

REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

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

FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACIÓN
TRIMESTRAL

Trimestre terminado al **31 de Diciembre de 2012**

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

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

A. Aplicabilidad

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

B. Preparación de los Informes de Actualización

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

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

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

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

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

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

RAZON SOCIAL DEL EMISOR:	La Hipotecaria (Holding), Inc.
VALORES QUE HA REGISTRADO:	Acciones Preferidas - Resolución No. CNV-177-08 Acciones Preferidas - Resolución No. CNV-319-11
NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR:	Teléfono: 300-8500; fax: 300-8501
DIRECCIÓN DEL EMISOR:	Edificio Plaza Regency 195, Piso 4, Vía España, Panamá, República de Panamá
DIRECCIÓN DEL CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:	<u>gtejeira@lahipotecaria.com</u>

PARTE I

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

LA HIPOTECARIA HOLDING, INC. (en adelante "La Hipotecaria" o la "Empresa") posee la totalidad de las acciones de capital de las siguientes empresas: Banco La Hipotecaria S.A.; Online Systems, S.A.; Mortgage Credit Reinsurance Limited; Securitization and Investment Advisors, Inc.; y la mayoría de las acciones de capital de las siguientes empresas: La Hipotecaria, S.A. de C.V. y La Hipotecaria de Colombia, S.A.

I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El siguiente análisis se basa en los estados financieros de La Hipotecaria Holding, Inc. al **31 de Diciembre de 2012** y al 31 de diciembre del 2011.

A. Liquidez

Al analizar la liquidez de La Hipotecaria es importante mencionar que el principal objetivo de la Empresa es fomentar el mercado secundario de hipotecas residenciales a través de la originación y titularización de préstamos hipotecarios residenciales. Al **31 de Diciembre de 2012**, La Hipotecaria había emitido, a través de la Bolsa de Valores de Panamá, diez titularizaciones de préstamos hipotecarios residenciales por un monto agregado de **\$273,500,000** y una titularización de préstamos personales por la suma de **US\$8,000,000**. Al **31 de Diciembre de 2012** la Empresa tenía \$1,091,151 en bonos del Noveno Fideicomiso y \$17,158,000 en bonos del Décimo Fideicomiso a valor razonable en sus libros. Es importante resaltar que estas emisiones se hicieron a través de fideicomisos, por lo cual, las mismas no representan pasivos para el Banco.

La Hipotecaria (Holding), Inc. cuenta con una amplia capacidad en sus líneas de crédito bancarias (Banco General, S.A., la Corporación Interamericana de Inversiones (CII), International Finance Corporation (IFC), Towerbank, Sociedad Alemana de Inversión y Desarrollo (DEG), Banco Nacional de Panamá, Banco Aliado, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA), Banco Multisectorial y Dutch Development Bank (FMO), donde en su totalidad existe una capacidad de **\$132,750,000**. Al **31 de Diciembre de 2012** la Empresa había utilizado la suma de **\$98,697,666**.

Al **31 de Diciembre de 2012** La Hipotecaria (Holding), Inc. tenía **cinco** planes rotativos de hasta **B/.150,000,000** en VCNs, **B/.40,000,000** en Notas Comerciales Negociables. Adicionalmente, cuenta con **B/.35,000,000** en un programa de Papel Bursátil, y **B/.30,000,000** en Certificados de Inversión, autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, los cuales se encuentran respaldados con el crédito general de la compañía y en algunos casos con una fianza solidaria de Grupo ASSA, S.A.

Al **31 de Diciembre de 2012**, La Hipotecaria (Holding), Inc. había emitido VCNs por un monto de Veinticinco Millones Setecientos Cuarenta Mil dólares (B/.25,740,000) a una tasa entre 2.25% y 3.25%.

Valores Comerciales Negociables

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Serie CAH	2.2500%	febrero-13	1,000,000
Serie CAM	2.2500%	marzo-13	2,200,000
Serie CAC	3.2500%	abril-13	2,500,000
Serie CAD	3.2500%	abril-13	2,500,000
Serie CAI	2.5000%	mayo-13	1,000,000
Serie CAG	3.0000%	julio-13	2,592,000
Serie CAE	3.0000%	julio-13	1,500,000
Serie CAF	3.0000%	agosto-13	2,500,000
Serie CAJ	3.0000%	agosto-13	1,000,000
Serie CAK	3.0000%	septiembre-13	1,538,000
Serie CAL	3.0000%	septiembre-13	2,000,000
Serie CAN	3.0000%	noviembre-13	2,000,000
Serie CAO	3.0000%	diciembre-13	2,460,000
Serie CAP	3.0000%	diciembre-13	950,000
			25,740,000
		Menos gastos prepagados por cada emisión	<u>(72,901)</u>
			25,667,099

Al **31 de Diciembre de 2012** La Hipotecaria Holding, Inc. había emitido Notas por un monto de Treinta y Nueve Millones Seiscientos Veintitrés Mil dólares (B/.39,623,000) a una tasa entre 3.50% y 5.00%.

Notas Comerciales

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
SERIE J	4.50%	Marzo, 2015	2,150,000
SERIE K	5.00%	Marzo, 2016	7,046,000
SERIE L	5.00%	Abril, 2016	500,000
SERIE M	4.75%	Mayo, 2016	5,000,000
SERIE N	4.75%	Abril, 2016	2,500,000
SERIE O	3.50%	Julio, 2014	5,000,000
SERIE P	4.00%	Septiembre, 2015	1,250,000
SERIE Q	3.75%	Octubre, 2014	210,000
SERIE R	4.25%	Octubre, 2015	1,500,000
SERIE S	4.25%	Diciembre, 2015	1,560,000
SERIE T	4.75%	Diciembre, 2016	1,657,000
SERIE U	4.12%	Septiembre, 2015	4,239,000
SERIE V	4.75%	Febrero, 2017	1,761,000
SERIE W	3.50%	Abril, 2014	225,000
SERIE X	4.00%	Abril, 2015	2,025,000
SERIE Y	4.25%	Agosto, 2016	1,800,000
SERIE Z	4.75%	Julio, 2017	1,200,000
			39,623,000
		Menos gastos prepagados por cada emisión	<u>(195,135)</u>
			39,427,865

Al **31 de Diciembre de 2012** La Hipotecaria Holding, Inc. tenía colocado trece tramos de Papel Bursátil por un monto de Veintitrés Millones Setecientos Cincuenta Mil dólares (B/.20,750,000) a una tasa entre 3.75% y 4.75%.

Papel Bursátil

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Tramo 3	4.13%	Febrero, 2013	3,000,000
Tramo 4	4.25%	Abril, 2013	2,250,000
Tramo 5	4.25%	Mayo, 2013	2,250,000
Tramo 7	4.00%	Marzo, 2013	1,000,000
Tramo 9	4.50%	Julio, 2013	1,000,000
Tramo 10	4.50%	Julio, 2013	1,000,000
Tramo 11	4.50%	Agosto, 2013	1,500,000
Tramo 12	4.25%	Enero, 2013	1,000,000
Tramo 13	4.50%	Agosto, 2013	1,500,000
Tramo 14	4.35%	Marzo, 2013	1,000,000
Tramo 15	4.75%	Marzo, 2013	1,000,000
Tramo 16	4.75%	Abril, 2013	1,250,000
Tramo 17	4.50%	Marzo, 2013	1,500,000
Tramo 18	4.25%	Enero, 2013	1,500,000
			20,750,000
			-48,299
			20,701,701

Al **31 de Diciembre de 2012** La Hipotecaria Holding, Inc. tenía colocado dos tramos de Certificados de Inversión por un monto de Tres Millones Novecientos Treinta y Siete Mil Cien dólares (B/.3,942,100) a una tasa entre 4.75% y 5.00%.

Certificados de Inversión

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Tramo 1	5.00%	15-Sep	2,000,000
Tramo 2	4.75%	14-Sep	1,942,100
			3,942,100
			-23,336
			3,918,764

Al **31 de Diciembre de 2012** el capital en acciones comunes ascendía a **\$17,907,020**, el capital en acciones preferidas de La Hipotecaria Holding, Inc. ascendía a **\$21,874,388** y en utilidades retenidas ascendía a **\$14,622,804**.

B. Recursos de capital

El 24 de junio de 2008, la Compañía realizó una emisión pública de acciones preferidas no acumulativas, por un total de hasta 100,000 acciones por un valor nominal de cien dólares (US\$100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores (antes Comisión Nacional de Valores) de Panamá y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas emitidas es de US\$10,000,000 a una tasa de 7% anual no acumulativas y pago de dividendos trimestralmente. El 26 de septiembre de 2011, la Empresa recibió autorización por parte de la Superintendencia de Mercado de Valores para una segunda emisión pública de acciones preferidas no acumulativas, por un total de hasta 150,000 acciones por un valor nominal de cien dólares (US\$100.00) cada una, registradas en la

Superintendencia del Mercado de Valores y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas a emitir es de US\$15,000,000. Al **31 de Diciembre de 2012** se habían emitido acciones preferidas a una tasa de 6.75% por la suma de US\$12,121,000, cuyo pago de dividendo es trimestralmente y no es acumulativo. Cabe destacar que los activos de La Hipotecaria Holding, Inc. consisten principalmente en préstamos hipotecarios sobre residencias principales otorgados a la clase media, media-baja en Panamá, El Salvador y Colombia. Los préstamos pueden ser considerados el "inventario" de hipotecas que se utilizará en el futuro para llevar a cabo futuras titularizaciones. Los préstamos en los libros de La Hipotecaria Holding, Inc. tienen las siguientes características: (Es importante recalcar que la siguiente información solamente aplica para los préstamos que son propiedad de La Hipotecaria Holding, Inc., al **31 de Diciembre de 2012** y no incluye los préstamos administrados por La Hipotecaria Holding, Inc. en fideicomisos o para otras instituciones financieras).

Número de préstamos	14,082
Saldo insoluto total de los préstamos	295,990,902
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	105,274,959
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial.	80,734,858
Monto total original de los préstamos	323,734,513
Saldo mínimo de los préstamos	0
Saldo máximo de los préstamos	367,244
Saldo promedio de los préstamos	18,051
Tasa máxima de los préstamos	18.00%
Tasa mínima de los préstamos	5.50%
Tasa promedio ponderada de los préstamos	7.20%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	0.00%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	260.76%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	23.63%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	29.60%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	23/08/2014
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	30/6/2042
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	36.98

C. Resultados de las operaciones

Los principales ingresos de La Hipotecaria Holding, Inc. provienen de los ingresos por la administración de las hipotecas, tanto en sus libros como en los libros de terceros (por ejemplo carteras de hipotecas titularizadas o en libros de otras instituciones financieras) y del margen financiero de los préstamos en sus libros y Actualmente, el margen financiero favorable de la Empresa es el resultado de la estrategia financiera implementada por la Empresa al fijar el financiamiento de sus principales pasivos financieros a tasas de interés internacionales ya que las tasas de interés de sus activos se mantienen relacionadas a las tasas de interés locales, las cuales se pueden considerar como estables. Al **31 de Diciembre de 2012**, La Hipotecaria (Holding), Inc. administraba 14,082 préstamos con un saldo insoluto de \$295,990.902 millones, nivel que le brinda a La Hipotecaria Holding, Inc. una fuente de ingresos recurrentes.

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

D. Perspectivas

Es importante mencionar que las perspectivas de La Hipotecaria Holding, Inc. dependen en gran medida en el desempeño de los préstamos hipotecarios; el activo principal de la empresa. Aumentos en el nivel de morosidad por encima de los niveles programados y pérdidas en el remate de bienes reposeídos pudiesen disminuir el rendimiento en la ganancia de la Empresa. En la actualidad, la morosidad de la

cartera se encuentra en niveles sumamente satisfactorios y dentro de los rangos programados. A continuación se encuentra un resumen de todos los préstamos hipotecarios en libros con morosidad a más de 91 días al **31 de Diciembre de 2012**:

Status de Morosidad de préstamos en libros	Total de Préstamos
Adelantados	\$115,531,886
Corrientes	\$148,592,783
Saldos de 1-30 días	\$18,225,200
Saldo de préstamos 31-60 días	\$7,425,467
Saldo de préstamos 61-90 días	\$2,874,157
Saldo de préstamos 91-120 días	\$759,021
Saldo de préstamos 121-150 días	\$313,318
Saldo de préstamos 151-180 días	\$331,245
Saldo de préstamos 181 días o más	\$1,937,827
Total 91 días o más:	\$3,341,410
Total de hipotecas en libros	\$295,990,902
% de morosidad de hipotecas en libros	1.13%

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

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

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

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. (Ver Adjunto)

Estado de Situación Financiera	Trimestre que reporta	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	Oct - Dic 2012	Jul - Sep 2012	Abr - Jun 2012	Ene - Mar 2012
Ingresos por intereses y comisiones	\$5,945,002	\$5,733,178	\$5,247,927	\$4,927,994
Gastos de intereses y comisiones	\$3,063,937	\$2,878,186	\$2,603,243	\$2,397,135
Ingreso neto de intereses y comisiones	\$2,881,065	\$2,854,992	\$2,644,684	\$2,530,859
Provisiones para posibles préstamos incobrables	\$51,480	\$192,909	\$71,318	\$107,216
Ingreso neto de intereses y comisiones después de provisiones	\$2,829,585	\$2,662,083	\$2,573,366	\$2,423,643
Otros ingresos (gastos)				
Comisión por administración y manejo	\$842,790	\$839,670	\$874,798	\$774,231
Comisión por fianza de garantía	\$0	\$0	\$0	\$0
Comisión por colocación de hipotecas	\$0	\$0	\$0	\$0
Constitución	\$0	\$0	\$0	\$0
Otros ingresos	\$1,530,391	\$559,806	\$948,708	\$680,717
Total otros ingresos (gastos)	\$2,373,181	\$1,399,476	\$1,823,506	\$1,454,948
Gastos de operaciones	\$3,415,937	\$2,694,476	\$3,070,498	\$2,790,088
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	\$1,786,829	\$1,367,083	\$1,326,374	\$1,088,503
Impuesto sobre la renta	\$448,615	\$333,120	\$224,851	\$314,120
Utilidad neta	\$1,338,214	\$1,033,963	\$1,101,523	\$774,383
Acciones promedio del periodo	\$1,000	\$1,000	\$1,000	\$1,000
Utilidad o pérdida por acción común	\$1,338	\$1,034	\$1,102	\$774

Balance General	Trimestre que reporta	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	Dic-12	Sep-12	Jun-12	Mar-12
Préstamos	\$295,991,012	\$272,806,466	\$254,501,340	\$236,944,059
Provisiones	\$335,442	\$371,560	\$0	\$304,121
Préstamos por cobrar (neto)	\$295,655,570	\$272,434,906	\$254,501,340	\$236,639,938
Efectivo, cuenta por cobrar y otros activos	\$58,732,524	\$60,010,663	\$55,753,523	\$67,898,878
Total de activos	\$354,052,652	\$332,074,009	\$310,254,863	\$304,234,695
Valores comerciales negociables	\$25,667,099	\$19,516,085	\$17,899,103	\$30,772,815
Notas comerciales negociables	\$39,427,865	\$39,419,246	\$36,435,823	\$34,219,213
Papel bursatil	\$20,701,701	\$20,440,976	\$16,457,413	\$21,668,281
Certificados de Inversión	\$3,918,764	\$3,563,324	\$0	\$0
Depósitos de clientes	\$88,294,089	\$88,482,423	\$83,207,648	\$69,526,933
Préstamos por pagar	\$108,368,075	\$95,447,896	\$92,580,251	\$89,197,143
Cuentas por pagar y otros pasivos	\$8,738,729	\$7,605,741	\$7,425,989	\$7,309,516
Total de pasivos	\$295,116,322	\$274,475,691	\$254,006,227	\$252,693,901
Acciones comunes	\$17,907,020	\$17,907,020	\$17,907,020	\$17,907,020
Acciones preferidas	\$21,874,388	\$21,769,660	\$21,024,721	\$16,758,846
Utilidades retenidas	\$19,154,922	\$17,921,638	\$17,316,895	\$16,874,928
Total de patrimonio	\$58,936,330	\$57,598,318	\$56,248,636	\$51,540,794

Razones Financieras	Trimestre que reporta	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	Dic-12	Sep-12	Jun-12	Mar-12
Dividendo / acción común	\$0	\$0	\$0	\$0
Deuda total / patrimonio	5.01	4.77	4.52	4.90
Préstamos / total de activos	83.51%	82.04%	82.03%	77.78%
Provisiones / Morosidad +91 días	10.04%	12.16%	0.00%	11.37%
Morosidad +91 días / Cartera total	1.13%	1.12%	1.16%	1.13%
Provisiones	\$335,442	\$371,560	\$0	\$304,121
Morosidad +91 días	\$3,341,410	\$3,055,438	\$2,950,288	\$2,674,201

IV PARTE GOBIERNO CORPORATIVO

De conformidad con las guías y principios dictados mediante Acuerdo N°. 12 de 11 de noviembre de 2003, para la adopción de recomendaciones y procedimientos relativos al buen gobierno corporativo de las sociedades registradas, responda a las siguientes preguntas en la presentación que se incluye a continuación, sin perjuicio de las explicaciones adicionales que se estimen necesarias o convenientes. En caso de que la sociedad registrada se encuentre sujeta a otros regímenes especiales en la materia, elaborar al respecto.

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

	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas <i>Uno (1)</i> .
	Accionistas
7.	Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:
	a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). <i>Sí</i> .
	b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). <i>No</i> . (<i>No hemos establecidos estos criterios ya que desde el inicio de operaciones La Hipotecaria Holding utiliza a la firma de KPMG y no estamos considerando realizar cambios.</i>)
	c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). <i>Sí</i> .
	d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). <i>Sí</i> .
	e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). <i>Sí</i> .
	f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). <i>El 24 de junio de 2008 La Hipotecaria Holding emitió 10 millones de dólares en acciones preferidas no acumulativas por medio de la Bolsa de Valores de Panamá las cuales pagan intereses trimestralmente. El 26 de septiembre de 2011, la Empresa recibió autorización por parte de la Superintendencia de Mercado de Valores para una segunda emisión pública de acciones preferidas no acumulativas, por un total de hasta 150,000 acciones por un valor nominal de cien dólares (US\$100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas a emitir es de US\$15,000,000. Al 31 de marzo de 2012, se han emitido tres tramos a una tasa de 6.75% por la suma de US\$9,000,000, de los cuales US\$6,959,000 estaban en circulación. El pago de dividendo es trimestral y no es acumulativo.</i>
	Comités
8.	Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:
	a. Comité de Auditoria; o su denominación equivalente <i>Sí, Comité de Auditoria</i> .
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente <i>Sí, Administración de Riesgo</i> .
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente. <i>No</i> .
	d. Otros: <i>A nivel de Junta Directiva: (1) Celebraciones de Junta Directiva. (2) Comité de Compensación.</i> <i>A nivel de Comité Ejecutivo: (1) Comité de ALCO (pasivos). (2) Comité de Administración de Crédito. (3) Comité de Cobros. (4) Comité de Políticas y Procedimientos. (5) Comité de Crédito.</i>
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte? <i>Sí</i> .

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

PARTE V DIVULGACIÓN

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

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

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

2. Fecha de divulgación.

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

No ha sido divulgado.

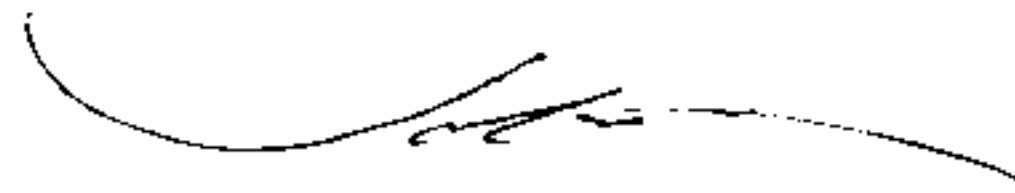
2.2 Si aún no ha sido divulgado, indique la fecha probable en que será divulgado:

28 de Febrero de 2013.

Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general.

FIRMA(S)

El Informe de Actualización Trimestral deberá ser firmado por la o las personas que, individual o conjuntamente, ejerza(n) la representación legal del emisor, según su Pacto Social. El nombre de cada persona que suscribe deberá estar escrito debajo de su firma.



John Rauschkolb
Gerente General
La Hipotecaria (Holding), Inc.



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

**Estados Financieros Consolidados Intermedios
y Anexos**

31 de diciembre de 2012

34

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

Índice del Contenido

Informe de Revisión 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 Intermedios

Anexo

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

Panamá, 30 de enero de 2012

Certificación

Los Estados Financieros interinos y preparados internamente al 31 de diciembre de 2012, de La Hipotecaria Holding, Inc. han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").



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

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

Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Activos	Nota	2012	2011
Efectivo		174,540	179,118
Depósitos a la vista		11,465,939	11,032,996
Depósito de ahorro		3,347,578	1,366,078
Depósitos a plazo		8,320,359	9,318,532
	5	<u>23,308,416</u>	<u>21,896,724</u>
Inversiones en valores	8	26,933,044	27,773,942
Préstamos	7	295,991,012	222,599,797
Menos reserva para pérdida en préstamos	7	<u>335,442</u>	<u>309,004</u>
Prestamos neto		295,655,570	222,290,793
Mobiliario, equipo y mejoras, neto	9	1,025,320	1,056,734
Cuentas e intereses por cobrar	6	2,990,174	4,180,332
Cuentas por cobrar - relacionadas	4	85,885	59,129
Crédito fiscal por realizar	22	1,829,194	2,526,510
Impuesto sobre la renta diferido	24	179,531	78,317
Otros activos	10	<u>2,045,518</u>	<u>1,654,550</u>
Total de activos		<u>354,052,652</u>	<u>281,517,031</u>
<u>Pasivos y Patrimonio</u>			
Pasivos:			
Valores comerciales negociables	4, 12	25,667,099	30,752,043
Notas comerciales negociables	14	39,427,865	28,206,474
Certificado de inversión	14	3,918,764	0
Obligaciones negociables	11	20,701,701	27,217,715
Depósitos de clientes:			
Ahorros		189,494	59,202
A plazo		88,104,595	69,467,731
Financiamientos recibidos	13	108,368,075	70,278,673
Cuentas por pagar - relacionadas	4	10,495	15,936
Otros pasivos	15	<u>8,728,234</u>	<u>5,608,980</u>
Total de pasivos		295,116,322	231,606,754
Patrimonio:			
Acciones comunes	21	17,907,020	17,907,020
Acciones preferidas	21	21,874,388	15,181,360
Reserva de capital	21	1,800,000	1,800,000
Reserva regulatoria		1,767,807	1,261,678
Reserva de valuación		895,063	1,569,819
Pérdida por conversión de moneda		69,248	(69,311)
Utilidades no distribuidas		<u>14,622,804</u>	<u>12,259,711</u>
Total de patrimonio		58,936,330	49,910,277
Compromisos y contingencias	23		
Total de pasivos y patrimonio		<u>354,052,652</u>	<u>281,517,031</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

Al 31 de diciembre de 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos de operaciones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		18,261,077	14,955,156
Inversiones en valores		1,349,395	1,699,381
Depósitos en bancos		38,674	36,528
		<u>19,649,146</u>	<u>16,691,065</u>
Comisión por administración y manejo, netas	17	3,331,489	3,129,631
Comisiones por otorgamiento de préstamos		2,204,955	1,615,290
Total de ingresos por operaciones		<u>25,185,590</u>	<u>21,435,986</u>
Gastos de intereses y comisiones:			
Depósitos		3,574,596	2,496,307
Financiamientos recibidos		6,706,935	6,416,785
Comisiones	18	660,970	921,977
Total de gastos de intereses y comisiones		<u>10,942,501</u>	<u>9,835,069</u>
Ingreso neto de intereses y comisiones		<u>14,243,089</u>	<u>11,600,917</u>
Provisión para pérdidas en préstamos	7	422,923	481,407
Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión		<u>13,820,166</u>	<u>11,119,510</u>
Otros ingresos (gastos):			
Ganancia de inversiones a valor razonable	8	1,219,026	955,512
Ganancia (perdida) en instrumentos financieros		0	268,399
Costos por emisión de fideicomisos	8	0	0
Otros ingresos	17	2,500,596	1,786,963
Total de otros ingresos, neto		<u>3,719,622</u>	<u>3,010,874</u>
Gastos de operaciones:			
Salarios y otros gastos del personal	4, 19	5,948,987	4,146,983
Depreciación y amortización	9	400,923	326,237
Honorarios profesionales y legales		1,455,075	965,353
Impuestos		901,006	686,369
Otros gastos	19	3,265,008	2,555,762
Total de gastos de operaciones		<u>11,970,999</u>	<u>8,680,704</u>
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		<u>5,568,789</u>	<u>5,449,680</u>
Impuesto sobre la renta	24	1,320,706	1,429,464
Utilidad neta		<u>4,248,083</u>	<u>4,020,216</u>
Otras utilidades (pérdidas) integrales:			
Reserva de valuación		(674,756)	1,503,834
Conversión de moneda		138,559	(29,697)
Total de utilidades integrales		<u>3,711,886</u>	<u>5,494,353</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 Utilidad

Del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos de operaciones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		5,000,390	3,976,960
Inversiones en valores		301,699	179,030
Depósitos en bancos		15,091	5,902
		<u>5,317,180</u>	<u>4,161,892</u>
Comisión por administración y manejo, netas	17	842,790	824,703
Comisiones por otorgamiento de préstamos		627,822	488,874
Total de ingresos por operaciones		<u>6,787,792</u>	<u>5,475,469</u>
Gastos de intereses y comisiones:			
Depósitos		987,295	750,898
Financiamientos recibidos		1,882,627	1,320,334
Comisiones	18	194,015	199,139
Total de gastos de intereses y comisiones		<u>3,063,937</u>	<u>2,270,371</u>
Ingreso neto de intereses y comisiones		<u>3,723,855</u>	<u>3,205,098</u>
Provisión para pérdidas en préstamos	7	51,480	80,737
Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión		<u>3,672,375</u>	<u>3,124,361</u>
Otros ingresos (gastos):			
Ganancia de inversiones a valor razonable	8	397,220	172,496
Ganancia (perdida) en instrumentos financieros		0	95,899
Costos por emisión de fideicomisos	8	0	0
Otros ingresos	17	1,133,171	590,929
Total de otros ingresos, neto		<u>1,530,391</u>	<u>859,324</u>
Gastos de operaciones:			
Salarios y otros gastos del personal	4, 19	1,662,259	1,055,306
Depreciación y amortización	9	109,022	81,510
Honorarios profesionales y legales		472,733	392,784
Impuestos		243,262	172,879
Otros gastos	19	928,661	697,091
Total de gastos de operaciones		<u>3,415,937</u>	<u>2,399,570</u>
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		<u>1,786,829</u>	<u>1,584,115</u>
Impuesto sobre la renta	24	448,615	433,698
Utilidad neta		<u>1,338,214</u>	<u>1,150,417</u>
Otras utilidades (pérdidas) integrales:			
Reserva de valuación		127,917	162,358
Conversión de moneda		97,007	(15,557)
Total de utilidades integrales		<u>1,563,138</u>	<u>1,297,218</u>

El estado consolidado de resultados 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

Al 31 de diciembre de 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	Acciones comunes	Acciones preferidas	Reserva de capital	Reserva regulatoria	Ganancia (perdida) no realizada en valores disponibles para la venta	Conversión de Moneda	Utilidades no distribuidas	Total
Saldos al 31 diciembre de 2010		17,866,365	9,858,943	1,300,000	947,305	65,985	(39,614)	9,773,833	39,772,817
Utilidad neta - 2011		0	0	0	0	0	0	4,020,216	4,020,216
Utilidades integrales		0	0	0	0	1,503,834	(29,697)	0	1,474,137
Total de utilidades integrales		0	0	0	0	1,503,834	(29,697)	4,020,216	5,494,353
Transacciones atribuibles a los accionistas:									
Contribuciones y distribuciones a los accionistas:									
Acciones emitidas		40,655	5,322,417	0	0	0	0	0	5,363,072
Dividendo de acciones preferidas		0	0	0	0	0	0	(719,965)	(719,965)
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas		40,655	5,322,417	0	0	0	0	(719,965)	4,643,107
Otras reservas de patrimonio:									
Reserva regulatoria		0	0	0	314,373	0	0	(314,373)	0
Reserva de capital		0	0	500,000	0	0	0	(500,000)	0
Revaluación de capital		0	0	500,000	314,373	0	0	(814,373)	0
Total de otras reservas de patrimonio		17,907,020	15,181,360	1,800,000	1,261,678	1,569,819	(69,311)	12,259,711	49,910,277
Saldos al 31 diciembre de 2011		17,907,020	15,181,360	1,800,000	1,261,678	1,569,819	(69,311)	12,259,711	49,910,277
Utilidad neta - 2012		0	0	0	0	0	0	4,248,083	4,248,083
Utilidades integrales		0	0	0	0	(674,756)	138,559	0	(536,197)
Total de utilidades integrales		0	0	0	0	(674,756)	138,559	4,248,083	3,711,886
Transacciones atribuibles a los accionistas:									
Contribuciones y distribuciones a los accionistas:									
Acciones emitidas		0	6,693,028	0	0	0	0	0	6,693,028
Pago basado en acciones		0	0	0	0	0	0	48,502	48,502
Dividendo de acciones preferidas		0	0	0	0	0	0	(1,344,200)	(1,344,200)
Impuesto complementario		0	0	0	0	0	0	(83,163)	(83,163)
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas		0	6,693,028	0	0	0	0	(1,378,861)	5,314,167
Otras reservas de patrimonio:									
Reserva regulatoria		0	0	0	506,129	0	0	(506,129)	0
Reserva de capital		0	0	0	0	0	0	0	0
Revaluación de capital		0	0	0	506,129	0	0	(506,129)	0
Total de otras reservas de patrimonio		17,907,020	21,874,388	1,800,000	1,767,807	895,063	69,248	14,622,804	58,936,330
Saldos al 31 diciembre de 2012		17,907,020	21,874,388	1,800,000	1,767,807	895,063	69,248	14,622,804	58,936,330

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.

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

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Al 31 de diciembre de 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Actividades de operación:			
Utilidad neta		4,248,083	4,020,216
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Provisión para pérdidas en préstamos		422,923	481,407
Ganancia realizada de inversiones a valor razonable		(1,219,026)	(268,399)
Ganancia (pérdida) Instrumentos financieros		0	(955,512)
Ganancia (pérdida) en venta de inversiones		0	0
Depreciación y amortización		400,923	326,237
Perdida en venta de activos fijos		0	0
Pérdida por descarte de activos fijos		573	0
Impuesto sobre la renta diferido		(101,214)	30,252
Transacciones de pagos basados en acciones liquidadas con instrumentos de patrimonio		48,502	0
Ingresos por intereses		(19,649,146)	(16,691,715)
Gastos de intereses		10,281,531	8,913,092
Gasto de impuesto sobre la renta		1,320,706	1,429,464
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Préstamos desembolsados		(73,787,700)	(39,791,492)
Producto de titularizaciones de cartera de préstamos		0	0
Cuentas por cobrar		(98,505)	(95,088)
Cuentas por cobrar - relacionadas		(26,756)	48,087
Cuentas por pagar - relacionadas		(5,441)	(10,143)
Crédito fiscal por realizar		697,316	2,114,683
Otros activos		(391,616)	(502,732)
Depositos de clientes		18,767,156	42,228,774
Otros pasivos		2,857,101	714,785
Efectivo generado de operaciones:			
Intereses recibidos		20,937,809	15,820,074
Intereses pagados		(10,826,025)	(8,625,316)
Impuesto sobre la renta pagado		(514,059)	(252,315)
Flujos de efectivo de las actividades de operación		<u>(46,636,865)</u>	<u>8,934,359</u>
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones en valores		0	0
Venta de inversiones en valores		0	13,846,299
Redención de inversiones en valores		1,385,816	(377,858)
Compra de mobiliarios y equipos		(363,642)	(333,104)
Venta de mobiliarios y equipos		0	0
Flujos de efectivo actividades de inversión		<u>1,022,174</u>	<u>13,135,337</u>
Actividades de financiamiento:			
Producto de financiamientos		61,258,883	37,600,000
Financiamientos pagados		(23,169,481)	(28,283,979)
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		25,740,000	32,273,400
Amortización/redención de valores comerciales negociables		(30,824,944)	(61,777,440)
Producto de la emisión de notas comerciales negociables		11,221,391	28,373,000
Redención de notas comerciales		0	(39,993,307)
Redención de certificado de inversión		0	0
Emisión de certificado de inversión		3,918,764	0
Emisión de obligaciones negociables		43,750,000	36,250,000
Redención de obligaciones negociables		(50,266,014)	(28,998,167)
Emisión de acciones comunes		0	40,655
Emisión de acciones preferidas		6,693,028	5,322,417
Pago de dividendos acciones preferidas		(1,344,200)	(719,965)
Impuesto complementario		(83,163)	0
Flujo de efectivo actividades de financiamiento		<u>46,894,264</u>	<u>(19,913,386)</u>
Efecto por fluctuación de las tasas de cambios sobre el efectivo mantenido		132,119	(29,697)
Aumento neto en efectivo		1,279,573	2,156,310
Efectivo al inicio del año		21,896,724	19,770,111
Efectivo al final del año	5	<u>23,308,416</u>	<u>21,896,724</u>

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

31

Información Suplementaria de Consolidación sobre el Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Activo	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	La Hipotecaria (Holding), Inc.	Banco La Hipotecaria, S.A.	Online Systems, S.A.	Mortgage Credit Reinsurance Limited	Hipotecaria S. A. de C. V.	Securitization and Investment Advisors, Inc.	La Hipotecaria de Colombia, S.A.
Efectivo	174,540	0	174,540	0	171,909	0	0	1,500	0	1,131
Depósitos a la vista	11,465,939	0	11,465,939	810,432	7,057,935	44,643	454,992	2,088,094	118,948	890,895
Depósitos de ahorro	3,347,578	266,228	3,613,806	104,824	2,146,565	161,404	1,201,013	0	0	0
Depósitos a plazo	8,320,359	5,726,486	14,046,845	5,726,486	5,300,000	0	0	3,000,000	0	20,359
	23,308,416	5,992,714	29,301,130	6,641,742	14,676,409	206,047	1,656,005	5,089,594	118,948	912,385
Inversiones en valores	26,933,044	0	26,933,044	7,073,401	19,281,336	0	0	0	0	578,307
Préstamos	295,991,012	0	295,991,012	0	182,458,925	0	0	109,278,798	0	4,253,289
Menos reserva para pérdida en préstamos	335,442	0	335,442	0	56,782	0	0	278,660	0	0
Préstamos, neto	295,655,570	0	295,655,570	0	182,402,143	0	0	109,000,138	0	4,253,289
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	1,025,320	0	1,025,320	0	730,850	30,362	0	154,031	0	110,077
Inversiones en afiliadas	0	26,881,791	26,881,791	26,764,160	29,408	28,408	0	29,407	29,408	0
Cuentas e intereses por cobrar	2,990,174	4,451	2,994,625	96,651	2,156,340	0	11,494	658,200	0	71,940
Cuentas por cobrar - relacionadas	85,885	2,670,000	2,755,885	2,670,000	0	0	85,885	0	0	0
Crédito fiscal por realizar	1,829,194	0	1,829,194	0	1,829,194	0	0	0	0	0
Impuesto sobre la renta difiendo	179,531	0	179,531	0	96,914	0	0	82,617	0	0
Otros activos	2,045,518	0	2,045,518	0	1,306,243	25,128	0	693,342	0	20,805
Total de activos	354,052,652	35,548,956	389,601,608	43,245,954	222,508,937	290,945	1,753,384	115,707,329	148,356	5,946,803
Pasivo y Patrimonio de los Accionistas										
Pasivos:										
Valores comerciales negociables	25,667,099	0	25,667,099	0	25,667,099	0	0	0	0	0
Notas comerciales negociables	39,427,865	0	39,427,865	0	39,427,865	0	0	0	0	0
Certificados de inversión	3,918,764	0	3,918,764	0	0	0	0	3,918,764	0	0
Obligaciones negociables	20,701,701	0	20,701,701	0	0	0	0	20,701,701	0	0
Depositos de clientes:										
Ahorros	189,494	266,228	455,722	0	455,722	0	0	0	0	0
A plazo	88,104,585	5,726,486	93,831,081	0	93,831,081	0	0	0	0	0
Financiamientos recibidos	108,368,075	0	108,368,075	0	30,405,240	0	0	75,296,168	0	2,666,667
Cuentas por pagar - relacionadas	10,495	2,670,000	2,680,495	10,495	0	0	0	0	0	2,670,000
Otros pasivos	8,728,234	329,451	9,057,685	410,000	5,797,917	65,129	79,388	2,225,793	0	479,458
Total de pasivos	295,116,322	8,992,165	304,108,487	420,485	195,584,924	65,129	79,388	102,142,426	0	5,816,125
Patrimonio de los accionistas:										
Acciones comunes	17,907,020	212,090	18,119,110	17,907,020	184,972	500	5,000	16,618	5,000	0
Acciones preferidas	21,874,388	0	21,874,388	21,874,388	0	0	0	0	0	0
Capital adicional pagado	0	26,345,278	26,345,278	0	18,600,000	160,000	95,000	5,087,000	300,000	2,103,278
Reserva de capital	1,800,000	0	1,800,000	0	0	0	0	1,800,000	0	0
Reserva regulatoria	1,767,807	0	1,767,807	0	1,767,807	0	0	0	0	0
Reserva de valuación	895,063	0	895,063	0	816,757	0	0	0	0	78,306
Pérdida por conversión de moneda extranjera	69,248	0	69,248	0	0	0	0	0	0	69,248
Utilidades no distribuidas	14,622,804	(577)	14,622,227	3,044,051	5,554,377	65,316	1,573,996	6,661,285	(156,644)	(2,120,154)
Total del patrimonio de los accionistas	58,936,330	26,556,791	85,493,121	42,825,459	26,923,913	225,816	1,673,996	13,564,903	148,356	130,678
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas	354,052,652	35,548,956	389,601,608	43,245,954	222,508,937	290,945	1,753,384	115,707,329	148,356	5,946,803

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

Información Suplementaria de Consolidación sobre el Estado de Utilidades Integrales

A1 31 de diciembre de 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	La Hipotecaria (Holding), Inc.	Banco La Hipotecaria, S.A.	Online Systems, S.A.	Mortgage Credit Reinsurance Limited	La Hipotecaria S. A. de C.V.	Securitization and Investment Advisors, Inc.	La Hipotecaria de Colombia, S.A.
Ingresos de operaciones:										
Intereses sobre:										
Préstamos	18,261,077	0	18,261,077	0	10,693,651	0	0	7,381,746	0	185,680
Inversiones en valores	1,349,395	0	1,349,395	0	1,202,748	0	0	0	0	146,647
Depósitos en bancos	38,674	178,278	216,952	178,890	26,804	1,930	1,584	4,321	93	2,330
Comisión por administración y manejo, netas	3,331,489	0	3,331,489	(145,746)	2,742,373	0	0	732,005	0	2,857
Comisiones por otorgamiento de préstamos	2,204,955	0	2,204,955	0	1,709,580	0	0	495,375	0	0
Total de ingresos por operaciones	25,185,590	178,278	25,363,868	34,144	16,375,156	1,930	1,584	8,613,447	93	337,514
Gastos de intereses y comisiones:										
Depósitos	3,574,566	178,278	3,752,874	0	3,752,874	0	0	0	0	0
Financiamientos recibidos	6,706,935	0	6,706,935	0	2,982,195	0	0	3,616,063	0	108,677
Comisiones sobre préstamos	660,970	0	660,970	1,635	397,877	0	0	261,458	0	0
Total de gastos de intereses y comisiones	10,942,501	178,278	11,120,779	1,635	7,132,946	0	0	3,877,521	0	108,677
Ingreso neto de intereses y comisiones	14,243,089	0	14,243,089	32,509	9,242,210	1,930	1,584	4,735,926	93	228,837
Provisión para pérdidas en préstamos	422,923	0	422,923	0	82,177	0	0	340,746	0	0
Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión	13,820,166	0	13,820,166	32,509	9,160,033	1,930	1,584	4,395,180	93	228,837
Otros ingresos (gastos):										
Ganancia realizada de inversiones a valor razonable	1,219,026	0	1,219,026	1,219,026	0	0	0	0	0	0
Ganancia en instrumentos financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros ingresos	2,500,596	882,000	3,382,596	0	1,220,215	624,084	1,278,062	211,957	48,143	135
Total de otros ingresos, neto	3,719,622	882,000	4,601,622	1,219,026	1,220,215	624,084	1,278,062	211,957	48,143	135
Gastos de operaciones:										
Salarios y otros gastos del personal	5,948,987	0	5,948,987	0	3,903,914	495,035	0	783,004	0	767,034
Depreciación y amortización	400,923	0	400,923	0	314,091	0	0	57,882	0	29,150
Honorarios profesionales y legales	1,455,075	240,000	1,695,075	651,904	304,813	30,450	103,721	167,788	271,447	164,952
Impuestos	901,006	0	901,006	77	456,836	1,744	2,000	293,238	26	147,085
Otros gastos	3,265,008	642,000	3,907,008	1,366	2,213,213	18,861	224,937	904,343	1,096	543,172
Total de gastos de operaciones	11,970,999	882,000	12,852,999	653,367	7,192,867	546,090	330,658	2,206,055	272,569	1,651,393
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta	5,568,789	0	5,568,789	598,168	3,187,381	79,924	948,988	2,401,082	(224,333)	(1,422,421)
Impuesto sobre la renta	1,320,706	0	1,320,706	0	632,347	14,151	0	671,870	0	2,338
Utilidad neta	4,248,083	0	4,248,083	598,168	2,555,034	65,773	948,988	1,729,212	(224,333)	(1,424,759)
Otras utilidades (pérdidas) integrales:										
Reserva de valuación	(674,756)	0	(674,756)	0	(93,768)	0	0	0	0	(580,988)
Conversión de moneda	138,559	0	138,559	0	0	0	0	0	0	138,559
Total de utilidades integrales	3,711,886	0	3,711,886	598,168	2,461,266	65,773	948,988	1,729,212	(224,333)	(1,867,188)

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

22

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2012

(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 y su actividad principal es la tenencia de acciones de capital.

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

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

Mediante Resolución FID N°3-97 del 6 agosto de 1997, la Superintendencia de Bancos le otorgó a Banco La Hipotecaria, S. A. una licencia fiduciaria que le permite realizar negocios de fideicomiso en o desde la República de Panamá. El Banco se encuentra registrada en la Superintendencia del Mercado 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 septiembre 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 septiembre de 2003 bajo las leyes de la República de El Salvador. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y personales, administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales y personales en la República de El Salvador.
- (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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(1) Constitución y Operación, continuación

El principal accionista de La Hipotecaria (Holding), Inc. es Grupo ASSA, S. A. en un 69.01% (2011: 69.01%).

La oficina principal está ubicada en Vía España, Plaza Regency, piso No. 4, Torre 195, ciudad de Panamá. Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía mantenía un total de 212 (2011: 182) colaboradores permanentes.

El Comité de Auditoría de La Hipotecaria (Holding), Inc. autorizó la emisión de estos estados financieros consolidados el 30 de enero de 2012.

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.

La Norma No. 34 no requiere de la revelación en información intermedia de todas las notas que se incluyen al preparar estados financieros anuales según los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). A pesar de que la administración cree que las revelaciones incluidas son adecuadas para que la información no sea interpretada incorrectamente, se sugiere que estos estados financieros intermedios sean leídos en conjunto con los estados financieros auditados de la Compañía al 31 de diciembre de 2011. Los resultados de las operaciones de los periodos intermedios no necesariamente son indicativos de los resultados que pueden ser esperados para el año completo.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

(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 o directamente al estado consolidado de utilidades integrales cuando es un derivado "free – standing".

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

Instrumentos derivados bajo el método de flujos de efectivo son instrumentos que cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo asociados con un activo o pasivo previamente reconocido, o a una transacción prevista con altas probabilidades de concretarse. La parte efectiva de cualquier cambio en valor razonable del instrumento de cobertura se reconoce directamente en el patrimonio, mientras que la parte no efectiva de cualquier cambio en valor razonable se reconoce en el estado consolidado de utilidades integrales.

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

- *Valores a Valor Razonable con Cambios en Resultados*

En esta categoría se incluyen aquellos valores adquiridos con el propósito de generar una ganancia a corto plazo por las fluctuaciones del precio del instrumento. Estos valores se presentan a su valor razonable y los cambios en el valor razonable se reconocen en el estado consolidado de utilidades integrales 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. Las ganancias ó pérdidas en moneda extranjera por los valores disponibles para la venta son reconocidas en el estado consolidado de utilidades integrales.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

- *Valores Mantenidos hasta su Vencimiento*

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

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

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 en instrumentos de capital sean clasificadas como disponibles para la venta, una significativa y prolongada disminución en el valor razonable por debajo de su costo es considerada en determinar si los activos están deteriorados.

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

(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.

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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

- *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.

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

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

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

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

Las reservas para pérdidas en préstamos determinadas con base la norma prudencial emitida por el regulador (Acuerdo 6-2000), pueden exceder el monto de reservas determinadas bajo la Norma Internacional de Contabilidad No. 39, Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, como se describe en la nota 7.

(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.

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	3 - 10 años

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

La vida útil y valor residual de los activos es revisada, y ajustada si es apropiado, a la fecha de estado 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 sus operaciones. La Compañía clasifica los instrumentos de deuda y financiamientos 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.

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.

