
Saldo de préstamos 121-150 días	\$43,711
Saldo de préstamos 151-180 días	\$414
Saldo de préstamos 181 días o más	\$423,340
<b>Total 91 días o más:</b>	<b>\$773,326</b>
Total de hipotecas en libros	<b>\$185,254,179</b>
<b>% de morosidad de hipotecas en libros</b>	<b>0.42%</b>

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

## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

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

### III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor.

Estado de Situación Financiera	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	Abr - Jun 2013	Ene - Mar 2013	Oct - Dic 2012	Jul - Sep 2012
Ingresos por intereses y comisiones	\$9,366,930	\$4,462,163	\$4,684,173	\$4,307,383
Gastos de intereses y comisiones	\$4,331,892	\$2,087,574	\$1,979,928	\$1,866,451
Ingreso neto de intereses y comisiones	\$5,035,038	\$2,374,589	\$2,704,245	\$2,440,932
Provisiones para posibles préstamos incobrables	\$310,471	\$154,051	\$163,837	\$141,589
Ingreso neto de intereses y comisiones después de provisiones	\$4,724,567	\$2,220,538	\$2,540,408	\$2,299,343
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	\$345,190	\$86,414	\$432,945	\$73,551
Total otros ingresos (gastos)	\$345,190	\$86,414	\$432,945	\$73,551
Gastos de operaciones	\$3,943,256	\$1,839,733	\$1,901,696	\$1,821,306
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	\$1,126,501	\$467,219	\$1,071,657	\$551,588
Impuesto sobre la renta	\$378,166	\$132,591	\$277,016	\$150,181
Utilidad neta	\$748,335	\$334,628	\$794,641	\$401,407
Acciones promedio del periodo	\$1,000	\$1,000	\$1,000	\$1,000
Utilidad o pérdida por acción común	\$748	\$335	\$795	\$401

Balance General	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	Jun-13	Mar-13	Dic-12	Sep-12
Préstamos	\$208,530,144	\$193,722,299	\$180,634,336	\$166,781,986
Provisiones*	\$2,085,301	\$1,939,824	\$1,824,589	\$1,667,820
Préstamos por cobrar (neto)	\$206,444,843	\$191,782,475	\$178,809,747	\$165,114,166
Efectivo, cuenta por cobrar y otros activos	\$62,816,000	\$33,812,834	\$41,931,283	\$38,475,262
<b>Total de activos</b>	<b>\$269,260,843</b>	<b>\$225,595,309</b>	<b>\$220,741,030</b>	<b>\$203,589,428</b>
Valores comerciales negociables	\$36,643,405	\$26,666,725	\$25,667,099	\$19,516,085
Notas Comerciales	\$39,462,367	\$39,445,076	\$39,427,865	\$39,419,246
Depósitos de clientes	\$111,953,766	\$91,642,858	\$94,286,803	\$95,528,111
Préstamos por pagar	\$34,752,264	\$37,205,470	\$30,405,240	\$19,855,275
Cuentas por pagar y otros pasivos	\$5,150,466	\$5,304,020	\$5,797,917	\$5,116,847
<b>Total de pasivos</b>	<b>\$227,962,268</b>	<b>\$200,264,149</b>	<b>\$195,584,924</b>	<b>\$179,435,564</b>
Capital pagado	\$19,205,352	\$3,750,000	\$18,600,000	\$18,600,000
Utilidades retenidas*	\$6,302,712	\$5,889,005	\$5,554,377	\$4,759,736
<b>Total de patrimonio</b>	<b>\$41,298,575</b>	<b>\$25,331,160</b>	<b>\$25,156,106</b>	<b>\$24,153,864</b>

Razones Financieras	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	Jun-13	Mar-13	Dic-12	Sep-12
Dividendo / acción común	\$0	\$0	\$0	\$0
Deuda total / patrimonio	\$6	\$8	\$8	\$7
Préstamos / total de activos	\$1	\$1	\$1	\$1
Provisiones / Morosidad +91 días	\$3	\$1	\$3	\$1
Morosidad + 91 días / Cartera total	\$0	\$0	\$0	\$0
Provisiones	\$2,085,301	\$1,939,824	\$1,824,589	\$1,667,820
Morosidad +91 días	\$773,326	\$975,097	\$669,780	\$3,055,438

\* 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. <b>Sí</b> .
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. <b>Sí</b> .
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. <b>Sí</b> .
	c. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. <b>Sí</b> .
	d. Constitución de Comisiones de Apoyo. <b>Sí</b> . <b>A nivel de Junta Directiva:</b> <i>Comité de Administración de Riesgo, Comité de Auditoría, Comité de Compensación y el Comité de Cumplimiento.</i> <b>A nivel de Comité Ejecutivo:</b> <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. <b>Sí</b> .
	f. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. <b>Sí</b> .
3.	Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido. <b>Sí</b> . <i>Está divulgado por medio de nuestra red de comunicación interna del Banco.</i>
Junta Directiva	
4.	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
	a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros. <b>Sí</b> .
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. <b>Sí</b> . <i>(Se encuentran en el Código de Ética del Banco).</i>
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos del Banco. <b>No existe un proceso formal y por escrito. Por desarrollar.</b>
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. <b>Sí</b> .
	e. Control razonable del riesgo. <b>Sí</b> , <i>a través de las políticas establecidas por el Comité de Administración de Riesgo.</i>
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera del Banco. <b>Sí</b> .
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. <b>Sí</b> .
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. <b>Sí</b> . <i>(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</i>
	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica. <b>Sí</b> . <i>La Hipotecaria, S. A. consta con un departamento de auditoría interna y un Comité de Auditoría Interna.</i>
5.	Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales. <b>Sí</b> . <i>(Según lo establecido en el Código de Ética.)</i>
Composición de la Junta Directiva	
6.	a. Número de Directores de la Sociedad: <b>Siete (7)</b> .
	b. Número de Directores Independientes de la Administración <b>Cinco (5)</b> .
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas <b>Uno (1)</b> .



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

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

## PARTE V DIVULGACIÓN

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

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

- Diario de circulación nacional.
- Periódico o revista especializada de circulación nacional.

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

**2. Fecha de divulgación.**

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

No ha sido divulgado.


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

29 de Agosto de 2013.

**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.

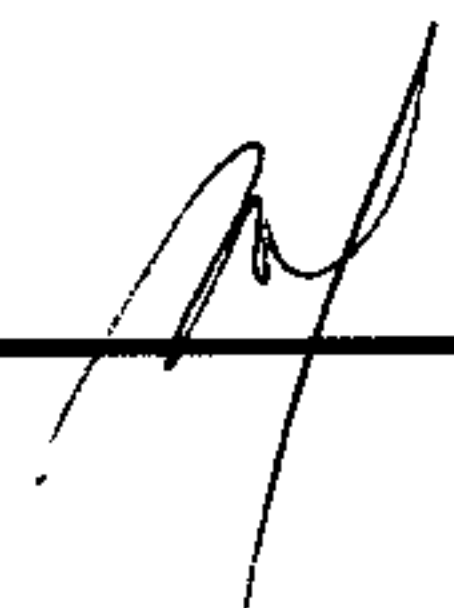


**BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIA**  
(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros Consolidados  
y Anexos**

30 de junio de 2013

---





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

Índice del Contenido

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

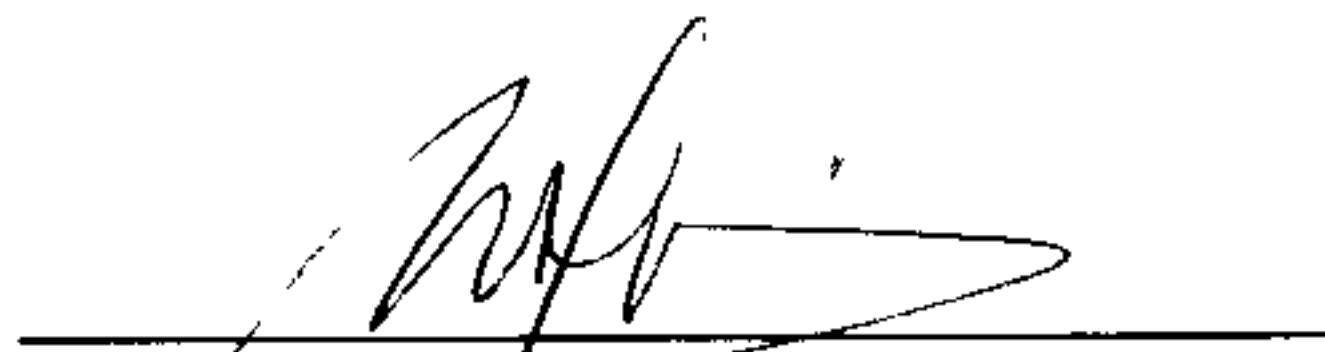
---



Panamá, 29 de julio de 2013

### **Certificación**

Los Estados Financieros interinos y preparados internamente al 30 de junio de 2013, de Banco La Hipotecaria, S. A. han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").



Miguel Padilla  
Contador  
C.P.A. No. 6358

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

(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Situación Financiera**

30 de junio de 2013

(Cifras en Balboas)

<b>Activos</b>	<b>Nota</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Efectivo y efectos de caja		135,610	171,909
Depósitos en bancos:			
A la vista en bancos locales		11,869,803	8,741,392
A la vista en bancos del exterior		15,141,114	463,108
A plazo en bancos locales		400,000	5,300,000
A plazo en bancos del exterior		0	0
<b>Total de depósitos en bancos</b>		<u>27,410,917</u>	<u>14,504,500</u>
<b>Total de efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos</b>	6	<u>27,546,527</u>	<u>14,676,409</u>
Inversiones en valores	9	29,399,480	19,281,336
Inversión en afiliada	5	42,958	29,408
Préstamos	8	208,530,144	182,458,925
Menos: reserva para pérdidas en préstamos	8, 27	<u>2,085,301</u>	<u>1,824,589</u>
<b>Préstamos, neto</b>		<u>206,444,843</u>	<u>180,634,336</u>
Propiedades, equipos y mejoras, neto	10	716,400	730,850
Cuentas e intereses por cobrar	7	1,875,968	2,156,340
Crédito fiscal por realizar	22	2,215,208	1,829,194
Otros activos	11, 24	<u>1,019,459</u>	<u>1,403,157</u>
<b>Total de activos</b>		<u>269,260,843</u>	<u>220,741,030</u>

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





<b><u>Pasivos y Patrimonio</u></b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
Depósitos de clientes:			
De ahorros locales	5	209,474	345,675
De ahorros extranjeros	5	3,419,503	110,047
A plazo locales	5	95,324,585	85,910,500
A plazo extranjeros	5	13,000,204	7,920,581
<b>Total de depósitos</b>		<b>111,953,766</b>	<b>94,286,803</b>
Valores comerciales negociables	12	36,643,405	25,667,099
Notas comerciales negociables	14	39,462,367	39,427,865
Financiamientos recibidos	13	34,752,264	30,405,240
Otros pasivos	15	5,150,466	5,832,889
<b>Total de pasivos</b>		<b>227,962,268</b>	<b>195,619,896</b>
Patrimonio:			
Acciones comunes, 15,000 acciones autorizadas y en circulación; valor nominal B/.1000	21	15,000,000	150,000
Capital adicional pagado		19,205,352	18,600,000
Ganancia (pérdida) no realizada en instrumentos financieros	9	878,128	816,757
Ganancia (pérdida) en conversión de moneda		-87,617	0
Utilidades no distribuidas		6,302,712	5,554,377
<b>Total de patrimonio</b>		<b>41,298,575</b>	<b>25,121,134</b>
Compromisos y contingencias	23		
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>269,260,843</b>	<b>220,741,030</b>

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

(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Resultados**

Al 30 de junio de 2013

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos por intereses y comisiones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		6,445,338	4,908,873
Inversiones en valores		567,495	593,136
Depósitos en bancos		15,809	12,376
Comisiones por otorgamiento de préstamos		1,014,044	750,353
Comisiones por administración y manejo, netas	17	1,324,244	1,358,862
<b>Total de ingresos por intereses y comisiones</b>		<u>9,366,930</u>	<u>7,623,600</u>
Gastos de intereses:			
Depósitos		2,103,311	1,703,651
Financiamientos recibidos		1,982,197	1,373,494
Gastos por comisiones	18	246,384	209,421
<b>Total de gastos de intereses</b>		<u>4,331,892</u>	<u>3,286,566</u>
<b>Ingresos neto de intereses y comisiones</b>		<u>5,035,038</u>	<u>4,337,034</u>
Provisión (reversión) para pérdidas en préstamos	8, 27	310,471	282,880
<b>Ingresos neto de intereses y comisiones, después de provisión</b>		<u>4,724,567</u>	<u>4,054,154</u>
Ingresos (gastos) por servicios bancarios y otros:			
Ganancia (perdida) en instrumentos financieros		69,446	0
Otros ingresos	3	275,744	473,719
<b>Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto</b>		<u>345,190</u>	<u>473,719</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos del personal	19	2,066,776	1,896,458
Depreciación y amortización	10	174,616	149,280
Honorarios profesionales y legales		177,526	139,302
Impuestos		276,981	258,884
Otros gastos	19	1,247,357	1,025,942
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>		<u>3,943,256</u>	<u>3,469,866</u>
<b>Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta</b>		<u>1,126,501</u>	<u>1,058,007</u>
Impuesto sobre la renta	24	378,166	286,303
<b>Utilidad neta</b>		<u>748,335</u>	<u>771,704</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 SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Utilidades Integrales**

Al 30 de junio de 2013

(Cifras en Balboas)

---

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad neta del año		<u>748,335</u>	<u>771,704</u>
<b>Otros ingresos integrales:</b>			
Cambios a resultados de ganancia neta no realizada en valores disponibles para la venta		<u>61,371</u>	<u>-291,263</u>
<b>Total otros ingresos integrales, neto</b>	9	<u>61,371</u>	<u>-291,263</u>
<b>Total utilidades (perdida) integrales</b>		<u><u>809,706</u></u>	<u><u>480,441</u></u>

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





**Estado de Cambios en el Patrimonio**

Al 30 de junio de 2013

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital adicional pagado</u>	<u>Ganancia (pérdida) no realizada en instrumentos financieros</u>	<u>Conversión de Moneda</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Total de patrimonio</u>
<b>Saldos al 31 diciembre de 2011</b>		150,000	18,600,000	910,525	0	3,669,788	23,330,313
Utilidad neta - 2012		0	0	0	0	771,704	771,704
		0	0	-291,264	0	0	-291,264
Otras utilidades integrales		0	0	0	0	-83,163	-83,163
<b>Total de utilidades integrales</b>		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-291,264</u>	<u>0</u>	<u>688,541</u>	<u>397,277</u>
<b>Transacciones atribuibles a los accionistas:</b>							
Impuesto complementario							
Total de transacciones atribuibles a accionistas		0	0	0	0	0	0
<b>Saldos al 30 de junio de 2012</b>		<u>150,000</u>	<u>18,600,000</u>	<u>619,261</u>	<u>0</u>	<u>4,358,329</u>	<u>23,727,590</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>		150,000	18,600,000	816,757	0	5,554,377	25,121,134
Reclasificación capital adicional pagado a accione	14,850,000	605,352	0	0	0	0	15,455,352
Pago basado en acciones		0	0	0	0	0	0
Utilidad neta - 2013		0	0	0	0	748,335	748,335
Otras utilidades integrales		0	0	61,371	-87,617	0	-26,246
<b>Total de utilidades integrales</b>		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>61,371</u>	<u>-87,617</u>	<u>748,335</u>	<u>722,089</u>
<b>Transacciones atribuibles a los accionistas:</b>							
Impuesto complementario		0	0	0	0	0	0
Total de transacciones atribuibles a accionistas		0	0	0	0	0	0
<b>Saldos al 30 de junio de 2013</b>		<u>15,000,000</u>	<u>19,205,352</u>	<u>878,128</u>	<u>-87,617</u>	<u>6,302,712</u>	<u>41,298,575</u>

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

**Estado de Flujos de Efectivo**

Al 30 de junio de 2013

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad neta		748,335	771,704
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Provisión (reversión) para pérdidas en préstamos		310,471	282,880
Ganancia no realizada en instrumentos financieros		(3,006,579)	0
Ganancia (Pérdida) en instrumentos financieros		0	0
Depreciación y amortización		174,616	149,280
Pérdida en venta de activos fijos		0	0
Pérdida por descarte de activos fijos		0	83
Impuesto sobre la renta diferido		0	3,715
Ingresos por intereses		(7,028,642)	(5,514,385)
Gastos de intereses		4,331,892	3,286,566
Gasto de impuesto sobre la renta		378,166	282,588
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>			
Préstamos		(26,120,978)	(24,106,789)
Producto de titularizaciones de cartera de préstamos		0	0
Instrumentos financieros con cambios en resultados			
Cuentas por cobrar		7,171	(109,706)
Crédito fiscal por realizar		(386,014)	1,045,095
Otros activos		383,698	(925,749)
Depositos a plazo		14,493,708	15,311,461
Depositos de ahorro		3,173,255	(122,613)
Otros pasivos		(742,601)	800,451
<b>Efectivo generado de operaciones</b>			
Intereses recibidos		7,301,519	6,654,411
Intereses pagados		(4,350,040)	(3,335,839)
Impuesto sobre la renta pagado		(238,469)	(332,725)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>		<u>(10,570,492)</u>	<u>(5,859,572)</u>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Compra de inversiones en valores		(7,614,057)	(1,700,000)
Venta de inversiones en valores disponibles para la venta		0	0
Redención de inversiones en valores		502,816	718,343
Compra de mobiliarios y equipos		(160,166)	(137,129)
Venta de mobiliarios y equipos		0	0
<b>Flujos de efectivo actividades de inversión</b>		<u>(7,271,407)</u>	<u>(1,118,786)</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Producto de financiamientos		15,300,230	7,500,000
Financiamientos pagados		(10,953,206)	(993,417)
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		20,190,000	5,000,000
Redención de valores comerciales negociables		(9,213,694)	(17,852,940)
Producto de la emisión de notas comerciales negociables		34,502	8,229,349
Redención de notas comerciales negociables		0	0
Inversión en afiliadas		(13,550)	(7,042)
Emisión de acciones comunes		14,850,000	0
Emisión de capital adicional pagado		605,352	0
Impuesto complementario		0	(83,163)
<b>Flujos de efectivo actividades de financiamiento</b>		<u>30,799,634</u>	<u>1,792,787</u>
Efecto por fluctuación de las tasas de cambios sobre el efectivo mantenido		(87,617)	0
Aumento neto en efectivo		12,957,735	(5,185,571)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		14,676,409	15,662,050
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al final del año</b>	6	<u>27,546,527</u>	<u>10,476,479</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

30 de junio de 2013

(Cifras en Balboas)

---

**(1) Constitución y Operación**

Banco La Hipotecaria, S. A., ("el Banco") antes La Hipotecaria, S. A., fue constituida el 7 de noviembre de 1996 bajo la ley de sociedades de la República de Panamá. En el mes de mayo según resolución S.B.P. N° 120-2010 de 26 de mayo 2010 la Superintendencia de Bancos otorgó Permiso Temporal a La Hipotecaria, S. A. para protocolizar e inscribir en el Registro Público los documentos relativos a la modificación de su Pacto Social, incluyendo el cambio de su razón social por la de Banco La Hipotecaria, S. A. y en el mes de septiembre según resolución S. B. P. N° 127-2010 de 4 de junio de 2010 otorga Licencia Bancaria General para iniciar operaciones oficialmente como Banco el 7 de junio de 2010. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y personales, administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales y personales.

Banco La Hipotecaria, S. A. es un banco privado cuyo accionista es La Hipotecaria (Holding), Inc. una compañía constituida bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas cuyo principal accionista es Grupo Assa, S. A. en un 69.01% (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 94.992% 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 30 de junio de 2013, el Banco mantenía un total de 170 (2012: 157) colaboradores permanentes.

El Comité de Auditoría de Banco La Hipotecaria, S. A. autorizó la emisión de estos estados financieros el 29 de julio de 2013.

**(2) Resumen de Políticas de Contabilidad Más Importantes**

Las políticas de contabilidad más significativas adoptadas por el Banco en la preparación de los estados financieros, se detallan a continuación:

*(a) Base de Preparación*

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



**Notas a los Estados Financieros**

---

de Panamá para propósito de supervisión. La Superintendencia de Bancos de Panamá ha regulado que los estados financieros que se presenten a esta entidad reguladora, deben incluir todas las reservas para pérdidas en activos financieros, y bienes adjudicados como lo establecen las normas prudenciales emitidas por la Superintendencia de Bancos de Panamá. El tratamiento contable para el reconocimiento de pérdidas en préstamos, en inversiones en valores y en bienes adjudicados de prestatarios de conformidad con las normas prudenciales emitidas por la Superintendencia, difiere en algunos aspectos del tratamiento contable de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, específicamente NIC 39 y NIIF 5. (Ver nota 2c - Inversiones en Valores, nota 2e - Reserva para Pérdidas en Préstamos).

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

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

La administración del Banco, en la preparación de los estados financieros, ha efectuado ciertas estimaciones contables y supuestos críticos, y ha ejercido su criterio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Banco, las cuales afectan las cifras reportadas de los activos y pasivos y revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y las cifras reportadas en el estado de resultados durante el período. Las estimaciones y supuestos relacionados, consideran experiencias históricas y otros varios factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos efectuados por la administración que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro, están relacionadas con la reserva para pérdidas en préstamos, la reserva para pérdidas en operaciones con riesgo crediticio fuera del estado de situación financiera, la valuación de inversiones en valores, instrumentos derivados y la estimación del impuesto sobre la renta, los cuales se revelan más ampliamente en las notas 8, 9, 23, 24 y 25.

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

*(b) Instrumentos Financieros Derivados*

El Banco utiliza instrumentos financieros derivados como parte de sus operaciones, los cuales se reconocen en el estado de situación financiera a su valor razonable, bajo el método de flujos de efectivo cuando se utiliza contabilidad de cobertura o directamente a resultados cuando es un derivado "free-standing".

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

Instrumentos derivados bajo el método de flujos de efectivo son instrumentos que cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo asociados con un activo o pasivo previamente reconocido, o a una transacción prevista con altas probabilidades de concretarse. La parte efectiva de cualquier cambio en valor razonable del instrumento de cobertura se reconoce directamente en el patrimonio, mientras que la parte no efectiva de cualquier cambio en valor razonable se reconoce en el estado de resultados. Las cantidades acumuladas en patrimonio se reclasifican al estado de resultados en los períodos en los cuales las transacciones de coberturas afectarán el ingreso o la pérdida. Cuando un instrumento de cobertura llega a su fecha de vencimiento o se vende, o cuando una cobertura deja de cumplir los criterios para la contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada remanente existente en el patrimonio se reconoce en el estado de utilidades integrales.

*(c) Inversiones en Valores*

Las inversiones en valores son clasificadas a la fecha de negociación, e inicialmente medidas al valor razonable más los costos incrementales relacionados a la transacción, y son subsecuentemente contabilizadas, basados en las clasificaciones mantenidas de acuerdo a sus características y la finalidad para la cual se determinó su adquisición. Las clasificaciones utilizadas por el Banco se detallan a continuación:

- *Valores a Valor Razonable con cambios en Resultados*

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

- *Valores Disponibles para la Venta*

En esta categoría se incluyen las inversiones adquiridas con la intención de mantenerlas por un período de tiempo indefinido, que se pueden vender en respuesta a las necesidades de liquidez, a los cambios en las tasas de interés, tasas de cambio o precios de mercado de las acciones. Estas inversiones se miden a valor razonable y los cambios en el valor se reconocen directamente en el patrimonio usando una cuenta de valuación hasta que sean vendidos o redimidos (dados de baja) o se ha determinado que una inversión se ha deteriorado en valor; en cuyo caso la ganancia ó pérdida acumulada reconocida previamente en el patrimonio se incluye en el resultado de operaciones en el estado de resultados. Las ganancias ó pérdidas en moneda extranjera por los valores disponibles para la venta son reconocidas en el estado de resultados.

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

- *Valores Mantenedos hasta su Vencimiento*

Los valores mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimientos fijos que la administración del Banco tiene la intención positiva y la capacidad financiera para mantenerlos hasta su vencimiento.



**Notas a los Estados Financieros**

---

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

Estos valores consisten en instrumentos de deuda, los cuales son llevados al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El Banco determina el deterioro de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento con base al Acuerdo 7-2000, emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá. Bajo ciertos criterios y elementos definidos en dicho Acuerdo 7-2000, se deberá constituir reserva para pérdidas temporales en las inversiones en valores mantenidos hasta su vencimiento. Adicionalmente, el Acuerdo 7-2000 requiere establecer reservas especiales cuando:

- El emisor de los valores sufra un deterioro notorio y recurrente en su solvencia económica o exista una alta probabilidad de quiebra.
- Hayan transcurrido más de noventa días desde el vencimiento total o parcial del principal, de los intereses, o de ambos, tomando en cuenta el importe que razonablemente se estime de difícil recuperación, neto de las garantías o en función del tiempo transcurrido desde el vencimiento, así: más de 90 días a menos de 180 días 25%; más de 180 días a menos de 270 días 50%; más de 270 días a menos de 360 días 75%; y más de 360 días 100%.
- Las inversiones en valores que no tengan precios confiables y no estén cotizados dentro de un mercado organizado activo.
- Ocurra un deterioro importante en el riesgo cambiario, o un deterioro significativo del riesgo país, o inversiones en plazas bancarias que carezcan de regulaciones prudenciales acordes con los estándares internacionales y que no hayan sido debidamente cubiertas.

Las pérdidas estimadas por deterioro son reconocidas con cargo al resultado de las operaciones en el estado de resultados y la reserva acumulada se presenta en el estado de situación financiera deducida de las inversiones en valores mantenidos hasta su vencimiento. Cuando se da de baja una inversión en valores, el monto castigado se carga a la cuenta de reserva.

En el caso que inversiones en instrumentos de capital sean clasificadas como disponibles para la venta, una significativa y prolongada disminución en el valor razonable por debajo de su costo es considerada como un indicador que los activos están deteriorados. Para aquellos casos de inversiones en instrumentos de capital donde no es fiable estimar un valor razonable, los mismos se mantienen al costo menos reserva para pérdida por deterioro.

El valor razonable de una inversión en valores es generalmente determinado con base al precio de mercado cotizado a la fecha del estado de situación financiera. De no estar disponible el precio de mercado cotizado, el valor razonable del instrumento es estimado utilizando modelos para cálculos de precios o técnicas de flujos de efectivo descontados.

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

Las compras y ventas de activos financieros disponibles para la venta y mantenidos hasta su vencimiento se reconocen a la fecha de negociación – la fecha en que la entidad pacta la transacción.

**(d) Medición de Valor Razonable**

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 la Compañía tenga acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, la Compañía 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, la Compañía utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta en fijar el precio de una transacción.

La mejor evidencia del valor razonable es un precio de mercado cotizado en un mercado activo. En el caso de que el mercado de un instrumento financiero no es activo, se usa una técnica de valuación. La decisión de si un mercado está activo puede incluir, pero no se limita a, la consideración de factores tales como la magnitud y frecuencia de la actividad comercial, la disponibilidad de los precios y la magnitud de las ofertas y ventas. En los mercados inactivos, 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.

Si un activo o pasivo medido a valor razonable tiene un precio comprador y un precio vendedor, el Grupo mide las posiciones de activo a precio de comprador y las posiciones pasivas a precio de vendedor.

El portafolio de activos y pasivos financieros que están expuestos al riesgo de mercado y crédito, es gestionado por la Compañía sobre la base de su exposición neta a los riesgos de mercado o al riesgo de crédito, y medidos sobre la base del precio que recibiría por vender una posición larga o por transferir una posición corta para una exposición de riesgo concreta. Tales ajustes en los niveles al portafolio son asignados individualmente a los activos y pasivos sobre la base del riesgo relativo ajustado para cada instrumento individual del portafolio.

La Compañía revela las transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período durante el cual ocurrió el cambio.



**Notas a los Estados Financieros**

---

(e) *Préstamos*

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

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

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

(f) *Reserva para Pérdidas en Préstamos*

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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

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

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

*Reversión de deterioro*

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

*(g) Propiedades, Equipos y Mejoras*

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

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



**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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

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

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

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

*(h) Deterioro de Activos*

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

*(i) 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.

*(j) Ingresos y Gastos por Intereses*

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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

*(k) 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.

*(l) 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.

*(m) Impuesto sobre la Renta*

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

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

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



**Notas a los Estados Financieros**

---

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

*(n) 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.

*(o) Pagos basados en acciones*

El valor razonable a la fecha de concesión de opciones del plan de compra de acciones de los empleados de La Hipotecaria (Holding), Inc., 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.

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

Para el año terminado el 30 de junio de 2013, el Banco ha adoptado la siguiente norma modificada:

- *NIIF 13 Medición del valor razonable*, publicada el 12 de mayo de 2011, esta nueva norma define lo que se considera como valor razonable, establece un marco único de trabajo para la medición del valor razonable y requiere revelaciones sobre dicha medición.
- *NIIF 10 Estados Financieros Consolidados*, introduce un modelo de control único para determinar si una participada debe consolidarse. Como resultado puede conducir a cambios en la contabilidad actual del Banco.

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

A la fecha del estado de situación financiera existen normas, modificaciones e interpretaciones emitidas que no han sido aplicadas en la presentación de estos estados financieros:

- *NIIF 9 Instrumentos Financieros*, publicada el 12 de noviembre de 2009, forma parte de la primera fase del proyecto comprensivo del Comité de Normas (IASB) para reemplazar NIC 39. La norma es efectiva para períodos anuales comenzado en o después del 1 de enero 2015. Se permite su adopción en fecha más temprana.

El Banco se encuentra en proceso de evaluación del impacto que estas normas tendrán en los estados financieros al momento de su adopción. Por la naturaleza de las operaciones del Banco, se asume que la adopción de estas normas tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

*(r) Uniformidad en la Presentación de Estados Financieros*

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

**Notas a los Estados Financieros**

**(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros**

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

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

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

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

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

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

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

<u>2013</u>	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u>	<u>Fuera de Balance</u>
<b><u>País o Región Geográfica:</u></b>			
Panamá	255,884,788	209,857,191	215,802,628
Colombia	13,996,890	0	0
Estados Unidos de América	0	5,214,989	0
Europa	0	4,500,000	0
Centro América	379,166	8,390,088	0
	<u>269,260,843</u>	<u>227,962,268</u>	<u>215,802,628</u>
<u>2012</u>	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u>	<u>Fuera de Balance</u>
<b><u>País o Región Geográfica:</u></b>			
Panamá	220,277,922	174,261,720	215,254,819
Estados Unidos de América	0	8,764,643	0
Europa	0	4,500,000	0
Centro América	463,108	7,943,230	0
	<u>220,741,030</u>	<u>195,584,924</u>	<u>215,254,819</u>

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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

(a) *Riesgo de Crédito:*

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

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

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

- *Formulación de Políticas de Crédito:*  
Actualmente el Banco cuenta con un manual de Políticas de Crédito el cual establece los términos y condiciones bajo los cuales se otorgan los préstamos del Banco. Estas Políticas de Créditos son revisadas y actualizadas tomando en cuenta el entorno macroeconómico del país, la experiencia que el Banco ha mantenido en su propia cartera de préstamos y las tendencias y prácticas de la industria en la cual se desempeña el Banco.
- *Establecimiento de Límites de Autorización:*  
El Banco ha establecido límites máximos de otorgamiento de préstamos que ascienden a B/.120,000 (2012: B/.120,000) para préstamos hipotecarios y B/.17,000 para préstamos personales. Adicionalmente, cada solicitud de préstamo debe llevar la aprobación de un mínimo de dos miembros del Comité de Crédito, el cual lo compone el Gerente General, el Vicepresidente Ejecutivo de Negocios, el Vicepresidente Ejecutivo de Soporte de Negocios, el Vicepresidente de Riesgos, el Gerente de Crédito y el Oficial de Crédito. La plataforma tecnológica del Banco permite definir niveles de concentración de los clientes dentro de su cartera.
- *Desarrollo y Mantenimiento de Evaluación de Riesgo:*  
La Junta Directiva del Banco estableció un Comité de Cobros el cual se reúne de forma mensual para evaluar los perfiles de crédito de los clientes que han caído en morosidad durante el mes inmediatamente anterior a la fecha de la reunión. El objetivo de esta reunión es evaluar tendencias y comportamientos de los clientes que han caído en morosidad y evaluar las Políticas de Crédito para hacer las recomendaciones de ajustes pertinentes a las mismas.



**Notas a los Estados Financieros**

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

• *Revisión de Cumplimiento con Políticas:*

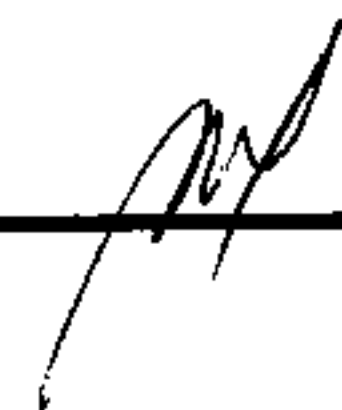
La revisión del Cumplimiento de Políticas de Crédito recae en el Departamento de Crédito el cual revisa y analiza cada solicitud de préstamo y en el Comité de Crédito que evalúa y aprueba las solicitudes de préstamos. Adicionalmente, la Junta Directiva estableció el Departamento de Auditoría Interna,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

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

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

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

	<u>Préstamos</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Deterioro Individual:		
Grado 6: Deteriorado	423,340	239,880
Reserva asignada	<u>(14,184)</u>	<u>(949)</u>
Valor en libros	<u>409,156</u>	<u>238,931</u>
Morosos sin deterioro:		
Grado 2: Riesgo bajo		
01 – 30 días	17,290,384	13,776,097
31 – 60 días	6,100,702	5,595,391
Reserva asignada	<u>(7,377)</u>	<u>(15,601)</u>
Valor en libros	<u>23,383,709</u>	<u>19,355,887</u>
Grado 3 al 5: Lista de vigilancia		
61 - 90 días	1,737,339	2,010,343
91 - 120 días	374,920	160,485
121 - 150 días	101,870	149,060
151 - 180 días	22,780	120,356
Reserva asignada	<u>(18,621)</u>	<u>(31,336)</u>
Valor en libros	<u>2,218,290</u>	<u>2,408,908</u>
No morosos sin deterioro:		
Grado 1: Corriente	182,478,807	160,407,313
Reserva asignada	<u>(3,178)</u>	<u>(8,896)</u>
Valor en libros	<u>182,475,630</u>	<u>160,398,417</u>
Total cartera de préstamos	<u>208,530,145</u>	<u>182,458,925</u>
Reserva global	<u>(2,041,941)</u>	<u>(1,767,807)</u>
Total en libros	<u>206,444,843</u>	<u>180,634,336</u>



**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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

- Deterioro en préstamos:  
El deterioro para los préstamos se determina considerando el monto de principal e intereses de acuerdo al término contractual de los préstamos. Estos préstamos son evaluados en el grado 6 que es el sistema de evaluación de riesgo de crédito del Banco.
- Morosidad sin deterioro de los préstamos:  
Préstamos donde los pagos contractuales de capital e intereses pactados están morosos, pero contractualmente el Banco y subsidiaria no considera que exista una pérdida por deterioro basado en el nivel de garantías disponibles sobre los montos adeudados al Banco y subsidiaria. Generalmente, los préstamos en esta condición son clasificados en un grado de 2 a 5.
- Reservas por deterioro:  
El Banco y subsidiaria 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 y subsidiaria 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/.229,417,018 (2012: B/. 199,269,385).

El Banco y subsidiaria al 30 de junio de 2013, mantiene en clasificación no morosos sin deterioro las inversiones y depósitos en bancos por la suma de B/.29,399,480 (2012: B/.19,281,336) y B/.27,546,527 (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>
30 de junio de 2013		
B: Mención Especial	7,094,500	7,087,123
C: Sub-Normal	989,200	986,063
D: Dudoso	519,708	504,224
E: Irrecuperable	174,639	160,455
Total	<u>8,778,047</u>	<u>8,737,864</u>



**Notas a los Estados Financieros**

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

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

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

	<u>Préstamos</u>		<u>Inversiones</u>		<u>Depósitos en bancos</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Concentración por Sector:						
Préstamos hipotecarios	185,254,179	160,087,672	0	0	0	0
Préstamos personales	23,275,965	22,371,253	0	0	0	0
Otros sectores	0	0	29,399,480	19,281,336	27,410,918	14,504,500
	<u>208,530,144</u>	<u>182,458,925</u>	<u>29,399,480</u>	<u>19,281,336</u>	<u>27,410,918</u>	<u>14,504,500</u>
Concentración Geográfica						
Panamá	208,530,145	182,458,925	29,399,480	19,281,336	27,031,752	14,041,392
Estados Unidos de América	0	0	0	0	0	0
Centro América	0	0	0	0	379,166	463,108
	<u>208,530,144</u>	<u>182,458,925</u>	<u>29,399,480</u>	<u>19,281,336</u>	<u>27,410,918</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.

**(b) Riesgo de Liquidez**

El riesgo de liquidez se define como la incapacidad del Banco y subsidiaria 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 y subsidiaria administra sus recursos líquidos para honrar sus pasivos al vencimiento de los mismos en condiciones normales.

**Administración del Riesgo de Liquidez:**

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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

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

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

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

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

Para los efectos del requerimiento del índice de liquidez legal mínimo se computarán los depósitos siguientes: depósitos a la vista, depósitos de ahorro, y depósitos a plazo cuyo vencimiento no exceda de ciento ochenta y seis (186) días contados a partir del informe de liquidez salvo la porción que garantiza préstamos en el propio Banco y 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	50.79%	74.14%
Promedio del período	64.54%	93.42%
Máximo del período	160.55%	168.41%
Mínimo del período	50.79%	59.07%

**Notas a los Estados Financieros**

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

La siguiente tabla analiza los activos y pasivos financieros del Banco y subsidiaria 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>
<b>Activos:</b>					
Efectivo		135,610	0	0	135,610
Depósitos en bancos		27,410,917	0	0	27,410,917
Inversiones en valores		0	0	29,399,480	29,399,480
Préstamos		60,564	3,392,860	205,076,720	208,530,144
Otros activos		<u>3,784,692</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3,784,692</u>
<b>Total de activos</b>		<u>31,391,783</u>	<u>3,392,860</u>	<u>234,476,200</u>	<u>269,260,843</u>
<b>Pasivos:</b>					
Valores comerciales negociables		36,643,405	0	0	36,643,405
Notas comerciales negociables		0	39,462,367	0	39,462,367
Depósitos		38,756,444	73,197,323	0	111,953,767
Financiamientos recibidos		6,000,000	21,252,264	7,500,000	34,752,264
Otros pasivos		<u>5,150,465</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5,150,465</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u>86,550,314</u>	<u>133,911,954</u>	<u>7,500,000</u>	<u>227,962,268</u>
<b>Contingencias</b>		<u>50,046,889</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>50,046,889</u>
<b>Margen de liquidez neto</b>		<u>(105,205,420)</u>	<u>(130,519,094)</u>	<u>226,976,200</u>	<u>(8,748,314)</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>
<b>Activos:</b>					
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>
<b>Total de activos</b>		<u>16,842,871</u>	<u>5,582,411</u>	<u>197,976,922</u>	<u>220,402,204</u>
<b>Pasivos:</b>					
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>
<b>Total de pasivos</b>		<u>68,066,617</u>	<u>123,018,307</u>	<u>4,500,000</u>	<u>195,584,924</u>
<b>Contingencias</b>		<u>44,452,547</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>44,452,547</u>
<b>Margen de liquidez neto</b>		<u>(95,676,293)</u>	<u>(117,435,896)</u>	<u>193,476,922</u>	<u>(19,635,267)</u>

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

**(c) Riesgo de Mercado:**

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero del Banco y subsidiaria 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 y subsidiaria ha documentado en sus políticas controles relacionados con límites de inversión, clasificación y valuación de inversiones, calificación de cartera, verificación de pagos de intereses, sensibilidad y prueba de tasas.



**Notas a los Estados Financieros**

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

**Riesgo de Tasa de Interés**

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

El Banco y subsidiaria asume una exposición a los efectos de fluctuaciones en los niveles prevalecientes de tasas de interés del mercado tanto en su riesgo de valor razonable como en el de su riesgo de flujo de fondos. Los márgenes de interés pueden aumentar como resultado de dichos cambios, pero pueden reducirse o crear pérdidas en el evento que surjan movimientos inesperados. La Junta Directiva, periódicamente, revisa el comportamiento de las tasas de interés de los activos y pasivos, mide el impacto del descalce en los resultados del Banco y subsidiaria, 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 y subsidiaria a los riesgos de la tasa de interés. Los activos y pasivos del Banco y subsidiaria están incluidos en la tabla a su valor en libros, clasificados por categorías por el que ocurra primero entre la nueva fijación de tasa contractual o las fechas de vencimiento.

<u>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>
<b>Activos:</b>					
Depósitos a la vista en bancos	27,010,918	0	0	0	27,010,918
Depósitos a plazo en bancos	400,000	0	0	0	400,000
Valores disponibles para la venta	26,163,092	0	0	0	26,163,092
Valores mantenidos hasta su vencimiento	0	0	0	3,236,388	3,236,388
Préstamos	<u>208,530,144</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>208,530,144</u>
<b>Total</b>	<u>262,104,153</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3,236,388</u>	<u>265,340,542</u>
<b>Pasivos:</b>					
Depósitos de ahorros	3,628,977	0	0	0	3,628,977
Depósitos a plazo	35,127,467	53,006,259	20,191,063	0	108,324,789
Financiamientos recibidos y deuda emitida	<u>71,395,669</u>	<u>36,662,000</u>	<u>2,800,367</u>	<u>0</u>	<u>110,858,036</u>
<b>Total</b>	<u>110,152,113</u>	<u>89,668,259</u>	<u>22,991,430</u>	<u>0</u>	<u>222,811,802</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>
<b>Activos:</b>					
Depósitos a la vista en bancos	9,204,500	0	0	0	9,204,500
Depósitos a plazo en bancos	5,300,000	0	0	0	5,300,000
Valores disponibles para la venta	19,065,908	0	0	0	19,065,908
Valores mantenidos hasta su vencimiento	0	0	0	215,428	215,428
Préstamos	<u>182,458,925</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>182,458,925</u>
<b>Total</b>	<u>216,029,333</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>215,428</u>	<u>216,244,761</u>
<b>Pasivos:</b>					
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>
<b>Total</b>	<u>86,207,274</u>	<u>43,678,793</u>	<u>59,900,940</u>	<u>0</u>	<u>189,787,007</u>



**Notas a los Estados Financieros**

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

Al 30 de junio 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 y subsidiaria 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 y subsidiaria son tasas variables que fluctúan de las siguientes maneras: 1) Tasas ajustadas trimestralmente según fluctuaciones en la Tasa de Referencia Hipotecaria de Panamá. 2) Tasas ajustadas según determine el Banco, de tiempo en tiempo en base al costo de los pasivos del Banco. 3) Tasas que determina el Banco donde se deposita la liquidez.

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

<u>Categoría de Pasivo</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tasas variables según fluctuaciones en la tasa LIBOR ajustadas mensualmente, trimestralmente o semestralmente (Financiamientos recibidos).	29,700,000	22,533,333
Tasas fijas por períodos no mayores de un (1) año (VCNs).	36,730,000	25,740,000
Tasas fijas por períodos menores de un (1) año (Depósitos a plazo).	35,127,467	29,679,213
Tasas fijas por períodos mayores de un (1) año (Depósitos a plazo).	73,197,323	64,151,868
Tasas variables por períodos menores de un (1) año (Depósitos cuenta de ahorro).	3,628,977	455,722
Tasas fijas por períodos mayores de un (1) año (Notas comerciales negociables, Financiamientos recibidos).	<u>45,123,000</u>	<u>47,823,000</u>
	<u>223,506,767</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.	101,231,474	90,018,547
Tasas ajustadas según determine el Banco, de tiempo en tiempo en base al costo de los pasivos del Banco.	107,298,670	92,440,378
Tasas fijas por períodos menores de un (1) año (Depósitos a plazo)	400,000	5,300,000
Tasas variables por períodos menores de un (1) año (Cuentas corrientes y de ahorros)	27,010,918	9,204,500
Tasas variables ajustadas trimestralmente según un índice determinado por la Superintendencia de Bancos de Panamá (Inversiones en valores)	25,120,828	18,060,300
Tasas fijas por períodos no mayores de un (1) año (Inversiones en valores)	1,042,264	1,005,608
Tasas fijas por períodos mayores de un (1) año (Inversiones en valores)	<u>3,236,064</u>	<u>215,428</u>
	<u>265,340,218</u>	<u>216,244,761</u>



**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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

*Riesgo de Precio:*

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

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

*(d) Riesgo Operacional:*

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos del Banco y subsidiaria, 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 y subsidiaria.

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.

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

Estas políticas establecidas por el Banco y subsidiaria 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 30 de junio de 2013 es de B/.34,205,352 (2012: B/.18,750,000).

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

El Banco y subsidiaria 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 periodos anteriores.

Capital Secundario (Pilar 2): El mismo comprende los instrumentos híbridos de capital y deuda, la deuda subordinada a término, las reservas generales para pérdidas y las reservas no declaradas. Al 30 de junio de 2013, el Banco no mantiene capital secundario.



**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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

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

Los Fondos de Capital de un Banco de Licencia General no podrán ser inferiores al 8% de sus activos ponderados en función a sus riesgos. Para estos efectos, los activos deben considerarse netos de sus respectivas provisiones o reservas y con las ponderaciones indicadas en el Acuerdo de la Superintendencia. No ha habido cambios materiales en la administración del capital del Banco durante el período de los estados financieros emitidos al 30 de junio de 2013.

El Banco y subsidiaria mantiene una posición de capital regulatorio que se compone de la siguiente manera para el año terminado el 30 de junio de 2013, que se detalla como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Capital Primario (Pilar 1)</b>		
Acciones comunes	15,000,000	150,000
Capital adicional pagado	19,205,352	18,600,000
Utilidades retenidas	<u>6,302,712</u>	<u>5,589,349</u>
Total del capital primario	40,508,034	24,339,349
Menos: Inversión en afiliada	<u>(42,958)</u>	<u>(29,408)</u>
Total	<u>40,465,106</u>	<u>24,309,941</u>
Activo ponderado con base a riesgo	<u>154,155,378</u>	<u>131,148,843</u>
<b>Índices de Capital</b>		
Total expresado en porcentaje del activo ponderado con base a riesgo	<u>26.25%</u>	<u>18.54%</u>



**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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

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

Los Fondos de Capital de un Banco de Licencia General no podrán ser inferiores al 8% de sus activos ponderados en función a sus riesgos. Para estos efectos, los activos deben considerarse netos de sus respectivas provisiones o reservas y con las ponderaciones indicadas en el Acuerdo de la Superintendencia. No ha habido cambios materiales en la administración del capital del Banco durante el período de los estados financieros emitidos al 30 de junio de 2013.

El Banco y subsidiaria mantiene una posición de capital regulatorio que se compone de la siguiente manera para el año terminado el 30 de junio de 2013, que se detalla como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Capital Primario (Pilar 1)</b>		
Acciones comunes	15,000,000	150,000
Capital adicional pagado	19,205,352	18,600,000
Utilidades retenidas	<u>6,302,712</u>	<u>5,589,349</u>
Total del capital primario	40,508,034	24,339,349
Menos: Inversión en afiliada	<u>(42,958)</u>	<u>(29,408)</u>
Total	<u>40,465,106</u>	<u>24,309,941</u>
Activo ponderado con base a riesgo	<u>154,155,378</u>	<u>131,148,843</u>
<b>Índices de Capital</b>		
Total expresado en porcentaje del activo ponderado con base a riesgo	<u>26.25%</u>	<u>18.54%</u>

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(4) Estimaciones Críticas de Contabilidad y Juicios en la Aplicación de Políticas Contables, continuación**

(b) Deterioro de inversiones disponibles para la venta

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

(c) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

El Banco sigue la guía de NIC 39 al clasificar los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo mantenidos hasta el vencimiento. Esta clasificación requiere una decisión significativa. Al tomar esta decisión, el Banco evalúa su intención y capacidad para mantener dichas inversiones hasta el vencimiento. Si el Banco deja de mantener estas inversiones hasta el vencimiento por otro motivo que no sea las circunstancias especificadas permitidas por la norma, se requerirá reclasificar la cartera completa como disponible para la venta.

(d) Impuesto sobre la renta

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

(e) Valor razonable

Para los valores disponibles para la venta que se cotizan en mercados activos, el valor razonable es determinado por el precio de referencia del instrumento publicado en bolsa de valores y de sistemas electrónicos de información bursátil. Cuando no están disponibles los precios independientes se determinan los valores razonables usando técnicas de valuación con referencia a datos observables del mercado. Éstos incluyen los análisis de flujos de efectivo descontados y otras técnicas de valuación comúnmente usados por los participantes del mercado. Los cambios en las suposiciones acerca de estos factores pudieran afectar el valor razonable reportado de los instrumentos financieros.



**Notas a los Estados Financieros**

---

**(5) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas**

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

	<b>Partes Relacionadas</b>	
	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
<b>Activos:</b>		
Inversión en afiliada	<u>42,957</u>	<u>29,408</u>
<b>Pasivos:</b>		
Depósitos a plazo	<u>10,075,693</u>	<u>10,634,219</u>
Depósitos de ahorro	<u>3,574,849</u>	<u>400,861</u>
<b>Otros ingresos (gastos):</b>		
Ingresos de intereses sobre depósitos en bancos	<u>0</u>	<u>0</u>
Asesoría financiera	<u>90,000</u>	<u>120,000</u>
Bono de buena siniestralidad	<u>0</u>	<u>0</u>
Gastos de intereses sobre depósitos	<u>(107,991)</u>	<u>(102,275)</u>
Beneficios a corto plazo a ejecutivos	<u>(270,297)</u>	<u>(375,322)</u>

Transacciones con Directores y Ejecutivos

Al 30 de junio de 2013, el Banco ha pagado dietas por B/.7,500 (2012: B/.8,000) a los Directores que asisten a las sesiones de Junta Directiva y Comités.

**Notas a los Estados Financieros**

**(5) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas, continuación**

El Banco ha pagado salarios y otros beneficios tales como seguro de vida, bonificación, y salarios en especie a los Ejecutivos por B/.270,297 (2012: B/.375,322).

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

**(6) Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Efectivo y efectos de caja	135,609	171,909
Depósitos a la vista	11,869,803	7,057,935
Depósito de ahorro	15,141,114	2,146,565
Depósitos a plazo fijo	<u>400,000</u>	<u>5,300,000</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de flujos de efectivo</b>	<u>27,546,527</u>	<u>14,676,409</u>

Al 30 de junio de 2013 el Banco y subsidiaria mantenía depósitos a plazo fijo por la suma de B/.400,000 (2012: B/.5,300,000) con tasas de interés de 0.01% a 0.15% (2012: 0.03% a 0.29%).

Adicionalmente, el Banco y subsidiaria mantiene depósitos en cuentas de ahorro por la suma de B/.15,705,508 (2012: B/.2,146,565) con tasas de interés de 0.15% a 3.90% (2012: 0.15% a 0.25%).

De igual forma, el Banco y subsidiaria mantiene depósitos en cuentas corrientes por la suma de B/.11,869,803 (2012: B/.7,057,935) con tasas de interés de 0.15% (2012: 0.15% a 0.20%).

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

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por cobrar:		
Clientes	687,538	667,515
Empleados	6,522	2,788
Varios	<u>537,614</u>	<u>568,543</u>
	<u>1,231,674</u>	<u>1,238,846</u>
Intereses por cobrar:		
Clientes	390,942	390,528
Bono hipotecario	<u>253,352</u>	<u>526,966</u>
	<u>644,294</u>	<u>917,494</u>
	<u>1,875,968</u>	<u>2,156,340</u>



**Notas a los Estados Financieros**

**(8) Préstamos**

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

	<b>2013</b>					<b>Total</b>
	<b>Normal</b>	<b>Mención Especial</b>	<b>Sub-Normal</b>	<b>Dudoso</b>	<b>Irrecuperable</b>	
Total de préstamos hipotecarios y personales	<u>199,752,098</u>	<u>7,094,500</u>	<u>989,200</u>	<u>519,708</u>	<u>174,639</u>	<u>208,530,145</u>
Reserva requerida	<u>3,178</u>	<u>7,377</u>	<u>7,043</u>	<u>11,578</u>	<u>14,184</u>	43,360
Reserva global mínima						<u>2,041,941</u>
Total de reservas						<u>2,085,301</u>

	<b>2012</b>					<b>Total</b>
	<b>Normal</b>	<b>Mención Especial</b>	<b>Sub-Normal</b>	<b>Dudoso</b>	<b>Irrecuperable</b>	
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						<u>1,767,807</u>
Total de reservas						<u>1,824,589</u>

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Tasa variable	<u>208,530,144</u>	<u>182,458,925</u>
Total	<u>208,530,144</u>	<u>182,458,925</u>

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Préstamos hipotecarios en la República de Panamá	185,254,178	160,087,672
Préstamos personales en la República de Panamá	<u>23,275,966</u>	<u>22,371,253</u>
Consumo en la República de Panamá	<u>208,530,144</u>	<u>182,458,925</u>

Al 30 de junio de 2013, el Banco y subsidiaria mantenía préstamos hipotecarios por aproximadamente B/.43.5 millones (2012: B/.43.5 millones) en garantía de notas comerciales negociables (véase nota 14).

Al 30 de junio de 2013, el Banco y subsidiaria mantenía préstamos hipotecarios por B/.43,125,000 (2012: B/.37,691,667) en garantía de obligaciones contraídas o por contraer con varias instituciones financieras (véase nota 13).

Al 30 de junio de 2013, las tasas de interés anual que devengaban los préstamos hipotecarios oscilaban entre 5.5% y 18% (2012: 5.50% y 18%).

**Notas a los Estados Financieros**

**(8) Préstamos, continuación**

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al inicio del año	1,824,589	1,307,366
Cargos de provisión	310,471	588,306
Préstamos castigados	<u>(49,759)</u>	<u>(71,083)</u>
Saldo al final del año	<u>2,085,301</u>	<u>1,824,589</u>

**(9) Inversiones en Valores**

Al 30 de junio de 2013, el Banco y subsidiaria mantiene una cartera de inversiones por un valor de B/.29,399,480 (2012: B/.19,281,336). Estas inversiones están clasificadas de la siguiente forma:

*Inversiones Disponibles para la Venta*

Al 30 de junio 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 hipotecarios	<u>26,163,092</u>	<u>25,284,964</u>	<u>19,065,908</u>	<u>18,249,151</u>
<b>Total</b>	<u>26,163,092</u>	<u>25,284,964</u>	<u>19,065,908</u>	<u>18,249,151</u>

Durante el año 2012 el Banco no ha vendido inversiones disponibles para la venta (2012: B/.0). Adicionalmente, el Banco presenta ganancias no realizadas para los valores disponibles para la venta por B/.878,128 (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 3.88% 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 30 de junio de 2013, estas inversiones se detallan de la siguiente manera:

	<u>30 de junio 2013</u> <u>(No Auditado)</u>	<u>30 de Junio 2012</u> <u>(Auditado)</u>
Intereses residuales en fideicomisos	<u>3,006,578</u>	<u>0</u>
<b>Total</b>	<u>3,006,578</u>	<u>0</u>

Estos valores fueron determinados mediante el descuento de flujos futuros de las comisiones como fiduciario y de incentivo que recibirá la Compañía 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)

**Notas a los Estados Financieros**

---

*Inversiones Mantenidas hasta su Vencimiento*

El Banco y subsidiaria mantiene bonos de la República de Panamá con un valor nominal de B/.225,000 los cuales están registrados a su costo amortizado de B/.215,753 (2012: B/.215,428) y con un valor razonable de B/.347,445 (2012: B/.365,344). Estos bonos tienen una tasa de interés del 8.875% (2012: 8.875%) y con vencimiento el 31 de diciembre de 2027. Estos bonos se mantienen en el Banco Nacional de Panamá a disposición de la Superintendencia de Bancos de Panamá, para garantizar el adecuado cumplimiento de las obligaciones fiduciarias del Banco.

La Compañía 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.

El valor razonable de las inversiones son determinadas de acuerdo con los siguientes niveles de jerarquía:

Nivel 1 - Precios cotizados en un mercado activo: instrumentos financieros con precios cotizados en el mercado activo.

Nivel 2 - Técnicas de valuación usando datos observados en el mercado: instrumentos financieros sin precios de mercado para los cuales en su valuación se han utilizado precios de instrumentos idénticos obtenidos de un mercado activo, o los instrumentos financieros fueron valorizados usando modelos donde todos los datos significativos fueron observados en un mercado activo.

Nivel 3 - Técnica de valuación donde los datos significativos no han sido observados en un mercado: instrumentos financieros valorizados usando técnicas de valorización donde uno o más datos significativos no han sido observados en un mercado activo.

<u>Descripción</u>	<u>2013</u> <u>Nivel 1 y 2</u>	<u>Nivel 3</u>
Inversiones disponibles para la venta	<u>0</u>	<u>26,163,092</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

La mejor evidencia del valor razonable es un precio de mercado cotizado en un mercado activo. En el caso de que el mercado de un instrumento financiero no es activo, se usa una técnica de valuación.

La mayoría de las técnicas de valuación emplean sólo los datos de mercado observable, por lo que la fiabilidad de la medición del valor razonable es alta. Sin embargo, ciertos instrumentos financieros se valoran en función de las técnicas de valuación que involucran una o más variables significativas de mercado que no son observables y, para ellos, la derivación del valor razonable, es más crítica y juiciosa.

Las técnicas de valuación utilizadas cuando los precios de mercado no son disponibles incorporan ciertas asunciones que el Banco cree que serían realizadas por un participante en el mercado para establecer el valor razonable. Cuando el Banco considera que existen consideraciones adicionales no incluidas en el modelo de valuación, se puedan efectuar ajustes.

En ausencia de cotizaciones de mercado, el valor razonable se determina utilizando las técnicas de valoración basada en el cálculo del valor presente de los flujos de caja futuros de los activos con base en datos observables del mercado (nivel 2). Al carecer de cotizaciones de mercado, instrumentos similares y datos observables del mercado, el valor razonable se determina utilizando las técnicas de valoración basado en el cálculo del valor presente de los flujos de cajas futuros, los cuales son descontados a una tasa que encuentra como base la Tasa de Referencia dictada por la Superintendencia de Bancos de Panamá (nivel 3).

La siguiente tabla presenta los cambios en los instrumentos en el nivel 3:

	<b>Inversiones Disponibles para la Venta Instrumentos de Deuda</b>	
	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
Saldo al inicio del año	19,065,908	17,659,650
Utilidades o pérdidas totales:		
En el estado de resultados:		
Compra, ventas y redenciones netas	7,035,813	1,500,026
(Pérdida) ganancia no realizada	<u>61,371</u>	<u>(93,768)</u>
Saldo al final del año	<u>26,163,092</u>	<u>19,065,908</u>



**Notas a los Estados Financieros**

**(10) 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>
<b>Costo:</b>						
Al inicio del año		369,352	991,267	257,731	646,418	2,264,768
Compras		2,772	64,324	90,654	2,415	160,166
Ventas y descartes		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Al final del año</b>		<u>372,124</u>	<u>1,055,591</u>	<u>348,385</u>	<u>648,833</u>	<u>2,424,934</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>						
Al inicio del año		208,300	799,571	190,502	335,545	1,533,918
Gasto del año		23,992	55,915	23,695	71,014	174,616
Ventas y descartes		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Al final del año</b>		<u>232,292</u>	<u>855,486</u>	<u>214,197</u>	<u>406,559</u>	<u>1,708,534</u>
<b>SalDOS netos</b>		<u>139,832</u>	<u>200,105</u>	<u>134,188</u>	<u>242,274</u>	<u>716,400</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>
<b>Costo:</b>						
Al inicio del año		342,551	905,745	245,026	568,921	2,062,243
Compras		22,455	34,033	12,706	67,935	137,129
Ventas y descartes		<u>0</u>	<u>(20,366)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(20,366)</u>
<b>Al final del año</b>		<u>365,006</u>	<u>919,412</u>	<u>257,732</u>	<u>636,856</u>	<u>2,179,006</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>						
Al inicio del año		161,141	741,921	141,541	201,581	1,246,184
Gasto del año		22,180	39,371	24,452	63,277	149,280
Ventas y descartes		<u>0</u>	<u>(20,283)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(20,283)</u>
<b>Al final del año</b>		<u>183,321</u>	<u>761,009</u>	<u>165,993</u>	<u>264,858</u>	<u>1,375,181</u>
<b>SalDOS netos</b>		<u>181,685</u>	<u>158,403</u>	<u>91,739</u>	<u>371,998</u>	<u>803,825</u>

**(11) 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	329,073	318,483
Prepago vario	512,960	937,622
Activo adjudicado	45,717	0
Impuesto diferido	<u>81,571</u>	<u>96,914</u>
<b>Total</b>	<u>1,019,459</u>	<u>1,403,157</u>

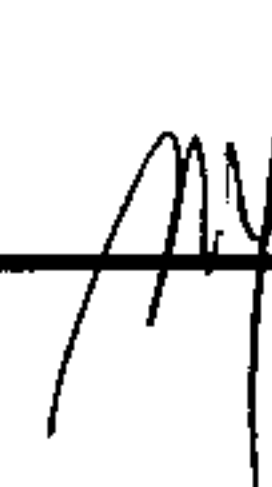
**Notas a los Estados Financieros**

**(12) Valores Comerciales Negociables (VCNs)**

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

<b>30 de junio de 2013</b>			
<b>(No Auditado)</b>			
<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Serie CAE	3.00%	Julio, 2013	1,500,000
Serie CAF	3.00%	Agosto, 2013	2,500,000
Serie CAG	3.00%	Julio, 2013	2,592,000
Serie CAJ	3.00%	Agosto, 2013	1,000,000
Serie CAK	3.00%	Septiembre, 2013	1,538,000
Serie CAL	3.00%	Septiembre, 2013	2,000,000
Serie CAN	3.00%	Noviembre, 2013	2,000,000
Serie CAO	3.00%	Diciembre, 2013	2,460,000
Serie CAP	3.00%	Diciembre, 2013	950,000
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 DX	3.25%	Febrero, 2014	2,500,000
			36,730,000
		Menos gastos de emisión	(86,595)
			36,643,405

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



**Notas a los Estados Financieros**

**(13) 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.	5,500,000	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.	4,500,000	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.	2,200,000	2,933,333
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.10,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	10,000,000	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	35,200,000	30,733,333
Menos gastos iniciales	<u>(447,736)</u>	<u>(328,093)</u>
Total de financiamientos recibidos	<u>34,752,264</u>	<u>30,405,240</u>

Las tasas de interés anual de los financiamientos recibidos oscilan en un rango de 2.613% a 5.00% (2012: 2.87% a 5.00%).

Al 30 de junio de 2013, el Banco y subsidiaria mantenía créditos hipotecarios por B/.43,125,000 (2012: B/.37,691,667) en garantía de las obligaciones contraídas con instituciones financieras. (Véase nota 8).





**Notas a los Estados Financieros**

**(14) Notas Comerciales Negociables**

El Banco y subsidiaria 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 subsidiaria 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>(160,633)</u>	<u>(166,526)</u>
			<u>39,462,367</u>	<u>39,427,865</u>

Al 30 de junio de 2013, el Banco y subsidiaria mantenía préstamos hipotecarios por aproximadamente B/.43.5 millones (2012: B/.43.5 millones) en garantía de notas comerciales (véase nota 8).

**(15) Otros Pasivos**

El detalle de los otros pasivos se presenta a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuesto sobre la renta por pagar	362,823	715,555
Intereses acumulados por pagar sobre depósitos, financiamientos y otras obligaciones	682,414	664,267
Cuentas por pagar fideicomisos	0	13,291
Reserva para prestaciones laborales y otras remuneraciones	906,844	810,775
Otros	<u>3,198,385</u>	<u>3,629,001</u>
Total	<u>5,150,466</u>	<u>5,832,889</u>

**(16) Información de Segmentos**

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

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

- *Administración de fideicomisos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos por comisiones generadas por la gestión de administración y cobranzas de préstamos hipotecarios y personales que le pertenecen a terceros menos los gastos de operación del Banco quien es contratado bajo contratos de administración para llevar a cabo dicha función.
- *Hipotecas como activos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos de intereses menos los costos por financiamiento que generan los préstamos hipotecarios que el Banco y subsidiaria 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 y subsidiaria 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	5,224,677	1,220,661	583,304	7,028,642
Ganancia en instrumentos financieros	0	0	0	69,446	69,446
Gastos de intereses y comisiones	0	(3,372,850)	(423,776)	(535,265)	(4,331,891)
Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos	0	681,883	124,020	0	805,903
Ingresos de comisión neta por administración de fideicomisos	332,638	0	0	0	332,638
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	258,864	868,114	72,127	0	1,199,105
Otros ingresos	0	203,250	25,537	32,254	261,042
Provisión para pérdidas en préstamos	0	(281,295)	(29,176)	0	(310,471)
Gastos de operaciones	(517,264)	(2,320,300)	(768,507)	(162,569)	(3,768,640)
Depreciación y amortización	(23,967)	(107,509)	(35,608)	(7,532)	(174,616)
<b>Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta</b>	<u>50,271</u>	<u>895,971</u>	<u>185,278</u>	<u>(20,362)</u>	<u>1,111,158</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>209,648,951</u>	<u>26,341,007</u>	<u>33,270,885</u>	<u>269,260,843</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>177,493,505</u>	<u>22,300,887</u>	<u>28,167,876</u>	<u>227,962,268</u>

**Notas a los Estados Financieros**

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

<u>2012</u>	<u>Administración de fideicomisos</u>	<u>Hipotecas como activos</u>	<u>Préstamos personales como activos</u>	<u>Otras inversiones</u>	<u>Total</u>
Ingresos por intereses	0	4,779,409	472,056	262,920	5,514,385
Ganancia en instrumentos financieros	0	0	0	0	0
Gastos de intereses y comisiones	0	(2,914,146)	(199,652)	(172,768)	(3,286,566)
Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos	0	478,447	94,490	0	572,937
Ingresos de comisión neta por administración de fideicomisos	480,451	0	0	0	480,451
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	296,019	707,493	52,315	0	1,055,827
Otros ingresos	0	363,335	59,176	51,208	473,719
Costo por emisión de fideicomisos	0	0	0	0	0
Provisión para pérdidas en préstamos	0	(224,710)	(58,170)	0	(282,880)
Gastos de operaciones	(476,497)	(2,442,045)	(268,029)	(134,015)	(3,320,586)
Depreciación y amortización	(21,421)	(109,784)	(12,050)	(6,025)	(149,280)
<b>Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta</b>	<u>278,552</u>	<u>637,999</u>	<u>140,136</u>	<u>1,320</u>	<u>1,058,007</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>144,853,275</u>	<u>23,592,350</u>	<u>20,415,587</u>	<u>188,861,212</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>126,654,625</u>	<u>20,628,324</u>	<u>17,850,673</u>	<u>165,133,622</u>

Todas las operaciones del Banco se concentran dentro de la República de Panamá.

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

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Comisiones por servicios:		
Administración de fideicomisos	332,638	480,451
Cobranza por manejo	576,238	515,932
Manejo de seguros	223,538	193,768
Otros	399,970	346,127
Comisiones de venta	(208,140)	(177,416)
	<u>1,324,244</u>	<u>1,358,862</u>
Otros ingresos:		
Crédito fiscal	30,932	37,155
Alquileres	9,000	9,000
Primas ganadas en inversiones		2,309
Asesoría Financiera	90,000	120,000
Activos adjudicados	0	9,641
Otros ingresos	<u>130,469</u>	<u>295,614</u>
	260,401	473,719



**Notas a los Estados Financieros**

**(18) Gastos por Comisiones**

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Gastos por comisiones:</b>		
Comisiones de VCN	75,834	45,642
Comisiones de NCN	79,802	82,087
Comisiones de Líneas de crédito	79,289	76,947
Otras comisiones	<u>11,459</u>	<u>4,745</u>
	<u>246,384</u>	<u>209,421</u>

**(19) Salarios, Otros Gastos de Personal y Otros Gastos de Operaciones**

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Salarios y otros gastos de personal:</b>		
Sueldos, décimo tercer mes y vacaciones	1,145,925	1,012,418
Gastos de representación	280,975	247,292
Bonificaciones	155,646	122,075
Cuotas patronales	210,656	190,232
Prestaciones laborales	32,509	86,058
Viajes, viáticos y combustible	13,811	24,228
Otros	<u>227,255</u>	<u>214,155</u>
	<u>2,066,776</u>	<u>1,896,458</u>
<b>Otros gastos de operaciones:</b>		
Alquiler	153,384	165,472
Publicidad y propaganda	225,150	193,294
Mantenimiento de equipo	304,235	280,181
Útiles de oficina	36,696	36,563
Luz, agua y teléfonos	95,528	97,623
Cargos bancarios	32,700	23,223
Otros gastos	<u>399,664</u>	<u>229,586</u>
	<u>1,247,357</u>	<u>1,025,942</u>

*Plan de Opción de Compra de Acciones*

En el 2012, la Junta Directiva de La Hipotecaria (Holding), Inc. aprobó un plan de adjudicación de opciones para los ejecutivos del Banco. Al 30 de junio de 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/.34,972. Al 30 de junio de 2013, no se han ejercido acciones.



**Notas a los Estados Financieros**

**(20) Fideicomisos bajo Administración**

El Banco y subsidiaria mantenía en administración contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de cliente por B/.162,799,735 (2012: B/.170,802,272). Considerando la naturaleza de estos servicios, la administración considera que no existen riesgos significativos para el Banco y subsidiaria.

**(21) Acciones Comunes de Capital**

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

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	<u>Cantidad de acciones</u>	<u>Monto</u>	<u>Cantidad de Acciones</u>	<u>Monto</u>
<b>Acciones autorizadas y emitidas</b>				
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 y subsidiaria mantiene capital autorizado de 15,000 (2012: 1,000) acciones con valor nominal de B/.1,000 cada una (2012: B/.150 cada una).

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

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

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

Al 30 de junio de 2013, el Banco y subsidiaria registró neto de reserva la suma de B/.2,000,016 (2012: B/.1,369,956), como ingresos de intereses preferenciales sobre la cartera de préstamos hipotecarios residenciales. En ese mismo período, una de las subsidiarias vendió a terceros crédito fiscal de años anteriores por B/.1,429,646 (2012: B/.2,476,976) generando una ganancia de B/.30,932 (2012: B/.37,155).

Al 30 de junio de 2013, el crédito fiscal por realizar asciende a B/.2,215,208 (2012: B/.1,829,194) y el mismo se incluye en el estado consolidado de situación financiera.



**Notas a los Estados Financieros**

---

**(23) Compromisos y Contingencias**

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cartas de promesa de pago	<u>50,046,889</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 30 de junio de 2013 mantienen una clasificación normal en base al Acuerdo 6-2002.

El Banco y subsidiaria 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 30 de junio de 2013 el gasto de alquiler de locales ascendió a B/.153,384 (2012: B/.150,717).

**(24) Impuesto sobre la Renta**

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

---

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

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

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

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

La Administración hizo sus estimaciones de impuesto diferido por diferencias temporales que se originan principalmente de la reserva para pérdidas en préstamos utilizando las tasas impositivas que se espera aplicar a las diferencias temporales cuando las mismas sean reversadas. El monto del impuesto diferido se incluye como parte de los otros activos en el estado de situación financiera.

El gasto total de impuesto al 30 de junio de 2013, se detalla a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuesto sobre la renta, estimado	362,823	715,555
Ajuste por periodos anteriores	<u>0</u>	<u>0</u>
Impuesto diferido por diferencias temporales	<u>15,343</u>	<u>(2,055)</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta	<u>378,166</u>	<u>713,500</u>

El impuesto diferido se origina de diferencias temporales relacionadas a la provisión para pérdidas en préstamos. Al 30 de junio de 2013, el movimiento del impuesto diferido es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al inicio del año	96,914	13,706
Provisión para préstamos incobrables	<u>(15,343)</u>	<u>83,208</u>
Total de impuesto diferido por diferencias temporales	<u>81,571</u>	<u>96,944</u>

**Notas a los Estados Financieros**

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


La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la utilidad neta fiscal al 30 de junio de 2013 se detalla a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	1,111,158	1,281,818
Ingresos y gastos de fuente extranjera y exentos, netos	(615,091)	(657,841)
Gastos no deducibles	<u>823,288</u>	<u>403,617</u>
Utilidad neta gravable	<u>1,319,355</u>	<u>1,027,593</u>
Impuesto sobre la renta al 27.5%	<u>362,823</u>	<u>282,588</u>

La tasa efectiva del impuesto sobre la renta estimado para el año terminado el 30 de junio 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 DGI) dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal correspondiente, así como de contar, al momento de la presentación de informe, con un estudio de precios de transferencia que soporte lo declarado mediante el informe 930. Este estudio deberá ser entregado a requerimiento de la DGI, dentro de un plazo de 45 días contados a partir de la notificación del requerimiento. La no presentación de la declaración informativa dará lugar a la aplicación de una multa equivalente al uno (1%) del valor total de las operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas.

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



**Notas a los Estados Financieros**

---

**(25) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros**

Los siguientes supuestos fueron efectuados por la administración para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el estado de situación financiera:

(a) *Efectivo/depósitos en bancos/intereses acumulados por cobrar/cuentas por cobrar/intereses acumulados por pagar/otros pasivos*

Para los instrumentos financieros anteriores, el valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

(b) *Inversiones en valores*

Para estos valores, el valor razonable está basado en cotizaciones de precios de mercado o cotizaciones de sistemas electrónicos bursátiles. Cuando no están disponibles los precios de mercado, se determinan los valores razonables usando técnicas de valuación con referencia a datos observables del mercado. Estos incluyen los análisis de flujos de efectivo descontados y otras técnicas de valuación comúnmente usados por los participantes del mercado.

(c) *Préstamos*

El valor razonable estimado para los préstamos representa la cantidad descontada de flujos de efectivo futuros estimados a recibir. Los flujos de efectivos provistos se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.

Para los préstamos hipotecarios bajo la ley de interés preferencial, el valor en libros se aproxima a su valor razonable debido a que no existen diferencias sustanciales entre sus tasas de interés actuales y las tasas existentes en el mercado para préstamos de similares términos.

(d) *Depósitos a plazo*

Para los depósitos a plazo, el valor razonable se basa en flujos de efectivo descontados usando las tasas de interés del mercado para financiamiento de nuevas deudas con vencimiento remanente similar.

(e) *Financiamientos recibidos*

El valor en libros de los préstamos por pagar, se aproxima a su valor razonable debido a que las tasas de interés se reajustan a corto plazo. Para los préstamos por pagar con reajustes semestrales de tasas de interés, se utilizan los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado para determinar su valor razonable.

Para los préstamos por pagar con tasas de interés fija, se mantiene su valor razonable hasta su vencimiento, debido a que si se requiere refinanciar, se mantiene la misma tasa.

(f) *Valores comerciales negociables*

El valor en libros de los valores comerciales negociables con vencimiento de un año o menos, se aproxima a su valor razonable, por su naturaleza a corto plazo.



**Notas a los Estados Financieros**

**(25) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros, continuación**

*(g) Notas comerciales negociables*

El valor estimado para las notas comerciales negociables representa la cantidad descontada de flujos de efectivo futuros estimados a recibir. Los flujos de efectivos provistos se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.

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

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor Razonable</u>
<b>Activos</b>				
Depósitos a la vista en bancos	27,010,918	27,010,918	9,204,500	9,204,500
Depósitos a plazo en bancos	400,000	400,000	5,300,000	5,300,000
Préstamos – bajo interés preferencial	107,298,670	106,455,314	90,018,548	90,018,548
Préstamos – sin interés preferencial	<u>101,182,040</u>	<u>118,037,399</u>	<u>92,440,377</u>	<u>109,895,516</u>
	<u>235,891,628</u>	<u>251,903,631</u>	<u>196,963,425</u>	<u>214,418,564</u>
<b>Pasivos</b>				
Depósitos a la vista	3,628,977	3,628,977	455,722	455,722
Depósitos a plazo	108,324,789	109,503,656	93,831,081	94,635,146
Valores comerciales negociables	36,643,405	36,141,622	25,667,099	25,667,099
Financiamientos recibidos	34,752,264	35,442,601	30,405,240	30,780,640
Notas comerciales negociables	<u>39,462,367</u>	<u>35,869,565</u>	<u>39,427,865</u>	<u>40,036,016</u>
	<u>222,811,802</u>	<u>220,586,421</u>	<u>189,787,006</u>	<u>191,574,623</u>

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basadas en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero en particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por su naturaleza, involucran incertidumbre y elementos de juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones puede afectar en forma significativa las estimaciones.

**(26) Estimaciones Contables Críticas y Juicios en la Aplicación de Políticas Contables**

La administración ha efectuado algunas estimaciones y supuestos relacionados al informe de activos, pasivos, resultados, compromisos y contingencias basados en experiencias históricas y otros factores, incluyendo expectativas de los acontecimientos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias. El ambiente económico actual ha incrementado el grado inherente de incertidumbre en estos estimados y supuestos.

*(a) Pérdidas por deterioro sobre préstamos y anticipos:*

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(26) Estimaciones Contables Críticas y Juicios en la Aplicación de Políticas Contables, continuación**

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

*(b) Determinación del control sobre entidades participadas*

Los indicadores de control se indican en la Nota 2 – Principios de Consolidación y están sujetos al juicio de la administración que puede tener un efecto significativo en el caso de los intereses o participaciones la Compañía en vehículos de cometido específico o entidades estructuradas no consolidadas como fideicomisos y fondos de inversión.

*Entidades estructuradas no consolidadas*

Algunas entidades estructuradas no consolidadas administradas por la Compañía bajo sus programas de titularización son dirigidas en base a criterios predeterminados o autopiloto que son parte del diseño inicial de estos vehículos.

*(c) Valuación de instrumentos financieros*

La Compañía mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan el significado de los datos de entradas utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para instrumentos idénticos.
- Nivel 2: 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 entradas significativos son directamente o indirectamente observables en un mercado.
- Nivel 3: Esta categoría contempla todos los instrumentos en los que las técnicas de valuación incluyen datos de entradas 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.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros la Compañía determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación.

Otras técnicas de valuación incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales precios de mercado observables existan, y otros modelos de valuación. Supuestos y datos de entradas utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libre de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento y precio de acciones.

**Notas a los Estados Financieros**

**(26) Estimaciones Contables Críticas y Juicios en la Aplicación de Políticas Contables, continuación**

La Compañía 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 al Vicepresidencia Ejecutivo de Finanzas, y tiene responsabilidad independiente en verificar los resultados de las operaciones de inversiones y las mediciones de valores 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;
- Calibración o "back testing" de los modelos contra los datos observados en el mercado;
- 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.

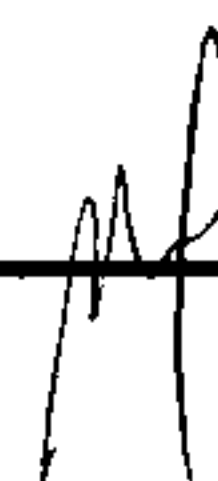
Cuando la Compañía utiliza o contrata a terceros, quienes proveen el servicio obtención de precios para determinar los valores razonables de los instrumentos, esta unidad de control evalúa y documenta la evidencia obtenida de estas terceras partes que soporten la conclusión que dichas valuaciones cumplen con los requerimientos de las NIIF. Esta revisión incluye:

- Verificar que el proveedor de precio haya sido aprobado por la Compañía;
- Obtener un entendimiento de cómo el valor razonable ha sido determinando 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.

Los asuntos significativos identificados son reportados al Grupo por el Comité de Auditoría.

A continuación, se presenta un análisis de los instrumentos financieros medidos a valor razonable al 30 de junio de 2013, de acuerdo a su nivel de jerarquía categorizado:

Al 30 de junio de 2013 (No auditado)	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Préstamos por cobrar	0	0	0	0
Inversiones en valores	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>29,183,727</u>	<u>29,183,727</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>29,183,727</u>	<u>29,183,727</u>
Pasivos para negociar	0	0	0	0
Instrumentos de deuda emitidos	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>





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

**Notas a los Estados Financieros**

**(26) Estimaciones Contables Críticas y Juicios en la Aplicación de Políticas Contables, continuación**

Al 31 de diciembre de 2012 (Auditado)	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Préstamos por cobrar	0	0	0	0
Inversiones en valores	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>19,065,908</u>	<u>19,065,908</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>19,065,908</u>	<u>19,065,908</u>
Pasivos para negociar	0	0	0	0
Instrumentos de deuda emitidos	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	0	0	0

El siguiente cuadro a continuación, presenta la reconciliación al 30 de junio de 2013 para los instrumentos financieros categorizado como Nivel 3 según la jerarquía de niveles de valor razonable:

	<u>30 de junio</u> <u>2013</u> <u>(No Auditado)</u>			<u>31 de diciembre</u> <u>2012</u> <u>(No Auditado)</u>		
	Préstamos por cobrar	Inversiones en valores	Pasivos para negociar	Préstamos por cobrar	Inversiones en valores	Pasivos para negociar
<b>Saldo al inicio del año (No auditado)</b>		19,065,908	0		17,684,650	
Total de ganancia o (pérdidas):	0	0	0	0	0	0
En el estado de resultados	0	69,446	0	0	0	0
En otras utilidades integrales	0	61,371	0	0	-118,770	0
Compras	0	10,551,190	0	0	2,500,000	0
Emisiones	0	0	0	0	0	0
Liquidaciones	0	-564,188	0	0	-999,973	0
Transferidos hacia Nivel 3	0	0	0	0	0	0
Transferidos hacia Nivel 3	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo al final del año</b>	<u>0</u>	<u>29,183,727</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>19,065,908</u>	<u>0</u>

El total de ganancias o (pérdidas) para el año en el cuadro anterior son presentados en el estado de utilidades integrales como sigue:

	<u>30 de junio</u> <u>2013</u> <u>(No Auditado)</u>			Total
	Préstamos por cobrar	Inversiones en valores	Pasivos para negociar	
<b>Saldo al inicio del año (No auditado)</b>				
Total de ganancia o (pérdidas) incluidas en el estado consolidado de resultados:				
Ganancia o pérdida realizada	0	69,446	0	69,446
Cambios en los valores razonables	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	0
Total de ganancia o (pérdidas) incluidas en el estado consolidado de utilidades integrales:				
Cambios en los valores razonables disponibles para la venta	<u>0</u>	<u>61,371</u>	<u>0</u>	<u>61,371</u>

**Notas a los Estados Financieros**

**(26) Estimaciones Contables Críticas y Juicios en la Aplicación de Políticas Contables, continuación**

	<u>31 de diciembre</u> <u>2012</u> <u>(No Auditado)</u>			
<b>Saldo al inicio del año (No auditado)</b>	<b>Préstamos por cobrar</b>	<b>Inversiones en valores</b>	<b>Pasivos para negociar</b>	<b>Total</b>
Total de ganancia o (pérdidas) incluidas en el estado consolidado de resultados:				
Ganancia o pérdida realizada	0	0	0	0
Cambios en los valores razonables	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Total de ganancia o (pérdidas) incluidas en el estado consolidado de utilidades integrales:				
Cambios en los valores razonables disponibles para la venta	<u>0</u>	<u>-93,768</u>	<u>0</u>	<u>-93,768</u>

Durante el año 2013 los bajos volúmenes de negociación continuaron y no fueron suficientes los mismos, para establecer un mercado activo. Por ende, la Compañía continuó determinando el valor razonable de ciertos activos utilizando técnicas de valuación. Estos activos son respaldados, principalmente, por grupos estáticos de hipotecas residenciales.

Insumos significativos 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 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).



**Notas a los Estados Financieros**

---

**(26) Estimaciones Contables Críticas y Juicios en la Aplicación de Políticas Contables, continuación**

Aplicable para el Noveno Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios "Tasa Índice" significa la tasa activa para activos con plazos de más de un (1) año para el año calendario según sea establecida por el Banco Central de Reserva de El Salvador, redondeada al dieciseisavo de uno por ciento (0.0625%) más cercano.

El Banco Central de Reserva de El Salvador ha establecido una Metodología para el Cálculo y Publicación de las Tasas de Interés Promedio Ponderado del Sistema Bancario de El Salvador, la cual se aplica bajo la responsabilidad del Departamento de Desarrollo Financiero del Banco Central, con el objetivo de hacer público de manera transparente, la forma de cálculo y publicación de las tasas de interés promedio ponderado de las nuevas operaciones del sistema financiero. Cada institución bancaria de El Salvador debe enviar semanalmente información al Banco Central de Reserva información sobre montos, tasas de interés pactadas y tasas de interés ponderados de sus operaciones pasivas y activas. El Banco Central publica los días miércoles, en un periódico de circulación nacional, las tasas de interés promedio ponderado aplicadas durante la semana anterior. Dichos promedios ponderados están promediados mensualmente y anualmente y publicados en el sitio Web del Banco Central de Reserva

**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 incrementa de 0 a 0.60% por año sobre un periodo de 30 meses. La tasa de incumplimiento de pago en los préstamos continua 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. Es supuesto utilizado en estas proyecciones es 100% SDA Standard.

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 periodo de 30 meses. La tasa de incumplimiento de pago en los préstamos continua 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. Es supuesto utilizado en estas proyecciones es 350% SDA Standard.





**Notas a los Estados Financieros**

---

**(26) Estimaciones Contables Críticas y Juicios en la Aplicación de Políticas Contables, continuación**

**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%.
- 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 -(negativo) 1.00% 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 A son descontados a una tasa de 4.54%.
- Los flujos de la Serie B son descontados a una tasa de 6%.
- Los flujos de la Serie B son descontados a una tasa de 9%



**Notas a los Estados Financieros**

diferencias impactarán las provisiones por impuestos sobre la renta en el período en el cual se hizo dicha determinación.

**(27) Participaciones en Entidades Estructuradas No Consolidadas**

La siguiente tabla describe los tipos de entidades estructuradas en la cual la Compañía mantiene una participación o actúa como patrocinador de la misma. La Compañía se considera como patrocinador de una entidad estructurada cuando facilita el establecimiento de ésta.

**30 de junio de 2013**  
**(No Auditado)**

<b>Tipo</b>	<b>Naturaleza y propósito</b>	<b>Participación mantenida por el Grupo</b>
Fideicomiso de titularización de préstamos	Generar: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fondos para las actividades de préstamos del Grupo</li> <li>• Honorarios por administración y manejo de cartera de préstamos</li> </ul> Estos fideicomisos están financiados a través de la venta de los instrumentos de deuda	Inversiones en los instrumentos de deuda mantenido por los fideicomisos  -

A continuación se presenta, la participación mantenida por la Compañía en las entidades estructuradas no consolidadas. El máximo riesgo de exposición a pérdida es igual a la suma de los valores en libros de los activos mantenidos.

	<b>30 de Junio de 2013</b>	<b>31 de Diciembre de 2012</b>
	<b>(No auditado)</b>	<b>(Auditado)</b>
<b><u>Inversiones en valores:</u></b>		
Fideicomisos de titularización de préstamos	26,163,092	19,065,908
<b>Total</b>	<b><u>26,163,092</u></b>	<b><u>19,065,908</u></b>

Durante el año, la Compañía ha dado soporte financiero por B/.0.00 (2012: B/.0) a entidades estructuradas no consolidadas para que estas puedan cumplir con sus obligaciones a los distintos tenedores de los instrumentos de deuda emitidos por estos vehículos. Aunque bajo ninguna obligación contractual para brindar estos soportes financieros, la Compañía decidió asistir, después de considerar cuidadosamente su papel en la estructura de estos vehículos y su reputación en proveer dichos servicios. Este soporte fue dado para administrar las necesidades de liquidez a corto plazo de estas entidades.



**Notas a los Estados Financieros**

**(28) Activos y pasivos financieros**

*Clasificación contable y valores razonables*

La siguiente tabla analiza los valores razonables de los instrumentos financieros no valuados a valor razonable en libros, según el nivel de jerarquía de valor razonable en el cual se clasificó:

<b>Al 30 de junio de 2013 (No auditado):</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total Valor Razonable</b>	<b>Total importe en Libros</b>
<b>Activos</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	0	27,546,527	0	27,546,527	27,546,527
Préstamos por cobrar	0	224,492,713	0	224,492,713	208,530,144
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	0	347,445	14,057	361,502	229,809
<b>Pasivos</b>					
Depósitos de clientes	0	113,132,633	0	113,132,633	111,953,766
Financiamientos Recibidos		35,442,601		35,442,601	34,752,264
Títulos de deuda emitidos	0	72,011,187	0	72,011,187	76,105,772
<b>Al 30 de junio de 2012 (No auditado):</b>					
<b>Activos</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	0	14,676,409	0	14,676,409	14,676,409
Préstamos por cobrar	0	199,914,064	0	199,914,064	182,458,925
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	0	365,344	0	365,344	215,428
<b>Pasivos</b>					
Depósitos de clientes	0	95,090,868	0	95,090,868	94,286,803
Financiamientos Recibidos		30,780,640		30,780,640	30,405,240
Títulos de deuda emitidos	0	65,703,115	0	65,703,115	65,094,964

**(29) 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.

**Notas a los Estados Financieros**

---

- (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.



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

Anexo 1

**Información Suplementaria de Consolidación sobre el Estado de Situación Financiera**

Al 30 de junio de 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

<b>Activo</b>	<b>Banco La Hipotecaria y subsidiarias</b>	<b>Eliminaciones</b>	<b>Sub-total</b>	<b>Banco La Hipotecaria</b>	<b>La Hipotecaria de Colombia, C. F.</b>
Efectivo	135,609	0	135,609	135,609	0
Depósitos a la vista	11,869,803	0	11,869,803	11,869,803	0
Depósito de ahorro	15,141,115	0	15,141,115	1,144,225	13,996,890
Depósitos a plazo	400,000	0	400,000	400,000	0
	27,546,527	0	27,546,527	13,549,637	13,996,890
Inversiones en valores	29,399,480	0	29,399,480	29,399,480	0
Préstamos	208,530,144	0	208,530,144	208,530,144	0
Menos reserva para pérdida en préstamos	2,085,301	0	2,085,301	2,085,301	0
Préstamos, neto	206,444,843	0	206,444,843	206,444,843	0
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	716,400	0	716,400	716,400	0
Inversiones en afiliadas	42,958	13,379,155	13,422,113	13,422,113	0
Cuentas e intereses por cobrar	1,875,968	0	1,875,968	1,875,968	0
Cuentas por cobrar - relacionadas	0	0	0	0	0
Crédito fiscal por realizar	2,215,208	0	2,215,208	2,215,208	0
Impuesto sobre la renta diferido	81,571	0	81,571	81,571	0
Otros activos	937,888	0	937,888	937,888	0
<b>Total de activos</b>	<b>269,260,843</b>	<b>13,379,155</b>	<b>282,639,998</b>	<b>268,643,108</b>	<b>13,996,890</b>
<b>Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</b>					
Pasivos:					
Valores comerciales negociables	36,643,405	0	36,643,405	36,643,405	0
Notas comerciales negociables	39,462,367	0	39,462,367	39,462,367	0
Certificados de inversión	0	0	0	0	0
Obligaciones negociables	0	0	0	0	0
Depositos de clientes:					
Ahorros	3,628,977	0	3,628,977	3,628,977	0
A plazo	108,324,789	0	108,324,789	108,324,789	0
Financiamientos recibidos	34,752,264	0	34,752,264	34,752,264	0
Cuentas por pagar - relacionadas	0	0	0	0	0
Otros pasivos	5,150,466	0	5,150,466	5,150,466	0
<b>Total de pasivos</b>	<b>227,962,268</b>	<b>0</b>	<b>227,962,268</b>	<b>227,962,268</b>	<b>0</b>
Patrimonio de los accionistas:					
Acciones comunes	15,000,000	0	15,000,000	15,000,000	0
Acciones preferidas	0	0	0	0	0
Capital adicional pagado	19,205,352	13,379,155	32,584,507	18,500,000	14,084,507
Reserva de capital	0	0	0	0	0
Reserva regulatoria	0	0	0	0	0
Reserva de valuación	878,128	0	878,128	878,128	0
Pérdida por conversión de moneda extranjera	-87,617	0	-87,617	0	-87,617
Utilidades no distribuidas	6,302,712	0	6,302,712	6,302,712	0
<b>Total del patrimonio de los accionistas</b>	<b>41,298,575</b>	<b>13,379,155</b>	<b>54,677,730</b>	<b>40,880,840</b>	<b>13,996,890</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio de los accionistas</b>	<b>269,260,843</b>	<b>13,379,155</b>	<b>282,639,998</b>	<b>268,643,108</b>	<b>13,996,890</b>
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.



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

**Anexo 2**

**Información Suplementaria de Consolidación sobre el Estado de Utilidades Integrales**

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Banco La Hipotecaria y subsidiarias	Eliminaciones	Sub-total	Banco La Hipotecaria	La Hipotecaria de Colombia, S.A.
Ingresos de operaciones:					
Intereses sobre:					
Préstamos	6,445,338	0	6,445,338	6,445,338	0
Inversiones en valores	567,495	0	567,495	567,495	0
Depósitos en bancos	15,809	0	15,809	15,809	0
Comisión por administración y manejo, netas	1,323,603	0	1,323,603	1,323,603	0
Comisiones por otorgamiento de préstamos	1,014,044	0	1,014,044	1,014,044	0
<b>Total de ingresos por operaciones</b>	<b>9,366,289</b>	<b>0</b>	<b>9,366,289</b>	<b>9,366,289</b>	<b>0</b>
Gastos de intereses y comisiones:					
Depósitos	2,103,311	0	2,103,311	2,103,311	0
Financiamientos recibidos	1,982,196	0	1,982,196	1,982,196	0
Comisiones sobre préstamos	246,384	0	246,384	246,384	0
<b>Total de gastos de intereses y comisiones</b>	<b>4,331,891</b>	<b>0</b>	<b>4,331,891</b>	<b>4,331,891</b>	<b>0</b>
<b>Ingreso neto de intereses y comisiones</b>	<b>5,034,398</b>	<b>0</b>	<b>5,034,398</b>	<b>5,034,398</b>	<b>0</b>
Provisión para pérdidas en préstamos	310,471	0	310,471	310,471	0
<b>Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión</b>	<b>4,723,927</b>	<b>0</b>	<b>4,723,927</b>	<b>4,723,927</b>	<b>0</b>
<b>Otros ingresos (gastos):</b>					
Ganancia realizada de inversiones a valor razonable	69,446	0	69,446	69,446	0
Ganancia en instrumentos financieros	276,384	0	276,384	276,384	0
Otros ingresos	345,830	0	345,830	345,830	0
<b>Total de otros ingresos, neto</b>					
Gastos de operaciones:					
Salarios y otros gastos del personal	2,066,776	0	2,066,776	2,066,776	0
Depreciación y amortización	174,616	0	174,616	174,616	0
Honorarios profesionales y legales	177,526	0	177,526	177,526	0
Impuestos	276,981	0	276,981	276,981	0
Otros gastos	1,247,357	0	1,247,357	1,247,357	0
<b>Total de gastos de operaciones</b>	<b>3,943,256</b>	<b>0</b>	<b>3,943,256</b>	<b>3,943,256</b>	<b>0</b>
<b>Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta</b>	<b>1,126,501</b>	<b>0</b>	<b>1,126,501</b>	<b>1,126,501</b>	<b>0</b>
Impuesto sobre la renta	378,166	0	378,166	378,166	0
<b>Utilidad neta</b>	<b>748,335</b>	<b>0</b>	<b>748,335</b>	<b>748,335</b>	<b>0</b>
<b>Otras utilidades (pérdidas) integrales:</b>					
Reserva de valuación	61,372	0	61,372	61,372	0
Conversión de moneda	-87,617	0	-87,617	-87,617	0
<b>Total de utilidades integrales</b>	<b>722,090</b>	<b>0</b>	<b>722,090</b>	<b>722,090</b>	<b>0</b>

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.