

**LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC.  
Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros Consolidados  
y Anexos**

31 de diciembre de 2009

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

---

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

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

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

**Anexo**

Información Suplementaria de Consolidación sobre el Estado de Situación Financiera.....	1
Información Suplementaria de Consolidación sobre el Estado de Utilidades Integrales .....	2



KPMG  
Apartado Postal 816-1089  
Panamá 5, República de Panamá.

Teléfono: (507) 208-0700  
Fax: (507) 263-9852  
Internet: [www.kpmg.com](http://www.kpmg.com)

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES A LA JUNTA DIRECTIVA Y ACCIONISTAS DE LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC.**

Hemos auditado los estados financieros consolidados que se acompañan de La Hipotecaria (Holding), Inc. y subsidiarias (la "Compañía"), los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2009, los estados consolidados de utilidades integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### *Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros*

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

### *Responsabilidad de los Auditores*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros consolidados con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios contables utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

### *Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera consolidada de La Hipotecaria (Holding) Inc. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2009 y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

### *Información de Consolidación*

Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados considerados en su conjunto. La información de consolidación adjunta del año 2009 en los Anexos 1 y 2 se presenta para propósitos de análisis adicional de los estados financieros consolidados y no para presentar la situación financiera y los resultados de operaciones de las compañías individuales. La información de consolidación ha sido sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados a la auditoría de los estados financieros consolidados y, en nuestra opinión, está presentada razonablemente en todos sus aspectos importantes, relacionados con los estados financieros consolidados tomados en su conjunto.

*KPMG*

1 de marzo de 2010  
Panamá, República de Panamá

**LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de Situación Financiera**

31 de diciembre de 2009

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

<b><u>Activos</u></b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
Efectivo		3,750	3,530
Depósitos a la vista		3,113,692	11,931,403
Depósito de ahorro		10,749,526	1,000,610
Depósitos a plazo		8,103,240	5,048,007
	5	<u>21,970,208</u>	<u>17,983,550</u>
Inversiones en valores	8	18,995,317	24,229,359
Préstamos, neto	7	260,794,606	255,716,482
Mobiliario, equipo y mejoras, neto	9	1,091,857	1,528,982
Cuentas e intereses por cobrar	6	2,637,109	2,664,699
Cuentas por cobrar - relacionadas	4	80,352	93,012
Crédito fiscal por realizar	19	4,911,967	4,376,262
Otros activos		1,255,040	1,012,458
<b>Total de activos</b>		<u><u>311,736,456</u></u>	<u><u>307,604,804</u></u>
<b><u>Pasivos y Patrimonio</u></b>			
Pasivos:			
Valores comerciales negociables	4, 11	89,675,002	130,022,426
Notas comerciales negociables	13	39,669,817	0
Obligaciones negociables	10	6,980,319	3,345,464
Financiamientos recibidos	12	135,482,197	139,276,643
Valores vendidos bajo acuerdo de recompra	14	0	5,000,000
Cuentas por pagar - relacionadas	4	40,663	41,405
Otros pasivos	15, 23	4,832,484	5,747,642
<b>Total de pasivos</b>		<u><u>276,680,482</u></u>	<u><u>283,433,580</u></u>
Patrimonio:			
Acciones comunes	20	16,931,365	8,513,600
Acciones preferidas	20	9,858,943	9,858,943
Reserva de capital	20	700,000	0
Reserva de valuación	8, 23	(761,750)	(1,217,250)
Pérdida por conversión de moneda		(42,862)	(51,811)
Utilidades no distribuidas		8,370,278	7,067,742
<b>Total de patrimonio</b>		<u><u>35,055,974</u></u>	<u><u>24,171,224</u></u>
Compromisos y contingencias	21		
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u><u>311,736,456</u></u>	<u><u>307,604,804</u></u>

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

**LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de Utilidades Integrales**

Año terminado el 31 de diciembre de 2009

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>Ingresos de operaciones:</b>			
Intereses sobre:			
Préstamos		19,409,254	17,284,508
Inversiones en valores		1,058,092	1,058,523
Depósitos en bancos		144,144	98,844
		<u>20,611,490</u>	<u>18,441,875</u>
Ganancia de inversiones a valor razonable	8	528,210	492,800
Comisiones por otorgamiento de préstamos		480,945	3,426,551
<b>Total de ingresos por operaciones</b>		<u>21,620,645</u>	<u>22,361,226</u>
<b>Gastos de intereses y comisiones:</b>			
Intereses			
		14,624,508	13,296,224
Comisiones			
		1,073,814	1,106,038
<b>Total de gastos de intereses y comisiones</b>		<u>15,698,322</u>	<u>14,402,262</u>
<b>Ingreso neto de intereses y comisiones</b>		<u>5,922,323</u>	<u>7,958,964</u>
Provisión para pérdidas en préstamos	7	497,462	302,806
<b>Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión</b>		<u>5,424,861</u>	<u>7,656,158</u>
<b>Otros ingresos (gastos):</b>			
Comisión por administración y manejo			
		3,140,192	2,895,843
Comisión por fianza de garantía			
	4	(449,134)	(411,259)
Comisión por colocación de préstamos			
		(226,766)	(1,194,339)
Ganancia por la emisión de fideicomisos			
	8	0	654,808
Costos por emisión de fideicomisos			
		0	(306,405)
Otros ingresos			
	4	1,362,754	1,076,647
<b>Total de otros ingresos, neto</b>		<u>3,827,046</u>	<u>2,715,295</u>
<b>Gastos de operaciones:</b>			
Salarios y otros gastos del personal			
	4, 17	2,447,863	3,302,809
Depreciación y amortización			
	9	364,473	332,435
Honorarios profesionales y legales			
		602,772	975,399
Impuestos			
		309,813	393,756
Otros gastos			
	17	1,643,569	2,278,220
<b>Total de gastos de operaciones</b>		<u>5,368,490</u>	<u>7,282,619</u>
<b>Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta</b>		<u>3,883,417</u>	<u>3,088,834</u>
Impuesto sobre la renta	22	872,038	766,857
<b>Utilidad neta</b>		<u>3,011,379</u>	<u>2,321,977</u>
<b>Otras utilidades (pérdidas) integrales:</b>			
Reserva de valuación			
		455,500	(617,665)
Conversión de moneda			
		8,949	(51,811)
<b>Total de utilidades integrales</b>		<u>3,475,828</u>	<u>1,652,501</u>

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

**LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio**

Año terminado el 31 de diciembre de 2009

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>Acciones comunes</u>	<u>Acciones preferidas</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Reserva de valuación</u>	<u>Conversión de Moneda</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos al 31 diciembre de 2007</b>		8,500,000	0	0	(599,585)	0	5,074,972	12,975,387
Utilidad neta - 2008		0	0	0	0	0	2,321,977	2,321,977
Utilidades integrales		0	0	0	(617,665)	(51,811)	0	(669,476)
Total de utilidades integrales		0	0	0	(617,665)	(51,811)	2,321,977	1,652,501
<b>Transacciones atribuibles a los accionistas:</b>								
<b>Contribuciones y distribuciones a los accionistas:</b>								
Acciones emitidas		13,600	9,858,943	0	0	0	0	9,872,543
Dividendo de acciones preferidas		0	0	0	0	0	(326,027)	(326,027)
Impuesto complementario		0	0	0	0	0	(3,180)	(3,180)
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas		13,600	9,858,943	0	0	0	(329,207)	9,543,336
<b>Saldos al 31 diciembre de 2008</b>		8,513,600	9,858,943	0	(1,217,250)	(51,811)	7,067,742	24,171,224
Utilidad neta - 2009		0	0	0	0	0	3,011,379	3,011,379
Utilidades integrales		0	0	0	455,500	8,949	0	464,449
Total de utilidades integrales		0	0	0	455,500	8,949	3,011,379	3,475,828
<b>Transacciones atribuibles a los accionistas:</b>								
<b>Contribuciones y distribuciones a los accionistas:</b>								
Acciones emitidas		8,417,765	0	0	0	0	0	8,417,765
Dividendo de acciones preferidas		0	0	0	0	0	(700,000)	(700,000)
Dividendo de acciones comunes		0	0	0	0	0	(278,450)	(278,450)
Impuesto complementario		0	0	0	0	0	(30,393)	(30,393)
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas		8,417,765	0	0	0	0	(1,008,843)	7,408,922
<b>Otras reservas de patrimonio:</b>								
Apropiación de reserva de capital		0	0	700,000	0	0	(700,000)	0
<b>Total de otras reservas de patrimonio</b>		0	0	700,000	0	0	(700,000)	0
<b>Saldos al 31 diciembre de 2009</b>		<u>16,931,365</u>	<u>9,858,943</u>	<u>700,000</u>	<u>(761,750)</u>	<u>(42,862)</u>	<u>8,370,278</u>	<u>35,055,974</u>

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

**Estado Consolidado de Flujos de Efectivo**

Año terminado el 31 de diciembre de 2009

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad neta		3,011,379	2,321,977
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:</b>			
Provisión para pérdidas en préstamos		497,462	302,806
Ganancia no realizada de inversiones a valor razonable		(528,210)	(492,800)
Ganancia por la emisión de fideicomiso		0	(654,808)
Depreciación y amortización		364,473	332,435
Pérdida en venta de activos fijos		(883)	(18,136)
Pérdida por descarte de activos fijos		128,744	16,608
Ingresos por intereses		(20,611,490)	(18,441,875)
Gastos de intereses		14,624,508	13,296,224
Gasto de impuesto sobre la renta		872,038	766,857
<b>Cambios en activos y pasivos de operación:</b>			
Préstamos desembolsados		(5,575,586)	(90,585,475)
Producto de titularizaciones de cartera de préstamos		0	20,485,127
Cuentas por cobrar		3,933	362,214
Cuentas por cobrar - relacionadas		12,660	(23,662)
Cuentas por pagar - relacionadas		(742)	41,405
Crédito fiscal por realizar		(535,705)	(1,318,293)
Otros activos		(242,582)	459,704
Otros pasivos		(869,236)	(79,366)
<b>Efectivo generado de operaciones:</b>			
Intereses recibidos		20,634,498	17,927,933
Intereses pagados		(14,648,116)	(13,045,482)
Impuesto sobre la renta pagado		(438,852)	(286,125)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>		<u>(3,301,707)</u>	<u>(68,632,732)</u>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Compra de inversiones en valores		0	(11,680,000)
Venta de inversiones en valores		5,354,884	4,957,581
Redención de inversiones en valores		408,017	0
Compra de mobiliarios y equipos		(64,343)	(905,499)
Venta de mobiliarios y equipos		9,202	27,745
<b>Flujos de efectivo actividades de inversión</b>		<u>5,707,760</u>	<u>(7,600,173)</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Producto de financiamientos		60,625,000	93,650,000
Financiamientos pagados		(69,419,446)	(55,873,568)
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		93,765,000	136,264,000
Amortización/redención de valores comerciales negociables		(134,112,424)	(105,174,896)
Producto de la emisión de notas comerciales negociables		40,000,000	0
Redención de notas comerciales		(330,183)	0
Emisión de obligaciones negociables		7,105,000	3,345,464
Redención de obligaciones negociables		(3,470,145)	0
Emisión de acciones comunes		8,417,765	13,600
Emisión de acciones preferidas		0	9,858,943
Pago de dividendos acciones preferidas		(700,000)	(326,027)
Pago de dividendos acciones comunes		(278,450)	0
Impuesto complementario		(30,393)	(3,180)
<b>Flujo de efectivo actividades de financiamiento</b>		<u>1,571,724</u>	<u>81,754,336</u>
Efecto por fluctuación de las tasas de cambios sobre el efectivo mantenido		8,881	(51,811)
Aumento neto en efectivo		3,977,777	5,521,431
Efectivo al inicio del año		17,983,550	12,513,930
<b>Efectivo al final del año</b>	5	<u>21,970,208</u>	<u>17,983,550</u>

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



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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

31 de diciembre de 2009

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

---

**(1) Constitución y Operación**

La Hipotecaria (Holding), Inc., fue constituida el 7 de julio de 2000 bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas.

Las compañías sobre las cuales posee la totalidad de las acciones de capital son las siguientes:

- (a) La Hipotecaria, S. A., fue constituida el 7 de noviembre de 1996 bajo la ley de sociedades de la República de Panamá. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y personales, administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales y personales. La Compañía se encuentra inscrita en la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias de la República de Panamá.

Mediante Resolución FID N°3-97 del 6 de agosto de 1997, la Superintendencia de Bancos le otorgó a La Hipotecaria, S. A. una licencia fiduciaria que le permite realizar negocios de fideicomiso en o desde la República de Panamá. La Compañía se encuentra registrada en la Comisión Nacional de Valores mediante Resolución No.487-01 de 14 de diciembre de 2001.

- (b) Online Systems, S. A., constituida el 30 de mayo de 2000 bajo las leyes de la República de Panamá, se dedica al desarrollo y mantenimiento de programas de computadoras.
- (c) Mortgage Credit Reinsurance Limited, constituida el 5 de junio de 2002 bajo la ley de sociedades de las Islas Turks & Caicos, inició operaciones del giro de su actividad principal, reaseguros, a partir de la misma fecha.
- (d) Securitization and Investment Advisors, Inc., constituida el 16 de mayo de 2003 bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas. Su actividad principal es el servicio de asesoría financiera internacional.
- (e) La Hipotecaria S. A. de C. V., constituida el 3 de junio de 2003 bajo las leyes de la República de El Salvador. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y personales, administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales y personales en la República de El Salvador.
- (f) La Hipotecaria de Colombia, S. A., fue constituida el 4 de enero de 2008 bajo las leyes de la República de Colombia. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales en la República de Colombia.

Los accionistas de La Hipotecaria (Holding), Inc. son el Grupo ASSA, S. A. en un 76.67%, Inversiones Americasa, S. A. con un 8.17%, Fundación BIOMAT con un 0.17% e Internacional Finance Corporation (IFC) 14.99%.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(1) Constitución y Operación, continuación**

La oficina principal está ubicada en Vía España, Plaza Regency, piso No. 4, Torre 195, ciudad de Panamá.

La administración de La Hipotecaria (Holding), Inc. autorizó la emisión de estos estados financieros consolidados el 1 de marzo de 2010.

La Hipotecaria (Holding), Inc. y subsidiarias son referidas en adelante como “la Compañía”.

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

Las políticas de contabilidad más importantes aplicadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros consolidados se resumen así:

*(a) Declaración de Cumplimiento*

Los estados financieros consolidados de la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

*(b) Base de Preparación*

Los estados financieros consolidados son preparados sobre la base del costo histórico, excepto por los derivados, las inversiones en valores disponibles para la venta y a valor razonable a través de resultados que se miden a valor razonable. Los otros activos y pasivos financieros y activos y pasivos no financieros se presentan al costo amortizado o al costo histórico.

La administración, en la preparación de los estados financieros consolidados en conformidad con las NIIF, ha efectuado ciertas estimaciones contables y supuestos críticos, y ha ejercido su criterio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía, 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 consolidados y las cifras reportadas en el estado consolidado de utilidades integrales durante el período. Las estimaciones y supuestos relacionados, están basados en experiencias históricas y otros varios factores, las cuales se creen razonables bajo las circunstancias, lo que da como resultado la base sobre la cual se establece el valor en libros con que se registrarán algunos activos y pasivos que no pueden ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos efectuados por la administración en la aplicación de las NIIF que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro, están relacionadas con la provisión para pérdidas en préstamos, el valor de las inversiones a valor razonable con cambios en resultados, valores disponible para la venta y la estimación del impuesto sobre la renta.

Los estados financieros consolidados están presentados en dólares (US\$) de los Estados Unidos de América.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2009, la Compañía ha adoptado las siguientes normas, modificaciones e interpretaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera:

- A partir del 1 de enero de 2009, se adoptó la NIIF 8 – Segmentos Operativos que reemplazó la NIC 14 – Segmentos Operativos. La NIIF 8 requiere que la entidad revele información sobre los segmentos que le permitan a los usuarios de la información financiera evaluar la naturaleza y sus efectos en las actividades y negocios al igual que el entorno económico en el cual se opera. Como parte de las políticas de la Compañía, las principales decisiones operativas se revisan con regularidad con base a factores como localización, grupo de clientes, negocios personales y negocios globales. Para la aplicación de esta norma, la Compañía determinó sus segmentos operativos por línea de negocio con base a la información utilizada para la toma de decisiones sobre la distribución de recursos y evaluación de desempeño de los segmentos por línea de negocio, tal y como lo requiere la NIIF 8 para revelación.
- A partir del 1 de enero de 2009, se adoptó la NIC 1 (Revisada) – Presentación de Estados Financieros. La norma revisada pretende mejorar la habilidad de los usuarios de información financiera en los análisis y comparación de los datos que se reflejan en los estados financieros. La adopción de esta norma revisada no ha tenido efecto en los resultados que se reportan en los estados financieros consolidados de la Compañía. Sin embargo, sí ha tenido efectos en la forma de presentación de estos estados financieros consolidados, incluyendo:
  - la presentación de los rubros de ingresos y gastos en el estado consolidado de utilidades integrales; y
  - la presentación del estado consolidado de cambios en el patrimonio de los accionistas refleja solamente el movimiento de los cambios de los accionistas en el patrimonio.
- NIIF 7 (Revisada) – Instrumentos Financieros: Revelación.  
Publicada el 5 de marzo de 2009, amplía las revelaciones requeridas respecto a las mediciones a valor razonable reconocidas en el estado consolidado de situación financiera.

Para el propósito de estas revelaciones ampliadas, se introdujo una jerarquía de 3 niveles similar a la de las USGAAP en el SFAS 157. (Ver nota 8).

Los requerimientos de revelaciones modificadas eran aplicables para los períodos anuales que comenzaron en o después de 1 de enero de 2009.

Como resultado de la adopción en 2009 de los cambios a la NIC 1, la Compañía presenta los cambios en patrimonio no relacionados directamente con la propiedad patrimonial de los accionistas en el estado consolidado de utilidades integrales. La información comparativa ha sido modificada para que también esté de acuerdo con esta norma revisada.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(c) Principios de Consolidación*

*Subsidiarias*

Las subsidiarias son entidades controladas por la Compañía. El control se da cuando la Compañía tiene el poder, directa o indirectamente, de regular las políticas financieras y operativas de una entidad obteniendo también un beneficio de dichas actividades. Al evaluar el control, se toman en consideración los derechos potenciales de voto en el presente que se pueden ejercer o convertir. Los estados financieros de las subsidiarias son incluidos en los estados financieros consolidados desde el inicio del control hasta la culminación del control.

*Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación*

Transacciones entre compañías, saldos y ganancias o ingresos y egresos provenientes de transacciones entre compañías, son eliminadas en la preparación de los estados financieros consolidados.

*(d) 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".

*(e) Instrumentos Financieros Derivados*

La Compañía utiliza instrumentos financieros derivados como parte de sus operaciones, los cuales se reconocen en el estado consolidado de situación financiera a su valor razonable, bajo el método de flujos de efectivo cuando se utiliza contabilidad de cobertura.

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 consolidado de utilidades integrales.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

Las cantidades acumuladas en patrimonio se reclasifican al estado consolidado de utilidades integrales 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 consolidado de utilidades integrales.

*(f) Inversiones en Valores*

Los valores son clasificados a su fecha de adquisición, 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 en el período en el cual se generan.

- *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.

- *Valores Mantenidos hasta su Vencimiento*

Los valores mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivativos con pagos fijos o determinables y fecha de vencimiento que la administración de la Compañía tiene la intención positiva y la capacidad 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. 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.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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.

La Compañía 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 de patrimonio 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.

*(g) Préstamos*

Los préstamos por cobrar para tenencia hasta sus vencimientos se presentan al valor principal pendiente de cobro, menos la reserva para pérdidas en préstamos. Para los préstamos con clasificación de instrumentos financieros a valor razonable a través de resultado, el valor en libros se aproxima a su valor razonable debido a que la Compañía estima que realizará el cobro sustancial de estos préstamos al titularizar la cartera y porque no existen diferencias sustanciales entre las tasas de interés actuales de los préstamos en cartera y las tasas existentes en el mercado para préstamos de similares términos. Hasta tanto no se realice la titularización de los préstamos a valor razonable a través de resultado, la administración evalúa los préstamos para determinar si existen casos de deterioro en el valor de los mismos, en cuyo caso reconoce en el estado consolidado de utilidades integrales una provisión para deterioro en el valor de los préstamos. Por lo tanto, la administración controla y administra estas dos carteras de préstamos revelados a sus valores principales pendientes de cobro.

*(h) Deterioro de Préstamos*

La Compañía evalúa a cada fecha de balance, si existe alguna evidencia objetiva de deterioro de un préstamo o cartera de préstamos. Si existe evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro, el monto de la pérdida es presentado como diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo descontados estimados, a la tasa de interés efectiva original del préstamo. El valor en libros del activo es rebajado por deterioro mediante el uso de una cuenta de reserva y el monto de la pérdida es reconocido en el estado consolidado de utilidades integrales como una provisión de pérdida por deterioro.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

- *Préstamos individualmente evaluados*

Las pérdidas por deterioro en préstamos individualmente evaluados son determinadas por una evaluación de las exposiciones caso por caso. Este procedimiento se aplica a todos los préstamos que sean o no individualmente significativos. Si se determina que no existe evidencia objetiva de deterioro para un préstamo individual, este se incluye en un grupo de préstamos con características similares y se evalúa colectivamente por deterioro. La pérdida por deterioro es calculada comparando el valor actual de los flujos de efectivos futuros esperados, descontados a la tasa efectiva original del préstamo, contra su valor en libros actual y, el monto de cualquier pérdida se carga como una provisión para pérdidas en el estado consolidado de utilidades integrales. El valor en libros de los préstamos deteriorados se rebaja mediante el uso de una cuenta de reserva.

- *Préstamos colectivamente evaluados*

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

Los flujos de efectivos futuros en un grupo de los préstamos que se evalúan colectivamente para deterioro, se estiman de acuerdo a los flujos de efectivos contractuales de los activos en el grupo, experiencia de pérdida histórica para los activos con las características de riesgo de crédito similares al grupo y en opiniones experimentadas de la administración sobre si las condiciones económicas y crediticias actuales son tales que es probable que el nivel real de pérdidas inherentes sea mayor o menor que la experiencia histórica sugerida.

- *Reversión del deterioro*

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

- (i) *Propiedades y Equipos*

Las propiedades y equipos comprenden edificios, mobiliario y mejoras utilizadas por las sucursales y oficinas de la Compañía. 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.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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 a la Compañía y el costo del bien pueda ser registrado de una forma confiable. Los costos considerados como reparaciones y mejoras son cargadas al estado consolidado de utilidades integrales durante el período financiero en el que se incurren.

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

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

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

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

*(j) Deterioro de Activos*

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

*(k) Títulos de Deuda Emitidos y Financiamientos Recibidos*

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

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

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

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



**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

*(m) 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 períodos en los cuales las transacciones de coberturas afectarán el ingreso o la pérdida.

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

*(n) 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.

*(o) Ingresos y Gastos por Intereses*

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado consolidado de utilidades integrales para todos los instrumentos financieros utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del 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, la Compañía 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.

*(p) 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; adicionalmente, los préstamos están sustancialmente sujetos a titularización por medio de fideicomisos no garantizados por la Compañía, por lo cual permanecen un corto tiempo en los libros de la Compañía. Los honorarios y otras comisiones sobre 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.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

Las comisiones de préstamos están incluidas como ingresos por comisión de préstamo en el estado consolidado de utilidades integrales. Una subsidiaria de la Compañía percibe ingresos recurrentes por sus servicios de administración de los créditos que han sido titularizados a fideicomisos. Estos ingresos son calculados mensualmente en base al saldo insoluto a capital de los créditos de cada emisión de bonos hipotecarios y personales, los cuales son pagados de forma mensual y trimestral.

*(q) Información de Segmentos*

Un segmento de negocios es un componente distinguible de la Compañía que se encarga de proporcionar un producto o servicio individual o un grupo de productos o servicios relacionados dentro de un entorno económico en particular y que está sujeta a riesgos y beneficios que son diferentes de los otros segmentos del negocio. Todos los segmentos operativos son revisados regularmente por la administración de la Compañía para la toma de decisiones relacionadas a recursos a asignar y la evaluación de desempeño de dichos segmentos.

*(r) Impuesto sobre la Renta*

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

El impuesto sobre la renta diferido representa el monto de impuestos por pagar y/o por cobrar en años futuros, que resultan de diferencias temporales entre los saldos en libros de activo y pasivo para fines de reportes financieros y los saldos para propósitos fiscales, utilizando las tasas impositivas aprobadas o sustancialmente aprobadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera. Estas diferencias temporales se esperan revertir en fechas futuras. Los activos de impuesto diferido son revertidos hasta el punto en que ya no sea probable, que se vaya a realizar el efecto impositivo relacionado.

*(s) Efectivo y Equivalentes de Efectivo*

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

*(t) Reaseguros*

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

A la fecha del estado consolidado de situación financiera existen normas, modificaciones e interpretaciones las cuales son efectivas para períodos que inician a partir del 1 de enero de 2010:

- NIIF 3 (Revisado) – Combinación de Negocios y enmienda a la NIC 27 – Estados Financieros Consolidados y Separados fueron emitidas el 10 de enero de 2008. Las revisiones y enmiendas a las normas son de aplicación prospectiva a combinaciones de negocios en las que las fechas de adquisición es en o después del inicio del primer período de preparación de informes financieros en o después del 1 de julio de 2009.
- Enmienda a la IFRIC 9 y NIC 39 – Derivados Incorporados fueron emitidas el 12 de marzo de 2009 y son efectivas para períodos anuales terminados en o después del 30 de junio de 2009. Estas enmiendas aclaran el tratamiento contable de derivados incorporados para entidades que han aplicado las enmiendas a la NIC 39 – Instrumentos Financieros – Reconocimiento y Medición.
- 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 comenzando en ó después del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación en fecha más temprana.
- Enmiendas a NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición – Partidas Cubiertas Elegibles* – Estas enmiendas clarifican la aplicación de principios existentes que determinan si riesgos específicos ó porciones de flujo de efectivo son elegibles para designación en una relación de cobertura. Estas enmiendas son efectivas a partir del 1 de enero de 2010.

La Compañía no anticipa que la adopción de estas normas y enmiendas en el año 2010 tendría un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

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

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

La Junta Directiva de la Compañía 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 la Compañía, entre estos comités están los siguientes: Comité de Crédito, Comité de Cobros y Comité de Auditoría.

La administración está dando seguimiento al impacto que la crisis financiera mundial pueda tener sobre la economía en Panamá y en otros países donde la Compañía opera, incluyendo el posible efecto sobre los activos financieros, pasivos financieros, resultados y liquidez de la Compañía. 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.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

*Riesgo de Crédito:*

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

Para mitigar el riesgo de crédito, la Compañía 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 la Compañía. Adicionalmente, la Compañía 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.

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

- *Formulación de Políticas de Crédito:*  
Actualmente la Compañía cuenta con un manual de Políticas de Crédito el cual establece los términos y condiciones bajo los cuales se otorgan los préstamos de la Compañía. Estas Políticas de Créditos son revisadas y actualizadas tomando en cuenta el entorno macroeconómico del país, la experiencia que la Compañía ha mantenido en su propia cartera de préstamos y las tendencias y prácticas de la industria en la cual se desempeña la Compañía.
- *Establecimiento de Límites de Autorización:*  
La Compañía ha establecido límites máximos de otorgamiento de préstamos que ascienden a US\$80,000 para préstamos hipotecarios y US\$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 Gerente de País, el Vicepresidente de Activos y Cobros, el Gerente de Crédito y el Oficial de Crédito.
- *Límites de Concentración y Exposición:*  
La plataforma tecnológica de la Compañía permite definir niveles de concentración de los clientes dentro de su cartera; en la actualidad se está trabajando en definir límites adicionales de concentración y exposición en base a los perfiles del cliente.
- *Desarrollo y Mantenimiento de Evaluación de Riesgo:*  
La Junta Directiva de la Compañía 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 Consolidados**

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

• *Revisión de Cumplimiento con Políticas:*

La revisión del Cumplimiento de Políticas de Crédito recae en el Departamento de Crédito el cual revisa y analiza cada solicitud de préstamo y en el Comité de Crédito que evalúa y aprueba las solicitudes de préstamos. Adicionalmente, la Junta Directiva estableció un Departamento de Auditoría Interna, el cual audita de forma mensual un porcentaje de los casos desembolsados en el mes 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.

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

	<u>Préstamos</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Deterioro Individual:		
Grado 6: Deteriorado	1,136,808	527,814
Deterioro Colectivo:		
Grado 6: Deteriorado	0	0
Provisión por deterioro	<u>(276,593)</u>	<u>(215,638)</u>
Saldo deteriorado neto	<u>860,215</u>	<u>312,176</u>
Morosos sin deterioro:		
Grado 2: Riesgo bajo		
01 – 30 días	16,187,153	13,387,269
31 – 60 días	7,592,841	6,714,063
Grado 3 a 5: Lista de vigilancia		
61 – 90 días	4,833,616	3,139,384
91 – 120 días	854,371	279,337
121 – 150 días	510,587	216,493
151 – 180 días	<u>261,132</u>	<u>172,422</u>
Saldos morosos sin deterioro	<u>30,239,700</u>	<u>23,908,968</u>
No morosos sin deterioro:		
Grado 1: Corriente	<u>229,694,691</u>	<u>231,495,338</u>
Total en libros	<u>260,794,606</u>	<u>255,716,482</u>

La Compañía al 31 de diciembre de 2009, mantiene en clasificación no morosos sin deterioro las inversiones y depósitos en bancos por la suma de US\$18,995,317 (2008: US\$24,229,359) y US\$21,966,458 (2008: US\$17,980,020); respectivamente.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

La Compañía 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

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 de la Compañía.
- Morosidad sin deterioro de los préstamos:  
Préstamos donde los pagos contractuales de capital e intereses pactados están morosos, pero contractualmente la Compañía no considera que exista una pérdida por deterioro basado en el nivel de garantías disponibles sobre los montos adeudados a la Compañía. Generalmente, los préstamos en esta condición son clasificados en un grado de 2 a 5.
- Reservas por deterioro:  
La Compañía ha establecido reservas para deterioro, las cuales representan una estimación sobre las pérdidas incurridas en la cartera de préstamos. Los componentes principales de esta reserva están relacionados con riesgos individuales y la reserva para pérdidas en préstamos establecida de forma colectiva considerando un grupo homogéneo de activos con respecto a pérdidas incurridas, identificadas en préstamos sujetos a un deterioro individual.

La Compañía 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 hipotecarias sobre los préstamos ascendían aproximadamente a US\$282,365,507 (2008: US\$349,589,511).

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

	<u>Préstamos</u>		<u>Inversiones</u>		<u>Depósitos en bancos</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Concentración por Sector:						
Préstamos hipotecarios	235,812,373	228,798,582	0	0	0	0
Préstamos personales	25,258,826	27,133,538	0	0	0	0
Otros sectores	0	0	18,995,394	24,229,359	21,966,458	17,980,020
	<u>261,071,199</u>	<u>255,932,120</u>	<u>18,995,394</u>	<u>24,229,359</u>	<u>21,966,458</u>	<u>17,980,020</u>
Concentración Geográfica						
Panamá	182,090,448	175,705,401	18,252,240	24,229,359	13,997,737	16,144,663
El Salvador	78,980,751	80,226,719	223,353	0	3,542,099	1,742,805
Colombia	0	0	519,801	0	143,631	92,552
Islas del Caribe	0	0	0	0	4,282,991	0
	<u>261,071,199</u>	<u>255,932,120</u>	<u>18,995,394</u>	<u>24,229,359</u>	<u>21,966,458</u>	<u>17,980,020</u>

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

*Riesgo de Liquidez:*

Consiste en el riesgo que la Compañía no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otros, del 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 o la falta de liquidez de los activos.

Administración del Riesgo de Liquidez

La Compañía está expuesta a requerimientos de desembolsos de préstamos. La Compañía no mantiene recursos de efectivo para cumplir con todas estas necesidades, ya que la experiencia muestra que un nivel mínimo de reinversión de los fondos que están venciendo puede ser pronosticado con un alto nivel de seguridad. La Junta Directiva fija límites sobre la proporción mínima de fondos que están venciendo disponibles para cumplir con dichos requerimientos y sobre el nivel mínimo de facilidades bancarias y otras facilidades de préstamos que deben existir para cubrir los requerimientos de desembolsos en niveles inesperados de demanda.

A continuación, se presenta un análisis de los vencimientos remanentes de los activos y pasivos de la Compañía:

	<u>2009</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>	<u>Sin Vencimiento</u>	<u>Total</u>
<b>Activos:</b>						
Efectivo		3,750	0	0	0	3,750
Depósitos en bancos		21,966,458	0	0	0	21,966,458
Inversiones en valores		0	0	18,900,317	95,000	18,995,317
Préstamos		14,152	964,851	259,815,603	0	260,794,606
Otros activos		8,884,468	0	0	1,091,857	9,976,325
<b>Total de activos</b>		<u>30,868,828</u>	<u>964,851</u>	<u>278,715,920</u>	<u>1,186,857</u>	<u>311,736,456</u>
<b>Pasivos:</b>						
Valores comerciales negociables		89,675,002	0	0	0	89,675,002
Notas comerciales negociables		0	39,669,817	0	0	39,669,817
Papel bursátil		6,980,319	0	0	0	6,980,319
Préstamos por pagar		88,054,903	32,686,770	14,740,524	0	135,482,197
Otros pasivos		4,873,147	0	0	0	4,873,147
<b>Total de pasivos</b>		<u>189,583,371</u>	<u>72,356,587</u>	<u>14,740,524</u>	<u>0</u>	<u>276,680,482</u>
<b>Contingencias</b>		<u>6,157,792</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6,157,792</u>
<b>Margen de liquidez neto</b>		<u>(164,872,335)</u>	<u>(71,391,736)</u>	<u>263,975,396</u>	<u>1,186,857</u>	<u>28,898,182</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

<u>2008</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>	<u>Sin Vencimiento</u>	<u>Total</u>
<b>Activos:</b>					
Efectivo	3,530	0	0	0	3,530
Depósitos a la vista	17,980,020	0	0	0	17,980,020
Inversiones en valores	0	0	24,134,359	95,000	24,229,359
Préstamos	0	285,376	255,431,106	0	255,716,482
Otros activos	<u>8,146,431</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,528,982</u>	<u>9,675,413</u>
<b>Total de activos</b>	<u>26,129,981</u>	<u>285,376</u>	<u>279,565,465</u>	<u>1,623,982</u>	<u>307,604,804</u>
<b>Pasivos:</b>					
Valores comerciales negociables	130,022,426	0	0	0	130,022,426
Papel bursátil	3,345,465	0	0	0	3,345,465
Préstamos por pagar	90,699,262	53,577,381	0	0	144,276,643
Otros pasivos	<u>5,789,047</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5,789,047</u>
<b>Total de pasivos</b>	<u>229,856,200</u>	<u>53,577,381</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>283,433,581</u>
<b>Contingencias</b>	<u>4,218,005</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4,218,005</u>
<b>Margen de liquidez neto</b>	<u>(207,944,224)</u>	<u>(53,292,005)</u>	<u>279,565,465</u>	<u>1,623,982</u>	<u>19,953,218</u>

La Compañía se dedica a generar y titularizar préstamos hipotecarios y personales; consecuentemente, no se mantiene en libros los activos por un período mayor a tres años. Como lo demuestran las dos últimas titularizaciones de préstamos para constituir el Primer Fideicomiso de Bonos de Prestamos Personales, los cuales tenían un promedio de 24.19 meses en el momento de su venta en libros, y el Noveno Fideicomiso de Bonos de Prestamos Hipotecarios, los cuales tenían un promedio de 26.82 meses en libros.

Con esta característica de titularizar su cartera de préstamos periódicamente y mantener líneas de crédito rotativas, la Compañía mitiga su descalce en liquidez.

*Riesgo de Mercado:*

Es el riesgo en que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario 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, la Compañía ha establecido controles relacionados con límites máximos de otorgamiento de préstamos que ascienden hasta US\$80,000 para préstamos hipotecarios y hasta US\$17,000 para préstamos personales, además de aprobación de préstamos hipotecarios diversificados por ubicación geográfica, proyecto habitacional, promotor y empleador.

*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.

La Compañía 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, mensualmente, revisa el comportamiento de las tasas de interés de los activos y pasivos, mide el impacto del descalce en los resultados de la Compañía y toma las medidas apropiadas para minimizar repercusiones negativas en los resultados financieros de la Compañía.



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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

La tabla que aparece a continuación resume la exposición de la Compañía a los riesgos de la tasa de interés. Los activos y pasivos de la Compañía 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>2009</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 1 año</u>	<u>No generan interés</u>	<u>Total</u>	
<b>Activos:</b>					
Depósitos en bancos	18,852,766	0	3,113,692	21,966,458	
Inversiones en valores	14,923,745	4,071,572	0	18,995,317	
Préstamos	<u>261,071,199</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>261,071,199</u>	
<b>Total de activos</b>	<u>294,847,710</u>	<u>4,071,572</u>	<u>3,113,692</u>	<u>302,032,974</u>	
<b>Pasivos:</b>					
Valores comerciales negociables	89,915,000	0	0	89,915,000	
Notas comerciales negociables	0	40,000,000	0	40,000,000	
Obligaciones negociables	7,000,000	0	0	7,000,000	
Financiamientos recibidos	<u>135,854,903</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>135,854,903</u>	
<b>Total de pasivos</b>	<u>232,769,903</u>	<u>40,000,000</u>	<u>0</u>	<u>272,769,903</u>	
<b>Sensibilidad neta de tasa de interés</b>	<u>62,077,807</u>	<u>(35,928,428)</u>	<u>3,113,692</u>	<u>29,263,071</u>	
	<b><u>2008</u></b>	<b><u>Hasta 1 año</u></b>	<b><u>Más de 1 año</u></b>	<b><u>No generan interés</u></b>	<b><u>Total</u></b>
<b>Activos:</b>					
Depósitos en bancos	6,057,168	0	11,922,852	17,980,020	
Inversiones en valores	15,142,022	9,087,337	0	24,229,359	
Préstamos	<u>255,932,120</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>255,932,120</u>	
<b>Total de activos</b>	<u>277,131,310</u>	<u>9,087,337</u>	<u>11,922,852</u>	<u>298,141,499</u>	
<b>Pasivos:</b>					
Valores comerciales negociables	130,314,000	0	0	130,314,000	
Obligaciones negociables	3,364,000	0	0	3,364,000	
Financiamientos recibidos	139,420,929	0	0	139,420,929	
Valores vendidos bajo acuerdo de recompra	<u>5,000,000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5,000,000</u>	
<b>Total de pasivos</b>	<u>278,098,929</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>278,098,929</u>	
<b>Sensibilidad neta de tasa de interés</b>	<u>(967,619)</u>	<u>9,087,337</u>	<u>11,922,852</u>	<u>20,042,570</u>	

La Compañía obtiene sus fondos, principalmente, con pasivos cuyas tasas de interés fluctúan de las siguientes maneras: 1) Tasas variables ajustadas trimestralmente según un índice determinado por la Superintendencia de Bancos de Panamá. 2) Tasas fijas por períodos no mayores de un (1) año. 3) Tasas variables según fluctuaciones en la tasa LIBOR ajustadas mensualmente, trimestralmente o semestralmente. Adicionalmente, La Compañía ha entrado en contratos derivados “swap” para fijar los pasivos flotantes al LIBOR por períodos de uno y tres años. (Véase nota 23).

Las tasas de interés devengadas por los activos de la Compañía son tasas variables que fluctúan de las siguientes maneras: 1) Tasas ajustadas trimestralmente según fluctuaciones en la Tasa de Referencia de Panamá. 2) Tasas ajustadas según determine La Compañía, de tiempo en tiempo en base al costo de los pasivos de la Compañía.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

El siguiente cuadro presenta las diferentes clases de activos y pasivos y la cantidad de las diferentes clases arriba descrito.

<u>Categoría de Pasivo</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Tasas variables ajustadas trimestralmente según un índice determinado por la Superintendencia de Bancos de Panamá.	26,083,333	25,000,000
Tasas variables según fluctuaciones en la tasa LIBOR ajustadas mensualmente, trimestralmente o semestralmente.	109,771,570	119,420,929
Tasas fijas por períodos no mayores de un (1) año (VCNs y Obligaciones negociables).	96,915,000	133,678,000
Tasas fijas por períodos mayores de un (1) año (Notas comerciales negociables).	<u>40,000,000</u>	<u>0</u>
	<u>272,769,903</u>	<u>278,098,929</u>

  

<u>Categoría de Activo</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Tasas variables ajustadas trimestralmente según un índice determinado por la Superintendencia de Bancos de Panamá.	115,721,815	113,898,720
Tasas ajustadas según determine La Compañía, de tiempo en tiempo en base al costo de los pasivos de la Compañía.	<u>145,349,384</u>	<u>142,033,400</u>
	<u>261,071,199</u>	<u>255,932,120</u>

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

*Riesgo Operacional:*

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos de la Compañía, 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 de la Compañía es manejar el riesgo operacional, buscando evitar pérdidas financieras y daños en la reputación de la Compañía.

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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 de la Compañía.
- Aplicación de normas de ética en el negocio.
- Desarrollo de actividades para mitigar el riesgo, incluyendo políticas de seguridad.

Estas políticas establecidas por la Compañía, están soportadas por 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.

*Administración de capital:*

La política de la administración es mantener una estructura de capital sólida. El total de capital en acciones comunes emitidas y en circulación al 31 de diciembre de 2009 es de US\$16,931,365 (2008: US\$8,513,600); y el de acciones preferidas es de US\$9,858,943 (2008 US\$9,858,943).

Los negocios de la Compañía son administrados y dirigidos por la Junta Directiva. En consecuencia la Junta Directiva o los Ejecutivos que esta designe podrán crear fideicomisos para garantizar obligaciones a instituciones financieras locales o extranjeras al igual que el garantizar el cumplimiento de obligaciones a los tenedores de instrumentos financieros de mercado.

La Junta Directiva al término de cada período fiscal, evalúa los resultados luego de deducir el impuesto sobre la renta, para determinar la participación a ejecutivos y distribución de dividendos de haber. Al 31 de diciembre de 2009, la Compañía pagó dividendos a sus accionistas comunes por un monto de US\$278,450 (2008 US\$0). Para el 31 de diciembre de 2009, las utilidades retenidas eran de US\$8,370,278 (2008 US\$7,067,742).

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

	<b>Compañías Relacionadas</b>	
	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
<b>Activos:</b>		
Cuentas por cobrar relacionadas	<u>80,352</u>	<u>93,012</u>
<b>Pasivos:</b>		
Valores comerciales negociables	<u>0</u>	<u>10,000,000</u>
Cuentas por pagar relacionadas	<u>40,663</u>	<u>41,405</u>
<b>Otros ingresos (gastos):</b>		
Comisión por fianza de garantía	<u>(449,134)</u>	<u>(411,259)</u>
Reaseguros asumido	<u>743,354</u>	<u>586,086</u>
Siniestros asumido	<u>146,862</u>	<u>34,998</u>

Transacciones con Directores y Ejecutivos

Al 31 de diciembre de 2009, la Compañía ha pagado dietas por US\$9,600 (2008: US\$9,600) a los Directores que asisten a las sesiones de Junta Directiva, y salario y otros beneficios a los Ejecutivos por US\$721,592 (2008: US\$447,987).

**(5) 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 consolidado:

	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
Efectivo	3,750	3,530
Depósitos a la vista	3,113,692	11,931,403
Depósito de ahorro	10,749,526	1,000,610
Depósitos a plazo fijo	<u>8,103,240</u>	<u>5,048,007</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de flujos de efectivo consolidado</b>	<b><u>21,970,208</u></b>	<b><u>17,983,550</u></b>

Al 31 de diciembre de 2009 la Compañía mantenía depósitos a plazo fijo por la suma de US\$8,103,240 (2008: US\$5,048,007) los cuales tienen vencimientos varios hasta por tres meses y sus tasas de interés oscilan entre 0.23% y 3.25% (2008: 0.25% y 8.05%).

Adicionalmente, la Compañía mantiene depósitos en cuentas de ahorro por la suma de US\$10,749,526 (2008: US\$1,000,610) con tasas de interés de 0.50% a 3.00% (2008: 2.00%).

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Cuentas por cobrar:		
Clientes	688,441	523,407
Empleados	9,416	49,732
Varios	<u>242,506</u>	<u>371,157</u>
	<u>940,363</u>	<u>944,296</u>
Intereses por cobrar:		
Clientes	763,006	737,437
Bono hipotecario y personal	928,748	977,974
Bono estatal	<u>4,992</u>	<u>4,992</u>
	<u>1,696,746</u>	<u>1,720,403</u>
	<u>2,637,109</u>	<u>2,664,699</u>

**(7) Préstamos, Neto**

La composición de la cartera de préstamos se resume así:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Préstamos:		
Personales	25,258,826	27,133,538
Hipotecarios residenciales	<u>235,812,373</u>	<u>228,798,582</u>
	261,071,199	255,932,120
Menos provisión para pérdidas en préstamos	<u>(276,593)</u>	<u>(215,638)</u>
	<u>260,794,606</u>	<u>255,716,482</u>

Al 31 de diciembre de 2009, la Compañía mantenía préstamos hipotecarios por US\$178,429,322 (2008: US\$196,990,695) en garantía de obligaciones contraídas o por contraer con instituciones financieras (Véase nota 12).

Al 31 de diciembre de 2009, la Compañía mantenía préstamos hipotecarios por US\$44,137,452 (2008: US\$0) en garantía de notas comerciales negociables (Véase nota 11).

Al 31 de diciembre de 2009, las tasas de interés anual que devengaban los préstamos oscilaban entre 0.00% y 6.50% (2008: 0.00% y 5.25%) más un subsidio del Gobierno de Panamá (Véase nota 19) que oscila entre 1.50% y 6.75% (2008: 1.25% y 6.50%), los préstamos hipotecarios que no están bajo la ley de intereses preferenciales devengan intereses que van del 6.75% a 12.00% (2008: 6.50% al 11.00%) y los préstamos personales devengan intereses que van del 6.00% a 16.00% (2008: 9.00% al 18.00%).

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo al inicio del año	215,638	127,733
Provisión cargada a gastos	497,462	302,806
Préstamos castigados	<u>(436,507)</u>	<u>(214,901)</u>
Saldo al final del año	<u>276,593</u>	<u>215,638</u>

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(7) Préstamos, neto, continuación**

En el año 2008, la Compañía transfirió saldos de su cartera de préstamos hipotecarios residenciales para la constitución del Noveno Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios por un monto de US\$12,500,188; adicionalmente, transfirió saldos de su cartera de préstamos personales para la constitución del Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Personales por un monto de US\$7,984,939.

Los saldos transferidos fueron registrados como venta de carteras y no generaron ganancia ni pérdida en la transacción. Posteriormente estos préstamos fueron titularizados. Sin embargo, la Compañía devenga ingresos por administración fiduciaria de los fideicomisos constituidos en beneficio de terceros. A partir de la constitución de los referidos fideicomiso, los préstamos hipotecarios residenciales y personales transferidos no se incluyen en el estado consolidado de situación financiera de la Compañía como activos propios, excepto los bonos que las subsidiarias de la Compañía retengan como disponibles para la venta (ver nota 8).

**(8) Inversiones en Valores**

Al 31 de diciembre de 2009, la Compañía mantiene una cartera de inversiones por un valor de US\$18,995,317 (2008: US\$24,229,359). Estas inversiones están clasificadas de la siguiente forma:

*Inversiones Disponibles para la Venta*

Al 31 de diciembre de 2009, estas inversiones se detallan de la siguiente manera:

	<u>2009</u>		<u>2008</u>	
	<u>Valor Razonable</u>	<u>Costo Amortizado</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Costo Amortizado</u>
Bonos del Primer Fideicomiso – préstamos personales	0	0	5,525,000	5,525,000
Bonos del Octavo Fideicomiso – préstamos hipotecarios	12,450,000	12,450,000	12,450,000	12,450,000
Bonos del Noveno Fideicomiso – préstamos hipotecarios	<u>2,473,668</u>	<u>2,473,745</u>	<u>2,692,022</u>	<u>2,692,420</u>
<b>Total</b>	<u>14,923,668</u>	<u>14,923,745</u>	<u>20,667,022</u>	<u>20,667,420</u>

La Compañía adquirió durante el primer trimestre del año 2008, Bonos Serie A y Serie B emitidos por el Noveno Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios con vencimiento el 31 de diciembre de 2022. Adicionalmente, en el cuarto trimestre del año 2008, adquirió Bonos Serie A y Serie B emitidos por el Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Personales con vencimiento el 15 de julio de 2012.

Durante el año 2009, la Compañía vendió inversiones a terceros por un monto de US\$5,354,884 (2008: US\$4,957,581), las cuales no generaron ganancias ni pérdida.

El rendimiento del bono del Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Personales era fijo cuya tasa para los bonos Serie A era de 7% y los bonos Serie B era 10%.

El rendimiento del bono del Octavo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios es ajustable de acuerdo a tasas de interés para préstamos hipotecarios publicadas por la Superintendencia de Bancos de Panamá menos 1%. Durante el año 2009, la tasa promedio de interés fue de 5.5% (2008: 5.6875%).

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

Los bonos Serie A y Serie B del Noveno Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios contemplan una tasa de interés mínima de 6.3125% y 6.5625%, respectivamente. La Tasa de Interés Serie A y la Tasa de Interés Serie B están indexadas a fluctuaciones anuales en la Tasa Índice. La "Tasa Índice" significa la tasa activa para activos con plazos de más de un (1) año para el año calendario inmediatamente anterior a la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés según sea establecida por el Banco Central de Reserva de El Salvador, redondeada al 0.0625% más cercano. Durante el año 2009, la tasa promedio de interés fue de Serie A 6.25% y Serie B 6.50% (2008: Serie A 6.1875% y Serie B 6.4375%).

*Inversiones a Valor Razonable a través de Resultados*

Estas inversiones se componen por intereses residuales que ha retenido la Compañía como parte de la titularización de sus carteras. Al 31 de diciembre de 2009, estas inversiones se detallan de la siguiente manera:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Primer Fideicomiso – préstamos personales	221,724	142,008
Octavo Fideicomiso – préstamos hipotecarios	2,825,197	2,674,010
Noveno Fideicomiso – préstamos hipotecarios	<u>716,247</u>	<u>438,487</u>
<b>Total</b>	<b><u>3,763,168</u></b>	<b><u>3,254,505</u></b>

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 4 años para el Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Personales (vencimiento 2012) y 30 años para el Octavo y Noveno Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (vencimientos 2036 y 2022, respectivamente). Al 31 de diciembre de 2009, la Compañía considera que las estimaciones de la realización de estos valores se mantienen sin cambios.

*Inversiones Mantenidas hasta su Vencimiento*

La Compañía mantiene bonos de la República de Panamá con un valor nominal de US\$225,000 los cuales están registrados a su costo amortizado de US\$213,481 (2008: US\$212,832) y con un valor razonable de US\$292,500 (2008: US\$245,250). Estos bonos tienen una tasa de interés del 8.875% (2008: 8.875%) y con vencimiento el 31 de diciembre de 2027. Estos bonos se mantienen en el Banco Nacional de Panamá a disposición de la Superintendencia de Bancos de Panamá, para garantizar el adecuado cumplimiento de las obligaciones fiduciarias de la Compañía.

La Compañía también mantiene como parte de su cartera de inversiones, los aportes de capital realizados para la constitución de 10 fideicomisos (2 constituidos en el año 2008 y 8 en años anteriores) utilizados para las titularizaciones de carteras de préstamos que realiza la Compañía las cuales ascienden a US\$95,000 (2008: US\$95,000). Estas inversiones se mantienen registradas al costo.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

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

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

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

<u>Descripción</u>	<u>2009</u>	
	<u>Nivel 1 y 2</u>	<u>Nivel 3</u>
Inversiones disponibles para la venta	0	14,923,745
Inversiones a valor razonable a través de resultados	<u>0</u>	<u>3,763,168</u>
Total	<u><u>0</u></u>	<u><u>18,686,913</u></u>

<u>Descripción</u>	<u>2008</u>	
	<u>Nivel 1 y 2</u>	<u>Nivel 3</u>
Inversiones disponibles para la venta	0	20,667,022
Inversiones a valor razonable a través de resultados	<u>0</u>	<u>3,254,505</u>
Total	<u><u>0</u></u>	<u><u>23,921,527</u></u>

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

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

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



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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	<u>Inversiones a Valor Razonable a través de Resultados</u>		<u>Inversiones Disponibles para la Venta</u>	
	<u>Instrumentos de Deuda</u>	<u>Instrumentos de Deuda</u>	<u>Instrumentos de Deuda</u>	<u>Instrumentos de Deuda</u>
Saldo al inicio del año	3,254,505	2,106,897	20,667,022	13,950,000
Utilidades o pérdidas totales:				
En el estado consolidado de utilidades integrales	528,210	492,800	0	0
Ganancia por la emisión de fideicomiso	0	654,808	0	0
Compras, ventas y redenciones netas	(19,547)	0	(5,743,277)	6,717,420
Pérdida no realizada	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(77)</u>	<u>(398)</u>
Saldo al final del año	<u>3,763,168</u>	<u>3,254,505</u>	<u>14,923,668</u>	<u>20,667,022</u>

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

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

	<u>2009</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	524,017	1,088,086	245,571	783,495	2,641,169
Compras	13,062	0	43,307	7,974	64,343
Ventas y descartes	(132,281)	(82,278)	(10,250)	(222,251)	(447,060)
Ajuste por conversión	<u>362</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>362</u>
<b>Al final del año</b>	<u>405,160</u>	<u>1,005,808</u>	<u>278,628</u>	<u>569,218</u>	<u>2,258,814</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>					
Al inicio del año	205,313	674,452	62,576	169,846	1,112,187
Gasto del año	50,645	186,197	48,066	79,565	364,473
Ventas y descartes	(113,524)	(79,844)	(10,250)	(106,379)	(309,997)
Ajuste por conversión	<u>294</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>294</u>
<b>Al final del año</b>	<u>142,728</u>	<u>780,805</u>	<u>100,392</u>	<u>143,032</u>	<u>1,166,957</u>
<b>Saldos netos</b>	<u>262,432</u>	<u>225,003</u>	<u>178,236</u>	<u>426,186</u>	<u>1,091,857</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(9) Mobiliario, Equipo y Mejoras, continuación**

<u>2008</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	371,823	845,205	140,399	560,432	1,917,859
Compras	152,927	242,881	195,548	314,143	905,499
Ventas y descartes	<u>(733)</u>	<u>0</u>	<u>(90,376)</u>	<u>(91,080)</u>	<u>(182,189)</u>
<b>Al final del año</b>	<u>524,017</u>	<u>1,088,086</u>	<u>245,571</u>	<u>783,495</u>	<u>2,641,169</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>					
Al inicio del año	158,771	486,950	112,100	177,903	935,724
Gasto del año	47,057	187,502	31,461	66,415	332,435
Ventas y descartes	<u>(515)</u>	<u>0</u>	<u>(80,985)</u>	<u>(74,472)</u>	<u>(155,972)</u>
<b>Al final del año</b>	<u>205,313</u>	<u>674,452</u>	<u>62,576</u>	<u>169,846</u>	<u>1,112,187</u>
<b>Saldos netos</b>	<u>318,704</u>	<u>413,634</u>	<u>182,995</u>	<u>613,649</u>	<u>1,528,982</u>

**(10) Obligaciones Negociables**

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

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2009</u>
Tramo 4	6.00%	Mayo, 2010	2,000,000
Tramo 5	6.00%	Julio, 2010	2,000,000
Tramo 6	6.00%	Julio, 2010	1,000,000
Tramo 7	6.00%	Julio, 2010	<u>2,000,000</u>
			7,000,000
		Menos: gastos prepagados por cada emisión	<u>(19,681)</u>
			<u>6,980,319</u>
<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2008</u>
Tramo 1	4.75%	Mayo, 2009	864,000
Tramo 2	5.25%	Julio, 2009	1,000,000
Tramo 3	5.25%	Julio, 2009	<u>1,500,000</u>
			3,364,000
		Menos: gastos prepagados por cada emisión	<u>(18,536)</u>
			<u>3,345,464</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(11) Valores Comerciales Negociables (VCNs)**

La Compañía tiene autorizada por la Comisión Nacional de Valores de Panamá planes rotativos de hasta US\$150,000,000 en VCNs los cuales se encuentran respaldados con el crédito general de la Compañía y una fianza solidaria de Grupo ASSA, S. A.

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Serie CV	5.50%	Enero, 2010	2,125,000
Serie CY	5.50%	Enero, 2010	5,351,000
Serie DL	5.50%	Febrero, 2010	4,911,000
Serie DM	5.50%	Febrero, 2010	1,900,000
Serie CZ	5.50%	Febrero, 2010	1,630,000
Serie DN	5.50%	Marzo, 2010	2,770,000
Serie DO	5.50%	Marzo, 2010	8,180,000
Serie CAA	5.50%	Marzo, 2010	2,000,000
Serie CAB	5.50%	Marzo, 2010	1,930,000
Serie DP	5.50%	Abril, 2010	2,990,000
Serie DQ	5.50%	Abril, 2010	3,628,000
Serie DR	5.50%	Abril, 2010	1,400,000
Serie AAA	5.50%	Mayo, 2010	4,000,000
Serie DS	5.50%	Mayo, 2010	866,000
Serie BAL	5.50%	Junio, 2010	1,500,000
Serie BAM	5.50%	Junio, 2010	2,500,000
Serie BAN	5.50%	Julio, 2010	997,000
Serie BAO	5.50%	Julio, 2010	3,001,000
Serie BAP	5.50%	Julio, 2010	765,000
Serie BAQ	5.50%	Julio, 2010	1,495,000
Serie BAR	5.50%	Agosto, 2010	1,025,000
Serie BAS	5.50%	Agosto, 2010	2,500,000
Serie AAC	5.50%	Agosto, 2010	4,133,000
Serie BAT	5.50%	Agosto, 2010	4,313,000
Serie AAD	5.50%	Septiembre, 2010	1,000,000
Serie AAE	5.50%	Septiembre, 2010	2,104,000
Serie AAF	5.50%	Septiembre, 2010	1,232,000
Serie AAG	5.50%	Octubre, 2010	2,000,000
Serie AAH	4.75%	Octubre, 2010	1,000,000
Serie AAI	4.75%	Octubre, 2010	1,000,000
Serie AAJ	4.75%	Octubre, 2010	1,005,000
Serie AAK	4.75%	Noviembre, 2010	2,590,000
Serie AAL	4.75%	Noviembre, 2010	3,058,000
Serie AAM	4.75%	Noviembre, 2010	1,600,000
Serie AAN	4.75%	Noviembre, 2010	4,004,000
Serie BAU	4.75%	Diciembre, 2010	<u>3,412,000</u>
			89,915,000
		Menos gastos prepagados por cada emisión	(239,998)
			<u>89,675,002</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>2008</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Serie CM	5.75%		Enero, 2009	3,000,000
Serie CN	5.50%		Enero, 2009	6,110,000
Serie BAG	3.75%		Febrero, 2009	2,250,000
Serie DA	4.75%		Febrero, 2009	5,000,000
Serie DD	4.75%		Febrero, 2009	1,900,000
Serie DB	4.75%		Marzo, 2009	4,000,000
Serie DC	4.75%		Marzo, 2009	7,000,000
Serie DE	4.75%		Marzo, 2009	5,000,000
Serie DF	4.75%		Abril, 2009	1,875,000
Serie BAD	4.38%		Abril, 2009	1,000,000
Serie BAE	4.38%		Abril, 2009	2,440,000
Serie DG	4.75%		Abril, 2009	5,340,000
Serie DH	4.75%		Mayo, 2009	2,310,000
Serie AT	4.19%		Mayo, 2009	4,000,000
Serie DI	4.75%		Mayo, 2009	1,175,000
Serie CO	4.75%		Mayo, 2009	1,700,000
Serie DJ	4.75%		Mayo, 2009	356,000
Serie DK	4.625%		Mayo, 2009	1,044,000
Serie CP	4.625%		Mayo, 2009	1,000,000
Serie AU	4.375%		Junio, 2009	2,000,000
Serie BX	4.75%		Junio, 2009	5,000,000
Serie BY	4.75%		Junio, 2009	5,000,000
Serie L	4.38%		Julio, 2009	1,000,000
Serie BZ	4.75%		Julio, 2009	1,993,000
Serie BAA	4.75%		Julio, 2009	6,000,000
Serie BAB	4.75%		Julio, 2009	1,530,000
Serie BAC	4.75%		Julio, 2009	1,000,000
Serie BAF	4.75%		Julio, 2009	2,589,000
Serie BAH	4.75%		Agosto, 2009	5,000,000
Serie CQ	4.75%		Agosto, 2009	1,000,000
Serie AS	4.75%		Agosto, 2009	6,889,000
Serie J	4.75%		Septiembre, 2009	6,138,000
Serie CR	4.75%		Septiembre, 2009	1,000,000
Serie AV	4.75%		Septiembre, 2009	2,000,000
Serie AW	4.75%		Septiembre, 2009	4,207,000
Serie AX	4.75%		Septiembre, 2009	2,464,000
Serie K	4.75%		Octubre, 2009	2,000,000
Serie AY	4.75%		Octubre, 2009	1,005,000
Serie AZ	4.75%		Octubre, 2009	1,000,000
Serie CS	5.25%		Noviembre, 2009	2,590,000
Serie CT	5.25%		Noviembre, 2009	3,058,000
Serie BAI	5.50%		Diciembre, 2009	4,004,000
Serie CU	5.50%		Diciembre, 2009	5,347,000
				130,314,000
			Menos gastos prepagados por cada emisión	(291,574)
				<u>130,022,426</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(12) Financiamientos Recibidos**

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$25,000,000, con vencimiento cada 12 meses renovables a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	20,400,000	25,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$5,250,000, con vencimiento cada 12 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	4,250,000	3,750,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$6,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	580,000	2,680,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$6,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	5,750,000	6,000,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por US\$5,000,000, con vencimiento cada 12 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	5,000,000	10,999,969
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por US\$10,000,000, con vencimiento cada 12 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	4,791,570	4,115,960
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por US\$8,000,000, con vencimiento cada 12 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	5,000,000	8,000,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por US\$2,500,000, con vencimiento cada 12 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	2,500,000	5,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$25,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa proporcional a las actividades de la Compañía, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	25,000,000	25,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$20,000,000, con vencimiento en el 2011 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	20,000,000	20,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$9,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	6,500,000	8,875,000
<b>Sub-total que pasa</b>	<u>99,771,570</u>	<u>119,420,929</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(12) Financiamientos Recibidos, continuación**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>Sub-total que viene</b>	<u>99,771,570</u>	<u>119,420,929</u>
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$20,000,000, con vencimiento de tres años (2010) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	20,000,000	20,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por hasta US\$25,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa proporcional a las actividades de la Compañía, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	1,083,333	0
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$15,000,000, con vencimiento de ocho años (2016) y tasa de interés semestral Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	<u>15,000,000</u>	<u>0</u>
Total de financiamientos recibidos	135,854,903	139,420,929
Menos: gastos iniciales por constitución de líneas	<u>(372,706)</u>	<u>(144,286)</u>
	<u>135,482,197</u>	<u>139,276,643</u>

Las tasas de interés anual de los financiamientos recibidos oscilan en un rango de 0.3125% a 7.00% (2008: 3.75% a 7.47%).

Grupo ASSA, S. A. es fiador de los financiamientos por pagar de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2009, la Compañía mantenía créditos hipotecarios por US\$178,429,322 (2008: US\$196,990,695) en garantía de las obligaciones contraídas con instituciones financieras. (Véase nota 7).

**(13) Notas Comerciales Negociables**

La Compañía tiene autorizada por la Comisión Nacional de Valores de Panamá una emisión de US\$40,000,000 en Notas Comerciales Negociables (NCN) las cuales se encuentran respaldadas con el crédito general de la Compañía, un fideicomiso de garantía de créditos hipotecarios y una fianza solidaria de Grupo ASSA. (Véase nota 7).

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>2009</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Serie A	6.00%		Abril, 2011	9,196,000
Serie B	6.50%		Abril, 2012	5,000,000
Serie C	6.75%		Marzo, 2014	640,000
Serie D	6.00%		Mayo, 2011	2,030,000
Serie E	6.50%		Mayo, 2012	5,015,000
Serie F	6.75%		Marzo, 2014	8,157,000
Serie G	6.50%		Mayo, 2012	5,000,000
Serie H	6.50%		Mayo, 2012	362,000
Serie I	6.75%		Abril, 2014	<u>4,600,000</u>
				40,000,000
			Menos gastos prepagados por cada emisión	<u>(330,183)</u>
				<u>39,669,817</u>

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(14) Valores Vendidos bajo Acuerdo de Recompra**

Al 31 de diciembre de 2009, la Compañía no tenía valores vendidos bajo acuerdo de recompra (2008: US\$5,000,000 con vencimiento cada 6 meses y tasa de interés fija anual, garantizada con inversiones disponibles para la venta con un valor razonable de US\$7,000,000).

**(15) Otros Pasivos**

El detalle de los otros pasivos se presenta a continuación:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Impuesto sobre la renta	529,825	383,114
Instrumento financiero derivado	761,275	1,216,852
Intereses acumulados por pagar sobre financiamientos y otras obligaciones	1,376,616	1,400,224
Cuentas por pagar fideicomisos	15,506	245,430
Reserva para prestaciones laborales y otras remuneraciones	400,170	332,872
Otros	<u>1,749,092</u>	<u>2,169,150</u>
Total	<u>4,832,484</u>	<u>5,747,642</u>

**(16) Información de Segmentos**

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

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

- *Hipotecas y préstamos personales en fideicomiso:* 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 de la Compañía quien es contratada 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 la Compañía mantiene como activos, más las comisiones por otorgamiento y la parte proporcional que corresponde a las comisiones por cobranzas y servicio de reaseguro obtenidos de la compañía de seguros a la que se le presta el servicio de reaseguro.
- *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 la Compañía mantiene como activos, más las comisiones por otorgamiento y la parte proporcional que corresponde a las comisiones por cobranzas y servicio de reaseguro obtenidos de la compañía de seguros a la que se le presta el servicio de reaseguro.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

- *Otras inversiones*: Dentro de este concepto se recogen los ingresos generados por otras inversiones de la Compañía y los ingresos generados por subsidiarias de la Compañía que prestan servicios de asesoría financiera y otros servicios varios.

<u>2009</u>	<u>Hipotecas y préstamos personales en fideicomiso</u>	<u>Hipotecas como activos</u>	<u>Préstamos personales como activos</u>	<u>Otras inversiones</u>	<u>Total</u>
Ingresos por intereses	0	16,385,022	3,024,232	1,202,236	20,611,490
Ganancia no realizada en inversiones	0	0	0	528,210	528,210
Gastos de intereses y comisiones	0	(13,558,884)	(1,501,847)	(1,086,725)	(16,147,456)
Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos	0	224,725	29,454	0	254,179
Ingresos de comisión neta por administración de fideicomiso	678,433	0	0	0	678,433
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	508,113	1,728,870	224,776	0	2,461,759
Ingreso por reaseguro	346,986	594,337	65,832	0	1,007,155
Otros ingresos	0	0	0	355,597	355,597
Provisión para pérdidas en préstamos	0	(397,031)	(100,431)	0	(497,462)
Gastos de operaciones	(816,982)	(2,757,315)	(1,286,747)	(142,971)	(5,004,015)
Depreciación y amortización	(59,506)	(200,832)	(93,722)	(10,413)	(364,473)
<b>Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta</b>	<u>657,044</u>	<u>2,018,892</u>	<u>361,547</u>	<u>845,934</u>	<u>3,883,417</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>260,762,498</u>	<u>28,994,063</u>	<u>21,979,895</u>	<u>311,736,456</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>232,326,289</u>	<u>25,733,568</u>	<u>18,620,625</u>	<u>276,680,482</u>

<u>2008</u>	<u>Hipotecas y préstamos personales en fideicomiso</u>	<u>Hipotecas como activos</u>	<u>Préstamos personales como activos</u>	<u>Otras inversiones</u>	<u>Total</u>
Ingresos por intereses	0	13,642,659	3,641,849	1,157,367	18,441,875
Ganancia no realizada en inversiones	0	0	0	492,800	492,800
Gastos de intereses y comisiones	0	(12,097,694)	(1,434,682)	(1,281,145)	(14,813,521)
Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos	0	1,741,620	490,592	0	2,232,212
Ingresos de comisión por administración de fideicomisos	539,562	0	0	0	539,562
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	475,042	1,628,393	252,846	0	2,356,281
Ganancia por emisión de fideicomiso	0	0	0	654,808	654,808
Costo por emisión de fideicomiso	0	0	0	(306,405)	(306,405)
Ingreso por reaseguro	345,928	555,541	65,882	0	967,351
Otros ingresos	0	0	0	109,296	109,296
Provisión para pérdidas en préstamos	0	(195,831)	(106,975)	0	(302,806)
Gastos de operaciones	(1,032,455)	(3,852,819)	(1,888,637)	(176,273)	(6,950,184)
Depreciación y amortización	(49,383)	(184,285)	(90,336)	(8,431)	(332,435)
<b>Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta</b>	<u>278,694</u>	<u>1,237,584</u>	<u>930,539</u>	<u>642,017</u>	<u>3,088,834</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>251,210,602</u>	<u>29,791,411</u>	<u>26,602,791</u>	<u>307,604,804</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>231,470,468</u>	<u>27,450,402</u>	<u>24,512,710</u>	<u>283,433,580</u>



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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

La composición de los segmentos geográficos se describe de la siguiente forma:

<u>2009</u>	<u>Panamá</u>	<u>El Salvador</u>	<u>Colombia</u>	<u>Islas del Caribe</u>	<u>Total</u>
Ingreso de Intereses	14,143,837	6,422,353	33,925	11,375	20,611,490
Ganancia no realizada en inversiones	528,210	0	0	0	528,210
Gastos de intereses y comisiones	(12,916,162)	(3,230,995)	0	(299)	(16,147,456)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	246,541	7,638	0	0	254,179
Ingreso de comisión por administración de fideicomisos	651,135	27,298	0	0	678,433
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	1,548,151	913,608	0	0	2,461,759
Ingreso por reaseguro	0	0	0	1,007,155	1,007,155
Otros ingresos	422,577	79,532	328	13,160	515,597
Provisión para pérdida en préstamos	(123,747)	(373,715)	0	0	(497,462)
Gastos de operaciones	(3,544,855)	(1,110,767)	(31,860)	(476,533)	(5,164,015)
Depreciación y amortización	(268,303)	(92,387)	(3,783)	0	(364,473)
<b>Utilidad por segmento antes del impuesto sobre la renta</b>	<u>687,785</u>	<u>2,642,565</u>	<u>(1,390)</u>	<u>554,858</u>	<u>3,883,417</u>
Activos del segmento	<u>222,702,405</u>	<u>83,820,500</u>	<u>671,874</u>	<u>4,541,730</u>	<u>311,736,456</u>
Pasivos del segmento	<u>202,930,664</u>	<u>73,729,575</u>	<u>13,733</u>	<u>6,510</u>	<u>276,680,482</u>

  

<u>2008</u>	<u>Panamá</u>	<u>El Salvador</u>	<u>Colombia</u>	<u>Islas del Caribe</u>	<u>Total</u>
Ingreso de Intereses	12,593,216	5,848,659	0	0	18,441,875
Ganancia no realizada en inversiones	492,800	0	0	0	492,800
Gastos de intereses y comisiones	(10,773,034)	(4,040,487)	0	0	(14,813,521)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	1,588,119	644,093	0	0	2,232,212
Ingreso de comisión por administración de fideicomisos	512,487	27,075	0	0	539,562
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	1,503,185	853,096	0	0	2,356,281
Ingreso por reaseguro	0	0	0	967,351	967,351
Otros ingresos	69,376	39,920	0	0	109,296
Ganancia por emisión de fideicomiso	654,808	0	0	0	654,808
Costos de emisión de fideicomiso	(239,746)	(66,659)	0	0	(306,405)
Provisión para pérdida en préstamos	(143,906)	(158,900)	0	0	(302,806)
Gastos de operaciones	(4,731,133)	(1,694,968)	(265,657)	(258,426)	(6,950,184)
Depreciación y amortización	(259,388)	(73,047)	0	0	(332,435)
<b>Utilidad por segmento antes del impuesto sobre la renta</b>	<u>1,266,784</u>	<u>1,378,782</u>	<u>(265,657)</u>	<u>708,925</u>	<u>3,088,834</u>
Activos del segmento	<u>222,069,855</u>	<u>84,276,915</u>	<u>680,777</u>	<u>577,257</u>	<u>307,604,804</u>
Pasivos del segmento	<u>206,871,337</u>	<u>76,469,698</u>	<u>22,997</u>	<u>69,548</u>	<u>283,433,580</u>

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(17) 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>2009</u>	<u>2008</u>
<b>Salarios y otros gastos de personal:</b>		
Sueldos, décimo tercer mes y vacaciones	1,423,083	1,896,422
Gastos de representación	318,618	302,799
Bonificaciones	225,350	258,583
Cuotas patronales	209,333	380,873
Prestaciones laborales	128,016	190,710
Viajes, viáticos y combustible	19,192	78,989
Otros	<u>124,271</u>	<u>194,433</u>
	<u>2,447,863</u>	<u>3,302,809</u>
<b>Otros gastos de operaciones:</b>		
Alquiler	320,533	329,914
Publicidad y propaganda	68,684	542,994
Mantenimiento de equipo	84,638	120,104
Útiles de oficina	30,023	87,486
Luz, agua y teléfonos	215,246	303,984
Cargos bancarios	17,250	23,322
Otros gastos	<u>907,195</u>	<u>870,416</u>
	<u>1,643,569</u>	<u>2,278,220</u>

**(18) Fideicomisos bajo Administración**

Una de las subsidiarias de la Compañía actúa como administrador y fiduciario con respecto a una cartera de préstamos de ciertos Fideicomisos de Bonos de Préstamos Hipotecarios y Personales que fueron titularizados por dicha subsidiaria de la Compañía. Por tratarse de un servicio de agente reglamentado mediante contratos que definen y limitan las responsabilidades del administrador y fiduciario y contienen ciertas cláusulas de protección, la administración considera que los riesgos inherentes a esta actividad han sido debidamente mitigados.

Al 31 de diciembre de 2009, el valor de la cartera de préstamos de los fideicomisos bajo administración ascendía a US\$134,451,951 (2008: US\$142,469,868).

**(19) Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios**

De acuerdo con regulaciones fiscales vigentes en Panamá, las entidades financieras que otorgan préstamos hipotecarios que no excedan de US\$80,000 con intereses preferenciales, reciben el beneficio anual de un crédito fiscal por los primeros diez (10) años de vida del préstamo, 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.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(19) Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios, continuación**

La Ley 3 de mayo de 1985 de la República de Panamá, establece que el crédito fiscal puede ser utilizado para el pago de impuestos nacionales, incluyendo el impuesto sobre la renta. El crédito fiscal bajo la Ley 11 de septiembre de 1990, mediante la cual se prorroga la ley anterior, y la Ley 28 de junio 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.

Durante el año 2009, la Compañía registró neto de reserva la suma de US\$4,913,018 (2008: US\$3,827,103), 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 la suma de US\$4,486,709 (2008: US\$2,567,350) dando como resultado ganancias por el orden de US\$81,805 (2008: US\$0.00).

Al 31 de diciembre de 2009, el crédito fiscal por realizar asciende a US\$4,911,967 (2008: US\$4,376,262) y el mismo se incluye en el estado consolidado de situación financiera.

**(20) Acciones Comunes, Acciones Preferidas y Reserva de Capital**

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

	<b><u>2009</u></b> <b>Cantidad de</b> <b>acciones</b>	<b><u>2008</u></b> <b>Cantidad de</b> <b>acciones</b>
<b>Acciones autorizadas sin valor nominal:</b>		
Saldo al inicio y final del año	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
<b>Acciones emitidas sin valor nominal:</b>		
Saldo al inicio del año	600,753	599,500
Acciones emitidas	<u>353,315</u>	<u>1,253</u>
Saldo al final del año	<u>954,068</u>	<u>600,753</u>

El 24 de junio de 2008, la Compañía realizó una emisión pública de acciones preferidas no acumulativas Serie A, por un total de hasta 100,000 acciones por un valor nominal de cien dólares (US\$100.00) cada una, registradas en la Comisión Nacional de Valores de Panamá y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas es de US\$10,000,000 a una tasa de 7% anual no acumulativas y pago de dividendos trimestralmente. El costo de emisión de las acciones preferidas ascendió a US\$141,057.

El prospecto informativo de la oferta pública, establece las siguientes condiciones:

- Acciones Preferidas No Acumulativas Serie A (en adelante, las “Acciones Preferidas Serie A”) con derecho a recibir dividendos cuando estos sean declarados por la Junta Directiva, pero sin derecho a voz ni voto.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(20) Acciones Comunes, Acciones Preferidas y Reserva de Capital, continuación**

- La declaración y el pago de dividendos es una potestad de la Junta Directiva del Emisor. Las Acciones Preferidas Serie A tendrán derecho a recibir un dividendo anual, no acumulativo, sobre su valor nominal.
- El pago de los dividendos correspondientes a un período anual, una vez declarados, se realizará mediante pagos trimestrales, los días quince (15) de marzo, quince (15) de junio, quince (15) de septiembre y quince (15) de diciembre de cada año.

Al 31 de diciembre de 2009, la Compañía emitió 143,042 acciones comunes a nombre de Internacional Finance Corporation (IFC). Esta participación representa el 14.99% de total de las acciones comunes de la Compañía.

La administración designó en una de las subsidiarias una reserva de capital para respaldar cualquier pérdida por deterioro de su cartera de préstamos por US\$700,000, en adición a la provisión para pérdidas en préstamos tomando en consideración los riesgos del país en donde se ubican los deudores de dicha cartera.

**(21) Compromisos y Contingencias**

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Cartas de promesa de pago	<u>6,157,792</u>	<u>4,218,006</u>

Mediante cartas de promesa de pago, la Compañía ha adquirido el compromiso de realizar, por cuenta de clientes, ciertos pagos a terceros una vez se cumplan ciertas condiciones pactadas previamente. Las cartas de promesa de pago suscritas al 31 de diciembre de 2009 tenían vigencia de seis meses en promedio.

La Compañía 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 arrendamiento que las subsidiarias deberán pagar en los próximos cinco (5) años de conformidad a estos contratos de arrendamiento se detallan a continuación:

<u>Año</u>	<u>Monto</u>
2010	323,307
2011	323,307
2012	323,307
2013	323,307
2014	323,307

Al 31 de diciembre de 2009, el gasto de alquiler de locales fue por la suma de US\$308,941 (2008: US\$314,086).

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(22) Impuesto sobre la Renta**

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá y El Salvador están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los últimos tres años inclusive el año terminado al 31 de diciembre de 2009. En Colombia están sujetas a revisión en los últimos dos años.

La subsidiaria Mortgage Credit Reinsurance Limited establecida en las Islas Turks and Caicos y Securitization and Investment Advisors, Inc., establecida en las Islas Vírgenes Británicas no están sujetas al pago de impuestos sobre la renta, debido a la naturaleza de sus operaciones extranjeras.

El gasto total de impuesto al 31 de diciembre de 2009, se detalla a continuación:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Impuesto sobre la renta, estimado	872,038	685,430
Efecto de ajuste del impuesto sobre la renta del período anterior	<u>0</u>	<u>81,427</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta	<u>872,038</u>	<u>766,857</u>

La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la utilidad neta fiscal al 31 de diciembre de 2009 se detalla a continuación:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta	3,883,417	3,088,834
Ingresos y gastos de fuente exentos, netos	(1,885,891)	(1,808,090)
Gastos no deducibles	2,048,396	995,806
Reserva legal	<u>(184,980)</u>	<u>(96,515)</u>
Utilidad neta gravable	<u>3,860,942</u>	<u>2,180,035</u>
Impuesto sobre la renta a su tasa respectiva	<u>872,038</u>	<u>685,430</u>

La tasa efectiva del impuesto sobre la renta estimado para el año terminado el 31 de diciembre de 2009 es de 22% (2008: 25%). La tasa de impuesto sobre la renta aplicable a la renta gravable según legislación vigente en Panamá es de 30%, en El Salvador de 25% y en Colombia de 33%. Las subsidiarias de Panamá y El Salvador presentaron gasto de impuesto sobre la renta para los años 2009 y 2008. La subsidiaria en Colombia presentó gasto de impuesto sobre la renta en el año 2009 y no en el año 2008.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(23) Instrumentos Financieros Derivados**

La Compañía mantiene contratos de cobertura de tasa de interés (“interest rate swap”) para reducir el riesgo de tasas de interés de sus pasivos.

El detalle del contrato de cobertura propio de la Compañía, bajo contabilidad de cobertura de flujo de efectivo es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>Vencimiento Remanente</u>	<u>Valor Razonable - Pasivo</u>
Cobertura de tasa de interés (“interest rate swap”)		<u>1.56 años</u>	<u>761,275</u>
	<u>2008</u>	<u>Vencimiento Remanente</u>	<u>Valor Razonable - Pasivo</u>
Cobertura de tasa de interés (“interest rate swap”)		<u>2.56 años</u>	<u>921,300</u>
Cobertura de tasa de interés (“interest rate swap”)		<u>0.96 años</u>	<u>295,552</u>

Estos contratos por un monto nominal de US\$10,000,000 (2008: US\$20,000,000) corresponde a una cobertura de tasa de interés adquirida por la Compañía como protección a las fluctuaciones de las tasas de interés sobre financiamientos recibidos a tasa variable por un monto de US\$10,000,000 (2008: US\$20,000,000).

El valor razonable de los derivados se determinó de acuerdo al nivel 2 de la jerarquía establecida por la NIIF 7. (Ver nota 2(b)).

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

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

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

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

(b) *Inversiones en valores*

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

(c) *Préstamos*

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable estimado de los préstamos:

	<u>2009</u>		<u>2008</u>	
	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor Razonable</u>
Préstamos – bajo interés preferencial	115,721,815	115,721,815	114,558,781	114,558,781
Préstamos – sin interés preferencial	<u>145,349,384</u>	<u>151,254,000</u>	<u>141,373,339</u>	<u>149,384,266</u>
Total préstamos	<u>261,071,199</u>	<u>266,975,815</u>	<u>255,932,120</u>	<u>263,943,047</u>

(d) *Financiamientos recibidos*

El valor en libros de los préstamos por pagar se aproxima a su valor razonable debido a que las tasas de interés se reajustan en un corto plazo de tiempo.

(e) *Valores comerciales negociables y obligaciones negociables*

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

(f) *Notas comerciales negociables*

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

	<u>2009</u>	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor Razonable</u>
Notas comerciales negociables	40,000,000	40,305,030

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

*(a) Pérdidas por deterioro en préstamos:*

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

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

*(b) Valor razonable de instrumentos derivados e inversión en valores:*

El valor razonable de los instrumentos derivados e inversión en valores que no se cotizan en mercados activos son determinados utilizando los métodos de valuación para los valores justos.

Los modelos son revisados antes de ser utilizados y son calibrados para asegurar que los resultados de la simulación reflejen los datos verdaderos y los valores razonables comparativos con los valores de mercados de instrumentos similares.

En la medida de lo práctico se utiliza sólo datos observables como variables en el modelo aunque algunas variables como riesgo de crédito de la contraparte, medidas de volatilidad y correlaciones requieren que la administración haga algunos estimados.

*(c) Deterioro en inversiones en valores:*

La Compañía determina que las inversiones en valores han sufrido un deterioro cuando ha ocurrido una baja significativa y prolongada en su valor razonable por debajo de su costo.

*(d) Impuestos sobre la renta:*

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



**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

(a) *Ley de Empresas Financieras*

Las operaciones de empresas financieras en Panamá están reguladas por la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias de acuerdo a la legislación establecida en la Ley 42 del 23 de julio de 2001.

(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 emisores y puestos de bolsa en Panamá están regulados por la Comisión Nacional de Valores de acuerdo a la legislación establecida en el Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999.

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

(a) *Ley de Empresas Mercantiles*

Las operaciones de las empresas mercantiles en El Salvador están reguladas por la Superintendencia de Empresas y Sociedades Mercantiles, contenido en el Decreto Legislativo No.448 del 09 de octubre de 1973.

(d) *Ley de Valores*

Las operaciones de emisores y puestos de bolsa en El Salvador están regulados por la Superintendencia de Valores de acuerdo a la legislación establecida en el Decreto Ley No.806 de 11 de septiembre de 1996.

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

(a) *Leyes para Empresas Comerciales*

Las operaciones de las empresas comerciales en Colombia están reguladas por la Superintendencia de Sociedades de acuerdo a la legislación establecida en el Decreto Ley No.222 de 20 de diciembre de 1995.

Las principales leyes y regulaciones aplicables a seguros y reaseguros en Turks & Caicos se detallan a continuación:

(a) *Ley de Reaseguros*

Las operaciones de reaseguros en las Islas de Turks & Caicos están reguladas por la Superintendencia de Seguros de acuerdo a la legislación establecida por la Ley de Seguros del 31 de octubre de 1997.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(27) Asunto Relevante**

Durante el año 2009, una subsidiaria de la Compañía había presentado a la Superintendencia de Bancos de Panamá la solicitud de permiso temporal para protocolizar e inscribir en el Registro Público de Panamá los documentos relativos a su cambio de razón social a Banco La Hipotecaria, S. A., (Banco en formación) para posteriormente, solicitar la Licencia Bancaria General. La Compañía se encuentra en proceso de adecuación de su sistema y operaciones para cumplir con los requerimientos del ente regulador bancario.

Información Suplementaria de Consolidación sobre el Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2009

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

<u>Activo</u>	<u>Total Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>La Hipotecaria (Holding), Inc.</u>	<u>La Hipotecaria, S.A.</u>	<u>Online Systems, S.A.</u>	<u>Mortgage Credit Reinsurance Limited</u>	<u>La Hipotecaria S. A. de C. V.</u>	<u>Securitization and Investment Advisors, Inc.</u>	<u>La Hipotecaria de Colombia, S.A.</u>
Efectivo	3,750	0	3,750	0	2,250	0	0	1,500	0	0
Depósitos a la vista	3,113,692	0	3,113,692	211,626	494,523	3,688	584,837	1,492,099	183,288	143,631
Depósito de ahorro	10,749,526	0	10,749,526	0	10,749,526	0	0	0	0	0
Depósitos a plazo	8,103,240	0	8,103,240	3,303,240	2,750,000	0	0	2,050,000	0	0
	<u>21,970,208</u>	<u>0</u>	<u>21,970,208</u>	<u>3,514,866</u>	<u>13,996,299</u>	<u>3,688</u>	<u>584,837</u>	<u>3,543,599</u>	<u>183,288</u>	<u>143,631</u>
Inversiones en valores	18,995,317	0	18,995,317	95,000	18,157,186	0	0	223,346	0	519,785
Préstamos, neto	260,794,606	0	260,794,606	0	182,027,159	0	0	78,767,447	0	0
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	1,091,857	0	1,091,857	0	821,049	0	0	270,808	0	0
Inversiones en afiliadas	0	24,929,171	24,929,171	24,883,746	11,356	11,357	0	11,356	11,356	0
Cuentas e intereses por cobrar	2,637,109	0	2,637,109	2,212	2,064,357	0	0	552,792	10,000	7,748
Cuentas por cobrar - relacionadas	80,352	369,521	449,873	0	362,547	6,974	80,352	0	0	0
Crédito fiscal por realizar	4,911,967	0	4,911,967	0	4,911,967	0	0	0	0	0
Otros activos	1,255,040	0	1,255,040	55,175	716,394	4,253	0	462,508	16,000	710
<b>Total de activos</b>	<u>311,736,456</u>	<u>25,298,692</u>	<u>337,035,148</u>	<u>28,550,999</u>	<u>223,068,314</u>	<u>26,272</u>	<u>665,189</u>	<u>83,831,856</u>	<u>220,644</u>	<u>671,874</u>
<b>Pasivo y Patrimonio</b>										
Pasivos:										
Valores comerciales negociables	89,675,002	0	89,675,002	0	89,675,002	0	0	0	0	0
Notas comerciales negociables	39,669,817	0	39,669,817	0	39,669,817	0	0	0	0	0
Obligaciones negociables	6,980,319	0	6,980,319	0	0	0	0	6,980,319	0	0
Financiamientos recibidos	135,482,197	0	135,482,197	0	70,404,903	0	0	65,077,294	0	0
Valores vendidos bajo acuerdo de recompra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por pagar - relacionadas	40,663	369,521	410,184	0	47,636	0	362,548	0	0	0
Otros pasivos	4,832,484	0	4,832,484	0	3,126,930	13,349	6,510	1,671,962	0	13,733
<b>Total de pasivos</b>	<u>276,680,482</u>	<u>369,521</u>	<u>277,050,003</u>	<u>0</u>	<u>202,924,288</u>	<u>13,349</u>	<u>369,058</u>	<u>73,729,575</u>	<u>0</u>	<u>13,733</u>
Patrimonio:										
Acciones comunes	16,931,365	171,929	17,103,294	16,931,365	150,000	500	5,000	11,429	5,000	0
Acciones preferidas	9,858,943	0	9,858,943	9,858,943	0	0	0	0	0	0
Capital adicional pagado	0	24,757,242	24,757,242	0	18,600,000	0	95,000	5,086,994	0	975,248
Reserva de capital	700,000	0	700,000	0	0	0	0	700,000	0	0
Reserva de valuación	(761,750)	0	(761,750)	0	(761,727)	0	0	(7)	0	(16)
Pérdida por conversión de moneda extranjera	(42,862)	0	(42,862)	0	0	0	0	0	0	(42,862)
Utilidades no distribuidas	8,370,278	0	8,370,278	1,760,691	2,155,753	12,423	196,131	4,303,865	215,644	(274,229)
<b>Total del patrimonio</b>	<u>35,055,974</u>	<u>24,929,171</u>	<u>59,985,145</u>	<u>28,550,999</u>	<u>20,144,026</u>	<u>12,923</u>	<u>296,131</u>	<u>10,102,281</u>	<u>220,644</u>	<u>658,141</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<u>311,736,456</u>	<u>25,298,692</u>	<u>337,035,148</u>	<u>28,550,999</u>	<u>223,068,314</u>	<u>26,272</u>	<u>665,189</u>	<u>83,831,856</u>	<u>220,644</u>	<u>671,874</u>

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

Información Suplementaria de Consolidación sobre el Estado de Utilidades Integrales

Al año terminado 31 de diciembre de 2009

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Total Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>La Hipotecaria (Holding), Inc.</u>	<u>La Hipotecaria, S.A.</u>	<u>Online Systems, S.A.</u>	<u>Mortgage Credit Reinsurance Limited</u>	<u>La Hipotecaria S. A. de C. V.</u>	<u>Securitization and Investment Advisors, Inc.</u>	<u>La Hipotecaria de Colombia, S.A.</u>
Ingresos de operaciones:										
Intereses sobre:										
Préstamos	19,409,254	0	19,409,254	0	13,008,639	0	0	6,400,615	0	0
Inversiones en valores	1,058,092	0	1,058,092	0	1,001,232	0	0	15,123	7,623	34,114
Depósitos en bancos	144,144	0	144,144	3,409	133,966	0	0	6,615	343	(189)
	<u>20,611,490</u>	<u>0</u>	<u>20,611,490</u>	<u>3,409</u>	<u>14,143,837</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6,422,353</u>	<u>7,966</u>	<u>33,925</u>
Ganancia no realizada de inversiones a valor razonable	528,210	0	528,210	0	528,210	0	0	0	0	0
Comisiones por otorgamiento de préstamos	480,945	0	480,945	0	406,634	0	0	74,311	0	0
<b>Total de ingresos por operaciones</b>	<u>21,620,645</u>	<u>0</u>	<u>21,620,645</u>	<u>3,409</u>	<u>15,078,681</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6,496,664</u>	<u>7,966</u>	<u>33,925</u>
Gastos de intereses y comisiones:										
Intereses	14,624,508	0	14,624,508	0	11,502,910	0	0	3,121,598	0	0
Comisiones	1,073,814	0	1,073,814	0	964,118	0	0	109,397	299	0
<b>Total de gastos de intereses y comisiones</b>	<u>15,698,322</u>	<u>0</u>	<u>15,698,322</u>	<u>0</u>	<u>12,467,028</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3,230,995</u>	<u>299</u>	<u>0</u>
<b>Ingreso neto de intereses y comisiones</b>	<u>5,922,323</u>	<u>0</u>	<u>5,922,323</u>	<u>3,409</u>	<u>2,611,653</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3,265,669</u>	<u>7,667</u>	<u>33,925</u>
Provisión para pérdidas en préstamos	497,462	0	497,462	0	123,747	0	0	373,715	0	0
<b>Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión</b>	<u>5,424,861</u>	<u>0</u>	<u>5,424,861</u>	<u>3,409</u>	<u>2,487,906</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2,891,954</u>	<u>7,667</u>	<u>33,925</u>
<b>Otros ingresos (gastos):</b>										
Comisión por administración y manejo	3,140,192	0	3,140,192	0	2,199,286	0	0	940,906	0	0
Comisión por fianza de garantía	(449,134)	0	(449,134)	0	(449,134)	0	0	0	0	0
Comisión por colocación de préstamos	(226,766)	0	(226,766)	0	(160,093)	0	0	(66,673)	0	0
Otros ingresos	1,362,754	1,010,000	2,372,754	863,000	260,338	162,240	1,007,155	79,532	161	328
<b>Total de otros ingresos, neto</b>	<u>3,827,046</u>	<u>1,010,000</u>	<u>4,837,046</u>	<u>863,000</u>	<u>1,850,397</u>	<u>162,240</u>	<u>1,007,155</u>	<u>953,765</u>	<u>161</u>	<u>328</u>
Gastos de operaciones:										
Salarios y otros gastos del personal	2,447,863	0	2,447,863	0	1,833,495	142,134	0	472,234	0	0
Depreciación y amortización	364,473	0	364,473	0	268,303	0	0	92,387	0	3,783
Honorarios profesionales y legales	602,772	0	602,772	5,757	281,369	293	70,610	125,882	94,903	23,958
Impuestos	309,813	0	309,813	1,000	146,321	8,739	2,000	146,878	0	4,875
Otros gastos	1,643,569	160,000	1,803,569	401	1,117,358	15,146	296,123	365,773	5,741	3,027
<b>Total de gastos de operaciones</b>	<u>5,368,490</u>	<u>160,000</u>	<u>5,528,490</u>	<u>7,158</u>	<u>3,646,846</u>	<u>166,312</u>	<u>368,733</u>	<u>1,203,154</u>	<u>100,644</u>	<u>35,643</u>
<b>Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta</b>	<u>3,883,417</u>	<u>850,000</u>	<u>4,733,417</u>	<u>859,251</u>	<u>691,457</u>	<u>(4,072)</u>	<u>638,422</u>	<u>2,642,565</u>	<u>(92,816)</u>	<u>(1,390)</u>
Impuesto sobre la renta	872,038	0	872,038	0	221,811	0	0	643,045	0	7,182
<b>Utilidad neta</b>	<u>3,011,379</u>	<u>850,000</u>	<u>3,861,379</u>	<u>859,251</u>	<u>469,646</u>	<u>(4,072)</u>	<u>638,422</u>	<u>1,999,520</u>	<u>(92,816)</u>	<u>(8,572)</u>
<b>Otras utilidades (pérdidas) integrales:</b>										
Reserva de valuación	455,500	0	455,500	0	159,971	0	0	295,545	0	(16)
Conversión de moneda	8,949	0	8,949	0	0	0	0	0	0	8,949
<b>Total de utilidades integrales</b>	<u>3,475,828</u>	<u>850,000</u>	<u>4,325,828</u>	<u>859,251</u>	<u>629,617</u>	<u>(4,072)</u>	<u>638,422</u>	<u>2,295,065</u>	<u>(92,816)</u>	<u>361</u>

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.