REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES

ACUERDO 18-00
(de 11 de octubre del 2000)
ANEXO No. 2

FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

Trimestre terminado al **30 de septiembre de 2010**

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No. 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 CNV, de conformidad con lo que dispone el Acuerdo No. 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 No. 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 guia del orden en que debe presentarse la información. La CNV pone a su disposición el Archivo en procesador de palabras, el formulario podrá ser descargado desde la página en *Internet* de la CNV.

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 No. 6-00 de 19 de mayo del 2000 (modificado por el Acuerdo No. 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 No. 2-00 de 28 de febrero del 2000 y No. 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**
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:	**gtejeira@lahipotecaria.com**

PARTE I

De conformidad con el Artículo 3 del Acuerdo No. 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 No. 6-00 de 19 de mayo del 2000, modificado por el Acuerdo No. 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 auditoria; 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 Holding, Inc" o la "Empresa") posee la totalidad de las acciones de capital de las siguientes empresas: La Hipotecaria Holding, Inc., S.A.; Online Systems, S.A.; Mortgage Credit Reinsurance Limited; Securitization and Investment Advisors, Inc.; 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 **30 de septiembre de 2010** y al 31 de diciembre del 2009.

A. Liquidez

Al analizar la liquidez de La Hipotecaria Holding, Inc. es importante mencionar que el principal objetivo de la Empresa es fomentar el mercado secundario de hipotecas residenciales a través de la venta directa de hipotecas a instituciones financieras y/o la originación y titularización de préstamos hipotecarios residenciales. Al **30 de septiembre de 2010**, la Hipotecaria había emitido, a través de la Bolsa de Valores de Panamá, nueve titularizaciones de préstamos hipotecarios residenciales por un monto agregado de **$177,500,000** y una titularización de préstamos personales por la suma de **US$8,000,000**. Al **30 de septiembre de 2010** la Empresa tenía B/.7,450,000 en bonos del Octavo Fideicomiso, $2,370,325 en bonos del Noveno Fideicomiso en sus libros. Es importante resaltar que estas emisiones se hicieron a través de fideicomisos, por lo cual, las mismas no representan pasivos para La Empresa.

La Hipotecaria Holding, Inc. cuenta con una amplia capacidad en sus líneas de crédito bancarias (The Bank of Nova Scotia, Citibank, N.A., Banco Internacional de Costa Rica, S.A., Banco General, BBVA, HSBC, Banco Nacional de Panamá, Corporación Interamericana de Inversiones (CII), DEG, la Corporación Financiera Internacional (IFC por sus siglas en ingles), y Towerbank donde en su totalidad existe una capacidad de **$195,750,000.** Al **30 de septiembre de 2010** la Empresa había utilizado la suma de **$110,726,798.**

Al **30 de septiembre de 2010** La Hipotecaria Holding, Inc. tenia autorizado por la CNV **cinco** planes rotativos de hasta **B/.150,000,000** en VCNs y una emisión de Papel Bursátil por B/.35,000,000 autorizado por la Superintendencia de Valores de El Salvador, los cuales se encuentran respaldados con el crédito general de la compañía y una fianza solidaria de Grupo ASSA, S.A.

En adición, al **30 de septiembre de 2010** La Hipotecaria Holding, Inc. tenia autorizado por la CNV un programa de hasta B/.40,000,000 en Notas Comerciales Negociables hasta un plazo de cinco años. El mismo se encuentra respaldado por cartera hipotecaria con una cobertura mínima de 110% sobre el saldo emitido, el crédito general de la compañía y una fianza solidaria de Grupo ASSA, S.A.

Papel Bursátil

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	30 de septiembre 2010
Tramo 8	4.75%	Abril, 2011	5,000,000
Tramo 9	4.65%	Mayo, 2011	3,000,000
Tramo 10	4.55%	Marzo, 2011	3,000,000
Tramo 11	4.25%	Junio, 2011	3,000,000
Tramo 12	3.75%	Junio, 2011	1,000,000
Tramo 13	3.40%	Feb, 2011	2,000,000
Tramo 14	3.75%	Julio, 2011	2,000,000
Tramo 15	3.50%	Sept, 2011	1,000,000
			20,000,000
	Menos gastos prepagados por cada emisión		(58,540)
			19,941,460

Al **30 de septiembre de 2010** la Hipotecaria Holding, Inc. tenía colocado ocho tramos de Papel Bursátil por un monto de veinte millones de dólares (B/.20,000,000) a una tasa de 6.00%.

Valores Comerciales Negociables

30 de septiembre de 2010

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Valor
Serie AAH	4.7500%	Octubre, 2010	1,000,000
Serie AAI	4.7500%	Octubre, 2010	1,000,000
Serie AAJ	4.7500%	Octubre, 2010	1,005,000
Serie AAK	4.7500%	Noviembre, 2010	2,590,000
Serie AAL	4.7500%	Noviembre, 2010	3,058,000
Serie AAM	4.7500%	Noviembre, 2010	1,600,000
Serie AAN	4.7500%	Noviembre, 2010	4,004,000
Serie BAU	4.7500%	Diciembre, 2010	3,412,000
Serie BAV	4.6000%	Diciembre, 2010	2,125,000
Serie BAW	4.6000%	Enero, 2011	5,351,000
Serie BAX	4.6000%	Febrero, 2010	3,438,000
Serie BAY	4.6000%	Febrero, 2010	1,330,000
Serie BAZ	4.6000%	Febrero, 2010	1,141,000
Serie BBA	4.2500%	Marzo, 2011	1,385,000
Serie AAO	3.7500%	Diciembre, 2010	200,000
Serie M	4.2500%	Marzo, 2011	4,090,000
Serie N	4.2500%	Marzo, 2011	1,000,000
Serie AAP	4.2500%	Marzo, 2011	965,000
Serie P	3.3750%	Octubre, 2010	1,000,000
Serie DT	4.2500%	Abril, 2011	2,990,000
Serie DU	4.2500%	Abril, 2011	3,628,000
Serie BBB	4.0000%	Abril, 2011	1,400,000
Serie DV	4.0000%	Abril, 2011	866,000
Serie AAQ	4.0000%	Abril, 2011	4,000,000
Serie DW	2.0000%	Octubre, 2010	2,000,000
Serie BBC	4.0000%	Junio, 2011	1,500,000
Serie BBD	4.0000%	Junio, 2011	2,500,000
Serie BBE	3.0000%	Diciembre, 2010	2,000,000
Serie BBF	4.0000%	Junio, 2011	997,000
Serie BBG	4.0000%	Junio, 2011	3,001,000
Serie BBH	4.0000%	Julio, 2011	765,000
Serie BBI	4.0000%	Julio, 2011	1,495,000
Serie Q	3.7500%	Julio, 2011	2,000,000
Serie BBJ	3.7500%	Julio, 2011	615,000
Serie BBK	3.7500%	Agosto, 2011	1,500,000
Serie AAR	3.7500%	Agosto, 2011	2,445,000
Serie BBL	3.7500%	Agosto, 2011	2,588,000
Serie AAS	3.7500%	Septiembre, 2011	1,000,000
Serie AAT	3.7500%	Septiembre, 2011	3,336,000
Serie BBM	3.7500%	Septiembre, 2011	2,000,000
			82,320,000
	Menos gastos prepagados por cada emisión		(156,859)
			82,163,141

2009

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	2009
Serie CV	5.5000%	4-Jan-10	2,125,000
Serie CY	5.5000%	21-Jan-10	5,351,000
Serie DL	5.5000%	14-Feb-10	4,911,000
Serie DM	5.5000%	22-Feb-10	1,900,000
Serie CZ	5.5000%	27-Feb-10	1,630,000
Serie DN	5.5000%	7-Mar-10	2,770,000
Serie DO	5.5000%	18-Mar-10	8,180,000
Serie CAA	5.5000%	19-Mar-10	2,000,000
Serie CAB	5.5000%	22-Mar-10	1,930,000
Serie DP	5.5000%	8-Apr-10	2,990,000
Serie DQ	5.5000%	18-Apr-10	3,628,000
Serie DR	5.5000%	29-Apr-10	1,400,000
Serie AAA	5.5000%	2-May-10	4,000,000
Serie DS	5.5000%	3-May-10	866,000
Serie BAL	5.5000%	10-Jun-10	1,500,000
Serie BAM	5.5000%	13-Jun-10	2,500,000
Serie BAN	5.0000%	1-Jul-10	997,000
Serie BAO	5.0000%	4-Jul-10	3,001,000
Serie BAP	5.0000%	12-Jul-10	765,000
Serie BAQ	5.0000%	22-Jul-10	1,495,000
Serie BAR	5.0000%	5-Aug-10	1,025,000
Serie BAS	5.0000%	12-Aug-10	2,500,000
Serie AAC	5.0000%	19-Aug-10	4,133,000
Serie BAT	5.0000%	29-Aug-10	4,313,000
Serie AAD	5.0000%	13-Sep-10	1,000,000
Serie AAE	5.0000%	19-Sep-10	2,104,000
Serie AAF	5.0000%	20-Sep-10	1,232,000
Serie AAG	5.0000%	26-Oct-10	2,000,000
Serie AAH	4.7500%	9-Oct-10	1,000,000
Serie AAI	4.7500%	17-Oct-10	1,000,000
Serie AAJ	4.7500%	21-Oct-10	1,005,000
Serie AAK	4.7500%	7-Nov-10	2,590,000
Serie AAL	4.7500%	14-Nov-10	3,058,000
Serie AAM	4.7500%	25-Nov-10	1,600,000
Serie AAN	4.7500%	30-Nov-10	4,004,000
Serie BAU	4.7500%	19-Dec-10	3,412,000
			89,915,000
		Menos gastos prepagados por cada emisión	(239,998)
			89,675,002

Notas Comerciales Negociables

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	30 de Septiembre 2010 Valor	31 de diciembre 2009 Valor
Serie A	6.00%	Abril, 2011	9,196,000	9,196,000
Serie B	6.50%	Abril, 2012	5,000,000	5,000,000
Serie C	6.75%	Marzo, 2014	640,000	640,000
Serie D	6.00%	Mayo, 2011	2,030,000	2,030,000
Serie E	6.50%	Mayo, 2012	5,015,000	5,015,000
Serie F	6.75%	Marzo, 2014	8,157,000	8,157,000
Serie G	6.50%	Mayo, 2012	5,000,000	5,000,000
Serie H	6.50%	Mayo, 2012	362,000	362,000
Serie I	6.75%	Abril, 2014	4,600,000	4,600,000
			40,000,000	40,000,000
	Menos gastos prepagados por cada emisión		(212,460)	(330,183)
			39,787,540	39,669,817

Al **30 de septiembre de 2010** la Hipotecaria Holding, Inc. había colocado la totalidad de las Notas por un monto de cuarenta millones de dólares (B/.40,000,000) a una tasa entre 6.00% y 6.75%.

Al **30 de septiembre de 2010** el capital en acciones comunes ascendía a **$16,931,365**, el capital en acciones preferidas de La Hipotecaria Holding, Inc. ascendía a **$9,858,943** y en utilidades retenidas ascendía a **$8,471,621.**

B. Recursos de Capital

La emisión de Acciones preferidas se realizó el primer semestre de 2008 y fueron vendidas a terceros. 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 la Ciudad de Panamá y El Salvador. 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 **30 de septiembre de 2010** y no incluye los préstamos administrados por La Hipotecaria Holding, Inc. en fideicomisos o para otras instituciones financieras.)

Número de préstamos	15,953
Saldo insoluto total de los préstamos	273,161,037
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	125,780,818
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial.	65,274,814
Monto total original de los préstamos	291,812,719
Saldo mínimo de los préstamos	1
Saldo máximo de los préstamos	89,583
Saldo promedio de los préstamos	17,245
Tasa máxima de los préstamos	18.00%
Tasa mínima de los prestamos	6.75%
Tasa promedia ponderada de los préstamos	7.53%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	0.00%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	288.14%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	66.56%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	79.16%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	26/08/2009
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	31/12/2038
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	33.12

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 márgen financiero de los préstamos en sus libros y Actualmente, el margen financiero favorables 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 y a que las tasas de interés de sus activos se mantienen relacionadas a las tasas de interés locales, las cuales se pueden considerada como estables. Al **30 de septiembre de 2010**, La Hipotecaria Holding, Inc. administraba **19,535** préstamos con un saldo insoluto de **$400.607** 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 **30 de septiembre de 2010:**

Informe de Morosidad

Status de Morosidad de préstamos en Libros	Total de Préstamos
Adelantados	$180,989,574
Corrientes	$61,710,316
Saldos de 1-30 días	$14,709,645
Saldo de préstamos 31-60 días	$8,149,440
Saldo de préstamos 61-90 días	$4,532,066
Saldo de préstamos 91-120 días	$818,820
Saldo de préstamos 121-150 días	$509,768
Saldo de préstamos 151-180 días	$449,950
Saldo de préstamos 181 días o más	$507,679
Total 91 días o más:	**$2,286,217**
Total de hipotecas en libros	$272,377,258
% de morosidad de hipotecas en libros	**0.84%**

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:**

Estado de Situación Financiera	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	Jul-Sept 2010	Abr-Jun 2010	Ene-Mar 2010	Oct-Dic 2009
Ingresos por intereses y comisones	$5,513,739	$5,657,205	$5,268,074	$5,657,205
Gastos de intereses y comisiones	$3,852,212	$3,848,828	$3,667,170	$3,848,828
Ingreso neto de intereses y comisiones	**$1,661,527**	**$1,808,377**	**$1,600,904**	**$1,808,377**
Provisiones para posibles préstamos incobrables	$132,889	$211,845	$321,363	$211,845
Ingreso neto de intereses y comisiones despúes de provisiones	**$1,528,638**	**$1,596,532**	**$1,279,541**	**$1,596,532**
Otros ingresos (gastos)				
Comisión por administración y manejo	$855,278	$825,222	$758,839	$825,222
Comisión por fianza de garantía	($107,193)	($108,878)	($106,379)	($108,878)
Comisión por colocación de hipotecas	($84,176)	($66,731)	($62,093)	($66,731)
Constitución	$0	$0	$0	$0
Otros ingresos	$312,875	$453,313	$347,386	$453,313
Total otros ingresos (gastos)	**$976,784**	**$1,102,926**	**$937,753**	**$1,102,926**
Gastos de operaciones	$1,582,691	$1,820,110	$1,368,873	$1,820,110
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	**$922,731**	**$879,348**	**$848,421**	**$879,348**
Impuesto sobre la renta	$284,631	$240,559	$207,256	$240,559
Utilidad neta	**$638,100**	**$638,789**	**$641,165**	**$638,789**
Acciones promedio del periodo	$1,000	$1,000	$1,000	$1,000
Utilidad o pérdida por acción común	**$638**	**$639**	**$641**	**$639**

Balance General	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	Sep-10	Jun-10	Mar-10	Dec-09
Préstamos	$273,154,297	$267,982,751	$262,818,486	$261,071,199
Provisiones	$440,348	$449,838	$434,596	$276,593
Préstamos por cobrar (neto)	$272,713,949	$267,532,913	$262,383,890	$260,794,606
Efectivo, cuenta por cobrar y otros activos	$42,999,533	$38,895,951	$45,666,392	$51,276,953
Total de activos	**$315,713,482**	**$306,428,864**	**$308,050,282**	**$312,071,559**
Valores comerciales negociables	$82,163,141	$86,936,748	$83,143,000	$89,675,002
Notas comerciales negociables	$39,787,540	$39,748,298	$40,000,000	$39,669,817
Papel bursatil	$19,941,460	$18,945,834	$7,000,000	$6,980,319
Depósitos de clientes	$20,624,140	$1,975,000	$0	$0
Préstamos por pagar	$110,726,798	$117,652,565	$137,845,000	$135,482,197
Cuentas por pagar y otros pasivos	$5,189,772	$4,714,494	$4,468,216	$5,207,775
Total de pasivos	**$278,432,851**	**$269,972,939**	**$272,456,216**	**$277,015,110**
Acciones comunes	$16,931,365	$16,931,365	$16,931,365	$16,931,365
Acciones preferidas	$9,858,943	$9,858,943	$9,858,943	$9,858,943
Utilidades retenidas	$10,490,683	$9,665,617	$8,803,758	$8,266,141
Total de patrimonio	**$37,280,991**	**$36,455,925**	**$35,594,066**	**$35,056,449**

Razones Financieras	Trimestre que reporta	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	Sep-10	Jun-10	Mar-10	Dec-09
Dividendo / acción común	$0	$0	$0	$0
Deuda total / patrimonio	$7	$7	$8	$8
Préstamos / total de activos	86.38%	87.31%	85.18%	83.57%
Provisiones / Morosidad +91 días	18.47%	14.52%	14.13%	10.01%
Morosidad +91 días / Cartera total	0.87%	1.16%	1.17%	1.06%
Provisiones	$440,348	$449,838	$434,596	$276,593
Morosidad +91 días	$2,384,579	$3,099,027	$3,076,726	$2,762,898

III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS

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

IV PARTE

GOBIERNO CORPORATIVO

De conformidad con las guías y principios dictados mediante Acuerdo No. 12 de 11 de noviembre de 2003, para la adopción de recomendaciones y procedimientos relativos al buen gobierno corporativo de las sociedades registradas, responda a las siguientes preguntas en la presentación que se incluye a continuación, sin perjuicio de las explicaciones adicionales que se estimen necesarias o convenientes. En caso de que la sociedad registrada se encuentre sujeta a otros regímenes especiales en la materia, elaborar al respecto.

	Contenido mínimo
1.	Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica. La Hipotecaria cuenta con *Reglas y Procedimientos de Buen Gobierno Corporativo.*
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 tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoria. *Sí. (En este momento, solamente el Comité de Administración de Riesgo).*
	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 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: *Cuatro (4)*
	b. Número de Directores Independientes de la Administración *Cuatro (4)*
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas *Uno (1)*

	Accionistas
7.	Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:
	a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). *Sí*
	b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). *No. (No hemos establecidos estos criterios ya que desde el inicio de operaciones La Hipotecaria Holding utiliza a la firma de KPMG y no estamos considerando realizar cambios.)*
	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). *Sí*
	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). *Sí*
	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). *Sí.*
	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). *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.*

	Comités
8.	Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:
	a. Comité de Auditoria; o su denominación equivalente *Sí, Comité de Auditoría.*

	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente *Sí, Administración de Riesgo.*
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente. *No.*
	d. Otros: *N/A*
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?
	a. Comité de Auditoria. *Sí.*
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos. *Sí. (Administración de Riesgos)*
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. *No.*

	Conformación de los Comités
10.	Indique cómo están conformados los Comités de:
	a. Auditoría (número de miembros y cargo de quiénes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero). *Tres (3) miembros. Dos miembros de la Junta Directiva, incluyendo su tesorero y secretario.y un director.*
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos. *Riesgo: Tres (3) miembros de la Junta Directiva y Un (1) miembro de la alta gerencia de La Hipotecaria Holding.*
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. *N/A*

[1]La Sección IV fue adicionada mediante Acuerdo No. 12-2003 de 11 de noviembre de 2003.

PARTE V
DIVULGACIÓN

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No. 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:

30 de noviembre de 2010

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

30 de septiembre de 2010

(Con el Informe de Revisión de los Auditores Independientes
sobre la Información Financiera Intermedia)

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

Índice del Contenido

Informe de Revisión de los Auditores Independientes sobre la Información Financiera Intermedia

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, 26 de octubre de 2010

Certificación

Los Estados Financieros interinos y preparados internamente al 30 de septiembre de 2010, 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 ("IASC").

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

30 de septiembre de 2010

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Activos	**Nota**	**2010**	**2009**
Efectivo		68,350	3,750
Depósitos a la vista		8,758,280	3,113,692
Depósito de ahorro		4,946,744	10,749,526
Depósitos a plazo		3,750,028	8,103,240
	5	17,523,402	21,970,208
Inversiones en valores	8	14,087,538	18,995,317
Préstamos	7	273,154,297	261,071,199
Menos reserva para perdida en prestamos	7	440,348	276,593
Prestamos neto		272,713,949	260,794,606
Mobiliario, equipo y mejoras, neto	9	1,077,913	1,091,857
Cuentas e intereses por cobrar	6	3,083,726	2,637,109
Cuentas por cobrar - relacionadas	4	160,798	80,352
Crédito fiscal por realizar	18	5,598,850	4,911,967
Otros activos		1,467,306	1,255,040
Total de activos		315,713,482	311,736,456
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos:			
Valores comerciales negociables	4, 11	82,163,141	89,675,002
Notas comerciales negociables	13	39,787,540	39,669,817
Obligaciones negociables	10	19,941,460	6,980,319
Depósitos de clientes:			
Ahorros		194,487	0
A plazo		20,429,653	0
Financiamientos recibidos	12	110,726,798	135,482,197
Cuentas por pagar - relacionadas	4	34,226	40,663
Otros pasivos	14, 22	5,155,546	4,832,484
Total de pasivos		278,432,851	276,680,482
Patrimonio:			
Acciones comunes	19	16,931,365	16,931,365
Acciones preferidas	19	9,858,943	9,858,943
Reserva de capital	19	700,000	700,000
Reserva regulatoria	19	1,846,778	0
Reserva de valuación	19	(490,673)	(761,750)
Pérdida por conversión de moneda		(37,403)	(42,862)
Utilidades no distribuidas		8,471,621	8,370,278
Total de patrimonio		37,280,631	35,055,974
Compromisos y contingencias	20		
Total de pasivos y patrimonio		315,713,482	311,736,456

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 30 de septiembre de 2010

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2010	2009
Ingresos de operaciones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		14,568,943	14,507,375
Inversiones en valores		561,538	827,987
Depósitos en bancos		67,282	127,949
		15,197,763	15,463,311
Ganancia de inversiones a valor razonable	8	223,437	183,305
Comisiones por otorgamiento de préstamos		798,770	308,289
Total de ingresos por operaciones		16,219,970	15,954,905
Gastos de intereses y comisiones:			
Intereses		9,784,392	11,062,994
Comisiones		1,009,765	786,500
Total de gastos de intereses y comisiones		10,794,157	11,849,494
Ingreso neto de intereses y comisiones		5,425,813	4,105,411
Provisión para pérdidas en préstamos	7	545,783	285,618
Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión		4,880,030	3,819,793
Otros ingresos (gastos):			
Comisión por administración y manejo		2,410,470	2,314,970
Comisión por fianza de garantía	4	(320,127)	(340,256)
Comisión por colocación de préstamos		(236,046)	(160,035)
Otros ingresos	4	1,015,659	957,326
Total de otros ingresos, neto		2,869,956	2,772,005
Gastos de operaciones:			
Salarios y otros gastos del personal	4, 16	1,816,994	1,633,140
Depreciación y amortización	9	228,108	279,070
Honorarios profesionales y legales		578,620	390,165
Impuestos		324,309	210,972
Otros gastos	16	1,549,676	1,073,760
Total de gastos de operaciones		4,497,707	3,587,107
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		3,252,279	3,004,691
Impuesto sobre la renta	21	778,679	624,296
Utilidad neta		2,473,600	2,380,395
Otras utilidades (pérdidas) integrales:			
Reserva de valuación		271,077	270,519
Conversión de moneda		5,459	12,862
Total de utilidades integrales		2,750,136	2,663,776

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 julio al 30 de septiembre de 2010

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2010	2009
Ingresos de operaciones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		4,978,834	4,921,658
Inversiones en valores		144,025	219,968
Depósitos en bancos		11,771	71,242
		5,134,630 0	5,212,868
Ganancia no realizada de inversiones a valor razonable	8	76,066	62,326
Comisiones por otorgamiento de préstamos		303,043	106,258
Total de ingresos por operaciones		5,513,739	5,381,452
Gastos de intereses y comisiones:			
Intereses		3,209,059	3,704,129
Comisiones		373,153	273,828
Total de gastos de intereses y comisiones		3,582,212	3,977,957
Ingreso neto de intereses y comisiones		1,931,527	1,403,495
Provisión para pérdidas en préstamos	7	132,889	99,456
Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión		1,798,638	1,304,039
Otros ingresos (gastos):			
Comisión por administración y manejo		855,278	758,346
Comisión por fianza de garantía	4	(107,193)	(107,618)
Comisión por colocación de préstamos		(84,176)	(49,773)
Otros ingresos	4	312,875	297,536
Total de otros ingresos, neto		976,784	898,491
Gastos de operaciones:			
Salarios y otros gastos del personal	4, 17	655,391	542,460
Depreciación y amortización	9	73,995	91,323
Honorarios profesionales y legales		217,934	127,246
Impuestos		114,235	64,074
Otros gastos	17	521,136	367,068
Total de gastos de operaciones		1,582,691	1,192,171
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		1,192,731	1,010,359
Impuesto sobre la renta	22	284,631	230,143
Utilidad neta		908,100	780,216
Otras utilidades (perdidas) integrales:			
Reserva de valuación		90,748	70,682
Conversión de moneda		2,296	12,507
Total de utilidades integrales del periodo		1,001,144	863,405

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

Año terminado el 30 de septiembre de 2010

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	Acciones comunes	Acciones preferidas	Reserva de capital	Reserva regulatoria	Reserva de valuación	Conversión de Moneda	Utilidades no distribuidas	Total
Saldos al 31 diciembre de 2008		8,513,600	9,858,943	0	0	(1,217,250)	(51,811)	7,067,742	24,171,224
Utilidad neta - 2009		0	0	0	0	0	0	2,380,395	2,380,395
Utilidades integrales		0	0	0	0	270,519	12,862	0	283,381
Total de utilidades integrales		0	0	0	0	270,519	12,862	2,380,395	2,663,776
Transacciones atribuibles a los accionistas:									
Contribuciones y distribuciones a los accionistas:									
Acciones emitidas		5,000,000	0	0	0	0	0	0	5,000,000
Reserva de capital		0	0	700,000	0	0	0	(700,000)	0
Dividendo de acciones preferidas		0	0	0	0	0	0	(525,480)	(525,480)
Impuesto complementario		0	0	0	0	0	0	(20,262)	(20,262)
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas		5,000,000	0	700,000	0	0	0	(1,245,742)	4,454,258
Saldos al 30 septiembre de 2009		13,513,600	9,858,943	700,000	0	(946,731)	(38,949)	8,202,395	31,289,258
Saldos al 31 diciembre de 2009		16,931,365	9,858,943	700,000	0	(761,750)	(42,862)	8,370,278	35,055,974
Utilidad neta - 2010		0	0	0	0	0	0	2,473,600	2,473,600
Utilidades integrales		0	0	0	0	271,077	5,459	0	276,536
Total de utilidades integrales		0	0	0	0	271,077	5,459	2,473,600	2,750,136
Transacciones atribuibles a los accionistas:									
Contribuciones y distribuciones a los accionistas:									
Acciones emitidas		0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendo de acciones preferidas		0	0	0	0	0	0	(525,479)	(525,479)
Dividendo de acciones comunes		0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto complementario		0	0	0	0	0	0	0	0
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas		0	0	0	0	0	0	(525,479)	(525,479)
Otras reservas de patrimonio:									
Reserva regulatoria		0	0	0	1,846,778	0	0	(1,846,778)	0
Total de otras reservas de patrimonio		0	0	0	1,846,778	0	0	(1,846,778)	0
Saldos al 30 septiembre de 2010		16,931,365	9,858,943	700,000	1,846,778	(490,673)	(37,403)	8,471,621	37,280,631

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

Año terminado el 30 de septiembre de 2010

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2010	2009
Actividades de operación:			
Utilidad neta		2,473,600	2,380,395
Ajustes para concilliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Provisión para pérdidas en préstamos		545,783	285,618
Ganancia no realizada de inversiones a valor razonable		(223,437)	(163,759)
Ganancia por la emisión de fideicomiso		0	0
Depreciación y amortización		228,108	279,070
Ganancia (pérdida) en venta de activos fijos		(3,800)	3,746
Pérdida por descarte de activos fijos		0	1,409
Ingresos por intereses		(15,198,250)	(15,518,667)
Gastos de intereses		9,784,392	11,062,994
Gasto de impuesto sobre la renta		778,679	624,296
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Préstamos desembolsados		(12,465,126)	(4,204,603)
Producto de titularizaciones de cartera de préstamos		0	0
Cuentas por cobrar		(491,637)	(316,074)
Cuentas por cobrar - relacionadas		(80,446)	5,557
Cuentas por pagar - relacionadas		(6,437)	(4,324)
Crédito fiscal por realizar		(686,883)	716,783
Otros activos		(212,266)	(138,880)
Depositos de clientes:			
Ahorros		194,487	0
A Plazo		20,429,653	0
Otros pasivos		119,863	(473,347)
Efectivo generado de operaciones:			
Intereses recibidos		15,242,783	15,537,202
Intereses pagados		(9,866,498)	(11,096,561)
Impuesto sobre la renta pagado		(222,297)	(292,101)
Flujos de efectivo de las actividades de operación		10,340,271	(1,311,246)
Actividades de inversión:			
Inversiones en valores		(5,000)	0
Venta de inversiones en valores		5,000,000	5,305,141
Redención de inversiones en valores		136,703	337,303
Compra de mobiliarios y equipos		(214,164)	(39,798)
Venta de mobiliarios y equipos		3,800	4,589
Flujos de efectivo actividades de inversión		4,921,339	5,607,235
Actividades de financiamiento:			
Producto de financiamientos		50,472,752	37,575,000
Financiamientos pagados		(75,228,151)	(56,716,309)
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		66,660,683	74,096,000
Amortización/redención de valores comerciales negociables		(74,172,544)	(113,353,871)
Producto de la emisión de notas comerciales negociables		0	40,000,000
Redención de notas comerciales		117,723	(372,164)
Emisión de obligaciones negociables		20,000,000	(3,482,060)
Redención de obligaciones negociables		(7,038,859)	7,105,000
Emisión de acciones comunes		0	5,000,000
Emisión de acciones preferidas		0	0
Pago de dividendos acciones preferidas		(525,479)	(525,480)
Pago de dividendos acciones comunes		0	0
Impuesto complementario		0	(20,262)
Flujo de efectivo actividades de financiamiento		(19,713,875)	(10,694,146)
Efecto por fluctuación de las tasas de cambios sobre el efectivo mantenido		5,459	12,794
Aumento neto en efectivo		(4,452,265)	(6,398,157)
Efectivo al inicio del año		21,970,208	17,983,550
Efectivo al final del año	5	17,523,402	11,598,187

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

(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 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.

(1) Constitución y Operación, continuación

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%.

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 26 de octubre 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 intermedios se resumen así:

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros consolidados intermedios 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 intermedios 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 registraran 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 al 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 2009. Los resultados de las operaciones de los periodos intermedios no necesariamente son indicativos de los resultados que pueden ser esperados para el año completo.

(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 intermedios están presentados en dólares (US$) de los Estados Unidos de América.

(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.

(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 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.

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

- *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.

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 periodo 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.

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

(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.

- *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.

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

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 mayormente para clasificar los préstamos de consumo y de vivienda, pero también es considerado en la clasificación de los préstamos corporativos.

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

Al calcular las pérdidas estimadas, el Banco considera, entre otros, los estados financieros del deudor, flujo de caja operativo, 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 consumo 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.

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

(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	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.

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

(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.

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.

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

(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 seria reconocido bajo el método de acumulación.

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 reversar en fechas futuras. Los activos de impuesto diferido son reversados 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.

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

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

A la fecha del estado consolidado de situación financiera existen normas, modificaciones e interpretaciones las cuales no son efectivas para el período terminado el 30 de septiembre de 2010, por lo tanto no han sido aplicadas en la preparación de la información financiera consolidada intermedia

- 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 periodos anuales comenzando en ó después del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación en fecha más temprana.

Al 30 de septiembre de 2010, un número de enmiendas a las normas e interpretaciones han sido emitidas por el Comité de Normas (IASB) que no han sido aplicadas en la preparación de esta información financiera consolidada intermedia.

La Compañía no anticipa que la adopción de estas enmiendas tendrá 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.

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.

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

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.

- *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.

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación
La siguiente tabla analiza los instrumentos financieros de la Compañía que están expuestos al riesgo de crédito y su correspondiente evaluación:

	Préstamos	
	30 de Septiembre 2010 (No Auditado)	31 de diciembre 2009 (Auditado)
Deterioro Individual:		
Grado 6: Deteriorado	1,284,717	1,136,808
Deterioro Colectivo:		
Grado 6: Deteriorado	0	0
Provisión por deterioro	(440,348)	(276,593)
Saldo deteriorado neto	844,369	860,215
Morosos sin deterioro:		
Grado 2: Riesgo bajo		
01 – 30 días	14,709,645	16,187,153
31 – 60 días	8,149,439	7,592,841
Grado 3 a 5: Lista de vigilancia		
61 – 90 días	4,532,065	4,833,616
91 – 120 días	818,820	854,371
121 – 150 días	509,768	510,587
151 – 180 días	449,951	261,132
Saldos morosos sin deterioro	29,169,688	30,239,700
No morosos sin deterioro:		
Grado 1: Corriente	242,699,892	229,694,691
Total en libros	272,713,949	260,794,606

La Compañía al 30 de septiembre de 2010, mantiene en clasificación no morosos sin deterioro las inversiones y depósitos en bancos por la suma de US$14,087,538 (2009: US$18,995,317) y US$17,455,052 (2009: US$21,966,458); respectivamente.

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

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

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

- Deterioro en préstamos:
  El deterioro para los préstamos, se determina considerando el monto de principal e intereses de acuerdo al término contractual de los préstamos. Estos préstamos son evaluados en el grado 6 que es el sistema de evaluación de riesgo de crédito 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$302,784,569 (2009: US$282,365,507).

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:

	Préstamos		Inversiones		Depósitos en bancos	
	30 de Septiembre 2010 (No auditado)	31 de diciembre 2009 (Auditado)	30 de Septiembre 2010 (No auditado)	31 de diciembre 2009 (Auditado)	30 de Septiembre 2010 (No auditado)	31 de diciembre 2009 (Auditado)
Concentración por Sector:						
Préstamos hipotecarios	249,524,600	235,812,373	0	0	0	0
Préstamos personales	23,629,697	25,258,826	0	0	0	0
Otros sectores	0	0	14,087,538	18,995,394	17,455,052	21,966,458
	273,154,297	261,071,199	14,087,538	18,995,394	17,455,052	21,966,458
Concentración Geográfica						
Panamá	191,467,345	182,090,448	9,513,923	18,252,240	12,575,539	13,997,737
El Salvador	81,686,952	78,980,751	0	223,353	2,097,010	3,542,099
Colombia	0	0	487,010	519,801	172,168	143,631
Islas del Caribe	0	0	4,086,605	0	610,335	4,282,991
	273,154,297	261,071,199	14,087,538	18,995,394	15,455,052	21,966,458

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

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:

30 de septiembre de 2010 (No auditado)	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Sin Vencimiento	Total
Activos:					
Efectivo	68,350	0	0	0	68,350
Depósitos en bancos	17,455,052	0	0	0	17,455,052
Inversiones en valores	0	0	13,987,538	100,000	14,087,538
Préstamos	10,287	1,027,624	271,676,038	0	272,713,949
Otros activos	10,310,680	0	0	1,077,913	11,388,593
Total de activos	27,844,369	1,027,624	285,663,576	1,177,913	315,713,482
Pasivos:					
Valores comerciales negociables	82,163,141	0	0	0	82,163,141
Notas comerciales negociables	11,226,000	28,561,540	0	0	39,787,540
Papel bursátil	19,941,460	0	0	0	19,941,460
Depósitos	13,499,698	7,124,442	0	0	20,624,140
Préstamos por pagar	64,215,602	44,844,524	1,666,672	0	110,726,798
Otros pasivos	5,189,772	0	0	0	5,189,772
Total de pasivos	196,235,673	80,530,506	1,666,672	0	278,432,851
Contingencias	22,605,317	0	0	0	22,605,317
Margen de liquidez neto	(190,996,621)	(79,502,882)	283,996,904	1,177,913	14,675,314

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

31 de diciembre de 2009 (Auditado)	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Sin Vencimiento	Total
Activos:					
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
Total de activos	30,868,828	964,851	278,715,920	1,186,857	311,736,456
Pasivos:					
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
Total de pasivos	189,583,371	72,356,587	14,740,524	0	276,680,482
Contingencias	6,157,792	0	0	0	6,157,792
Margen de liquidez neto	(164,872,335)	(71,931,736)	263,975,396	1,186,857	28,898,182

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.

(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.

30 de septiembre de 2010 (No auditado)	Hasta 1 año	Más de 1 año	No generan interés	Total
Activos:				
Depósitos en bancos	9,854,000	0	7,601,052	17,455,052
Inversiones en valores	9,786,965	4,300,573	0	14,087,538
Préstamos	273,154,297	0	0	273,154,297
Total de activos	292,795,262	4,300,573	7,601,052	304,696,887
Pasivos:				
Valores comerciales negociables	82,320,000	0	0	82,320,000
Notas comerciales negociables	11,226,000	28,774,000	0	40,000,000
Obligaciones negociables	20,000,000	0	0	20,000,000
Depósitos	13,694,185	6,929,955	0	20,624,140
Financiamientos recibidos	111,206,085	0	0	111,206,085
Total de pasivos	227,220,270	46,929,955	0	274,150,225
Sensibilidad neta de tasa de interés	65,574,992	(42,629,382)	7,601,052	30,546,662

31 de diciembre de 2009 (Auditado)	Hasta 1 año	Más de 1 año	No generan interés	Total
Activos:				
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	261,071,199	0	0	261,071,199
Total de activos	294,847,710	4,071,572	3,113,692	302,032,974
Pasivos:				
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	135,854,903	0	0	135,854,903
Total de pasivos	232,769,903	40,000,000	0	272,769,903
Sensibilidad neta de tasa de interés	62,077,807	(35,928,428)	3,113,692	29,263,071

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 22).

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.

(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.

Categoría de Pasivo	30 de septiembre 2010 (No Auditado)	31 de diciembre 2009 (Auditado)
Tasas variables ajustadas trimestralmente según un índice determinado por la Superintendencia de Bancos de Panamá.	21,408,333	26,083,333
Tasas variables según fluctuaciones en la tasa LIBOR ajustadas mensualmente, trimestralmente o semestralmente.	89,797,753	109,771,570
Tasas fijas por períodos no mayores de un (1) año (VCNs y Obligaciones negociables).	102,320,000	96,915,000
Tasas fijas por períodos mayores de un (1) año (Depósitos a plazo).	20,429,653	0
Tasas fijas por períodos menores de un (1) año (Depósitos cuenta de ahorro).	194,487	0
Tasas fijas por períodos mayores de un (1) año (Notas comerciales negociables).	40,000,000	40,000,000
	274,150,226	272,769,903

Categoría de Activo	30 de septiembre 2010 (No Auditado)	31 de diciembre 2009 (Auditado)
Tasas variables ajustadas trimestralmente según un índice determinado por la Superintendencia de Bancos de Panamá.	119,336,439	115,721,815
Tasas ajustadas según determine La Compañía, de tiempo en tiempo en base al costo de los pasivos de la Compañía.	153,817,858	145,349,384
	273,154,297	261,071,199

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.

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

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

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

- Aspectos sobre la adecuada segregación de funciones, incluyendo la independencia en la autorización de transacciones.
- Requerimientos sobre el adecuado monitoreo y reconciliación de transacciones.
- Cumplimento 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 30 de septiembre de 2010 es de US$16,931,365 (2009: US$16,931,365); y el de acciones preferidas es de US$9,858,943 (2009: 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 30 de septiembre de 2010, la Compañía no ha pagado dividendos a sus accionistas comunes (2009: US$278,450). Al 30 de septiembre de 2010, las utilidades retenidas eran de US$8,471,621 (2009: US$8,370,278).

Con respecto a la subsidiaria bancaria, los Fondos de Capital de un Banco de Licencia General no podrán ser inferiores al 8% de sus activos ponderados en función a sus riesgos. Para estos efectos, los activos deben considerarse netos de sus respectivas provisiones o reservas y con las ponderaciones indicadas en la regulación de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

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

La subsidiaria bancaria de la Compañía cumple con los requerimientos de capital regulatorio a los cuales está sujeta. No ha habido cambios materiales en la administración del capital de la Compañía durante el período de los estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2010.

La subsidiaria Banco La Hipotecaria, S. A., mantiene una posición de capital regulatorio que se compone de la siguiente manera según lo reportado a la Superintendencia de Bancos de Panamá, como sigue:

	30 de septiembre 2010 (No Auditado)
Capital Primario (Pilar 1)	
Capital	
Acciones comunes	150,000
Capital adicional pagado	18,600,000
Utilidad neta	544,729
Total de capital regulatorio	19,294,729
Total de activos de riesgo ponderado	131,380,386
Total de capital regulatorio expresado en porcentaje sobre el activo ponderado en base a riesgo	14.69%

(4) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

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

	Compañías Relacionadas	
	30 de septiembre 2010 (No Auditado)	31 de diciembre 2009 (Auditado)
Activos:		
Cuentas por cobrar relacionadas	160,798	80,352
Pasivos:		
Depósitos de ahorro	194,487	0
Depósitos a plazo	7,500,000	0
Cuentas por pagar relacionadas	34,226	40,663
Otros ingresos (gastos):		
Comisión por fianza de garantía	(320,127)	(232,638)
Intereses de depósitos de ahorro	(725)	0)
Intereses de depósitos a plazo	(17,925)	0)
Reaseguros asumido	867,166	504,561
Siniestros y comisión asumido	(276,621)	(126,850)

(4) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas, continuación

Transacciones con Directores y Ejecutivos

Al 30 de septiembre de 2010, la Compañía ha pagado dietas por US$8,500 (2009: US$8,400) a los Directores que asisten a las sesiones de Junta Directiva, y salario y otros beneficios a los Ejecutivos por US$496,567 (2009: US$329,757).

(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:

	30 de septiembre 2010 (No Auditado)	31 de diciembre 2009 (Auditado)
Efectivo	68,350	3,750
Depósitos a la vista	8,758,280	3,113,692
Depósito de ahorro	4,946,744	10,749,526
Depósitos a plazo fijo	3,750,028	8,103,240
Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de flujos de efectivo consolidado	17,523,402	21,970,208

Al 30 de septiembre de 2010, la Compañía mantenía depósitos a plazo fijo por la suma de US$3,750,028 (2009: US$8,103,240), los cuales tenían vencimientos varios hasta por tres meses y sus tasas de interés oscilaban entre 0.15% y 1.00% (2009: 0.50% a 3.00%).

Adicionalmente, la Compañía mantiene depósitos en cuentas de ahorro por la suma de US$4,946,744 (2009: US$10,749,526) con tasas de interés de 0.25% y 3.25% (2009: 0.50% a 3.00%).

(6) Cuentas e Intereses por Cobrar

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

	30 de Septiembre 2010 (No Auditado)	31 de diciembre 2009 (Auditado)
Cuentas por cobrar:		
Clientes	776,674	688,441
Empleados	5,404	9,416
Varios	650,087	242,506
	1,432,165	940,363
Intereses por cobrar:		
Clientes	753,247	763,006
Bono hipotecario y personal	898,314	928,748
Bono estatal	0	4,992
	1,651,561	1,696,746
	3,083,726	2,637,109

(7) Préstamos, Neto

La composición de la cartera de préstamos se resume así:

	30 de Septiembre 2010 (No Auditado)	31 de diciembre 2009 (Auditado)
Préstamos:		
Personales	23,629,697	25,258,826
Hipotecarios residenciales	249,524,600	235,812,373
	273,154,297	261,071,199
Menos provisión para pérdidas en préstamos	(440,348)	(276,593)
	272,713,949	260,794,606

Al 30 de septiembre de 2010, la Compañía mantenía préstamos hipotecarios por US$169,759,540 (2009: US$178,429,322) en garantía de obligaciones contraídas o por contraer con instituciones financieras (Véase nota 12).

Al 30 de septiembre de 2010, la Compañía mantenía préstamos hipotecarios por US$49,151,035 (2009: US$44,137,452) en garantía de notas comerciales negociables (Véase nota 13).

Al 30 de septiembre de 2010, las tasas de interés anual que devengaban los préstamos oscilaban entre 0.00% y 5.25% (2009: 0.00% y 6.50%) más un subsidio del Gobierno de Panamá (Véase nota 19) que oscila entre 0.00% y 6.75% (2009: 1.50% y 6.75%), los préstamos hipotecarios que no están bajo la ley de intereses preferenciales devengan intereses que van del 6.75% a 11.00% (2009: 6.75% al 12.00%) y los préstamos personales devengan intereses que van del 9.00% a 18.00% (2009: 6.00% al 16.00%).

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

	30 de Septiembre 2010 (No Auditado)	31 de diciembre 2009 (Auditado)
Saldo al inicio del período	276,593	215,638
Provisión cargada a gastos	545,783	497,462
Préstamos castigados	(382,028)	(436,507)
Saldo al final del período	440,348	276,593

La Compañía en períodos anteriores, transfirió saldos de sus carteras de préstamos hipotecarios residenciales y préstamos personales los cuales 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 30 de septiembre de 2010, la Compañía mantiene una cartera de inversiones por un valor de US$14,087,538 (2009: US$18,995,317). Estas inversiones están clasificadas de la siguiente forma:

Inversiones Disponibles para la Venta
Al 30 de septiembre de 2010, estas inversiones se detallan de la siguiente manera:

	30 de septiembre 2010 (No auditado)		31 de diciembre 2009 (Auditado)	
	Valor Razonable	Costo Amortizado	Valor Razonable	Costo Amortizado
Bonos del Octavo Fideicomiso – préstamos hipotecarios	7,450,000	7,450,000	12,450,000	12,450,000
Bonos del Noveno Fideicomiso – préstamos hipotecarios	2,336,965	2,336,965	2,473,668	2,473,745
Total	9,786,965	9,786,965	14,923,668	14,923,745

Al 30 de septiembre de 2010, la Compañía vendió inversiones a terceros por un monto de US$5,000,000 (2009: US$5,264,547) los cuales no generaron ganancias ni pérdidas.

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%. Al 30 de septiembre de 2010, la tasa promedio de interés fue de 5.75% (2009: 5.5%).

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. Al 30 de septiembre de 2010 la tasa promedio de interés fue de Serie A 7.56% y Serie B 7.81% (2009: Serie A 6.25% y Serie B 6.50%).

Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados
Estas inversiones se componen por intereses residuales que ha retenido la Compañía como parte de la titularización de sus carteras. Al 30 de septiembre de 2010, estas inversiones se detallan de la siguiente manera:

	30 de septiembre 2010 (No Auditado)	31 de diciembre 2009 (Auditado)
Primer Fideicomiso – préstamos personales	247,035	221,724
Octavo Fideicomiso – préstamos hipotecarios	2,970,935	2,825,197
Noveno Fideicomiso – préstamos hipotecarios	768,635	716,247
Total	3,986,605	3,763,168

(8) Inversiones en Valores, continuación

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 30 de septiembre de 2010, 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$213,968 (2009: US$213,481) y con un valor razonable de US$307,125 (2009: US$292,500). Estos bonos tienen una tasa de interés del 8.875% (2009: 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$100,000 (2009: US$95,000). Estas inversiones se mantienen registradas al costo. Para el 2010 se estará constituyendo el Décimo Fideicomiso de Bonos de Prestamos Personales del cual ya se realizó el aporte a capital por US$5,000.

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.

(8) Inversiones en Valores, continuación

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.

	30 de septiembre 2010 (No Auditado)	
Descripción	**Nivel 1 y 2**	**Nivel 3**
Inversiones disponibles para la venta	0	9,786,965
Inversiones a valor razonable a través de resultados	0	3,986,605
Total	0	13,773,570

	31 de diciembre 2009 (Auditado)	
Descripción	**Nivel 1 y 2**	**Nivel 3**
Inversiones disponibles para la venta	0	14,923,668
Inversiones a valor razonable a través de resultados	0	3,763,168
Total	0	18,686,836

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.

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).

(8) Inversiones en Valores, continuación

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

	Inversiones a Valor Razonable a través de Resultados – Instrumentos de deuda		Inversiones Disponibles para la Venta – Instrumentos de deuda	
	30 de septiembre 2010 (No Auditado)	31 de diciembre 2009 (Auditado)	30 de septiembre 2010 (No Auditado)	31 de diciembre 2009 (Auditado)
Saldo al inicio del período	3,763,168	3,254,505	14,923,668	20,667,022
Utilidades o pérdidas totales:				
En el estado consolidado de utilidades integrales	223,437	528,210	0	0
Compras, ventas y redenciones netas	0	(19,547)	(5,136,703)	(5,743,277)
Pérdida no realizada	0	0	0	(77)
Saldo al final del período	3,986,605	3,763,168	9,786,965	14,923,668

(9) Mobiliario, Equipo y Mejoras

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

30 de septiembre de 2010 (No Auditado)	Mobiliario	Equipo de oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
Costo:					
Al inicio del período	405,160	1,005,808	278,628	569,218	2,258,814
Compras	17,763	42,561	31,821	122,019	214,164
Ventas y descartes	0	0	(12,405)	0	(12,405)
Al final del período	422,923	1,048,369	298,044	691,237	2,460,573
Depreciación acumulada:					
Al inicio del período	142,728	780,805	100,392	143,032	1,166,957
Gasto del período	31,848	110,607	41,351	44,302	228,108
Ventas y descartes	0	0	(12,405)	0	(12,405)
Al final del período	174,576	891,412	129,338	187,334	1,382,660
Saldos netos	248,347	156,957	168,706	503,903	1,077,913

(9) Mobiliario, Equipo y Mejoras, continuación

31 de diciembre de 2009 (Auditado)	Mobiliario	Equipo de oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
Costo:					
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	362	0	0	0	362
Al final del año	405,160	1,005,808	278,628	569,218	2,258,814
Depreciación acumulada:					
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	294	0	0	0	294
Al final del año	142,728	780,805	100,392	143,032	1,166,957
Saldos netos	262,432	225,003	178,236	426,186	1,091,857

(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.

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	30 de septiembre 2010 (No Auditado)
Tramo 8	4.75%	Abril, 2011	5,000,000
Tramo 9	4.65%	Mayo, 2011	3,000,000
Tramo 10	4.55%	Marzo, 2011	3,000,000
Tramo 11	4.25%	Junio, 2011	3,000,000
Tramo 12	3.75%	Junio, 2011	1,000,000
Tramo 13	3.40%	Feb, 2011	2,000,000
Tramo 14	3.75%	Julio, 2011	2,000,000
Tramo 15	3.50%	Sept, 2011	1,000,000
			20,000,000
	Menos gastos prepagados por cada emisión		(58,540)
			19,941,460

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	31 de diciembre 2009 (Auditado)
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	2,000,000
			7,000,000
	Menos gastos prepagados por cada emisión		(19,681)
			6,980,319

(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.

	30 de septiembre de 2010 (No Auditado)		
Tipo	**Tasa de interés**	**Vencimiento**	**Valor**
Serie AAH	4.7500%	Octubre, 2010	1,000,000
Serie AAI	4.7500%	Octubre, 2010	1,000,000
Serie AAJ	4.7500%	Octubre, 2010	1,005,000
Serie AAK	4.7500%	Noviembre, 2010	2,590,000
Serie AAL	4.7500%	Noviembre, 2010	3,058,000
Serie AAM	4.7500%	Noviembre, 2010	1,600,000
Serie AAN	4.7500%	Noviembre, 2010	4,004,000
Serie BAU	4.7500%	Diciembre, 2010	3,412,000
Serie BAV	4.6000%	Diciembre, 2010	2,125,000
Serie BAW	4.6000%	Enero, 2011	5,351,000
Serie BAX	4.6000%	Febrero, 2010	3,438,000
Serie BAY	4.6000%	Febrero, 2010	1,330,000
Serie BAZ	4.6000%	Febrero, 2010	1,141,000
Serie BBA	4.2500%	Marzo, 2011	1,385,000
Serie AAO	3.7500%	Diciembre, 2010	200,000
Serie M	4.2500%	Marzo, 2011	4,090,000
Serie N	4.2500%	Marzo, 2011	1,000,000
Serie AAP	4.2500%	Marzo, 2011	965,000
Serie P	3.3750%	Octubre, 2010	1,000,000
Serie DT	4.2500%	Abril, 2011	2,990,000
Serie DU	4.2500%	Abril, 2011	3,628,000
Serie BBB	4.0000%	Abril, 2011	1,400,000
Serie DV	4.0000%	Abril, 2011	866,000
Serie AAQ	4.0000%	Abril, 2011	4,000,000
Serie DW	2.0000%	Octubre, 2010	2,000,000
Serie BBC	4.0000%	Junio, 2011	1,500,000
Serie BBD	4.0000%	Junio, 2011	2,500,000
Serie BBE	3.0000%	Diciembre, 2010	2,000,000
Serie BBF	4.0000%	Junio, 2011	997,000
Serie BBG	4.0000%	Junio, 2011	3,001,000
Serie BBH	4.0000%	Julio, 2011	765,000
Serie BBI	4.0000%	Julio, 2011	1,495,000
Serie Q	3.7500%	Julio, 2011	2,000,000
Serie BBJ	3.7500%	Julio, 2011	615,000
Serie BBK	3.7500%	Agosto, 2011	1,500,000
Serie AAR	3.7500%	Agosto, 2011	2,445,000
Serie BBL	3.7500%	Agosto, 2011	2,588,000
Serie AAS	3.7500%	Septiembre, 2011	1,000,000
Serie AAT	3.7500%	Septiembre, 2011	3,336,000
Serie BBM	3.7500%	Septiembre, 2011	2,000,000
			82,320,000
	Menos gastos prepagados por cada emisión		(156,859)
			82,163,141

(11) Valores Comerciales Negociables (VCNs), continuación

	31 de diciembre de 2009 (Auditado)		
Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Valor
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	3,412,000
			89,915,000
	Menos gastos prepagados por cada emisión		(239,998)
			89,675,002

(12) Financiamientos Recibidos

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	30 de Septiembre 2010 (No Auditado)	31 de diciembre 2009 (Auditado)
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.	13,850,000	20,400,000
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.	4,100,000	4,250,000
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.	0	580,000
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.	5,650,000	5,750,000
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	5,000,000
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, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	700,000	4,791,570
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por US$5,000,000 (2009: US$8,000,000), con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	5,000,000	5,000,000
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.	0	2,500,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US$35,000,000 (2009: 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.	20,650,000	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.	15,000,000	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.	0	6,500,000
Sub-total que pasa	69,950,000	99,771,570

(12) Financiamientos Recibidos, continuación

	30 de Septiembre 2010 (No Auditado)	31 de diciembre 2009 (Auditado)
Sub-total que viene	69,950,000	99,771,570
Línea de crédito para capital de trabajo por US$20,000,000, con vencimiento de 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.	20,000,000	20,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US$15,000,000 (2009: 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.	758,333	1,083,333
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.	15,000,000	15,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US$25,000,000, con vencimiento de siete años (2014) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	5,000,000	0
Línea de Crédito para capital de trabajo por US$3,750,000.00, con vencimiento de dos y medio años (2013) y tasa de interés anual Libor mas un margen.	497,753	0
Total de financiamientos recibidos	111,206,086	135,854,903
Menos: gastos iniciales por constitución de lineas	(479,288)	(372,706)
	110,726,798	135,482,197

Las tasas de interés anual de los financiamientos recibidos oscilan en un rango de 1.56% a 6.50% (2009: 0.3125% a 7.00%).

Grupo ASSA, S. A. es fiador de los financiamientos por pagar de la Compañía. Al 30 de septiembre de 2010, la Compañía mantenía créditos hipotecarios por US$169,759,540 (2009: US$178,429,322) 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).

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	30 de Septiembre 2010 (No Auditado) Valor	31 de diciembre 2009 (Auditado) Valor
Serie A	6.00%	Abril, 2011	9,196,000	9,196,000
Serie B	6.50%	Abril, 2012	5,000,000	5,000,000
Serie C	6.75%	Marzo, 2014	640,000	640,000
Serie D	6.00%	Mayo, 2011	2,030,000	2,030,000
Serie E	6.50%	Mayo, 2012	5,015,000	5,015,000
Serie F	6.75%	Marzo, 2014	8,157,000	8,157,000
Serie G	6.50%	Mayo, 2012	5,000,000	5,000,000
Serie H	6.50%	Mayo, 2012	362,000	362,000
Serie I	6.75%	Abril, 2014	4,600,000	4,600,000
			40,000,000	40,000,000
	Menos gastos prepagados por cada emisión		(212,460)	(330,183)
			39,787,540	39,669,817

(14) Otros Pasivos

El detalle de los otros pasivos se presenta a continuación:

	30 de septiembre 2010 (No Auditado)	31 de diciembre 2009 (Auditado)
Impuesto sobre la renta	777,178	529,825
Instrumento financiero derivado	490,198	761,275
Intereses acumulados por pagar sobre financiamientos y otras obligaciones	1,294,509	1,376,616
Cuentas por pagar fideicomisos	80,297	15,506
Reserva para prestaciones laborales y otras remuneraciones	498,947	400,170
Otros	2,014,417	1,749,092
Total	5,155,546	4,832,484

(15) 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.

(15) 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 subsidiaras de la Compañía que prestan servicios de asesoría financiera y otros servicios varios.

30 de septiembre de 2010 (No Auditado)	Hipotecas y préstamos personales en fideicomiso	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
Ingresos por intereses	0	12,488,356	2,080,587	628,820	15,197,763
Ganancia no realizada en inversiones	0	0	0	223,437	223,437
Gastos de intereses y comisiones	0	(9,395,468)	(968,992)	(749,824)	(11,114,284)
Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos	0	532,775	29,949	0	562,724
Ingresos de comisión neta por administración de fideicomiso	465,272	0	0	0	465,272
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	345,051	1,442,856	157,291	0	1,945,198
Ingreso por reaseguro	288,756	524,333	54,077	0	867,166
Otros ingresos	0	0	0	148,493	148,493
Provisión para pérdidas en préstamos	0	(450,793)	(94,990)	0	(545,783)
Gastos de operaciones	(708,647)	(2,338,536)	(1,098,403)	(124,013)	(4,269,599)
Depreciación y amortización	(37,860)	(124,939)	(58,683)	(6,626)	(228,108)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	352,572	2,678,584	100,836	120,287	3,252,279
Activos del segmento	0	266,888,622	27,525,284	21,299,575	315,713,482
Pasivos del segmento	0	235,373,414	24,274,996	18,784,442	278,432,851

30 de septiembre de 2009 (No Auditado)	Hipotecas y préstamos personales en fideicomiso	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
Ingresos por intereses	0	8,054,916	1,530,801	664,726	10,250,443
Ganancia no realizada en inversiones	0	0	0	120,979	120,979
Gastos de intereses y comisiones	0	(6,791,036)	(765,734)	(547,405)	(8,104,175)
Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos	0	78,245	13,525	0	91,770
Ingresos de comisión neta por administración de fideicomiso	343,060	0	0	0	343,060
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	254,680	845,116	113,768	0	1,213,564
Ingreso por reaseguro	175,874	295,381	33,306	0	504,561
Otros ingresos	0	0	0	155,228	155,228
Provisión para pérdidas en préstamos	0	(115,696)	(70,466)	0	(186,162)
Gastos de operaciones	(357,439)	(1,215,294)	(571,903)	(62,552)	(2,207,188)
Depreciación y amortización	(30,405)	(103,375)	(48,647)	(5,321)	(187,748)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	385,770	1,048,257	234,650	325,655	1,994,332
Activos del segmento	0	260,762,498	28,994,063	21,979,895	311,736,456
Pasivos del segmento	0	232,326,289	25,733,568	18,620,625	276,680,482

(15) Información de Segmentos, continuación

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

30 de septiembre de 2010 (No Auditado)	Panamá	El Salvador	Colombia	Islas del Caribe	Total
Ingreso de Intereses	10,390,767	4,773,838	26,956	6,202	15,197,763
Ganancia no realizada en inversiones	97,551	0	0	125,886	223,437
Gastos de intereses y comisiones	(8,862,544)	(2,071,880)	0	(179,860)	(11,114,284)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	468,691	94,033	0	0	562,724
Ingreso de comisión por administración de fideicomisos	445,264	20,008	0	0	465,272
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	1,365,417	579,781	0	0	1,945,198
Ingreso por reaseguro	0	0	0	867,166	867,166
Otros ingresos	92,021	54,757	1,715	0	148,493
Provisión para pérdida en préstamos	(39,871)	(505,912)	0	0	(545,783)
Gastos de operaciones	(2,851,256)	(861,103)	(23,137)	(534,103)	(4,269,599)
Depreciación y amortización	(162,747)	(65,361)	0	0	(228,108)
Utilidad por segmento antes del impuesto sobre la renta	943,293	2,018,161	5,534	285,291	3,252,279
Activos del segmento	223,025,179	87,027,538	667,874	4,992,891	315,713,482
Pasivos del segmento	201,906,904	76,466,799	(1,260)	60,408	278,432,851

30 de septiembre de 2009 (No Auditado)	Panamá	El Salvador	Colombia	Islas del Caribe	Total
Ingreso de Intereses	7,022,089	3,208,485	19,869	0	10,250,443
Ganancia no realizada en inversiones	120,979				120,979
Gastos de intereses y comisiones	(6,440,191)	(1,663,984)	0	0	(8,104,175)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	98,079	(6,309)	0	0	91,770
Ingreso de comisión por administración de fideicomisos	329,308	13,752	0	0	343,060
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	760,903	452,661	0	0	1,213,564
Ingreso por reaseguro	0	0	0	504,561	504,561
Otros ingresos	134,173	21,055	0	0	155,228
Provisión para pérdida en préstamos	(32,203)	(153,959)	0	0	(186,162)
Gastos de operaciones	(1,524,623)	(507,114)	(12,899)	(162,552)	(2,207,188)
Depreciación y amortización	(140,702)	(47,046)	0	0	(187,748)
Utilidad por segmento antes del impuesto sobre la renta	327,812	1,317,541	6,970	342,009	1,994,332
Activos del segmento	222,702,405	83,820,500	671,874	4,541,730	311,736,456
Pasivos del segmento	202,930,664	73,729,575	6,510	6,510	276,680,482

(16) 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:

	30 de Septiembre 2010 (No Auditado)	30 de septiembre 2009 (No Auditado)
Salarios y otros gastos de personal:		
Sueldos, décimo tercer mes y vacaciones	1,143,779	1,064,963
Gastos de representación	249,080	238,592
Bonificaciones	2,888	0
Cuotas patronales	190,732	154,417
Prestaciones laborales	106,688	96,358
Viajes, viáticos y combustible	19,313	12,610
Otros	104,514	66,200
	1,816,994	1,633,140
Otros gastos de operaciones:		
Alquiler	256,717	242,122
Publicidad y propaganda	163,402	40,182
Mantenimiento de equipo	52,269	55,488
Útiles de oficina	24,217	22,403
Luz, agua y teléfonos	195,109	162,070
Cargos bancarios	14,099	11,479
Otros gastos	843,863	540,016
	1,549,676	1,703,760

(17) 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 30 de septiembre de 2010, el valor de la cartera de préstamos de los fideicomisos bajo administración ascendía a US$127,452,798 (2009: US$134,451,951).

(18) 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.

(18) 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.

Al 30 de septiembre de 2010, la Compañía registró neto de reserva la suma de US$3,505,441 (2009: US$3,654,627), 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$2,890,829 (2009: US$1,851,001) dando como resultado ganancias por el orden de US$41,555 (2009: US$43,834).

Al 30 de septiembre de 2010, el crédito fiscal por realizar asciende a US$5,598,850 (2009: US$4,911,967) y el mismo se incluye en el estado consolidado de situación financiera.

(19) Acciones Comunes, Acciones Preferidas y Reserva de Capital

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

	30 de Septiembre 2010 (No Auditado) Cantidad de acciones	31 de diciembre 2009 (Auditado) Cantidad de acciones
Acciones autorizadas sin valor nominal:		
Saldo al inicio y final del año	1,000,000	1,000,000
Acciones emitidas sin valor nominal:		
Saldo al inicio del año	954,068	600,753
Acciones emitidas	0	353,315
Saldo al final del año	954,068	954,068

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.

(19) 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.

(20) 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:

	30 de septiembre 2010 (No Auditado)	31 de diciembre 2009 (Auditado)
Cartas de promesa de pago	22,605,317	6,157,792

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 30 de septiembre de 2010 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:

Año	Monto
2010	323,307
2011	323,307
2012	323,307
2013	323,307
2014	323,307

Al 30 de septiembre de 2010, el gasto de alquiler de locales fue por la suma de US$243,313 (2009: US$233,803).

(21) 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 período terminado al 30 de septiembre de 2010. 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 30 de septiembre de 2010, fue de US$778,679 (2009: US$624,296).

La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la utilidad neta fiscal al 30 de septiembre de 2010 se detalla a continuación:

	30 de septiembre 2010 (No Auditado)	30 de septiembre 2009 (No Auditado)
Utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta	3,252,279	1,994,332
Ingresos y gastos de fuente exentos, netos	(705,904)	(701,925)
Gastos no deducibles	802,276	640,823
Reserva legal	(138,751)	(92,228)
Utilidad neta gravable	3,209,900	1,841,002
Impuesto sobre la renta a su tasa respectiva	778,679	394,153

La tasa efectiva del impuesto sobre la renta estimado al 30 de septiembre de 2010 es de 24% (2009: 20% a septiembre 2009). 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 2010 y 2009. La subsidiaria en Colombia solo presentó gasto de impuesto sobre la renta en el año 2009.

(22) 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:

30 de septiembre de 2010 (No Auditado)	Vencimiento Remanente	Valor Nocional	Valor Razonable - Pasivo
Cobertura de tasa de interés ("interest rate swap")	0.81 años	10,000,000	490,198

(22) Instrumentos Financieros Derivados, continuación

31 de diciembre de 2009 (Auditado)	Vencimiento Remanente	Valor Nocional	Valor Razonable - Pasivo
Cobertura de tasa de interés ("interest rate swap")	1.56 años	10,000,000	761,275

Estos contratos por un monto nominal de US$10,000,000 (2009:US$10,000,000) 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 (2009: US$10,000,000).

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)).

(23) 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.

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

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

(23) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros, continuación

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

	30 de septiembre 2010 (No Auditado)		31 de diciembre 2009 (Auditado)	
	Valor en Libros	Valor Razonable	Valor en Libros	Valor Razonable
Préstamos – bajo interés preferencial	119,336,439	119,336,439	115,721,815	115,721,815
Préstamos – sin interés preferencial	153,817,858	154,342,206	145,349,384	151,254,000
Total préstamos	273,154,297	273,678,645	261,071,199	266,975,815

(e) Financiamientos recibidos

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

(f) 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.

(g) 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.

	30 de septiembre 2010 (No Auditado)		31 de diciembre 2009 (Auditado)	
	Valor en libros	Valor Razonable	Valor en libros	Valor Razonable
Notas comerciales negociables	40,000,000	40,185,224	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.

(24) 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.

(25) 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 se 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.