



**BGT**

BG Trust,  
Inc.

13(302-04)202-19

11 de octubre de 2013

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

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

Estimados señores:

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

1. Créditos hipotecarios por el monto de **US\$43,832,633.06**.
2. Cuenta Corriente en Banco General, S.A. por la suma de **US\$427.17**.

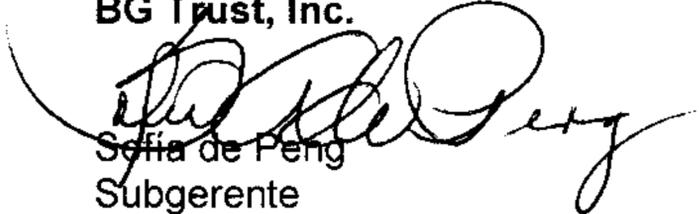
Sin otro particular nos despedimos, quedando a su disposición para atender cualquier consulta sobre este particular.

Atentamente,

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

**BG Trust, Inc.**

  
Sofía de Peng  
Subgerente

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 Septiembre de 2013**

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

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

**A. Aplicabilidad**

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

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

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

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

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

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

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

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

**RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:**

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

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

**Valores Comerciales Negociables - Resolución No. CNV-198-05**

**Valores Comerciales Negociables - Resolución No. CNV-026-06**

**VALORES QUE HA REGISTRADO:**

**Valores Comerciales Negociables - Resolución No. CNV-225-06, modificada mediante Resolución No. CNV 311-11**

**Valores Comerciales Negociables - Resolución No. CNV-290-07, modificada mediante Resolución No. CNV 311-11**

**Notas Comerciales Negociables - Resolución No. CNV-89-09**

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

**Teléfono: 300-8500; fax: 300-8501**

**DIRECCIÓN DEL EMISOR:**

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

**DIRECCIÓN DEL CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:**

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




## PARTE I

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

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

### I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El siguiente análisis se basa en los estados financieros de La Hipotecaria al **30 de Septiembre de 2013** y al 30 de Septiembre 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 Septiembre 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 Septiembre de 2013** el Banco tenía \$1,003,922.06 en bonos del Noveno Fideicomiso y \$16,966,881.50 en bonos del Décimo Fideicomiso y \$8,053,441.82 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 **\$71,759,689**. Al **30 de Septiembre de 2013** el Banco había utilizado la suma de **\$50,500**.

Al 30 de Septiembre 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>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Serie CAY	3.25%	Junio, 2014	2,500,000
Serie CAX	3.25%	Mayo, 2014	3,000,000
Serie CAW	3.25%	Abril, 2014	1,500,000
Serie CAV	3.25%	Abril, 2014	2,500,000
Serie CAU	3.25%	Abril, 2014	1,500,000
Serie CAT	3.25%	Abril, 2014	2,500,000
Serie CAS	3.25%	Marzo, 2014	1,500,000
Serie CAR	3.25%	Marzo, 2014	1,690,000
Serie CAQ	3.25%	Febrero, 2014	1,000,000
Serie CAP	3.00%	Diciembre, 2013	950,000
Serie CAO	3.00%	Diciembre, 2013	2,460,000
Serie CAN	3.00%	Noviembre, 2013	2,000,000
Serie DY	3.25%	Julio, 2014	3,400,000
Serie DZ	3.25%	Julio, 2014	1,585,000
Serie DAA	3.25%	Julio, 2014	1,475,000
Serie DAB	3.25%	Julio, 2014	2,500,000
Serie DAC	3.25%	Agosto, 2014	2,000,000
Serie DAD	3.25%	Agosto, 2014	2,000,000
Serie DAE	3.25%	Agosto, 2014	2,000,000
Serie DAF	3.25%	Septiembre, 2014	2,000,000
Serie DAG	3.25%	Septiembre, 2014	2,000,000
Serie DX	3.00%	Febrero, 2014	<u>2,500,000</u>
			44,560,000
			<u>(132,670)</u>
			44,427,330
		Menos gastos prepagados por cada emisión	

En adición, al 30 de Septiembre 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	<u>1,200,000</u>
			39,623,000
		Menos gastos de emisión	<u>(143,343)</u>
			<u>39,479,657</u>

**B. Recursos de capital**

Al 30 de Septiembre de 2013 el capital común y el capital adicional pagado de Banco La Hipotecaria, S.A. ascendía a **\$33,500,000.00**

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

Número de préstamos	9,969
Saldo insoluto total de los préstamos	206,059,080
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	140,366,403
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial.	64,655,469
Monto total original de los préstamos	224,892,427
Saldo mínimo de los préstamos	160
Saldo máximo de los préstamos	99,175
Saldo promedio de los préstamos	20,670
Tasa máxima de los préstamos	11.00%
Tasa mínima de los préstamos	5.50%
Tasa promedio ponderada de los préstamos	6.00%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	0.47%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	99.75%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	79.95%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	82.45%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	01-may-17
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	30-sep-43
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	59.21

**C. Resultados de las operaciones**

Los principales ingresos de La Hipotecaria provienen de los ingresos por la administración de las hipotecas, tanto en sus libros como en los libros de terceros (por ejemplo carteras de hipotecas titularizadas o en libros de otras instituciones financieras) y del margen financiero de los préstamos en sus libros. Actualmente, el margen financiero favorable del Banco es el resultado de la estrategia financiera implementada por el Banco al fijar el financiamiento de sus principales pasivos financieros a tasas de interés internacionales y a que las tasas de interés de sus activos se mantienen relacionadas a las tasas de interés locales, las cuales se pueden considerar como estables. Al **30 de Septiembre de 2013**, La Hipotecaria administraba 22,522 préstamos con un saldo insoluto de \$381,543,286 millones, nivel que le brinda a La Hipotecaria una fuente de ingresos recurrentes.

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

**D. Perspectivas**

Es importante mencionar que las perspectivas de La Hipotecaria dependen en gran medida en el desempeño de los préstamos hipotecarios; el activo principal del Banco. Aumentos en el nivel de morosidad por encima de los niveles programados y pérdidas en el remate de bienes reposesidos pudiesen disminuir el rendimiento en la ganancia del Banco. En la actualidad, la morosidad de la cartera hipotecaria se encuentra en niveles sumamente satisfactorios y dentro de los rangos programados. A

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

<b>Status de Morosidad de préstamos en libros</b>	<b>Total de Préstamos</b>
Adelantados	\$35,402,325
Corrientes	\$148,106,735
Saldos de 1-30 días	\$14,981,731
Saldo de préstamos 31-60 días	\$5,359,707
Saldo de préstamos 61-90 días	\$1,325,213
Saldo de préstamos 91-120 días	\$323,351
Saldo de préstamos 121-150 días	\$23,517
Saldo de préstamos 151-180 días	\$53,373
Saldo de préstamos 181 días o más	\$483,128
<b>Total 91 días o más:</b>	<b>\$883,369</b>
Total de hipotecas en libros	<b>\$206,059,080</b>
<b>% de morosidad de hipotecas en libros</b>	<b>0.43%</b>

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

## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

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

### III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor.

Estado de Situación Financiera	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	Jul - Sep 2013	Abr - Jun 2013	Ene - Mar 2013	Oct - Dic 2012
Ingresos por intereses y comisiones	\$5,516,781	\$9,366,930	\$4,462,163	\$4,684,173
Gastos de intereses y comisiones	\$2,538,023	\$4,331,892	\$2,087,574	\$1,979,928
Ingreso neto de intereses y comisiones	\$2,978,758	\$5,035,038	\$2,374,589	\$2,704,245
Provisiones para posibles préstamos incobrables	\$251,196	\$310,471	\$154,051	\$163,837
Ingreso neto de intereses y comisiones después de provisiones	\$2,727,562	\$4,724,567	\$2,220,538	\$2,540,408
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	\$123,682	\$345,190	\$86,414	\$432,945
Total otros ingresos (gastos)	\$123,682	\$345,190	\$86,414	\$432,945
Gastos de operaciones	\$2,030,947	\$3,943,256	\$1,839,733	\$1,901,696
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	\$820,297	\$1,126,501	\$467,219	\$1,071,657
Impuesto sobre la renta	\$234,939	\$378,166	\$132,591	\$277,016
Utilidad neta	\$585,358	\$748,335	\$334,628	\$794,641
Acciones promedio del periodo	\$1,000	\$1,000	\$1,000	\$1,000
Utilidad o pérdida por acción común	\$585	\$748	\$335	\$795
Balance General	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	sep-13	jun-13	mar-13	dic-12
Préstamos	\$229,905,201	\$208,530,144	\$193,722,299	\$180,634,336
Provisiones*	\$2,299,052	\$2,085,301	\$1,939,824	\$1,824,589
Préstamos por cobrar (neto)	\$227,606,149	\$206,444,843	\$191,782,475	\$178,809,747
Efectivo, cuenta por cobrar y otros activos	\$59,981,759	\$62,816,000	\$33,812,834	\$41,931,283
<b>Total de activos</b>	<b>\$287,587,908</b>	<b>\$269,260,843</b>	<b>\$225,595,309</b>	<b>\$220,741,030</b>
Valores comerciales negociables	\$44,427,330	\$36,643,405	\$26,666,725	\$25,667,099
Notas Comerciales	\$39,479,657	\$39,462,367	\$39,445,076	\$39,427,865
Depósitos de clientes	\$113,080,143	\$111,953,766	\$91,642,858	\$94,286,803
Préstamos por pagar	\$43,075,275	\$34,752,264	\$37,205,470	\$30,405,240
Cuentas por pagar y otros pasivos	\$5,266,769	\$5,150,466	\$5,304,020	\$5,797,917
<b>Total de pasivos</b>	<b>\$245,329,174</b>	<b>\$227,962,268</b>	<b>\$200,264,149</b>	<b>\$195,584,924</b>
Capital pagado	\$18,500,000	\$19,205,352	\$3,750,000	\$18,600,000
Utilidades retenidas*	\$6,839,277	\$6,302,712	\$5,889,005	\$5,554,377
<b>Total de patrimonio</b>	<b>\$42,258,734</b>	<b>\$41,298,575</b>	<b>\$25,331,160</b>	<b>\$25,156,106</b>
Razones Financieras	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	sep-13	jun-13	mar-13	dic-12
Dividendo / acción común	\$0	\$0	\$0	\$0
Deuda total / patrimonio	\$6	\$6	\$8	\$8
Préstamos / total de activos	\$1	\$1	\$1	\$1
Provisiones / Morosidad +91 días	\$3	\$3	\$1	\$3
Morosidad + 91 días / Cartera total	\$0	\$0	\$0	\$0
Provisiones	\$2,299,052	\$2,085,301	\$1,939,824	\$1,824,589
Morosidad +91 días	\$883,369	\$773,326	\$1,481,428	\$669,780

\* 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.

<b>Contenido mínimo</b>	
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. Está divulgado por medio de nuestra red de comunicación interna del Banco.</b>
<b>Junta Directiva</b>	
4.	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
	a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros. <b>Sí</b> .
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. <b>Sí. (Se encuentran en el Código de Ética del Banco).</b>
	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, a través de las políticas establecidas por el Comité de Administración de Riesgo.</b>
	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> . (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).
	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica. <b>Sí. La Hipotecaria, S. A. consta con un departamento de auditoría interna y un Comité de Auditoría Interna.</b>
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. (Según lo establecido en el Código de Ética.)</b>
<b>Composición de la Junta Directiva</b>	
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, ya que para La Hipotecaria no existen.</b>
<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, Comité de Auditoría.</b>
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente <b>Sí, Comité de Riesgo y Comité de Cumplimiento.</b>
	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 Noviembre 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 septiembre 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

---

*af*

Panamá, 29 de octubre de 2013

### **Certificación**

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



Bolívar A. Gallardo  
Contador  
C.P.A. No. 123-2004

---

By

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

(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Situación Financiera**

30 de septiembre de 2013

(Cifras en Balboas)

<b><u>Activos</u></b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
Efectivo y efectos de caja		148,065	171,909
Depósitos en bancos:			
A la vista en bancos locales		6,887,041	8,741,392
A la vista en bancos del exterior		14,582,211	463,108
A plazo en bancos locales		2,800,000	5,300,000
A plazo en bancos del exterior		0	0
<b>Total de depósitos en bancos</b>		<b>24,269,252</b>	<b>14,504,500</b>
<b>Total de efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos</b>	<b>7</b>	<b>24,417,317</b>	<b>14,676,409</b>
Inversiones en valores	10	28,080,075	19,281,336
Inversión en afiliada	6	51,395	29,408
Préstamos	9	229,905,201	182,458,925
Menos: reserva para pérdidas en préstamos	9	2,299,052	1,824,589
<b>Préstamos, neto</b>		<b>227,606,149</b>	<b>180,634,336</b>
Propiedades, equipos y mejoras, neto	11	685,095	730,850
Cuentas e intereses por cobrar	8	1,997,358	2,156,340
Crédito fiscal por realizar	23	3,392,789	1,829,194
Otros activos	12, 25	1,357,730	1,403,157
<b>Total de activos</b>		<b>287,587,908</b>	<b>220,741,030</b>

*El estado de situación financiera 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 Situación Financiera**

30 de septiembre de 2013

(Cifras en Balboas)

<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	6	280,159	345,675
De ahorros extranjeros	6	1,478,563	110,047
A plazo locales	6	100,664,585	85,910,500
A plazo extranjeros	6	10,656,836	7,920,581
<b>Total de depósitos</b>		<b>113,080,143</b>	<b>94,286,803</b>
Valores comerciales negociables	13	44,427,330	25,667,099
Notas comerciales negociables	15	39,479,657	39,427,865
Financiamientos recibidos	14	43,075,275	30,405,240
Otros pasivos	16	5,266,769	5,832,889
<b>Total de pasivos</b>		<b>245,329,174</b>	<b>195,619,896</b>
Patrimonio:			
Acciones comunes, 15,000 acciones autorizadas y en circulación; valor nominal B/.1000	22	15,000,000	150,000
Capital adicional pagado		18,500,000	18,600,000
Ganancia (pérdida) no realizada en instrumentos financieros	10	1,196,651	816,757
Ganancia (pérdida) en conversión de moneda		17,454	0
Utilidades no distribuidas		6,839,277	5,554,377
Participación no controladora		705,352	0
<b>Total de patrimonio</b>		<b>42,258,734</b>	<b>25,121,134</b>
Compromisos y contingencias	24		
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>287,587,908</b>	<b>220,741,030</b>

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

(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Resultados**

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2013

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos por intereses y comisiones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		10,143,485	7,749,174
Inversiones en valores		985,739	913,015
Depósitos en bancos		162,141	15,570
Comisiones por otorgamiento de préstamos		1,644,836	2,035,387
Comisiones por administración y manejo, netas	18	1,974,510	1,217,837
<b>Total de ingresos por intereses y comisiones</b>		<u>14,910,711</u>	<u>11,930,983</u>
Gastos de intereses:			
Depósitos		3,309,425	2,714,597
Financiamientos recibidos		3,159,758	2,139,579
Gastos por comisiones	19	400,731	298,841
<b>Total de gastos de intereses</b>		<u>6,869,914</u>	<u>5,153,017</u>
<b>Ingresos neto de intereses y comisiones</b>		<u>8,040,797</u>	<u>6,777,966</u>
Provisión (reversión) para pérdidas en préstamos	9	561,667	424,469
<b>Ingresos neto de intereses y comisiones, después de provisión</b>		<u>7,479,130</u>	<u>6,353,497</u>
Ingresos (gastos) por servicios bancarios y otros:			
Ganancia (perdida) en instrumentos financieros		92,135	0
Otros ingresos	18	376,737	547,270
<b>Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto</b>		<u>468,872</u>	<u>547,270</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos del personal	20	3,182,964	2,850,206
Depreciación y amortización	11	262,721	230,637
Honorarios profesionales y legales		257,622	207,188
Impuestos		431,537	356,186
Otros gastos	20	1,839,359	1,646,955
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>		<u>5,974,203</u>	<u>5,291,172</u>
<b>Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta</b>		<u>1,973,799</u>	<u>1,609,595</u>
Impuesto sobre la renta	25	613,105	436,484
<b>Utilidad neta</b>		<u>1,360,694</u>	<u>1,173,111</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 Resultados**

Del 1 de julio al 30 de septiembre de 2013

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos por intereses y comisiones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		3,698,147	2,840,301
Inversiones en valores		418,244	319,879
Depósitos en bancos		146,332	3,194
Comisiones por otorgamiento de préstamos		603,792	1,285,034
Comisiones por administración y manejo, netas	18	650,266	(141,025)
<b>Total de ingresos por intereses y comisiones</b>		<u>5,516,781</u>	<u>4,307,383</u>
Gastos de intereses:			
Depósitos		1,206,114	1,010,946
Financiamientos recibidos		1,177,562	766,085
Gastos por comisiones	19	154,347	89,420
<b>Total de gastos de intereses</b>		<u>2,538,023</u>	<u>1,866,451</u>
<b>Ingresos neto de intereses y comisiones</b>		<u>2,978,758</u>	<u>2,440,932</u>
Provisión (reversión) para pérdidas en préstamos	9	251,196	141,589
<b>Ingresos neto de intereses y comisiones, después de provisión</b>		<u>2,727,562</u>	<u>2,299,343</u>
Ingresos (gastos) por servicios bancarios y otros:			
Ganancia (perdida) en instrumentos financieros		22,689	0
Otros ingresos	18	100,993	73,551
<b>Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto</b>		<u>123,682</u>	<u>73,551</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos del personal	20	1,116,188	953,748
Depreciación y amortización	11	88,105	81,357
Honorarios profesionales y legales		80,096	67,886
Impuestos		154,556	97,302
Otros gastos	20	592,002	621,013
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>		<u>2,030,947</u>	<u>1,821,306</u>
<b>Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta</b>		<u>820,297</u>	<u>551,588</u>
Impuesto sobre la renta	25	234,939	150,181
<b>Utilidad neta</b>		<u>585,358</u>	<u>401,407</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**

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2013

(Cifras en Balboas)

---

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad neta del año		<u>1,360,694</u>	<u>1,173,111</u>
<b>Otros ingresos integrales:</b>			
Cambios a resultados de ganancia neta no realizada en valores disponibles para la venta		379,894	(266,397)
Cambios a resultados de ganancia neta no realizada		17,454	0
<b>Total otros ingresos integrales, neto</b>	9	<u>397,348</u>	<u>(266,397)</u>
<b>Total utilidades (perdida) integrales</b>		<u><u>1,758,042</u></u>	<u><u>906,714</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**

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre 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	1,173,111	1,173,111
		0	0	(266,397)	0	0	(266,397)
Otras utilidades integrales		0	0	0	0	(83,163)	(83,163)
<b>Total de utilidades integrales</b>		0	0	(266,397)	0	1,089,948	823,551
<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 septiembre de 2012</b>		<u>150,000</u>	<u>18,600,000</u>	<u>644,128</u>	<u>0</u>	<u>4,759,736</u>	<u>24,153,864</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	15,455,352
Pago basado en acciones		0	0	0	0	0	0
Utilidad neta - 2013		0	0	0	0	1,360,694	1,360,694
Otras utilidades integrales		0	0	379,894	17,454	0	397,348
<b>Total de utilidades integrales</b>		0	0	379,894	17,454	1,360,694	1,758,042
<b>Transacciones atribuibles a los accionistas:</b>							
Impuesto complementario		0	0	0	0	(75,794)	(75,794)
Total de transacciones atribuibles a accionistas		0	0	0	0	(75,794)	(75,794)
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2013</b>		<u>15,000,000</u>	<u>19,205,352</u>	<u>1,196,651</u>	<u>17,454</u>	<u>6,839,277</u>	<u>42,258,734</u>

*El estado de cambios en el patrimonio 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 Flujos de Efectivo**

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2013

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2,013</u>	<u>2,012</u>
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad neta		1,360,694	1,173,111
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Provisión (reversión) para pérdidas en préstamos		561,667	424,469
Ganancia no realizada en instrumentos financieros		(4,027,649)	0
Ganancia (Pérdida) en instrumentos financieros		0	0
Depreciación y amortización		262,721	230,637
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		(11,291,365)	(8,677,759)
Gastos de intereses		6,869,914	5,153,017
Gasto de impuesto sobre la renta		613,105	436,484
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>			
Préstamos		(47,533,480)	(36,109,360)
Producto de titularizaciones de cartera de préstamos		0	0
Instrumentos financieros con cambios en resultados			
Cuentas por cobrar		33,381	(102,426)
Crédito fiscal por realizar		(1,563,595)	218,933
Otros activos		45,427	(262,567)
Depositos a plazo		17,490,340	20,411,114
Depositos de ahorro		1,303,000	86,940
Otros pasivos		(119,704)	1,364,026
<b>Efectivo generado de operaciones</b>			
Intereses recibidos		11,416,479	9,839,301
Intereses pagados		(6,944,230)	(5,226,995)
Impuesto sobre la renta pagado		(605,311)	(359,753)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>		<u>(32,128,606)</u>	<u>(11,397,030)</u>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Compra de inversiones en valores		(5,394,057)	(2,100,000)
Venta de inversiones en valores disponibles para la venta		0	0
Redención de inversiones en valores		623,454	705,504
Compra de mobiliarios y equipos		(216,966)	(178,489)
Venta de mobiliarios y equipos		0	0
<b>Flujos de efectivo actividades de inversión</b>		<u>(4,987,569)</u>	<u>(1,572,985)</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Producto de financiamientos		23,600,000	11,500,000
Financiamientos pagados		(10,929,965)	(975,560)
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		48,900,000	19,580,000
Redención de valores comerciales negociables		(30,139,769)	(30,815,958)
Producto de la emisión de notas comerciales negociables		51,792	11,212,772
Redención de notas comerciales negociables		0	0
Inversión en afiliadas		(21,987)	(13,990)
Emisión de acciones comunes		14,850,000	0
Emisión de capital adicional pagado		605,352	0
Impuesto complementario		(75,794)	(83,163)
<b>Flujos de efectivo actividades de financiamiento</b>		<u>46,839,629</u>	<u>10,404,101</u>
Efecto por fluctuación de las tasas de cambios sobre el efectivo mantenido		17,454	0
Aumento neto en efectivo		9,723,454	(2,565,914)
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>24,417,317</u>	<u>13,096,136</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 septiembre de 2013

(Cifras en Balboas)

---

**(1) Constitución y Operación**

Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiaria, ("El Banco y Subsidiaria") 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 la cual le permite efectuar transacciones bancarias en Panamá y en el extranjero además de cualquiera otra actividad autorizada por esta Superintendencia.

Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiaria 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 septiembre de 2013, el Banco mantenía un total de 171 (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) Base de Preparación**

*(a) Declaración de Cumplimiento*

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(2) Base de Preparación, continuación**

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

*(b) Base de Medición*

El Banco y Subsidiaria 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".

31

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(2) Base de Preparación, 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) Moneda Funcional y de Presentación*

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

*(d) Uso de Estimaciones y Juicios*

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

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

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

*(e) Cambios en las Políticas Contables*

*(e.1) Subsidiarias*

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

De acuerdo con los requerimientos de transición a NIIF 10, El Banco y Subsidiaria ha evaluado, nuevamente su conclusión de control sobre sus participadas al 1 de enero de 2013. Como resultado de esta evaluación la Compañía no requirió realizar ajustes debido a que las participadas que El Banco estaban consolidando de conformidad con la NIC 27 continúan siendo consolidadas de conformidad con esta NIIF.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(2) Base de Preparación, continuación**

*(e.2) Medición de Valor Razonable*

La NIIF 13 establece un único marco de referencia para la medición a valor razonable y de revelación sobre mediciones a valor razonable, cuando estas mediciones son requeridas o permitidas por otras NIIF. Esta norma, particularmente, unifica la definición de valor razonable y reemplaza y expande revelaciones requeridas sobre medición del valor razonable en otras NIIF, incluyendo la NIIF 7 - *Instrumentos Financieros: Revelaciones*. Algunas de estas revelaciones son especialmente requeridas para estados financieros consolidados intermedios; por consiguiente, la Compañía ha incluido revelaciones adicionales en este sentido.

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

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

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

*(a) Base de Consolidación*

*(a.1) Subsidiarias*

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

*(a.2) Administración de Fondos*

Una de las subsidiarias de la Compañía actúa como administrador y fiduciario de contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de clientes. Los estados financieros de estas entidades no son parte de estos estados financieros consolidados intermedios, excepto cuando la Compañía tiene control sobre la entidad. Información sobre los fondos administrados por la subsidiaria de la Compañía se detallan en la Nota 23.

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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

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

*(b) Medición del Valor Razonable*

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de medición. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

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

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

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

El Banco establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de medición.
- Nivel 2: datos de entradas distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa e indirectamente. Esta categoría incluye precios cotizados para activos o pasivos similares en mercados activos, precios cotizados para activos o pasivos 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.

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

- Nivel 3: esta categoría contempla todos los activos o pasivos en los que las técnicas de valoración incluyen datos de entradas no observables y tienen un efecto significativo en la medición del valor razonable. Esta categoría incluye instrumentos que son valuados, basados en precios cotizados para instrumentos similares donde los supuestos o ajustes significativos no observables reflejan la diferencia entre los instrumentos.

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 el Banco determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valoración.

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

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

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

*(c) Inversiones en Valores*

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

Las ganancias ó pérdidas en moneda extranjera por los valores disponibles para la venta son reconocidas en el estado consolidado de utilidades integrales.

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

- *Valores Mantenidos hasta su Vencimiento*

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

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

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

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

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

*(d) Préstamos*

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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

*(e) Reserva para Pérdidas en Préstamos*

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

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

La Superintendencia de Bancos de Panamá requiere que la información financiera presentada por los bancos en Panamá, incluyendo estados 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 La Hipotecaria, S.A. y Subsidiaria 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 La Hipotecaria, S.A. y Subsidiaria 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%.

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

Al calcular las pérdidas estimadas, el Banco La Hipotecaria, S.A. y Subsidiaria 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 La Hipotecaria, S.A. y Subsidiaria en el pasado en grupos comparables o similares, el perfil de vencimiento de la cartera, y cualquier otra información que pudiera afectar el cobro de la cartera de préstamos personales.

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

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

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

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

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

Según la NIC 39, para los propósitos de una evaluación colectiva de deterioro, los préstamos de consumo se agrupan de acuerdo a características similares de riesgo de crédito. Esas características son relevantes para la estimación de los flujos de efectivo futuros para los grupos de tales activos. Los flujos de efectivo futuros en un grupo de préstamos que se evalúan colectivamente para deterioro, se estiman de acuerdo a los flujos de efectivo contractuales de los activos en el grupo, experiencia de pérdida histórica para los activos con características de riesgo

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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.

*(f) Efectivo y Equivalentes de Efectivo*

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

*(g) Transacciones en Moneda Extranjera*

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

Los resultados y la situación financiera de las entidades de la Compañía que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación son convertidas a la moneda de presentación, como sigue:

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

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

*(h) Propiedades, Equipos y Mejoras*

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(3) 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.

*(i) Deterioro de Activos*

Los valores en libros de los activos del Banco La Hipotecaria, S.A. y Subsidiaria 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.

*(j) 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 y Subsidiaria solicita para sus operaciones. El Banco y Subsidiaria 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.

*(k) Reserva de valuación*

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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

*(l) Reserva de conversión de moneda*

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

*(m) 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.

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 y Subsidiaria estima los flujos de caja considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero (por ejemplo, opciones de prepago) pero no considera pérdidas de crédito futuras. El cálculo incluye todas las comisiones y cuotas pagadas o recibidas entre las partes del contrato que son parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuentos.

*(o) Ingresos por Honorarios y Comisiones*

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

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

*(p) Información de Segmentos*

Un segmento de negocio es un componente del Banco y Subsidiaria, 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.

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

*(q) Impuesto sobre la Renta*

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable del año, utilizando las tasas de impuesto vigentes a la fecha del estado 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.

*(r) 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.

*(s) 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 y Subsidiaria 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) Resumen de Políticas de Contabilidad Más Importantes, continuación**

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 y Subsidiaria se relacionan con el uso de instrumentos financieros incluyendo derivados y, como tal, el estado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros.

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

La Junta Directiva del Banco La Hipotecaria, S.A. y Subsidiaria 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 y Subsidiaria, 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	273,005,697	218,493,775	205,187,862
Colombia	14,234,379	0	0
Estados Unidos de América	0	6,664,045	0
Europa	0	9,500,000	0
Centro América	347,832	10,671,354	0
	<u>287,587,908</u>	<u>245,329,174</u>	<u>205,187,862</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>195,469,593</u>	<u>215,254,819</u>

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

Los principales riesgos identificados por el Banco y Subsidiaria 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 y Subsidiaria 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 y Subsidiaria 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 y Subsidiaria. 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 y Subsidiaria 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 y Subsidiaria 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 y Subsidiaria permite definir niveles de concentración de los clientes dentro de su cartera.
- *Desarrollo y Mantenimiento de Evaluación de Riesgo:*  
La Junta Directiva del Banco y Subsidiaria estableció un Comité de Cobros el cual se reúne de forma mensual para evaluar los perfiles de crédito de los clientes que han caído en morosidad durante el mes inmediatamente anterior a la fecha de la reunión. El objetivo de esta reunión es evaluar tendencias y comportamientos de los clientes que han caído en morosidad y evaluar las Políticas de Crédito para hacer las recomendaciones de ajustes pertinentes a las mismas.

**Notas a los Estados Financieros**

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

• *Revisión de Cumplimiento con Políticas:*

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

El Banco y Subsidiaria 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 La Hipotecaria, S.A. y Subsidiaria 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	483,128	239,880
Reserva asignada	<u>(10,630)</u>	<u>(949)</u>
Valor en libros	<u>472,498</u>	<u>238,931</u>
Morosos sin deterioro:		
Grado 2: Riesgo bajo		
01 – 30 días	16,916,081	13,776,097
31 – 60 días	6,274,006	5,595,391
Reserva asignada	<u>(7,291)</u>	<u>(15,601)</u>
Valor en libros	<u>23,182,796</u>	<u>19,355,887</u>
Grado 3 al 5: Lista de vigilancia		
61 - 90 días	1,669,507	2,010,343
91 - 120 días	385,966	160,485
121 - 150 días	76,035	149,060
151 - 180 días	60,240	120,356
Reserva asignada	<u>(14,193)</u>	<u>(31,336)</u>
Valor en libros	<u>2,177,554</u>	<u>2,408,908</u>
No morosos sin deterioro:		
Grado 1: Corriente	204,040,239	160,407,313
Reserva asignada	<u>(3,385)</u>	<u>(8,896)</u>
Valor en libros	<u>204,036,854</u>	<u>160,398,417</u>
Total cartera de préstamos	<u>229,905,201</u>	<u>182,458,925</u>
Reserva global	<u>(2,263,553)</u>	<u>(1,767,807)</u>
Total en libros	<u>227,606,149</u>	<u>180,634,336</u>

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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

- Deterioro en préstamos:  
El deterioro para los préstamos se determina considerando el monto de principal e intereses de acuerdo al término contractual de los préstamos. Estos préstamos son evaluados en el grado 6 que es el sistema de evaluación de riesgo de crédito del Banco.
- Morosidad sin deterioro de los préstamos:  
Préstamos donde los pagos contractuales de capital e intereses pactados están morosos, pero contractualmente el Banco 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/.257,735,846 (2012: B/. 199,269,385).

El Banco y subsidiaria al 30 de septiembre de 2013, mantiene en clasificación no morosos sin deterioro las inversiones y depósitos en bancos por la suma de B/.28,080,075 (2012: B/.19,281,336) y B/.24,417,317 (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>	
	<b>Monto Bruto</b>	<b>Monto Neto</b>
30 de septiembre de 2013		
B: Mención Especial	7,219,944	7,212,653
C: Sub-Normal	1,002,229	999,203
D: Dudoso	410,981	399,813
E: Irrecuperable	329,925	319,295
Total	<u>8,963,079</u>	<u>8,930,964</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

	<u>Préstamos</u>	
	<b>Monto Bruto</b>	<b>Monto Neto</b>
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	206,059,080	160,087,672	0	0	0	0
Préstamos personales	23,846,121	22,371,253	0	0	0	0
Otros sectores	0	0	28,080,075	19,281,336	24,269,252	14,504,500
	<u>229,905,201</u>	<u>182,458,925</u>	<u>28,080,075</u>	<u>19,281,336</u>	<u>24,269,252</u>	<u>14,504,500</u>
Concentración Geográfica						
Panamá	229,905,201	182,458,925	28,080,075	19,281,336	24,269,252	14,041,392
Estados Unidos de América	0	0	0	0	0	0
Centro América	0	0	0	0	347,832	463,108
	<u>229,905,201</u>	<u>182,458,925</u>	<u>28,080,075</u>	<u>19,281,336</u>	<u>24,617,084</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**

---

**(4) 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 30 de septiembre	50.79%	74.14%
Promedio del período	69.28%	93.42%
Máximo del período	160.55%	168.41%
Mínimo del período	41.04%	59.07%

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

La siguiente tabla analiza los activos y pasivos financieros del Banco 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		148,065	0	0	148,065
Depósitos en bancos		24,269,252	0	0	24,269,252
Inversiones en valores		0	0	28,080,075	28,080,075
Préstamos		130,939	3,229,333	226,544,929	229,905,201
Otros activos		1,997,358	3,392,789	0	5,390,147
<b>Total de activos</b>		<u>26,545,614</u>	<u>6,622,122</u>	<u>254,625,004</u>	<u>287,792,740</u>
<b>Pasivos:</b>					
Valores comerciales negociables		44,427,330	0	0	44,427,330
Notas comerciales negociables		0	39,479,657	0	39,479,657
Depósitos		38,769,100	74,311,043	0	113,080,143
Financiamientos recibidos		11,000,000	19,575,275	12,500,000	43,075,275
Otros pasivos		5,266,769	0	0	5,266,769
<b>Total de pasivos</b>		<u>99,463,199</u>	<u>133,365,975</u>	<u>12,500,000</u>	<u>245,329,174</u>
<b>Contingencias</b>		<u>53,431,138</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>53,431,138</u>
<b>Margen de liquidez neto</b>		<u>(126,348,723)</u>	<u>(126,743,853)</u>	<u>242,125,004</u>	<u>(10,967,572)</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		2,156,340	1,829,194	0	3,985,534
<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		5,797,917	0	0	5,797,917
<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**

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

**Riesgo de Tasa de Cambio**

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

**Riesgo de Tasa de Interés**

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

El Banco 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	21,469,252	0	0	0	21,469,252
Depósitos a plazo en bancos	2,800,000	0	0	0	2,800,000
Valores disponibles para la venta	23,822,455	0	0	0	23,822,455
Valores mantenidos hasta su vencimiento	0	0	0	4,257,621	4,257,621
Préstamos	<u>229,905,201</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>229,905,201</u>
<b>Total</b>	<u>277,996,908</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4,257,621</u>	<u>283,079,529</u>
<b>Pasivos:</b>					
Depósitos de ahorros	1,758,722	0	0	0	1,758,722
Depósitos a plazo	37,010,379	51,568,626	22,742,416	0	111,321,421
Financiamientos recibidos y deuda emitida	<u>60,084,262</u>	<u>49,780,000</u>	<u>17,118,000</u>	<u>0</u>	<u>126,982,262</u>
<b>Total</b>	<u>98,853,363</u>	<u>101,348,626</u>	<u>39,860,416</u>	<u>0</u>	<u>240,062,405</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

<u>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>

Al 30 de septiembre 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).	34,700,000	22,533,333
Tasas fijas por períodos no mayores de un (1) año (VCNs).	44,560,000	25,740,000
Tasas fijas por períodos menores de un (1) año (Depósitos a plazo).	37,010,379	29,679,213
Tasas fijas por períodos mayores de un (1) año (Depósitos a plazo).	74,311,042	64,151,868
Tasas variables por períodos menores de un (1) año (Depósitos cuenta de ahorro).	1,758,722	455,722
Tasas fijas por períodos mayores de un (1) año (Notas comerciales negociables, Financiamientos recibidos).	<u>48,423,000</u>	<u>47,823,000</u>
	<u>240,763,143</u>	<u>190,383,136</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

<u>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.	116,119,768	90,018,547
Tasas ajustadas según determine el Banco, de tiempo en tiempo en base al costo de los pasivos del Banco.	113,785,433	92,440,378
Tasas fijas por períodos menores de un (1) año (Depósitos a plazo)	2,800,000	5,300,000
Tasas variables por períodos menores de un (1) año (Cuentas corrientes y de ahorros)	21,469,252	9,204,500
Tasas variables ajustadas trimestralmente según un índice determinado por la Superintendencia de Bancos de Panamá (Inversiones en valores)	26,023,067	18,060,300
Tasas fijas por períodos no mayores de un (1) año (Inversiones en valores)	1,002,036	1,005,608
Tasas fijas por períodos mayores de un (1) año (Inversiones en valores)	<u>1,040,915</u>	<u>215,428</u>
	<u>282,240,471</u>	<u>216,244,761</u>

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

*Riesgo de Precio:*

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

El Banco 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.

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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

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

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

Estas políticas establecidas por el Banco 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 septiembre 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%).

**Notas a los Estados Financieros**

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

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

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

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

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

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

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

Los Fondos de Capital de un Banco de Licencia General no podrán ser inferiores al 8% de sus activos ponderados en función a sus riesgos. Para estos efectos, los activos deben considerarse netos de sus respectivas provisiones o reservas y con las ponderaciones indicadas en el Acuerdo de la Superintendencia. No ha habido cambios materiales en la administración del capital del Banco durante el período de los estados financieros emitidos al 30 de septiembre 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 septiembre 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>6,839,277</u>	<u>5,589,349</u>
Total del capital primario	41,044,629	24,339,349
Menos: Inversión en afiliada	<u>(51,395)</u>	<u>(29,408)</u>
Total	<u>40,993,234</u>	<u>24,309,941</u>
Activo ponderado en base al Riesgo	<u>165,295,522</u>	<u>131,148,843</u>
<b>Índices de Capital</b>		
Total expresado en porcentaje del activo ponderado con base a riesgo	<u>24.80%</u>	<u>18.54%</u>

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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

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

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

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

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

Si en un período subsiguiente, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución puede ser objetivamente relacionada a un evento ocurrido después de que el deterioro fue reconocido, la pérdida por deterioro reconocida previamente es reversada ajustando la cuenta de reserva. El monto de la reversión es reconocido en el estado de resultados.

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

**(b) Deterioro de inversiones disponibles para la venta**

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

(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.

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

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

	<b>Partes Relacionadas</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Activos:</b>		
Inversión en afiliada	<u>51,395</u>	<u>29,408</u>
<b>Pasivos:</b>		
Depósitos a plazo	<u>7,628,384</u>	<u>10,634,219</u>
Depósitos de ahorro	<u>1,648,623</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>135,000</u>	<u>0</u>
Bono de buena siniestralidad	<u>0</u>	<u>0</u>
Gastos de intereses sobre depósitos	<u>(188,741)</u>	<u>(206,545)</u>
Beneficios a corto plazo a ejecutivos	<u>(483,299)</u>	<u>(794,575)</u>

**Notas a los Estados Financieros**

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

Transacciones con Directores y Ejecutivos

Al 30 de septiembre de 2013, el Banco ha pagado dietas por B/.10,200 (2012: B/.12,000) a los Directores que asisten a las sesiones de Junta Directiva y Comités.

El Banco ha pagado salarios y otros beneficios tales como seguro de vida, bonificación, y salarios en especie a los Ejecutivos por B/.483,299 (2012: B/.794,575).

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

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Efectivo y efectos de caja	148,065	171,909
Depósitos a la vista	6,090,003	7,057,935
Depósito de ahorro	15,379,249	2,146,565
Depósitos a plazo fijo	<u>2,800,000</u>	<u>5,300,000</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de flujos de efectivo</b>	<u>24,417,317</u>	<u>14,676,409</u>

Al 30 de septiembre de 2013 el Banco y subsidiaria mantenía depósitos a plazo fijo por la suma de B/.2,800,000 (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/.15,379,249 (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/.6,090,003 (2012: B/.7,057,935) con tasas de interés de 0.15% (2012: 0.15% a 0.20%).

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

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por cobrar:		
Clientes	704,686	667,515
Empleados	3,764	2,788
Varios	497,015	568,543
	<u>1,205,465</u>	<u>1,238,846</u>
Intereses por cobrar:		
Clientes	407,946	390,528
Bono hipotecario	383,947	526,966
	<u>791,893</u>	<u>917,494</u>
	<u>1,997,358</u>	<u>2,156,340</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**(9) Préstamos, neto**

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:

	<u>2013</u>					<u>Total</u>
	<u>Normal</u>	<u>Mención Especial</u>	<u>Sub-Normal</u>	<u>Dudoso</u>	<u>Irrecuperable</u>	
Total de préstamos hipotecarios y personales	<u>220,942,122</u>	<u>7,219,944</u>	<u>1,002,229</u>	<u>410,981</u>	<u>329,925</u>	<u>229,905,201</u>
Reserva requerida	<u>3,385</u>	<u>7,291</u>	<u>3,026</u>	<u>11,167</u>	<u>10,630</u>	<u>35,499</u>
Reserva global mínima						<u>2,263,553</u>
Total de reservas						<u>2,299,052</u>

	<u>2012</u>					<u>Total</u>
	<u>Normal</u>	<u>Mención Especial</u>	<u>Sub-Normal</u>	<u>Dudoso</u>	<u>Irrecuperable</u>	
Total de préstamos hipotecarios y personales	<u>174,183,412</u>	<u>7,183,672</u>	<u>545,396</u>	<u>353,708</u>	<u>192,737</u>	<u>182,458,925</u>
Reserva requerida	<u>8,896</u>	<u>15,601</u>	<u>9,490</u>	<u>21,846</u>	<u>949</u>	<u>56,782</u>
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:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tasa variable	<u>229,905,201</u>	<u>182,458,925</u>
Total	<u>229,905,201</u>	<u>182,458,925</u>

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Préstamos hipotecarios en la República de Panamá	<u>206,059,080</u>	<u>160,087,672</u>
Préstamos personales en la República de Panamá	<u>23,846,120</u>	<u>22,371,253</u>
Consumo en la República de Panamá	<u>229,905,201</u>	<u>182,458,925</u>

Al 30 de septiembre 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 septiembre de 2013, el Banco y subsidiaria mantenía préstamos hipotecarios por B/.53,250,000 (2012: B/.37,691,667) en garantía de obligaciones contraídas o por contraer con varias instituciones financieras (véase nota 13).

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**(9) Préstamos netos , 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	561,667	588,306
Préstamos castigados	<u>(87,204)</u>	<u>(71,083)</u>
Saldo al final del año	<u>2,299,052</u>	<u>1,824,589</u>

**(10) Inversiones en Valores**

Al 30 de septiembre de 2013, el Banco y subsidiaria mantiene una cartera de inversiones por un valor de B/.28,080,075 (2012: B/.19,281,336). Estas inversiones están clasificadas de la siguiente forma:

*Inversiones Disponibles para la Venta*

Al 30 de septiembre de 2013, estas inversiones se detallan de la siguiente manera:

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	<u>Valor Razonable</u>	<u>Costo Amortizado</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Costo Amortizado</u>
Bonos de La República	825,000	600,000	0	0
Bonos hipotecarios	<u>22,997,454</u>	<u>22,025,804</u>	<u>19,065,908</u>	<u>18,249,151</u>
<b>Total</b>	<u>23,822,454</u>	<u>22,625,804</u>	<u>19,065,908</u>	<u>18,249,151</u>

Adicionalmente, el Banco presenta ganancias no realizadas para los valores disponibles para la venta por B/.1,196,651 (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 septiembre de 2013, estas inversiones se detallan de la siguiente manera:

	<u>30 de septiembre 2013</u>	<u>30 de septiembre 2012</u>
	<u>(No Auditado)</u>	<u>(Auditado)</u>
Intereses residuales en fideicomisos	<u>4,027,649</u>	<u>0</u>
<b>Total</b>	<u>4,027,649</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).

34

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

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros****(10) Inversiones en Valores, continuación**

Al 30 de septiembre de 2013, se registró en el estado consolidado de utilidades integrales una ganancia sobre las inversiones por US\$92,135 (2012: US\$0).

*Inversiones Mantenido hasta su Vencimiento*

El Banco y subsidiaria mantiene bonos de la República de Panamá con un valor nominal de B/. 215,915 (2012: B/.215,266) y con un valor razonable de B/.310,500 (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 mantiene en el Banco Nacional de Panamá B/. 225,000 (2012: 225,000) a disposición de la Superintendencia de Bancos de Panamá, para garantizar el adecuado cumplimiento de las obligaciones fiduciarias del Banco.

El Banco también mantiene como parte de su cartera de inversiones, inversiones permanentes por la suma de B/.14,057 (2012: B/.0). Estas inversiones se mantienen registradas al costo.

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

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

<u>2013</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Equipo de oficina</u>	<u>Equipo rodante</u>	<u>Mejoras a la propiedad</u>	<u>Total</u>
<b>Costo:</b>					
Al inicio del año	369,352	991,267	257,731	646,418	2,264,768
Compras	3,338	76,166	135,047	2,415	216,966
Ventas y descartes	0	0	0	0	0
<b>Al final del año</b>	<b><u>372,690</u></b>	<b><u>1,067,433</u></b>	<b><u>392,778</u></b>	<b><u>648,833</u></b>	<b><u>2,481,734</u></b>
<b>Depreciación acumulada:</b>					
Al inicio del año	208,300	799,571	190,502	335,545	1,533,918
Gasto del año	35,750	85,081	35,303	106,587	262,721
Ventas y descartes	0	0	0	0	0
<b>Al final del año</b>	<b><u>244,050</u></b>	<b><u>884,652</u></b>	<b><u>225,805</u></b>	<b><u>442,132</u></b>	<b><u>1,796,639</u></b>
<b>SalDOS netos</b>	<b><u>128,640</u></b>	<b><u>182,781</u></b>	<b><u>166,973</u></b>	<b><u>206,701</u></b>	<b><u>685,095</u></b>
<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	26,801	112,452	12,705	77,497	229,455
Ventas y descartes	0	(26,930)	0	0	(26,930)
<b>Al final del año</b>	<b><u>369,352</u></b>	<b><u>991,267</u></b>	<b><u>257,731</u></b>	<b><u>646,418</u></b>	<b><u>2,264,768</u></b>
<b>Depreciación acumulada:</b>					
Al inicio del año	161,141	741,921	141,541	201,581	1,246,184
Gasto del año	47,159	84,007	48,961	133,964	314,091
Ventas y descartes	0	(26,357)	0	0	(26,357)
<b>Al final del año</b>	<b><u>208,300</u></b>	<b><u>799,571</u></b>	<b><u>190,502</u></b>	<b><u>335,545</u></b>	<b><u>1,533,918</u></b>
<b>SalDOS netos</b>	<b><u>161,052</u></b>	<b><u>191,696</u></b>	<b><u>67,229</u></b>	<b><u>310,873</u></b>	<b><u>730,850</u></b>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**(12) Otros Activos**

Los otros activos se presentan a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Depósitos en garantía	25,138	25,138
Fianza de licencia de fiduciaria	25,000	25,000
Fondo de cesantía	361,710	318,483
Prepago varios	834,602	937,622
Activo adjudicado	22,160	0
Impuesto diferido	89,120	96,914
<b>Total</b>	<u>1,357,730</u>	<u>1,403,157</u>

**(13) 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.

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

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Serie DY	3.25%	Julio, 2014	3,400,000
Serie DZ	3.25%	Julio, 2014	1,585,000
Serie DAA	3.25%	Julio, 2014	1,475,000
Serie DAB	3.25%	Julio, 2014	2,500,000
Serie DAC	3.25%	Agosto, 2014	2,000,000
Serie DAD	3.25%	Agosto, 2014	2,000,000
Serie DAE	3.25%	Agosto, 2014	2,000,000
Serie DAF	3.25%	Septiembre, 2014	2,000,000
Serie DAG	3.25%	Septiembre, 2014	2,000,000
Serie 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
			<u>44,560,000</u>
		Menos gastos de emisión	<u>(132,670)</u>
			<u>44,427,330</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**(13) Valores Comerciales Negociables (VCNs), continuación**

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

**(14) Financiamientos Recibidos**

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.10,000,000, con vencimiento cada 24 meses a partir de noviembre de 2011, renovable a opción de las partes y tasa de interés anual fija garantizada con cartera de préstamos hipotecarios residenciales.	8,800,000	8,200,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.6,000,000, con vencimiento cada 24 meses, renovable a opción de las partes y tasa de interés anual fija más un margen, garantizada con cartera de préstamos hipotecarios residenciales.	0	1,100,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por B/.10,000,000, con vencimiento cada 18 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen garantizada con cartera de préstamos hipotecarios residenciales	10,000,000	4,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.25,000,000, con vencimiento de seis años (2018) y tasa de interés anual Libor más un margen garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	9,500,000	4,500,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.25,000,000, con vencimiento de dos años (2014) y tasa de interés anual Libor más un margen garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	<u>2,200,000</u>	<u>2,933,333</u>
Subtotal de financiamientos recibidos	30,500,000	20,733,333

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

**Notas a los Estados Financieros**

**(14) Financiamientos Recibidos, continuación**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.10,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	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	43,500,000	30,733,333
Menos gastos iniciales	<u>(424,725)</u>	<u>(328,093)</u>
Total de financiamientos recibidos	<u>43,075,275</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 septiembre de 2013, el Banco y subsidiaria mantenía créditos hipotecarios por B/.53,250,000 (2012: B/.37,691,667) en garantía de las obligaciones contraídas con instituciones financieras. (Véase nota 8).

**(15) 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	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>
			39,623,000	39,623,000
		Menos gastos de emisión	<u>(143,343)</u>	<u>(195,135)</u>
			<u>39,479,657</u>	<u>39,427,865</u>

Al 30 de septiembre 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).

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(16) Otros Pasivos**

El detalle de los otros pasivos se presenta a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuesto sobre la renta por pagar	605,311	715,555
Intereses acumulados por pagar sobre depósitos, financiamientos y otras obligaciones	738,583	664,267
Cuentas por pagar fideicomisos	0	13,291
Reserva para prestaciones laborales y otras remuneraciones	1,068,218	810,775
Otros	<u>2,854,656</u>	<u>3,629,001</u>
Total	<u>5,266,769</u>	<u>5,832,889</u>

**(17) Información de Segmentos**

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

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

- *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.

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

<u>2013</u>	<u>Administración de fideicomisos</u>	<u>Hipotecas como activos</u>	<u>Préstamos personales como activos</u>	<u>Otras inversiones</u>	<u>Total</u>
Ingresos por intereses	0	8,458,526	1,847,100	985,739	11,291,365
Ganancia en instrumentos financieros	0	0	0	92,135	92,135
Gastos de intereses y comisiones	0	(5,490,326)	(631,841)	(747,747)	(6,869,914)
Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos	0	1,115,945	200,298	0	1,316,243
Ingresos de comisión neta por administración de fideicomisos	485,153	0	0	0	485,153
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	377,918	1,328,163	111,869	0	1,817,950
Otros ingresos	0	301,082	34,649	41,006	376,737
Provisión para pérdidas en préstamos	0	(536,798)	(24,869)	0	(561,667)
Gastos de operaciones	(764,529)	(3,530,325)	(1,169,280)	(247,348)	(5,711,482)
Depreciación y amortización	(35,167)	(162,391)	(53,785)	(11,378)	(262,721)
<b>Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta</b>	<u>63,375</u>	<u>1,483,875</u>	<u>314,141</u>	<u>112,407</u>	<u>1,973,799</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>229,835,671</u>	<u>26,450,102</u>	<u>31,302,135</u>	<u>287,587,908</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>196,063,164</u>	<u>22,563,472</u>	<u>26,702,538</u>	<u>245,329,174</u>
<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	6,050,927	1,698,247	928,585	8,677,759
Ganancia en instrumentos financieros	0	0	0	0	0
Gastos de intereses y comisiones	0	(4,573,935)	(311,052)	(268,030)	(5,153,017)
Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos	0	762,493	180,323	0	942,816
Ingresos de comisión neta por administración de fideicomisos	669,355	0	0	0	669,355
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	437,188	1,119,150	84,715	0	1,641,053
Otros ingresos	0	426,330	64,962	55,978	547,270
Costo por emisión de fideicomisos	0	0	0	0	0
Provisión para pérdidas en préstamos	0	(351,757)	(72,712)	0	(424,469)
Gastos de operaciones	(657,471)	(3,247,509)	(916,475)	(239,080)	(5,060,535)
Depreciación y amortización	(29,965)	(148,007)	(41,769)	(10,896)	(230,637)
<b>Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta</b>	<u>419,107</u>	<u>37,692</u>	<u>686,240</u>	<u>466,555</u>	<u>1,609,595</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>158,598,692</u>	<u>24,166,596</u>	<u>20,824,140</u>	<u>203,589,428</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>139,782,532</u>	<u>21,299,469</u>	<u>18,353,563</u>	<u>179,435,564</u>

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Comisiones por servicios:		
Administración de fideicomisos	485,153	669,355
Cobranza por manejo	880,954	785,315
Manejo de seguros	338,682	315,497
Otros	598,315	540,241
Comisiones de venta	<u>(328,594)</u>	<u>(275,021)</u>
	<u>1,974,510</u>	<u>2,035,387</u>
Otros ingresos:		
Crédito fiscal	30,932	37,155
Alquileres	13,500	13,500
Primas ganadas en inversiones		2,309
Asesoría Financiera	135,000	180,000
Activos adjudicados	0	9,838
Otros ingresos	<u>197,305</u>	<u>304,468</u>
	<u>376,737</u>	<u>547,270</u>

**(19) 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	137,473	71,519
Comisiones de NCN	119,356	118,808
Comisiones de Líneas de crédito	118,378	103,769
Otras comisiones	<u>25,524</u>	<u>4,745</u>
	<u>400,731</u>	<u>298,841</u>

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

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Salarios y otros gastos de personal:</b>		
Sueldos, décimo tercer mes y vacaciones	1,727,484	1,538,955
Gastos de representación	429,540	383,962
Bonificaciones	233,469	173,075
Cuotas patronales	325,955	276,926
Prestaciones laborales	49,404	131,390
Viajes, viáticos y combustible	38,782	38,838
Otros	<u>378,330</u>	<u>307,060</u>
	<u>3,182,964</u>	<u>2,850,206</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

**Otros gastos de operaciones:**

Alquiler	252,885	249,916
Publicidad y propaganda	322,278	367,549
Mantenimiento de equipo	468,669	432,113
Útiles de oficina	60,653	60,487
Luz, agua y teléfonos	145,830	152,408
Cargos bancarios	56,351	36,806
Otros gastos	<u>532,692</u>	<u>347,676</u>
	<u>1,839,359</u>	<u>1,646,955</u>

*Plan de Opción de Compra de Acciones*

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

**(21) Fideicomisos bajo Administración**

El Banco y subsidiaria mantenía en administración contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de cliente por B/.151,756,724 (2012: B/.170,802,272). Considerando la naturaleza de estos servicios, la administración considera que no existen riesgos significativos para el Banco y subsidiaria.

**(22) Acciones Comunes de Capital**

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

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	<u>Cantidad de acciones</u>	<u>Monto</u>	<u>Cantidad de Acciones</u>	<u>Monto</u>
<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).

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

De acuerdo con regulaciones fiscales vigentes en Panamá, las entidades financieras que otorgan préstamos hipotecarios que no excedan de B/.120,000 con intereses preferenciales, reciben el beneficio anual de un crédito fiscal. A partir de julio de 2010 según la ley 8 del 15 de marzo de 2010 que deroga el artículo 6 de la ley 3 de 1985, se aumenta el beneficio de

34

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(23) Ley de Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios, continuación**

un crédito fiscal de los primeros diez (10) años a los primeros quince (15) años para préstamos nuevos, por la suma equivalente a la diferencia entre los ingresos que la entidad financiera hubiese recibido en caso de haber cobrado la tasa de interés de referencia del mercado, que haya estado en vigor durante ese año y los ingresos efectivamente recibidos en concepto de intereses con relación a cada uno de tales préstamos hipotecarios preferenciales.

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

Al 30 de septiembre de 2013, el Banco y subsidiaria registró neto de reserva la suma de B/.3,177,598 (2012: B/.2,196,119), 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/.1,614,002 (2012: B/.2,476,976) generando una ganancia de B/.30,932 (2012: B/.37,155).

Al 30 de septiembre de 2013, el crédito fiscal por realizar asciende a B/.3,392,789 (2012: B/.1,829,194) y el mismo se incluye en el estado consolidado de situación financiera.

**(24) 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	53,431,138	44,452,547

Mediante cartas de promesa de pago, el Banco ha adquirido el compromiso de realizar, por cuenta de clientes, ciertos pagos a terceros una vez se cumplan ciertas condiciones pactadas previamente. Las cartas de promesa de pago suscritas al 30 de septiembre de 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:

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(24) Compromisos y Contingencias, 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 septiembre de 2013 el gasto de alquiler de locales ascendió a B/.231,476 (2012: B/.249,916).

**(25) Impuesto sobre la Renta**

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

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

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

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

31

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

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

	<u>Colombia</u>
Vigente	33%

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 septiembre de 2013, se detalla a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuesto sobre la renta, estimado	605,311	432,769
Ajuste por periodos anteriores	0	0
Impuesto diferido por diferencias temporales	<u>7,794</u>	<u>3,715</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta	<u>613,105</u>	<u>436,484</u>

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al inicio del año	96,914	87,429
Provisión para préstamos incobrables	<u>(7,794)</u>	<u>3,715</u>
Total de impuesto diferido por diferencias temporales	<u>89,120</u>	<u>91,144</u>

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	1,973,799	1,609,595
Ingresos y gastos de fuente extranjera y exentos, netos	(1,012,001)	(1,247,061)
Gastos no deducibles	<u>1,239,335</u>	<u>1,211,170</u>
Utilidad neta gravable	<u>2,201,133</u>	<u>1,573,704</u>
Impuesto sobre la renta al 27.5%	<u>605,311</u>	<u>436,484</u>

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

La tasa efectiva del impuesto sobre la renta estimado para el año terminado el 30 de septiembre 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.

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

**Notas a los Estados Financieros**

**(26) Instrumentos Financieros**

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

	30 de septiembre de 2013 (No Auditado)		31 de diciembre de 2012 (Auditado)	
	Valor en <u>Libros</u>	Valor <u>Razonable</u>	Valor en <u>Libros</u>	Valor <u>Razonable</u>
<b>Activos financieros:</b>				
Efectivo y efecto de caja	148,065	148,065	171,909	171,909
Depósitos a la vista	6,090,003	6,090,003	8,741,392	8,741,392
Depósito de ahorro	15,379,249	15,379,249	2,146,565	2,146,565
Depósitos a plazo	2,800,000	2,800,000	5,300,000	5,300,000
Préstamos por cobrar	229,905,201	246,328,847	182,458,925	199,914,065
Valores disponibles para la venta	23,822,454	23,822,454	19,281,336	19,644,215
Valores mantenidos hasta su vencimiento	229,972	324,557	215,428	365,344
Valores mantenidos para negociar	<u>4,027,649</u>	<u>4,027,649</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>282,402,593</u>	<u>298,920,824</u>	<u>218,315,555</u>	<u>236,283,490</u>
<b>Pasivos financieros:</b>				
Depósitos de clientes - ahorro	1,758,722	1,758,722	189,494	189,494
Depósitos de clientes - a plazo	111,321,421	112,374,828	88,104,595	88,927,068
Financiamientos recibidos	43,075,275	43,289,669	108,368,075	108,690,082
Valores comerciales negociables	44,427,330	43,694,510	25,667,099	25,667,099
Notas comerciales negociables	<u>39,479,657</u>	<u>36,157,309</u>	<u>39,427,865</u>	<u>40,036,016</u>
	<u>240,062,405</u>	<u>237,275,038</u>	<u>261,754,128</u>	<u>263,509,759</u>

La tabla a continuación analiza los instrumentos financieros medidos a valor razonable sobre una base recurrente. Estas inversiones en valores son clasificados en los distintos niveles de jerarquía de valor razonable basados en los datos de entrada y técnicas de valoración utilizados, los cuales en este caso, están clasificadas como Nivel 3.

	30 de septiembre de 2013 (No Auditado)	Nivel 3
<b>Inversiones disponibles para la venta:</b>		
Bonos hipotecarios		22,997,454
<b>Inversiones a valor razonable con cambios en resultados</b>		
Intereses residuales en fideicomisos		4,027,649
<b>Inversiones permanentes</b>		<u>14,057</u>
<b>Total de inversiones en valores medidos a valor razonable</b>		<u>27,039,160</u>

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(26) Instrumentos Financieros, continuación**

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

Los controles específicos incluyen:

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

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

- Verificar que el proveedor de precio haya sido aprobado por 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.

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

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

	<b>30 de Septiembre 2013</b> <b>(No Auditado)</b> <b>Inversiones en <u>valores</u></b>
<b>Saldo al inicio del período</b>	19,065,908
En el estado consolidado de utilidades integrales	154,895
En otras ganancias integrales	92,135
Compras	11,549,571
Liquidaciones	<u>(3,823,349)</u>
<b>Saldo al final del período</b>	<u>27,039,160</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**(26) Instrumentos Financieros, continuación**

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

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

**Inversiones en valores**

Total de ganancia incluidas en el estado consolidado de utilidades integrales:	
Ganancia realizada en inversiones a valor razonable	0
Cambios en los valores razonables	379,894

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

<b>Bonos Hipotecarios Disponible para la venta</b>	<b>Valor razonable 30 de septiembre de 2013</b>	<b>Técnicas de valoración</b>	<b>Variables significativas no observables</b>	<b>Rango (promedio ponderado)</b>	<b>Sensibilidad en la medición del valor razonable para variables significativas no observables</b>
Noveno Fideicomiso de Bonos Hipotecarios serie B	1,002,036	Flujos de efectivo descontados	Tasa de Descuento	5.9375% - 6.9375% (6.4375%)	El incremento en la tasa de descuento no incrementaría significativamente el valor razonable en este instrumento.
Décimo Fideicomiso de Bonos Hipotecarios serie A	6,903,594	Flujos de efectivo descontados	Tasa de Descuento	4.50% - 5.50% (5.00%)	El incremento en la tasa de descuento no incrementaría significativamente el valor razonable en este instrumento.
Décimo Fideicomiso de Bonos Hipotecarios serie B	10,799,615	Flujos de efectivo descontados	Tasa de Descuento	6.75% - 7.75% (7.25%)	El incremento en la tasa de descuento no incrementaría significativamente el valor razonable en este instrumento.
Décimo Primer Fideicomiso de Bonos Hipotecarios serie B	2,385,502	Flujos de efectivo descontados	Tasa de Descuento	5.50% - 6.50% (6.00%)	El incremento en la tasa de descuento no incrementaría significativamente el valor razonable en este instrumento.
Décimo Primer Fideicomiso de Bonos Hipotecarios serie C	1,906,708	Flujos de efectivo descontados	Tasa de Descuento	8.50% - 9.50% (9.00%)	El incremento en la tasa de descuento no incrementaría significativamente el valor razonable en este instrumento.

**Notas a los Estados Financieros**

**(26) Instrumentos Financieros, continuación**

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

<u>Inversiones para negociar</u>	<u>Valor razonable 30 de septiembre de 2013</u>	<u>Técnicas de valoración</u>	<u>Variables significativas no observables</u>	<u>Rango (promedio ponderado)</u>	<u>Sensibilidad en la medición del valor razonable para variables significativas no observables</u>
Intereses Residuales del Octavo Fideicomiso	3,013,401	Flujos de efectivo descontados	Tasa de Descuento	5.50% - 10.00% (6.51%)	El incremento en la tasa de descuento no incrementaría significativamente el valor razonable en este instrumento.
Intereses Residuales del Noveno Fideicomiso	1,014,248	Flujos de efectivo descontados	Tasa de Descuento	6.1875% - 11.1875% (9.98%)	El incremento en la tasa de descuento no incrementaría significativamente el valor razonable en este instrumento.

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

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

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

A efectos de calcular la Tasa de Referencia, la Superintendencia de Bancos de Panamá obtiene, mensualmente, de la Caja de Ahorros y de los cinco (5) bancos privados que tengan las mayores carteras de préstamos hipotecarios residenciales, la información acerca del tipo de interés que cada uno de ellos haya cobrado durante el mes inmediatamente anterior sobre los préstamos residenciales de primera hipoteca no amparados por la Ley de Intereses Preferenciales y que hayan sido otorgados con arreglo a una tabla de amortización basada en un plazo no menor de quince (15) años. La Tasa de Referencia equivaldrá al promedio, redondeado al cuarto del punto (0.25%) porcentual más cercano, de los intereses cobrados por tales instituciones sobre dichos préstamos en el mes inmediatamente anterior a la fecha de publicación de la nueva Tasa de Referencia por la Superintendencia de Bancos (Ley 3 de 1985, y sus modificaciones, por la cual se establece un régimen de intereses preferenciales para ciertos préstamos hipotecarios).

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(26) Instrumentos Financieros, continuación**

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(26) Instrumentos Financieros, 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 menos uno por ciento (-1%) de la Tasa de Referencia.
- Los flujos de pagos de la Serie B son descontados a una tasa de 7.25%, la cual refleja un diferencial de 1.25% de la Tasa de Referencia.

**Décimo Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios**

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

34

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

**Notas a los Estados Financieros**

**(26) Instrumentos Financieros, continuación**

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

	<b>30 de septiembre de 2013</b>		<b>(No Auditado)</b>	
	<b>Efecto en Estado Consolidado</b>		<b>Efecto en Otras Utilidades</b>	
	<b>de Utilidades Integrales</b>		<b>(Pérdidas) Integrales</b>	
	<b>Favorable</b>	<b>(No Favorables)</b>	<b>Favorable</b>	<b>(No Favorables)</b>
Inversiones para negociar	124,894	(117,455)	0	0
Valores disponibles para la venta	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>636,439</u>	<u>(781,895)</u>
	<u>124,894</u>	<u>(117,455)</u>	<u>636,439</u>	<u>(781,895)</u>

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

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

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

<b>30 de septiembre de 2013</b>	<b>Nivel 2</b>
<b>(No Auditado)</b>	
<b>Activos:</b>	
Efectivo y efecto de caja	148,065
Depósitos a la vista	6,090,003
Depósito de ahorro	15,379,249
Depósitos a plazo	2,800,000
Préstamos por cobrar	246,328,847
<b>Pasivos:</b>	
Depósitos de clientes - ahorro	1,758,722
Depósitos de clientes - a plazo	112,374,828
Financiamientos recibidos	43,289,669
Valores comerciales negociables	43,694,510
Notas comerciales negociables	<u>36,157,309</u>

**Notas a los Estados Financieros**

**(26) Instrumentos Financieros, continuación**

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

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

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

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

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

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

3/

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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

(a) *Ley Bancaria*

Las operaciones bancarias de Panamá están reguladas por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá de acuerdo a la legislación establecida por el Decreto Ley No. 9 de 26 de febrero de 1998, modificado por el Decreto Ley 2 del 22 de febrero de 2008.

(b) *Ley de Fideicomiso*

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

(c) *Ley de Valores*

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

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

30 de septiembre de 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

<b>Activo</b>	<b>Banco La Hipotecaria y subsidiaria</b>	<b>Eliminaciones</b>	<b>Sub-total</b>	<b>Banco La Hipotecaria</b>	<b>La Hipotecaria de Colombia, C. F.</b>
Efectivo	148,065	0	148,065	148,065	0
A la vista en bancos locales	6,887,041	0	6,887,041	6,887,041	0
A la vista en bancos del exterior	14,582,211	0	14,582,211	347,832	14,234,379
A plazo en bancos locales	2,800,000	0	2,800,000	2,800,000	0
A plazo en bancos del exterior	0	0	0	0	0
	<u>24,417,317</u>	<u>0</u>	<u>24,417,317</u>	<u>10,182,938</u>	<u>14,234,379</u>
Inversiones en valores	28,080,075	0	28,080,075	28,080,075	0
Préstamos	229,905,201	0	229,905,201	229,905,201	0
Menos reserva para perdida en prestamos	2,299,052	0	2,299,052	2,299,052	0
Préstamos, neto	<u>227,606,149</u>	<u>0</u>	<u>227,606,149</u>	<u>227,606,149</u>	<u>0</u>
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	685,095	0	685,095	685,095	0
Inversiones en afiliadas	51,395	13,379,155	13,430,550	13,430,550	0
Cuentas e intereses por cobrar	1,997,358	0	1,997,358	1,997,358	0
Cuentas por cobrar - relacionadas	0	0	0	0	0
Crédito fiscal por realizar	3,392,789	0	3,392,789	3,392,789	0
Impuesto sobre la renta diferido	89,120	0	89,120	89,120	0
Otros activos	1,268,610	0	1,268,610	1,268,610	0
<b>Total de activos</b>	<u>287,587,908</u>	<u>13,379,155</u>	<u>300,967,063</u>	<u>286,732,684</u>	<u>14,234,379</u>
<b><u>Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</u></b>					
Pasivos:					
Valores comerciales negociables	44,427,330	0	44,427,330	44,427,330	0
Notas comerciales negociables	39,479,657	0	39,479,657	39,479,657	0
Certificados de inversion	0	0	0	0	0
Obligaciones negociables	0	0	0	0	0
Depositos de clientes:					
Ahorros Locales	280,159	0	280,159	280,159	0
Ahorros Extranjero	1,478,563	0	1,478,563	1,478,563	0
A plazo Locales	100,664,585	0	100,664,585	100,664,585	0
A plazo Extranjero	10,656,836	0	10,656,836	10,656,836	0
Financiamientos recibidos	43,075,275	0	43,075,275	43,075,275	0
Cuentas por pagar - relacionadas	0	0	0	0	0
Otros pasivos	5,266,769	0	5,266,769	5,266,769	0
<b>Total de pasivos</b>	<u>245,329,174</u>	<u>0</u>	<u>245,329,174</u>	<u>245,329,174</u>	<u>0</u>
Patrimonio de los accionistas:					
Acciones comunes	15,000,000	0	15,000,000	15,000,000	0
Capital adicional pagado	18,500,000	13,379,155	31,879,155	18,500,000	13,379,155
Reserva de valuación	1,196,651	0	1,196,651	1,196,651	0
Pérdida por conversión de moneda extranjera	17,454	0	17,454	0	17,454
Participación no controladora	705,352	0	705,352	0	705,352
Utilidades no distribuidas	6,839,277	0	6,839,277	6,706,859	132,418
<b>Total del patrimonio de los accionistas</b>	<u>42,258,734</u>	<u>13,379,155</u>	<u>55,637,889</u>	<u>41,403,510</u>	<u>14,234,379</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio de los accionistas</b>	<u>287,587,908</u>	<u>13,379,155</u>	<u>300,967,063</u>	<u>286,732,684</u>	<u>14,234,379</u>

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

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

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<b>Banco La Hipotecaria y subsidiaria</b>	<b>Eliminaciones</b>	<b>Sub-total</b>	<b>Banco La Hipotecaria</b>	<b>La Hipotecaria de Colombia, C. F.</b>
<b>Ingresos de operaciones:</b>					
Intereses sobre:					
Préstamos	10,143,485	0	10,143,485	10,143,485	0
Inversiones en valores	985,739	0	985,739	985,739	0
Depósitos en bancos	162,141	0	162,141	19,756	142,385
Comisión por administración y manejo, netas	1,974,510	0	1,974,510	1,974,510	0
Comisiones por otorgamiento de préstamos	1,644,836	0	1,644,836	1,644,836	0
<b>Total de ingresos por operaciones</b>	<b>14,910,711</b>	<b>0</b>	<b>14,910,711</b>	<b>14,768,326</b>	<b>142,385</b>
<b>Gastos de intereses y comisiones:</b>					
Depósitos	3,309,425	0	3,309,425	3,309,425	0
Financiamientos recibidos	3,159,758	0	3,159,758	3,159,758	0
Comisiones sobre préstamos	400,731	0	400,731	400,731	0
<b>Total de gastos de intereses y comisiones</b>	<b>6,869,914</b>	<b>0</b>	<b>6,869,914</b>	<b>6,869,914</b>	<b>0</b>
<b>Ingreso neto de intereses y comisiones</b>	<b>8,040,797</b>	<b>0</b>	<b>8,040,797</b>	<b>7,898,412</b>	<b>142,385</b>
Provisión para pérdidas en préstamos	561,667	0	561,667	561,667	0
<b>Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión</b>	<b>7,479,130</b>	<b>0</b>	<b>7,479,130</b>	<b>7,336,745</b>	<b>142,385</b>
<b>Otros ingresos (gastos):</b>					
Ganancia realizada de inversiones a valor razonal	92,135	0	92,135	92,135	0
Ganancia en instrumentos financieros					
Otros ingresos	376,737	0	376,737	376,737	0
<b>Total de otros ingresos, neto</b>	<b>468,872</b>	<b>0</b>	<b>468,872</b>	<b>468,872</b>	<b>0</b>
<b>Gastos de operaciones:</b>					
Salarios y otros gastos del personal	3,182,964	0	3,182,964	3,182,964	0
Depreciación y amortización	262,721	0	262,721	262,721	0
Honorarios profesionales y legales	257,622	0	257,622	257,622	0
Impuestos	431,537	0	431,537	431,537	0
Otros gastos	1,839,359	0	1,839,359	1,829,392	9,967
<b>Total de gastos de operaciones</b>	<b>5,974,203</b>	<b>0</b>	<b>5,974,203</b>	<b>5,964,236</b>	<b>9,967</b>
<b>Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta</b>	<b>1,973,799</b>	<b>0</b>	<b>1,973,799</b>	<b>1,841,381</b>	<b>132,418</b>
Impuesto sobre la renta	613,105	0	613,105	613,105	0
<b>Utilidad neta</b>	<b>1,360,694</b>	<b>0</b>	<b>1,360,694</b>	<b>1,228,276</b>	<b>132,418</b>
<b>Otras utilidades (pérdidas) integrales:</b>					
Reserva de valuación	379,894	0	379,894	379,894	0
Conversión de moneda	17,454	0	17,454	17,454	0
<b>Total de utilidades integrales</b>	<b>1,758,042</b>	<b>0</b>	<b>1,758,042</b>	<b>1,625,624</b>	<b>132,418</b>

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

31