REPÚLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

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

FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

Trimestre terminado al **31 de Marzo de 2013**

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

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

A. Aplicabilidad

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

B. Preparación de los informes de actualización

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

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

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

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

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

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

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:	**La Hipotecaria (Holding), Inc.**
VALORES QUE HA REGISTRADO:	**Acciones Preferidas - Resolución No. CNV-177-08** **Acciones Preferidas - Resolución No. CNV-319-11**
NÚMEROS DE TELÉFONOS 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 N°. 18–00 de 11 de octubre del 2000, haga un resumen de los aspectos de importancia del trimestre, según lo establecido en la Sección de Análisis de los Resultados Financieros y Operativos a que se refiere la Sección II del Artículo 19 del Acuerdo N°. 6-00 de 19 de mayo del 2000, modificado por el Acuerdo N°. 15-00 de 28 de agosto del 2000. Adicionalmente, el emisor deberá reportar cualquier hecho o cambios de importancia que hayan ocurrido durante el período que se reporta (a manera de ejemplo pero no exclusivamente: cambios en el personal ejecutivo, gerencial, asesor o de auditoría; modificaciones al Pacto Social o los estatutos; cambios en la estructura organizativa, accionistas controladores; apertura de nuevos establecimientos, etc.)

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

I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El siguiente análisis se basa en los estados financieros de La Hipotecaria Holding, Inc. al **31 de Marzo de 2013** y al 31 de Marzo de 2012.

A. Liquidez

Al analizar la liquidez de La Hipotecaria es importante mencionar que el principal objetivo de la Empresa es fomentar el mercado secundario de hipotecas residenciales a través de la originación y titularización de préstamos hipotecarios residenciales. Al **31 de Marzo de 2013**, La Hipotecaria había emitido, a través de la Bolsa de Valores de Panamá, diez titularizaciones de préstamos hipotecarios residenciales por un monto agregado de **$273,500,000** y una titularización de préstamos personales por la suma de **US$8,000,000**. Al **31 de Marzo de 2013** la Empresa tenía $1,052,461.96 en bonos del Noveno Fideicomiso y $17,302,198.05 en bonos del Décimo Fideicomiso a valor razonable en sus libros. Es importante resaltar que estas emisiones se hicieron a través de fideicomisos, por lo cual, las mismas no representan pasivos para el Banco.

La Hipotecaria (Holding), Inc. cuenta con una amplia capacidad en sus líneas de crédito bancarias (Banco General, S.A., la Corporación Interamericana de Inversiones (CII), International Finance Corporation (IFC), Towerbank, Sociedad Alemana de Inversión y Desarrollo (DEG), Banco Nacional de Panamá, Banco Aliado, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA), Banco Multisectorial, Dutch Development Bank (FMO), HSBC, The Bank Of Nova Scotia (Scotiabank) y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), donde en su totalidad existe una capacidad de **$178,750,000.** Al **31 de Marzo de 2013** la Empresa había utilizado la suma de **$117,061,539.**

Al **31 de Marzo de 2013** La Hipotecaria (Holding), Inc. tenía **cinco** planes rotativos de hasta **B/.150,000,000** en VCNs, **B/.40,000,000** en Notas Comerciales Negociables. Adicionalmente, cuenta con **B/.35,000,000** en un programa de Papel Bursátil, y **B/.30,000,000** en Certificados de Inversión, autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, los cuales se encuentran respaldados con el crédito general de la compañía y en algunos casos con una fianza solidaria de Grupo ASSA, S.A.

Al **31 de Marzo de 2013**, La Hipotecaria (Holding), Inc. había emitido VCNs por un monto de Veintiséis Millones Setecientos Treinta Mil dólares (B/.26,730,000) a una tasa entre 2.5% y 3.25%.

Valores Comerciales Negociables

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Valor
Serie CAC	3.25%	Abril, 2013	2,500,000
Serie CAD	3.25%	Abril, 2013	2,500,000
Serie CAI	2.50%	Mayo, 2013	1,000,000
Serie CAG	3.00%	Julio, 2013	2,592,000
Serie CAE	3.00%	Julio, 2013	1,500,000
Serie CAF	3.00%	Agosto, 2013	2,500,000
Serie CAJ	3.00%	Agosto, 2013	1,000,000
Serie CAK	3.00%	Septiembre, 2013	1,538,000
Serie CAL	3.00%	Septiembre, 2013	2,000,000
Serie CAN	3.00%	Noviembre, 2013	2,000,000
Serie CAO	3.00%	Diciembre, 2013	2,460,000
Serie CAP	3.00%	Diciembre, 2013	950,000
Serie CAQ	3.25%	Febrero, 2014	1,000,000
Serie CAR	3.25%	Marzo, 2014	1,690,000
Serie CAS	3.25%	Marzo, 2014	1,500,000
			26,730,000
		Menos gastos de emisión	-63,275
			26,666,725

Al **31 de Marzo de 2013** La Hipotecaria Holding, Inc. había emitido Notas por un monto de Treinta y Nueve Millones Seiscientos Veintitrés Mil dólares (B/.39,623,000) a una tasa entre 3.50% y 5.00%.

Notas Comerciales

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Valor
SERIE J	4.50%	Marzo, 2015	2,150,000
SERIE K	5.00%	Marzo, 2016	7,046,000
SERIE L	5.00%	Abril, 2016	500,000
SERIE M	4.75%	Mayo, 2016	5,000,000
SERIE N	4.75%	Abril, 2016	2,500,000
SERIE O	3.50%	Julio, 2014	5,000,000
SERIE P	4.00%	Septiembre, 2015	1,250,000
SERIE Q	3.75%	Octubre, 2014	210,000
SERIE R	4.25%	Octubre, 2015	1,500,000
SERIE S	4.25%	Diciembre, 2015	1,560,000
SERIE T	4.75%	Diciembre, 2016	1,657,000
SERIE U	4.12%	Septiembre, 2015	4,239,000
SERIE V	4.75%	Febrero, 2017	1,761,000
SERIE W	3.50%	Abril, 2014	225,000
SERIE X	4.00%	Abril, 2015	2,025,000
SERIE Y	4.25%	Agosto, 2016	1,800,000
SERIE Z	4.75%	Julio, 2017	1,200,000
			39,623,000
		Menos gastos de emisión	-177,924
			39,445,076

Al **31 de Marzo de 2013** La Hipotecaria Holding, Inc. tenía colocado trece tramos de Papel Bursátil por un monto de Veinte Millones Ochocientos Noventa y Un Mil dólares (B/.20,891,000) a una tasa entre 4.00% y 4.75%.

Papel Bursátil

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Valor
Tramo 04	4.25%	Abril, 2013	2,250,000
Tramo 05	4.25%	Mayo, 2013	2,250,000
Tramo 09	4.50%	julio, 2013	1,000,000
Tramo 10	4.50%	julio, 2013	1,000,000
Tramo 11	4.50%	Agosto, 2013	1,500,000
Tramo 13	4.50%	Agosto, 2013	1,500,000
Tramo 16	4.75%	Abril, 2013	1,250,000
Tramo 19	4.00%	Enero, 2014	1,000,000
Tramo 20	4.00%	Enero, 2014	1,500,000
Tramo 21	4.00%	Febrero, 2014	1,786,000
Tramo 22	4.25%	Febrero, 2014	2,000,000
Tramo 23	4.50%	Marzo, 2014	2,000,000
Tramo 24	4.50%	Marzo, 2014	1,855,000
			20,891,000
		Menos gastos de emisión	-61,106
			20,829,894

Al **31 de Marzo de 2013** La Hipotecaria Holding, Inc. tenía colocado dos tramos de Certificados de Inversión por un monto de Cuatro Millones de dólares (B/.4,000,000) a una tasa entre 4.75% y 5.00%.

Certificados de Inversión

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Valor
Tramo 1	5.00%	Septiembre, 2015	2,000,000
Tramo 2	4.75%	Septiembre, 2014	2,000,000
			4,000,000
		Menos gastos de emisión	-17,531
			3,982,469

Al **31 de Marzo de 2013** el capital en acciones comunes ascendía a Diecisiete Millones Novecientos Siete Mil Veinte dólares (**$17,907,020**), el capital en acciones preferidas de La Hipotecaria Holding, Inc. ascendía a Veintitrés Millones Cuatrocientos Ochenta y Tres Mil Seiscientos Cuarenta y Ocho (**$23,483,648**) y en utilidades retenidas ascendía a Quince Millones Noventa y Un Mil Setecientos Cuarenta (**$15,091,740**).

B. Recursos de capital

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

septiembre de 2011, la Empresa recibió autorización por parte de la Superintendencia de Mercado de Valores para una segunda emisión pública de acciones preferidas no acumulativas, por un total de hasta 150,000 acciones por un valor nominal de cien dólares (US$100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas a emitir es de US$15,000,000. Al **31 de Marzo de 2013** se habían emitido acciones preferidas a una tasa de 6.75% por la suma de US$**13,714,000**, cuyo pago de dividendo es trimestralmente y no es acumulativo. Cabe destacar que los activos de La Hipotecaria Holding, Inc. consisten principalmente en préstamos hipotecarios sobre residencias principales otorgados a la clase media, media-baja en Panamá, El Salvador y Colombia. Los préstamos pueden ser considerados el "inventario" de hipotecas que se utilizará en el futuro para llevar a cabo futuras titularizaciones. Los préstamos en los libros de La Hipotecaria Holding, Inc. tienen las siguientes características: (Es importante recalcar que la siguiente información solamente aplica para los préstamos que son propiedad de La Hipotecaria Holding, Inc., al **31 de Marzo de 2013** y no incluye los préstamos administrados por La Hipotecaria Holding, Inc. en fideicomisos o para otras instituciones financieras).

Número de préstamos	10,038
Saldo insoluto total de los préstamos	286,966,652
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	113,479,795
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial	63,269,387
Monto total original de los préstamos	307,148,485
Saldo mínimo de los préstamos	0
Saldo máximo de los préstamos	366,427
Saldo promedio de los préstamos	23,102
Tasa máxima de los préstamos	9.50%
Tasa mínima de los prestamos	5.50%
Tasa promedia ponderada de los préstamos	6.98%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	0.04%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	99.19%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	27.00%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	31.85%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	23/08/2014
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	30/6/2042
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	36.22

C. Resultados de las operaciones

Los principales ingresos de La Hipotecaria Holding, Inc. provienen de los ingresos por la administración de las hipotecas, tanto en sus libros como en los libros de terceros (por ejemplo carteras de hipotecas titularizadas o en libros de otras instituciones financieras) y del margen financiero de los préstamos en sus libros y Actualmente, el margen financiero 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 ya 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 **31 de Marzo de 2013**, La Hipotecaria (Holding), Inc. administraba 17,943 préstamos con un saldo insoluto de **$**461,898,040 millones, nivel que le brinda a La Hipotecaria Holding, Inc. una fuente de ingresos recurrentes.

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

D. Perspectivas

Es importante mencionar que las perspectivas de La Hipotecaria Holding, Inc. dependen en gran medida en el desempeño de los préstamos hipotecarios; el activo principal de la empresa. Aumentos en el nivel

de morosidad por encima de los niveles programados y pérdidas en el remate de bienes reposeídos pudiesen disminuir el rendimiento en la ganancia de la Empresa. En la actualidad, la morosidad de la cartera se encuentra en niveles sumamente satisfactorios y dentro de los rangos programados. A continuación se encuentra un resumen de todos los préstamos hipotecarios en libros con morosidad a más de 91 días al **31 de Marzo de 2013:**

Status de Morosidad de préstamos en libros	**Total de Préstamos**
Adelantados	$105,071,366
Corrientes	$149,256,445
Saldos de 1-30 días	$19,560,175
Saldo de préstamos 31-60 días	$6,702,213
Saldo de préstamos 61-90 días	$3,083,622
Saldo de préstamos 91-120 días	$849,281
Saldo de préstamos 121-150 días	$242,994
Saldo de préstamos 151-180 días	$246,455
Saldo de préstamos 181 días o más	$1,954,101
Total 91 días o más:	**$3,292,831**
Total de hipotecas en libros	$286,966,652
% de morosidad de hipotecas en libros	**1.15%**

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

II PARTE
RESUMEN FINANCIERO

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

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

III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor.

Estado de Situación Financiera	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	Ene - Mar 2013	Oct - Dic 2012	Jul - Sep 2012	Abr - Jun 2012
Ingresos por intereses y comisones	$6,122,091	$5,945,002	$5,733,178	$5,899,310
Gastos de intereses y comisiones	$3,169,511	$3,063,937	$2,878,186	$3,503,221
Ingreso neto de intereses y comisiones	**$2,952,580**	**$2,881,065**	**$2,854,992**	**$2,396,089**
Provisiones para posibles préstamos incobrables	$75,263	$51,480	$192,909	$124,117
Ingreso neto de intereses y comisiones despúes de provisiones	**$2,877,317**	**$2,829,585**	**$2,662,083**	**$2,271,972**
Otros ingresos (gastos)				
Comisión por administración y manejo	$800,286	$842,790	$839,670	$1,349,113
Comisión por fianza de garantía	$0	$0	$0	($87,962)
Comisión por colocación de hipotecas	$0	$0	$0	($90,749)
Constitución	$0	$0	$0	$0
Otros ingresos	$594,946	$1,530,391	$559,806	$327,847
Total otros ingresos (gastos)	**$1,395,232**	**$2,373,181**	**$1,399,476**	**$1,498,249**
Gastos de operaciones	$2,945,540	$3,415,937	$2,694,476	$2,537,013
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	**$1,327,009**	**$1,786,829**	**$1,367,083**	**$1,233,208**
Impuesto sobre la renta	$366,635	$448,615	$333,120	$157,762
Utilidad neta	**$960,374**	**$1,338,214**	**$1,033,963**	**$1,075,446**
Acciones promedio del periodo	$1,000	$1,000	$1,000	$1,000
Utilidad o pérdida por acción común	**$960**	**$1,338**	**$1,034**	**$1,075**

Balance General	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	Mar-13	Dic-12	Sep-12	Jun-12
Préstamos	$314,657,757	$295,991,012	$272,806,466	$183,403,095
Provisiones	$330,760	$335,442	$371,560	$422,387
Préstamos por cobrar (neto)	$314,326,997	$295,655,570	$272,434,906	$182,980,708
Efectivo, cuenta por cobrar y otros activos	$53,704,469	$58,732,524	$60,010,663	$70,486,373
Total de activos	**$367,700,706**	**$354,052,652**	**$332,074,009**	**$253,044,694**
Valores comerciales negociables	$26,666,725	$25,667,099	$19,516,085	$60,256,083
Notas comerciales negociables	$39,445,076	$39,427,865	$39,419,246	$39,826,781
Papel bursatil	$20,829,894	$20,701,701	$20,440,976	$19,965,882
Certificados de Inversión	$3,982,469	$3,918,764	$3,563,324	
Depósitos de clientes	$91,188,346	$88,294,089	$88,482,423	$27,298,159
Préstamos por pagar	$116,639,808	$108,368,075	$95,447,896	$60,962,652
Cuentas por pagar y otros pasivos	$8,212,096	$8,738,729	$7,605,741	$4,962,320
Total de pasivos	**$306,964,414**	**$295,116,322**	**$274,475,691**	**$213,271,877**
Acciones comunes	$17,907,020	$17,907,020	$17,907,020	$17,866,365
Acciones preferidas	$23,483,648	$21,874,388	$21,769,660	$9,858,943
Utilidades retenidas	$19,345,624	$19,154,922	$17,921,638	$12,047,509
Total de patrimonio	**$60,736,292**	**$58,936,330**	**$57,598,318**	**$39,772,817**

Razones Financieras	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	Mar-13	Dic-12	Sep-12	Jun-12
Dividendo / acción común	$0	$0	$0	$0
Deuda total / patrimonio	5.05	5.01	4.77	5.36
Préstamos / total de activos	85.48%	83.51%	82.04%	72.31%
Provisiones / Morosidad +91 dias	9.31%	9.30%	12.16%	14.32%
Morosidad +91 dias / Cartera total	1.13%	1.22%	1.12%	1.61%
Provisiones	$330,760	$335,442	$371,560	$422,387
Morosidad +91 dias	$3,551,607	$3,605,329	$3,055,438	$2,950,288

IV PARTE
GOBIERNO CORPORATIVO

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

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

	Composición de la Junta Directiva
6.	a. Número de Directores de la Sociedad: ***Seis (6)***
	b. Número de Directores Independientes de la Administración ***Cuatro (5)***.

	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas ***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.* El 26 de septiembre de 2011, la Empresa recibió autorización por parte de la Superintendencia de Mercado de Valores para una segunda emisión pública de acciones preferidas no acumulativas, por un total de hasta 150,000 acciones por un valor nominal de cien dólares (US$100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas a emitir es de US$15,000,000. Al 31 de marzo de 2012, se han emitido tres tramos a una tasa de 6.75% por la suma de US$9,000,000, de los cuales US$6,959,000 estaban en circulación. El pago de dividendo es trimestral y no es acumulativo.
	Comités
8.	Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:
	a. Comité de Auditoría; 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: *A nivel de Junta Directiva: (1) Celebraciones de Junta Directiva. (2) Comité de Compensación.* *A nivel de Comité Ejecutivo: (1) Comité de ALCO (pasivos). (2) Comité de Administración de Crédito. (3) Comité de Cobros. (4) Comité de Políticas y Procedimientos. (5) Comité de Crédito.*
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el periodo cubierto por este reporte? ***Sí***.

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

PARTE V
DIVULGACIÓN

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

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

2. **Fecha de divulgación.**
   2.1 Si ya fue divulgado por alguno de los medios antes señalados, indique la fecha:
   No ha sido divulgado.

   2.2 Si aún no ha sido divulgado, indique la fecha probable en que será divulgado:
   31 de Mayo de 2013.

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

FIRMA(S)

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

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

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

Estados Financieros Consolidados
y Anexos

31 de marzo de 2013

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

Índice del Contenido

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

	Anexo
Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado de Situación Financiera	1
Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado de Utilidades Integrales	2

Panamá, 26 de abril de 2013

Certificación

Los Estados Financieros interinos y preparados internamente al 31 de marzo de 2013, 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").

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

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

Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de marzo de 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Activos	**Nota**	**2013**	**2012**
Efectivo		123,549	174,540
Depósitos a la vista		11,735,208	11,465,939
Depósito de ahorro		4,792,386	3,347,578
Depósitos a plazo		2,704,650	8,320,359
	5	19,355,793	23,308,416
Inversiones en valores	8	26,433,269	26,933,044
Préstamos	7	314,657,757	295,991,012
Menos reserva para perdida en prestamos	7	330,760	335,442
Prestamos neto		314,326,997	295,655,570
Mobiliario, equipo y mejoras, neto	9	1,061,457	1,025,320
Cuentas e intereses por cobrar	6	3,028,373	2,990,174
Cuentas por cobrar - relacionadas	4	108,350	85,885
Crédito fiscal por realizar	22	1,150,545	1,829,194
Impuesto sobre la renta diferido	24	179,531	179,531
Otros activos	10	2,056,391	2,045,518
Total de activos		367,700,706	354,052,652
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos:			
Valores comerciales negociables	4, 12	26,666,725	25,667,099
Notas comerciales negociables	15	39,445,076	39,427,865
Certificado de inversión	14	3,982,469	3,918,764
Obligaciones negociables	11	20,829,894	20,701,701
Depósitos de clientes:			
Ahorros		222,661	189,494
A plazo		90,965,685	88,104,595
Financiamientos recibidos	16	116,639,808	108,368,075
Cuentas por pagar - relacionadas	4	10,302	10,495
Otros pasivos	15	8,201,794	8,728,234
Total de pasivos		306,964,414	295,116,322
Patrimonio:			
Acciones comunes	21	17,907,020	17,907,020
Acciones preferidas	21	23,483,648	21,874,388
Reserva de capital	21	1,800,000	1,800,000
Reserva regulatoria		1,867,957	1,767,807
Reserva de valuación		705,328	895,063
Pérdida por conversión de moneda		(119,401)	69,248
Utilidades no distribuidas		15,091,740	14,622,804
Total de patrimonio		60,736,292	58,936,330
Compromisos y contingencias	23		
Total de pasivos y patrimonio		367,700,706	354,052,652

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

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

Estado Consolidado de Utilidades Integrales

Al 31 de marzo de 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2013	2012
Ingresos de operaciones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		5,246,779	4,111,502
Inversiones en valores		285,204	312,850
Depósitos en bancos		11,225	6,025
		5,543,208	4,430,377
Comisión por administración y manejo, netas	18	800,286	774,231
Comisiones por otorgamiento de préstamos		578,883	497,617
Total de ingresos por operaciones		6,922,377	5,702,225
Gastos de intereses y comisiones:			
Depósitos		997,078	776,671
Financiamientos recibidos		1,975,230	1,479,707
Comisiones	19	197,203	140,757
Total de gastos de intereses y comisiones		3,169,511	2,397,135
Ingreso neto de intereses y comisiones		3,752,866	3,305,090
Provisión para pérdidas en préstamos	7	75,263	107,216
Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión		3,677,603	3,197,874
Otros ingresos (gastos):			
Ganancia de inversiones a valor razonable	8	(15,710)	330,601
Ganancia (perdida) en instrumentos financieros		0	0
Costos por emisión de fideicomisos	8	0	0
Otros ingresos	18	610,656	350,116
Total de otros ingresos, neto		594,946	680,717
Gastos de operaciones:			
Salarios y otros gastos del personal	4, 20	1,536,733	1,388,128
Depreciación y amortización	9	113,068	90,970
Honorarios profesionales y legales		210,617	477,757
Impuestos		273,023	186,811
Otros gastos	20	812,099	646,422
Total de gastos de operaciones		2,945,540	2,790,088
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		1,327,009	1,088,503
Impuesto sobre la renta	24	366,635	314,120
Utilidad neta		960,374	774,383
Otras utilidades (pérdidas) integrales:			
Reserva de valuación		(189,735)	(579,569)
Conversión de moneda		(188,649)	63,802
Total de utilidades integrales		581,990	258,616

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

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

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio

Al 31 de marzo de 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	Acciones comunes	Acciones preferidas	Reserva de capital	Reserva regulatoria	Ganancia (perdida) no realizada en valores disponibles para la venta	Conversión de Moneda	Utilidades no distribuidas	Total
Saldos al 31 diciembre de 2011		17,907,020	15,181,360	1,800,000	1,261,578	1,568,819	(68,311)	12,331,818	49,982,382
Utilidad neta - 2011		0	0	0	0	0	0	774,383	774,383
Utilidades integrales		0	0	0	0	(579,569)	83,802		(515,767)
Total de utilidades integrales		0	0	0	0	(579,569)	83,802	774,383	258,616
Transacciones atribuibles a los accionistas:									
Contribuciones y distribuciones a los accionistas:									
Acciones emitidas		0	1,577,486	0	0	0	0	0	1,577,486
Impuesto complementario		0	0	0	0	0	0	(277,690)	(277,690)
Dividendo de acciones preferidas		0	0	0	0	0	0	0	0
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas		0	1,577,486	0	0	0	0	(277,690)	1,299,796
Otras reservas de patrimonio:									
Reserva regulatoria		0	0	0	98,304	0	0	(98,304)	0
Reserva de capital		0	0	0	0	0	0	0	0
Revaluación de capital								0	0
Total de otras reservas de patrimonio		0	0	0	98,304	0	0	(98,304)	0
Saldos al 31 de Marzo de 2012		17,907,020	16,758,846	1,800,000	1,359,882	990,250	(5,509)	12,730,205	51,540,794
Saldos al 31 diciembre de 2012		17,907,020	21,874,388	1,800,000	1,767,807	895,063	69,249	14,622,804	58,936,331
Utilidad neta - 2012		0	0	0	0	0	0	960,374	960,374
Utilidades integrales		0	0	0	0	(189,735)	(188,649)		(378,384)
Total de utilidades integrales		0	0	0	0	(189,735)	(188,649)	960,374	581,990
Transacciones atribuibles a los accionistas:									
Contribuciones y distribuciones a los accionistas:									
Acciones emitidas		0	1,609,259	0	0	0	0	0	1,609,259
Pago basado en acciones		0						0	0
Dividendo de acciones preferidas		0	0	0	0	0	0	(391,288)	(391,288)
Impuesto complementario		0	0	0	0	0	0	0	0
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas		0	1,609,259	0	0	0	0	(391,288)	1,217,971
Otras reservas de patrimonio:									
Reserva regulatoria		0	0	0	100,150	0	0	(100,150)	0
Reserva de capital		0	0	0	0	0	0	0	0
Revaluación de capital								0	0
Total de otras reservas de patrimonio		0	0	0	100,150	0	0	(100,150)	0
Saldos al 31de marzo de 2013		17,907,020	23,483,647	1,800,000	1,867,957	705,328	(119,400)	15,091,740	60,736,292

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

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

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Al 31 de marzo de 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2013	2011
Actividades de operación:			
Utilidad neta		960,374	4,248,083
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Provisión para pérdidas en préstamos		75,263	422,923
Ganancia (Pérdida) realizada de inversiones a valor razonable		15,710	(1,219,026)
Ganancia (perdida) Instrumentos financieros		0	0
Ganancia (perdida) en venta de inversiones		0	0
Depreciación y amortización		113,068	400,923
Perdida en venta de activos fijos		0	0
Pérdida por descarte de activos fijos		0	573
Impuesto sobre la renta diferido		0	(101,214)
Transacciones de pagos basados en acciones liquidadas con instrumentos de patrimonio		0	48,502
Ingresos por intereses		(5,543,208)	(19,649,146)
Gastos de intereses		2,972,308	10,281,531
Gasto de impuesto sobre la renta		365,635	1,320,706
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Préstamos desembolsados		(18,746,690)	(73,787,700)
Producto de titularizaciones de cartera de préstamos		0	0
Cuentas por cobrar		(38,200)	(98,505)
Cuentas por cobrar - relacionadas		(22,465)	(26,756)
Cuentas por pagar - relacionadas		(193)	(5,441)
Crédito fiscal por realizar		678,649	697,316
Otros activos		(11,035)	(391,616)
Depositos de clientes		2,894,257	18,767,156
Otros pasivos		(703,196)	2,857,101
Efectivo generado de operaciones:			
Intereses recibidos		5,543,209	20,937,809
Intereses pagados		(2,933,231)	(10,826,025)
Impuesto sobre la renta pagado		(228,956)	(514,059)
Flujos de efectivo de las actividades de operación		(14,607,701)	(46,636,865)
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones en valores		0	0
Venta de inversiones en valores		0	0
Redención de inversiones en valores		294,492	1,385,816
Compra de mobiliarios y equipos		(149,634)	(363,642)
Venta de mobiliarios y equipos		0	0
Flujos de efectivo actividades de inversión		144,858	1,022,174
Actividades de financiamiento:			
Producto de financiamientos		11,700,230	61,258,883
Financiamientos pagados		(3,428,497)	(23,169,481)
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		4,190,000	25,740,000
Amortización/redención de valores comerciales negociables		(3,190,374)	(30,824,944)
Producto de la emisión de notas comerciales negociables		17,211	11,221,391
Redención de notas comerciales		0	0
Redención de certificado de inversion		0	0
Emisión de certificado de inversion		63,705	3,918,764
Emisión de obligaciones negociables		10,141,000	43,750,000
Redención de obligaciones negociables		(10,012,807)	(50,266,014)
Emisión de acciones comunes		0	0
Emisión de acciones preferidas		1,609,260	6,693,028
Pago de dividendos acciones preferidas		(391,288)	(1,344,200)
Impuesto complementario		0	(83,163)
Flujo de efectivo actividades de financiamiento		10,698,440	46,894,264
Efecto por fluctuación de las tasas de cambios sobre el efectivo mantenido		(188,220)	132,119
Aumento (Disminución) neta en efectivo		(3,764,403)	1,279,573
Efectivo al inicio del año		23,308,416	21,896,724
Efectivo al final del año	5	19,355,793	23,308,416

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 Banco La Hipotecaria, S. A. una licencia fiduciaria que le permite realizar negocios de fideicomiso en o desde la República de Panamá. El Banco se encuentra registrada en la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución No.487-01 de 14 de diciembre de 2001.

(b) Online Systems, S. A., constituida el 30 de mayo de 2000 bajo las leyes de la República de Panamá, se dedica al desarrollo y mantenimiento de programas de computadoras.

(c) Mortgage Credit Reinsurance Limited, constituida el 5 de septiembre de 2002 bajo la ley de sociedades de las Islas Turks & Caicos, inició operaciones del giro de su actividad principal, reaseguros, a partir de la misma fecha.

(d) Securitization and Investment Advisors, Inc., constituida el 16 de mayo de 2003 bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas. Su actividad principal es el servicio de asesoría financiera internacional.

(e) La Hipotecaria S. A. de C. V., constituida el 3 de septiembre de 2003 bajo las leyes de la República de El Salvador. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y personales, administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales y personales en la República de El Salvador.

(f) La Hipotecaria de Colombia, S. A., fue constituida el 4 de enero de 2008 bajo las leyes de la República de Colombia. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales en la República de Colombia.

(1) Constitución y Operación, continuación

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

La oficina principal está ubicada en Vía España, Plaza Regency, piso No. 4, Torre 195, ciudad de Panamá. Al 31 de marzo de 2013, la Compañía mantenía un total de 212 (2011: 182) colaboradores permanentes.

El Comité de Auditoría de La Hipotecaria (Holding), Inc. autorizó la emisión de estos estados financieros consolidados el 26 de abril de 2013.

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

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes

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

(a) Declaración de Cumplimiento

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

(b) Base de Preparación

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

La administración, en la preparación de los estados financieros consolidados en conformidad con las NIIF, ha efectuado ciertas estimaciones contables y supuestos críticos, y ha ejercido su criterio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales afectan las cifras reportadas de los activos y pasivos y revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros consolidados y las cifras reportadas en el estado consolidado de utilidades integrales durante el periodo. 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.

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.

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

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

(c) Principios de Consolidación

Subsidiarias

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

Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación

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

(d) Transacciones en Moneda Extranjera

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

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

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

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

(e) Inversiones en Valores

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

- *Valores a Valor Razonable con Cambios en Resultados*
  En esta categoría se incluyen aquellos valores adquiridos con el propósito de generar una ganancia a corto plazo por las fluctuaciones del precio del instrumento. Estos valores se presentan a su valor razonable y los cambios en el valor razonable se reconocen en el estado consolidado de utilidades integrales en el periodo en el cual se generan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(f) 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.

(g) 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(h) 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 periodo financiero en el que se incurren.

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

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

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

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

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

(i) 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.

(j) Títulos de Deuda Emitidos y Financiamientos Recibidos

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

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

(k) 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.

(l) Reserva de valuación

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

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

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

(m) 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.

(n) 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.

(o) Ingresos por Honorarios y Comisiones

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

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 fideicomisos. Estos ingresos son registrados bajo el método de acumulado.

(p) 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.

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

(q) Impuesto sobre la Renta

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

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

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

(r) 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.

(s) Reaseguros

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

(t) Plan de Opciones de Compra de Acciones

La Junta Directiva de la Compañía y de sus subsidiarias autorizaron a favor de los ejecutivos claves, en adelante los "participantes", el siguiente plan:

- Plan de opciones de compra de acciones de la Compañía Holding.

El valor razonable de las opciones otorgadas al participante, se reconoce como gasto administrativo en las subsidiarias contra el balance adeudado de la Compañía Holding a sus subsidiarias. La Compañía Holding a su vez registra una cuenta por cobrar a las subsidiarias contra un crédito a sus utilidades no distribuidas El valor razonable de la opción en la fecha de otorgamiento es reconocido como un gasto de las subsidiarias de la Compañía, durante el periodo de vigencia de la opción. La cantidad del gasto en el año de concesión es determinado por la referencia al valor razonable de las opciones a la fecha de otorgamiento.

El valor razonable de las acciones concedidas anualmente a los participantes es reconocida como gasto del año por las subsidiarias.

La Compañía utiliza el modelo "Black Scholes" para determinar el valor razonable de las opciones. Las variables utilizadas fueron precio de la acción a la fecha de concesión, precio de ejecución, rendimiento de la acción en efectivo, volatilidad de la acción, vida contractual y porcentaje de ejecución anual.

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

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

Para el año terminado el 31 de marzo de 2013, la Compañía ha adoptado la siguiente norma modificada:

- Enmiendas a la NIC 1 – *Presentación de los rubros de las otras utilidades integrales,* publicada el 16 de junio de 2011. La norma es efectiva para periodos anuales comenzando en o después del 1 de julio de 2012. Se permite su adopción en fecha más temprana.

- *NIIF 13 Medición del valor razonable,* publicada el 12 de mayo de 2011, esta nueva norma define lo que se considera como valor razonable, establece un marco único de trabajo para la medición del valor razonable y requiere revelaciones sobre dicha medición. La norma es efectiva para periodos anuales comenzando en o después del 1 de enero 2013.

- La NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, introduce un modelo de control único para determinar si una participada debe consolidarse. Como resultado puede conducir a cambios en la contabilidad actual de la Compañía. La norma es efectiva para periodos anuales comenzando en o después del 1 de enero de 2013.

(v) 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 emitidas que no han sido aplicadas en la presentación de estos estados financieros:

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

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

(w) Uniformidad en la Presentación de Estados Financieros

Las políticas de contabilidad detalladas, anteriormente, han sido aplicadas consistentemente en los periodos presentados 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.

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

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, Comité de Auditoria, Comité de Cumplimiento, y Comité de Riesgo.

Adicionalmente, la subsidiaria Banco La Hipotecaria, S. A. está sujeta a las regulaciones de la Superintendencia de Bancos de Panamá y la Superintendencia del Mercado de Valores, en lo concerniente a concentraciones de riesgo, liquidez y capitalización entre otras.

La administración está dando seguimiento al impacto que la crisis financiera mundial pueda tener sobre la economía en Panamá y en otros países donde 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:

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

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

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

- *Formulación de Políticas de Crédito:*
  Actualmente la Compañía cuenta con un manual de Políticas de Crédito el cual establece los términos y condiciones bajo los cuales se otorgan los préstamos de la Compañía. Estas Políticas de Créditos son revisadas y actualizadas tomando en cuenta el entorno macroeconómico del país, la experiencia que la Compañía ha mantenido en su propia cartera de préstamos y las tendencias y prácticas de la industria en la cual se desempeña la Compañía.

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

- *Establecimiento de Límites de Autorización:*
  La Compañía ha establecido límites máximos de otorgamiento de préstamos que ascienden a US$120,000 (2012: US$120,000) 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 Vicepresidente Ejecutivo de Soporte de Negocios, el Vicepresidente de Riesgos, el Gerente de Crédito y el Oficial de Crédito. La plataforma tecnológica de la Compañía permite definir niveles de concentración de los clientes dentro de su cartera.

- *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 regularmente un porcentaje de los casos desembolsados en el período inmediatamente anterior a la fecha de la revisión. El objetivo es asegurar el cumplimiento en cada préstamo auditado de los lineamientos establecidos en las Políticas de Crédito, Políticas de Tramitación y Políticas de Legal.

  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

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

	Préstamos	
	2013	2012
Deterioro Individual:		
Grado 6: Deteriorado	2,049,588	2,014,614
Reserva asignada	(218,522)	(231,125)
Valor en libros	1,831,066	1,783,489
Morosos sin deterioro:		
Grado 2: Riesgo bajo		
01 – 30 días	22,395,215	18,363,821
31 – 60 días	7,944,088	7,711,640
Reserva asignada	(29,252)	(27,195)
Valor en libros	30,310,051	26,048,266
Grado 3 a 5: Lista de vigilancia		
61 – 90 días	3,783,538	3,110,968
91 – 120 días	1,047,751	721,552
121 – 150 días	499,359	397,056
151 – 180 días	317,736	320,883
Reserva asignada	(68,940)	(63,575)
Valor en libros	5,579,444	4,486,884
No morosos sin deterioro:		
Grado 1: Corriente	276,620,482	263,350,478
Reserva asignada	(14,046)	(13,547)
Valor en libros	276,606,436	263,336,931
Total cartera de préstamos	314,326,997	295,655,570

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.

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

- Reservas por deterioro:
  La Compañía ha establecido reservas para cubrir las pérdidas incurridas en la cartera de préstamos. Estas reservas se calculan de forma individual para los préstamos que son individualmente significativos y para los préstamos que no son individualmente significativos y los préstamos que al ser evaluados de forma individual no presentan deterioro, se calculan de forma colectiva.

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 periodo de tiempo del crédito y generalmente no son actualizadas excepto si el crédito se encuentra en deterioro en forma individual.

El valor estimado de las garantías hipotecarias y otras garantías sobre los préstamos ascendían aproximadamente a US$355,107,850 (2012: US$333,591,078).

La Compañía al 31 de marzo de 2013, mantiene en clasificación no morosos sin deterioro las inversiones y depósitos en bancos por la suma de US$26,433,269 (2012: US$26,933,044) y US$19,232,244 (2012: US$23,308,416); respectivamente.

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	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Concentración por Sector						
Préstamos hipotecarios	286,023,875	268,109,278	0	0	0	0
Préstamos personales	28,633,882	27,881,734	0	0	0	0
Otros sectores	0	0	26,433,269	26,933,044	19,107,084	23,133,876
	314,657,757	295,991,012	26,433,269	26,933,044	19,107,084	23,133,876
Concentración Geográfica						
Panamá	193,722,299	182,458,925	19,262,406	19,281,336	11,220,655	15,246,040
Estados Unidos	0	0	0	0	0	0
Centroamérica	114,502,496	109,278,798	0	0	4,736,009	5,320,577
Colombia	6,432,962	4,253,289	113,172	578,307	1,307,780	911,254
Islas del Caribe	0	0	7,057,691	7,073,401	1,842,639	1,656,005
	314,657,757	295,991,012	26,433,269	26,933,044	19,107,084	23,133,876

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

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

(b) Riesgo de Liquidez:

El riesgo de liquidez se define como la incapacidad de la Compañía de cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otros, de un retiro inesperado de fondos aportados por acreedores o clientes, el deterioro de la calidad de la cartera de préstamos, la reducción en el valor de las inversiones, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo. La Compañía administra sus recursos líquidos para honrar sus pasivos al vencimiento de los mismos en condiciones normales.

Administración del Riesgo de Liquidez
La Compañía controla este riesgo con reservas apropiadas de liquidez y de activos fácilmente realizables, usualmente por encima de los requerimientos regulatorios, con adecuado calce de plazos entre activos y pasivos y con planes de contingencia que son periódicamente revisados y actualizados.

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

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

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

La siguiente tabla analiza los activos financieros de la Compañía en agrupaciones de vencimiento remanente a la fecha del estado consolidado de situación financiera respecto a la fecha de vencimiento contractual.

2013	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Sin Vencimiento	Total
Activos:					
Efectivo	123,549	0	0	0	123,549
Depósitos en bancos	19,232,244	0	0	0	19,232,244
Inversiones en valores	0	0	26,333,269	100,000	26,433,269
Préstamos	61,849	5,393,808	309,202,100	0	314,657,757
Otros activos	4,287,267	0	0	0	4,287,267
Total de activos	23,704,909	5,393,808	335,535,369	100,000	364,734,086
Pasivos:					
Valores comerciales negociables	26,666,725	0	0	0	26,666,725
Notas comerciales negociables	0	39,445,076	0	0	39,445,076
Obligaciones negociables	20,829,894	0	0	0	20,829,894
Certificado de inversión	0	3,982,469	0	0	3,982,469
Depósitos	23,258,309	67,930,037	0	0	91,188,346
Financiamientos recibidos	33,543,591	58,096,216	25,000,000	0	116,639,808
Otros pasivos	8,212,096	0	0	0	8,212,096
Total de pasivos	112,510,615	169,453,798	25,000,000	0	306,964,414
Contingencias	44,896,662	0	0	0	44,896,662
Margen de liquidez neto	(133,702,368)	(164,059,990)	310,535,369	100,000	12,873,010

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

2012	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Sin Vencimiento	Total
Activos:					
Efectivo	174,540	0	0	0	174,540
Depósitos en bancos	23,133,876	0	0	0	23,133,876
Inversiones en valores	0	0	26,833,044	100,000	26,933,044
Préstamos	17,579	5,368,098	290,605,335	0	295,991,012
Otros activos	4,905,253	0	0	0	4,905,253
Total de activos	28,231,248	5,368,098	317,438,379	100,000	351,137,725
Pasivos:	25,667,099	0	0	0	25,667,099
Valores comerciales negociables	0	39,427,865	0	0	39,427,865
Notas comerciales negociables	20,701,701	0	0	0	20,701,701
Obligaciones negociables	0	3,918,764	0	0	3,918,764
Depósitos	24,142,221	64,151,868	0	0	88,294,089
Financiamientos recibidos	31,660,256	45,207,819	31,500,000	0	108,368,075
Otros pasivos	8,738,729	0	0	0	8,738,729
Total de pasivos	110,910,006	152,706,316	31,500,000	0	295,116,322
Contingencias	44,452,547	0	0	0	44,452,547
Margen de liquidez neto	(127,131,305)	(147,338,218)	285,938,379	100,000	11,568,856

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

(c) *Riesgo de Mercado:*
Es el riesgo de que el valor de un activo financiero se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados de valores a eventos políticos y económicos. La administración de este riesgo es supervisada constantemente por la Gerencia General. Para mitigar este riesgo, la Compañía ha documentado en sus políticas controles relacionados con límites de inversión, clasificación y valuación de inversiones, calificación de cartera, verificación de pagos de intereses, sensibilidad y prueba de tasas.

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

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

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

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

La 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.

2013	Hasta 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
Activos:					
Depósitos a la vista en bancos	16,527,595	0	0	0	16,527,595
Depósitos a plazo en bancos	2,704,648	0	0	0	2,704,648
Valores disponibles para la venta	19,159,988	0	0	0	19,159,988
Valores mantenidos hasta su vencimiento	0	0	0	7,273,281	7,273,281
Préstamos	314,657,757	0	0	0	314,657,757
Total	353,049,988	0	0	7,273,281	360,323,269
Pasivos:					
Depósitos de ahorros	222,660	0	0	0	222,660
Depósitos a plazo	23,035,648	31,313,379	36,616,658	0	90,965,685
Financiamientos recibidos y deuda emitida	164,136,428	29,187,469	14,240,076	0	207,563,973
Total	187,394,736	60,500,848	50,856,734	0	298,752,318

2012	Hasta 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
Activos:					
Depósitos a la vista en bancos	14,813,517	0	0	0	14,813,517
Depósitos a plazo en bancos	8,320,359	0	0	0	8,320,359
Valores disponibles para la venta	19,644,215	0	0	0	19,644,215
Valores mantenidos hasta su vencimiento	0	0	0	7,288,829	7,288,829
Préstamos	295,991,012	0	0	0	295,991,012
Total	338,769,103	0	0	7,288,829	346,057,932
Pasivos:					
Depósitos de ahorros	189,494	0	0	0	189,494
Depósitos a plazo	23,952,727	25,519,793	38,632,075	0	88,104,595
Financiamientos recibidos y deuda emitida	154,736,875	22,077,764	21,268,865	0	198,083,504
Total	178,879,096	47,597,557	59,900,940	0	286,377,593

Al 31 de marzo de 2013, los depósitos de clientes en pasivos devengaban tasas de interés anual en un rango de 3.125% a 5.00% (2012: 1.00% a 5.75%).

La Compañía obtiene sus fondos, principalmente, con pasivos cuyas tasas de interés fluctúan de las siguientes maneras: 1) Tasas fijas por periodos de hasta cinco (5) años. 2) Tasas variables según fluctuaciones en la tasa LIBOR ajustadas mensualmente, trimestralmente o semestralmente. 3) Tasas variables por periodos menores de un (1) año.

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

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 Hipotecaria de Panamá. 2) Tasas ajustadas según determine La Compañía, de tiempo en tiempo en base al costo de los pasivos de la Compañía. 3) Tasas que determina la Compañía donde se deposita la liquidez.

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

Categoría de Pasivo	2013	2012
Tasas variables según fluctuaciones en la tasa LIBOR ajustadas mensualmente, trimestralmente o semestralmente. (Financiamientos recibidos)	117,411,540	109,197,437
Tasas fijas por periodos no mayores de un (1) año (VCNs y Obligaciones negociables).	51,479,088	50,287,564
Tasas fijas por periodos menores de un (1) año (Depósitos a plazo)	17,412,571	23,952,727
Tasas fijas por periodos mayores de un (1) año (Depósitos a plazo).	67,930,037	64,151,868
Tasas variables por periodos menores de un (1) año (Depósitos cuenta de ahorro).	222,660	189,494
Tasas fijas por periodos mayores de un (1) año (Notas comerciales negociables y financiamientos recibidos).	39,445,076	39,427,865
	293,900,972	287,206,955

Categoría de Activo	2013	2012
Tasas variables ajustadas trimestralmente según un índice determinado por la Superintendencia de Bancos de Panamá.	97,573,154	90,018,547
Tasas ajustadas según determine la Compañía, de tiempo en tiempo en base al costo de los pasivos de la Compañía.	217,084,603	205,972,465
	314,657,757	295,991,012

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

La Compañía está expuesta al riesgo de precio de los instrumentos financieros clasificados como disponibles para la venta o como valores a valor razonable con cambios en resultados.

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

(d) Riesgo Operacional:

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos de la Compañía, de personal, tecnología e infraestructura y de factores externos que no estén relacionados a riesgos de créditos y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios. El objetivo de la Compañía es manejar el riesgo operacional buscando evitar pérdidas financieras y daños en la reputación de la Compañía.

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

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

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 en los controles 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 apoyadas en un programa de revisiones periódicas, las cuales están vigiladas por el departamento de auditoría interna; los resultados de estas revisiones son discutidas con el personal encargado de cada unidad de negocio para su acción correctiva y reportadas al Comité de Auditoría.

Administración de capital:

La política de la administración es mantener una estructura de capital sólida. El total de capital en acciones comunes emitidas y en circulación al 31 de marzo de 2013 es de US$17,907,020; y el de acciones preferidas es de US$ 23,483,647 (2012: US$21,874,388).

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

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

La Junta Directiva al término de cada período fiscal, evalúa los resultados luego de deducir el impuesto sobre la renta, para determinar la participación a ejecutivos y distribución de dividendos de haber. Al 31 de marzo de 2013, la Compañía no ha pagado dividendos a sus accionistas comunes. Al 31 de marzo de 2013, las utilidades no distribuidas eran de US$15,091,740 (2012: US$14,622,804).

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.

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 periodo de los estados financieros consolidados al 31 de marzo de 2013.

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:

Capital Primario (Pilar 1)	**2013**	**2012**
Acciones comunes	15,000,000	150,000
Capital adicional pagado	3,750,000	18,600,000
Utilidades retenidas	5,889,005	5,589,349
Total del capital primario	24,639,005	24,339,349
Capital Secundario (Pilar 2)		
Reservas de Valuación	692,156	
Menos: Inversión en afiliada	(35,658)	(29,408)
Total	25,295,503	24,309,941
Activo ponderado con base a riesgo	135,634,014	131,148,843
Índices de Capital		
Total expresado en porcentaje del activo ponderado con base a riesgo	18.65%	18.54%

(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	
	2013	**2012**
Activos:		
Cuentas por cobrar relacionadas	108,350	85,885
Pasivos:		
Depósitos de plazo fijo	5,424,625	4,907,733
Depósitos de ahorro	173,601	134,453
Cuentas por pagar relacionadas	10,303	10,495

	2013	**2012**
Otros ingresos (gastos):		
Comisión por fianza de garantía	(30,039)	(45,818)
Intereses de depósitos a plazo	(63,976)	(7,972)
Reaseguros asumido	337,195	302,635
Bono de buena siniestralidad	0	0
Siniestros y comisión asumido	(49,294)	(38,935)
Gastos de seguros	0	(40,151)
Beneficios a corto plazo a ejecutivos	(196,779)	(226,747)
Pérdida en venta de instrumentos financieros	0	0

Transacciones con Directores y Ejecutivos

Al 31 de marzo de 2013, la Compañía ha pagado dietas por US$2,100 (2012: US$5,700) a los Directores que asisten a las sesiones de Junta Directiva y Comités.

La Compañía ha pagado salarios y otros beneficios tales como seguro de vida, bonificación, y salarios en especie a los Ejecutivos por US$196,779 (2012: US$226,747).

(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:

	2013	**2012**
Efectivo	123,549	174,540
Depósitos a la vista	11,735,208	11,465,939
Depósito de ahorro	4,792,387	3,347,578
Depósitos a plazo fijo	2,704,648	8,320,359
Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de flujos de efectivo consolidado	19,355,793	23,308,416

(5) Efectivo y Equivalentes de Efectivo, continuación

Al 31 de marzo de 2013, la Compañía mantenía depósitos a plazo fijo por la suma de US$2,704,650 (2012: US$8,320,359), los cuales tenían vencimientos varios hasta por tres meses y sus tasas de interés oscilaban entre 0.02% a 1.00% (2012: 0.02% a 0.40%).

Adicionalmente, la Compañía mantiene depósitos en cuentas de ahorro por la suma de US$4,792,386 (2012: US$3,347,578) con tasas de interés de 0.15% a 0.25% (2012: 0.15% a 0.25%).

De igual forma la Compañía mantiene depósitos en cuentas corrientes por la suma de US$11,735,208 (2012: US$11,465,939) con tasas de interés de 0.15% (2012: 0.15%).

(6) Cuentas e Intereses por Cobrar

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

	2013	2012
Cuentas por cobrar:		
Clientes	890,699	890,621
Empleados	6,127	5,172
Varios	993,021	736,931
	1,889,847	1,632,724
Intereses por cobrar:		
Clientes	915,702	798,557
Bono hipotecario	222,824	558,893
	1,138,526	1,357,450
	3,028,373	2,990,174

(7) Préstamos, Neto

La composición de la cartera de préstamos se resume así:

	2013	2012
Préstamos:		
Personales	28,633,881	27,881,734
Hipotecarios residenciales	286,023,876	268,109,278
	314,657,757	295,991,012
Menos provisión para pérdidas en préstamos	(330,760)	(335,442)
	314,326,997	295,655,570

Al 31 de marzo de 2013, la Compañía mantenía préstamos hipotecarios por US$138,514,426 (2012: US$128,246,797) en garantía de obligaciones contraídas o por contraer con instituciones financieras (Véase nota 13).

Al 31 de marzo de 2013, la Compañía mantenía préstamos hipotecarios por aproximadamente US$43.5 millones (2012: US$43.5 millones) en garantía de notas comerciales negociables (Véase nota 14).

(7) Préstamos, Neto, continuación

Al 31 de marzo de 2013, las tasas de interés anual que devengaban los préstamos oscilaban entre 6.00% a 18% (2012: 6.25% a 18%).

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

	2013	2012
Saldo al inicio del año	335,442	309,004
Cargos de provisión	88,683	422,923
Préstamos castigados	(93,365)	(396,485)
Saldo al final del año	330,760	335,442

La subsidiaria bancaria, por cumplimiento regulatorio en Panamá, requiere establecer reservas regulatorias para préstamos. Al 31 de marzo de 2013, estas reservas regulatorias en adición a las reservas requeridas bajo NIIF, sumaban US$1,867,957 (2012: US$1,767,807), las cuales se presentan en el estado consolidado de cambios en el patrimonio como una apropiación de las utilidades no distribuidas.

(8) Inversiones en Valores

Al 31 de marzo de 2013, la Compañía mantiene una cartera de inversiones por un valor de US$26,433,269 (2012: US$26,933,044). Estas inversiones están clasificadas de la siguiente forma:

Inversiones Disponibles para la Venta

Al 31 de marzo de 2013, estas inversiones se detallan de la siguiente manera:

	2013		2012	
	Valor Razonable	Costo Amortizado	Valor Razonable	Costo Amortizado
Bonos hipotecarios	19,159,988	18,454,660	19,644,215	18,749,152
Total	19,159,988	18,454,660	19,644,215	18,749,152

Durante el año 2012 la Compañía no ha vendido inversiones disponibles para la venta (2012:0). Adicionalmente, la Compañía presenta ganancias no realizadas para los valores disponibles para la venta por US$705,328 (2012: US$895,063), la cuales se presentan en el estado consolidado de cambios en el patrimonio.

El rendimiento del bono del Décimo 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 2.3675% para la Serie A y 2.25% para la Serie B. Al 31 de marzo de 2013, la tasa de interés de la Serie A fue 3.63% (2012: 3.63%) y de la Serie B 8.25% (2012: 8.25%).

(8) Inversiones en Valores, continuación

Los bonos Serie A y Serie B del Noveno Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios contemplan una tasa de interés mínima de 6.3125% y 6.5625%, respectivamente. La tasa de interés Serie A y la tasa de interés Serie B están indexadas a fluctuaciones anuales en la tasa índice. La "Tasa Índice" significa la tasa activa para activos con plazos de más de un (1) año para el año calendario inmediatamente anterior a la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés según sea establecida por el Banco Central de Reserva de El Salvador, redondeada al 0.063% más cercano. Al 31 de marzo de 2013 la tasa de interés fue de Serie A 6.1875% y Serie B 6.4375% (2012: Serie A 6.1875% y Serie B 6.4375%).

Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados

Estas inversiones se componen por intereses residuales de fideicomisos administrados. Al 31 de marzo de 2013, estas inversiones se detallan de la siguiente manera:

	2013	2012
Intereses residuales en fideicomisos	6,957,691	6,973,401
Total	6,957,691	6,973,401

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, Noveno y Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (vencimientos 2036, 2022 y 2039, respectivamente). Al 31 de marzo de 2013, se registró una perdida sobre las inversiones en el estado consolidado de utilidades integrales por US$ 15,710 (2012: US$1,219,026).

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$215,590 (2011: US$215,428) y con un valor razonable de US$347,445 (2012: US$365,344). Estos bonos tienen una tasa de interés del 8.875% (2012: 8.875%) y con vencimiento el 31 de diciembre de 2027. Estos bonos se mantienen en el Banco Nacional de Panamá a disposición de la Superintendencia de Bancos de Panamá, para garantizar el adecuado cumplimiento de las obligaciones fiduciarias de la Compañía.

La Compañía también mantiene como parte de su cartera de inversiones, los aportes de capital realizados para la constitución de los fideicomisos utilizados para las titularizaciones de carteras de préstamos que realiza la Compañía las cuales ascienden a US$100,000 (2012: US$100,000). Estas inversiones se mantienen registradas al costo.

(8) Inversiones en Valores, continuación

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

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

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

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

	2013	
Descripción	**Nivel 1 y 2**	**Nivel 3**
Inversiones disponibles para la venta	0	19,159,988
Inversiones a valor razonable a través de resultados	0	6,957,691
Total	0	26,117,679

	2012	
Descripción	**Nivel 1 y 2**	**Nivel 3**
Inversiones disponibles para la venta	0	19,644,215
Inversiones a valor razonable a través de resultados	0	6,973,401
Total	0	26,617,616

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.

(8) Inversiones en Valores, continuación

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

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

	Inversiones a Valor Razonable a través de Resultados Instrumentos de deuda		Inversiones Disponibles para la Venta Instrumentos de deuda	
	2013	2012	2013	2012
Saldo al inicio del año	6,973,401	6,140,218	19,644,215	21,318,945
Utilidades o pérdidas totales:				
En el estado consolidado de utilidades integrales	(15,710)	833,183	0	0
Compras, ventas y redenciones netas	0	0	(294,492)	(999,974)
(Pérdida) ganancia no realizada	0	0	(189,735)	(674,756)
Saldo al final del año	6,957,691	6,973,401	19,159,988	19,644,215

(9) Mobiliario, Equipo y Mejoras

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

2013	Mobiliario	Equipo de oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
Costo:					
Al inicio del año	504,896	1,454,213	341,914	812,227	3,113,250
Compras	4,400	93,287	49,533	2,415	149,635
Ventas y descartes	0	0	0	0	0
Ajuste por conversión	0	57	0	0	57
Al final del año	509,296	1,547,557	391,447	814,642	3,262,942
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	287,050	1,114,029	252,234	434,617	2,087,930
Gasto del año	15,888	39,107	17,243	40,829	113,067
Ventas y descartes	0	0	0	0	0
Ajuste por conversión	0	(1,021)	0	1,509	488
Al final del año	302,938	1,152,115	269,477	476,955	2,201,485
Saldos netos	206,358	395,442	121,970	337,687	1,061,457

(9) Mobiliario, Equipo y Mejoras, continuación

2012	Mobiliario	Equipo de oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
Costo:					
Al inicio del año	464,573	1,275,840	326,134	712,241	2,778,788
Compras	45,525	202,313	15,780	100,024	363,642
Ventas y descartes	(4,658)	(26,930)	0	0	(31,588)
Ajuste por conversión	(544)	2,990	0	(38)	2,408
Al final del año	504,896	1,454,213	341,914	812,227	3,113,250
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	232,188	1,019,875	186,590	283,401	1,722,054
Gasto del año	59,439	124,722	65,644	151,118	400,923
Ventas y descartes	(4,658)	(26,357)	0	0	(31,015)
Ajuste por conversión	81	(4,211)	0	98	(4,032)
Al final del año	287,050	1,114,029	252,234	434,617	2,087,930
Saldos netos	217,846	340,184	89,680	377,610	1,025,320

(10) Otros Activos

Los otros activos se presentan a continuación:

	2013	2012
Depósitos en garantía	35,862	35,862
Fianza de licencia de fiduciaria	25,000	25,000
Fondo de cesantía	331,830	334,699
Prepagos varios	803,023	1,109,311
Activos adjudicados	610,676	540,626
Otros	250,000	0
Total	2,056,391	2,045,498

(11) 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	2013
Tramo 04	4.25%	Abril, 2013	2,250,000
Tramo 05	4.25%	Mayo, 2013	2,250,000
Tramo 09	4.50%	julio, 2013	1,000,000
Tramo 10	4.50%	julio, 2013	1,000,000
Tramo 11	4.50%	Agosto, 2013	1,500,000
Tramo 13	4.50%	Agosto, 2013	1,500,000
Tramo 16	4.75%	Abril, 2013	1,250,000
Tramo 19	4.00%	Enero, 2014	1,000,000
Tramo 20	4.00%	Enero, 2014	1,500,000
Tramo 21	4.00%	Febrero, 2014	1,786,000
Tramo 22	4.25%	Febrero, 2014	2,000,000
Tramo 23	4.50%	Marzo, 2014	2,000,000
Tramo 24	4.50%	Marzo, 2014	1,855,000
			20,891,000
		Menos gastos de emisión	(61,106)
			20,829,894

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	2012
Tramo 03	4.13%	Febrero, 2013	3,000,000
Tramo 04	4.25%	Abril, 2013	2,250,000
Tramo 05	4.25%	Mayo, 2013	2,250,000
Tramo 07	4.00%	Marzo, 2013	1,000,000
Tramo 09	4.50%	julio, 2013	1,000,000
Tramo 10	4.50%	julio, 2013	1,000,000
Tramo 11	4.50%	Agosto, 2013	1,500,000
Tramo 12	4.25%	Enero, 2013	1,000,000
Tramo 13	4.50%	Agosto, 2013	1,500,000
Tramo 14	4.35%	Marzo, 2013	1,000,000
Tramo 15	4.75%	Marzo, 2013	1,000,000
Tramo 16	4.75%	Abril, 2013	1,250,000
Tramo 17	4.50%	Marzo, 2013	1,500,000
Tramo 18	4.25%	Enero, 2013	1,500,000
			20,750,000
		Menos gastos de emisión	(48,299)
			20,701,701

(12) Valores Comerciales Negociables (VCNs)

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

2013

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Valor
Serie CAC	3.25%	Abril, 2013	2,500,000
Serie CAD	3.25%	Abril, 2013	2,500,000
Serie CAI	2.50%	Mayo, 2013	1,000,000
Serie CAG	3.00%	Julio, 2013	2,592,000
Serie CAE	3.00%	Julio, 2013	1,500,000
Serie CAF	3.00%	Agosto, 2013	2,500,000
Serie CAJ	3.00%	Agosto, 2013	1,000,000
Serie CAK	3.00%	Septiembre, 2013	1,538,000
Serie CAL	3.00%	Septiembre, 2013	2,000,000
Serie CAN	3.00%	Noviembre, 2013	2,000,000
Serie CAO	3.00%	Diciembre, 2013	2,460,000
Serie CAP	3.00%	Diciembre, 2013	950,000
Serie CAQ	3.25%	Febrero, 2014	1,000,000
Serie CAR	3.25%	Marzo, 2014	1,690,000
Serie CAS	3.25%	Marzo, 2014	1,500,000
			26,730,000
		Menos gastos de emisión	(63,275)
			26,666,725

2012

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Valor
Serie CAH	2.25%	Febrero, 2013	1,000,000
Serie CAM	2.25%	Marzo, 2013	2,200,000
Serie CAC	3.25%	Abril, 2013	2,500,000
Serie CAD	3.25%	Abril, 2013	2,500,000
Serie CAI	2.50%	Mayo, 2013	1,000,000
Serie CAG	3.00%	Julio, 2013	2,592,000
Serie CAE	3.00%	Julio, 2013	1,500,000
Serie CAF	3.00%	Agosto, 2013	2,500,000
Serie CAJ	3.00%	Agosto, 2013	1,000,000
Serie CAK	3.00%	Septiembre, 2013	1,538,000
Serie CAL	3.00%	Septiembre, 2013	2,000,000
Serie CAN	3.00%	Noviembre, 2013	2,000,000
Serie CAO	3.00%	Diciembre, 2013	2,460,000
Serie CAP	3.00%	Diciembre, 2013	950,000
			25,740,000
		Menos gastos de emisión	(72,901)
			25,667,099

(13) Financiamientos Recibidos

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	2013	2012
Línea de crédito para capital de trabajo por US$5,000,000, 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.	5,000,000	5,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US$10,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	10,000,000	10,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US$10,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual fija garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	9,000,000	8,200,000
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.	9,000,000	9,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US$15,000,000, con vencimiento de cinco años (2016) y tasa de interés semestral Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	10,000,002	11,666,668
Línea de crédito para capital de trabajo por US$10,000,000, con vencimiento de tres años (2014) y tasa de interés semestral Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	8,461,538	9,230,769
Línea de crédito para capital de trabajo por US$25,000,000, con vencimiento de tres años (2014) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	14,850,000	14,500,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US$3,750,000 con vencimiento de 2 años y medio (2013) y tasa de interés anual LIBOR más un margen	0	0
Línea de crédito para capital de trabajo por US$25,000,000, con vencimiento de ocho años (2019) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	25,000,000	25,000,000
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.	1,100,000	1,100,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por US$10,000,000, con vencimiento cada 18 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	10,000,000	4,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US$10,000,000, con vencimiento de siete años (2018) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	10,000,000	6,500,000
Total de financiamientos recibidos	117,411,540	109,197,437
Menos gastos iniciales	(771,732)	(829,362)
Total de financiamientos recibidos	116,639,808	108,368,075

Las tasas de interés anual de los financiamientos recibidos oscilan en un rango de 2.61% a 6.00% (2012: 2.87% a 6.00%).

(13) Financiamientos Recibidos, continuación

Al 31 de marzo de 2013, la Compañía mantenía créditos hipotecarios por US$138,514,426 (2012: US$128,246,797) en garantía de las obligaciones contraídas con instituciones financieras. (Véase nota 7).

(14) Notas Comerciales Negociables

La Compañía tiene autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores una emisión de US$40,000,000 en Notas Comerciales Negociables (NCN) las cuales se encuentran respaldadas con el crédito general de la Compañía, y un fideicomiso de garantía de créditos hipotecarios.

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	2013 Valor	2012 Valor
SERIE J	4.50%	Marzo, 2015	2,150,000	2,150,000
SERIE K	5.00%	Marzo, 2016	7,046,000	7,046,000
SERIE L	5.00%	Abril, 2016	500,000	500,000
SERIE M	4.75%	Mayo, 2016	5,000,000	5,000,000
SERIE N	4.75%	Abril, 2016	2,500,000	2,500,000
SERIE O	3.50%	Julio, 2014	5,000,000	5,000,000
SERIE P	4.00%	Septiembre, 2015	1,250,000	1,250,000
SERIE Q	3.75%	Octubre, 2014	210,000	210,000
SERIE R	4.25%	Octubre, 2015	1,500,000	1,500,000
SERIE S	4.25%	Diciembre, 2015	1,560,000	1,560,000
SERIE T	4.75%	Diciembre, 2016	1,657,000	1,657,000
SERIE U	4.12%	Septiembre, 2015	4,239,000	4,239,000
SERIE V	4.75%	Febrero, 2017	1,761,000	1,761,000
SERIE W	3.50%	Abril, 2014	225,000	225,000
SERIE X	4.00%	Abril, 2015	2,025,000	2,025,000
SERIE Y	4.25%	Agosto, 2016	1,800,000	1,800,000
SERIE Z	4.75%	Julio, 2017	1,200,000	1,200,000
			39,623,000	39,623,000
		Menos gastos de emisión	(177,924)	(166,526)
			39,445,076	39,427,865

Al 31 de marzo de 2013, la Compañía mantenía préstamos hipotecarios por aproximadamente US$43.5 millones (2012: US$43.5 millones) en garantía de notas comerciales negociables (Véase nota 7).

(15) Certificado de Inversión

La Compañía tiene autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de El Salvador una emisión de US$30,000,000 en Certificados de Inversión (CI) las cuales se encuentran respaldadas con garantía de Grupo ASSA, S. A.

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	2013
Tramo 1	5.00%	Septiembre, 2015	2,000,000
Tramo 2	4.75%	Septiembre, 2014	2,000,000
			4,000,000
		Menos gastos de emisión	(17,531)
			3,982,469

Tipo	Tasa de Interés	Vencimiento	2012
Tramo 1	5.00%	Septiembre, 2015	2,000,000
Tramo 2	4.75%	Septiembre, 2014	1,942,100
			3,942,100
		Menos gastos de emisión	(23,336)
			3,918,764

(16) Otros Pasivos

El detalle de los otros pasivos se presenta a continuación:

	2013	2012
Impuesto sobre la renta por pagar	1,056,119	1,419,583
Intereses acumulados por pagar sobre depósitos, financiamientos y otras obligaciones	1,253,711	1,292,788
Reserva para prestaciones laborales y otras remuneraciones	1,080,929	1,105,055
Otros	4,811,035	4,910,808
Total	8,201,794	8,728,234

(17) 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 revisados por la alta Gerencia para la toma de decisiones.

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

- *Administración de fideicomisos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos por comisiones generadas por la gestión de administración y cobranzas de préstamos hipotecarios y personales que le pertenecen a terceros menos los gastos de operación 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.

- *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.

(17) Información de Segmentos, continuación

2013	Administración de fideicomisos	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
Ingresos por intereses	0	4,521,016	725,763	296,430	5,543,209
Ganancia realizada en inversiones	0	0	0	(15,710)	(15,710)
Gastos de intereses y comisiones	0	(2,834,764)	(170,905)	(163,843)	(3,169,512)
Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos	0	378,689	55,605	0	434,294
Ingresos de comisión neta por administración de fideicomiso	171,963	0	0	0	171,963
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	154,104	561,770	57,038	0	772,912
Ingreso por reaseguro	121,642	196,380	19,173	0	337,195
Otros ingresos	0	244,579	14,745	14,136	273,461
Provisión para pérdidas en préstamos	0	19,222	(94,485)	0	(75,263)
Gastos de operaciones	(312,840)	(1,910,862)	(515,764)	(93,007)	(2,832,472)
Depreciación y amortización	(12,488)	(76,278)	(20,588)	(3,713)	(113,067)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	122,381	1,099,752	70,583	34,294	1,327,010
Activos del segmento	0	308,672,546	30,136,775	28,891,385	367,700,706
Pasivos del segmento	0	277,227,531	16,713,787	16,023,096	309,964,414

2012	Administración de fideicomisos	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
Ingresos por intereses	0	15,445,082	2,815,995	1,388,069	19,649,146
Ganancia en instrumentos financieros	0	0	0	1,219,026	1,219,026
Gastos de intereses y comisiones	0	(9,749,031)	(602,435)	(591,035)	(10,942,501)
Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos	0	1,414,682	245,247	0	1,659,929
Ingresos de comisión neta por administración de fideicomiso	871,054	0	0	0	871,054
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	595,884	2,194,799	214,778	0	3,005,461
Ingreso por reaseguro	482,953	720,728	74,381	0	1,278,062
Otros ingresos	0	1,089,195	67,306	66,033	1,222,534
Provisión para pérdidas en préstamos	0	(318,606)	(104,317)	0	(422,923)
Gastos de operaciones	(1,336,361)	(8,053,336)	(1,652,868)	(527,511)	(11,570,076)
Depreciación y amortización	(46,307)	(279,062)	(57,275)	(18,279)	(400,923)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	567,223	2,464,451	1,000,812	1,536,303	5,568,789
Activos del segmento	0	293,953,450	30,336,657	29,762,545	354,052,652
Pasivos del segmento	0	262,928,755	16,247,524	15,930,043	295,116,322

(17) Información de Segmentos, continuación

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

2013	Panamá	El Salvador	Colombia	Islas del Caribe	Total
Ingreso de Intereses	3,381,449	1,998,541	162,094	1,125	5,543,209
Ganancia en inversiones a valor razonable		0	0	(15,710)	(15,710)
Gastos de intereses y comisiones	(2,058,234)	(1,087,446)	(23,447)	(385)	(3,169,512)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	346,264	88,030	0	0	434,294
Ingreso de comisión por administración de fideicomisos	167,133	4,830	0	0	171,963
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	567,801	232,320	2,830	(30,039)	772,912
Ingreso por reaseguro	0	0	0	337,195	337,195
Otros ingresos	(123,585)	84,227	552	312,267	273,461
Provisión para pérdida en préstamos	(43,082)	(32,181)	0	0	(75,263)
Gastos de operaciones	(1,766,265)	(465,409)	(503,904)	(96,894)	(2,832,472)
Depreciación y amortización	(88,010)	(16,401)	(8,656)	0	(113,067)
Utilidad por segmento antes del impuesto sobre la renta	383,471	806,511	(370,531)	507,559	1,327,010
Activos del segmento	227,546,740	120,542,911	8,038,904	11,572,151	367,700,706
Pasivos del segmento	192,328,942	106,475,821	7,707,931	451,720	306,964,414

2012	Panamá	El Salvador	Colombia	Islas del Caribe	Total
Ingreso de Intereses	11,924,205	7,386,067	334,657	4,217	19,649,146
Ganancia en inversiones a valor razonable		0	0	1,219,026	1,219,026
Gastos de intereses y comisiones	(6,954,668)	(3,877,521)	(108,677)	(1,635)	(10,942,501)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	1,341,276	318,653	0	0	1,659,929
Ingreso de comisión por administración de fideicomisos	850,133	20,921	0	0	871,054
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	2,260,544	887,806	2,857	(145,746)	3,005,461
Ingreso por reaseguro	0	0	0	1,278,062	1,278,062
Otros ingresos	962,299	211,957	135	48,143	1,222,534
Provisión para pérdida en préstamos	(82,177)	(340,746)	0	0	(422,923)
Gastos de operaciones	(6,944,866)	(1,986,373)	(1,622,243)	(1,016,594)	(11,570,076)
Depreciación y amortización	(314,091)	(57,682)	(29,150)	0	(400,923)
Utilidad por segmento antes del impuesto sobre la renta	3,042,655	2,563,082	(1,422,421)	1,385,473	5,568,789
Activos del segmento	222,579,562	115,677,932	5,946,803	9,848,355	354,052,652
Pasivos del segmento	189,652,888	102,142,426	2,821,125	499,883	295,116,322

(18) Comisiones por Servicios, Netas y Otros Ingresos

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

	2013	2012
Comisiones por administración y manejo:		
Administración de fideicomisos	171,963	218,967
Cobranza por manejo	439,576	411,026
Manejo de seguros	144,606	133,451
Otros	218,769	56,605
Comisiones por fianza de garantía	(30,039)	(45,818)
Comisión por colocación de préstamos	(144,589)	0
	800,286	774,231
Otros ingresos:		
Crédito fiscal	30,303	27,587
Primas ganadas en inversiones	0	1,881
Venta de activo adjudicado	6,541	493
Ingreso por reaseguros	337,195	302,635
Otros ingresos	220,907	17,520
	594,946	350,116

(19) Gastos por Comisiones

El detalle de gastos de comisiones se detalla a continuación:

	2013	2012
Gastos por comisiones:		
Comisiones de VCN	68,482	58,968
Comisiones de NCN	39,475	47,489
Comisiones de Líneas de Crédito	76,049	29,554
Otras comisiones	13,198	4,746
	197,204	140,757

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

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

	2013	2012
Salarios y otros gastos de personal:		
Sueldos, décimo tercer mes y vacaciones	945,829	823,211
Gastos de representación	144,039	127,745
Bonificaciones	106,734	82,403
Cuotas patronales	132,183	118,557
Prestaciones laborales	33,404	71,007
Viajes, viáticos y combustible	14,064	20,004
Otros	160,481	145,201
	1,536,734	1,388,128
Otros gastos de operaciones:		
Alquiler	112,612	115,349
Publicidad y propaganda	192,261	121,816
Mantenimiento de equipo	52,353	35,102
Útiles de oficina	25,515	37,953
Luz, agua y teléfonos	78,592	81,166
Cargos bancarios	30,298	15,215
Otros gastos	320,468	239,821
	812,099	646,422

Plan de Opción de Compra de Acciones

En el 2012, la Junta Directiva de La Hipotecaria (Holding), Inc. aprobó un plan de adjudicación de opciones para los ejecutivos de las subsidiarias. Al 31 de marzo de 2013, el saldo de estas opciones es de 19,290 opciones, las cuales tienen un precio promedio de ejecución de US$26.22. El plan le concede al ejecutivo el derecho de ejercer las opciones de La Hipotecaria (Holding), Inc. al momento de la adjudicación en partidas iguales a partir del primer aniversario de la asignación a un precio específico, establecido por la Junta Directiva. El total del gasto de las opciones otorgadas a los participantes en base al valor razonable fue por la suma de US$48,502. Al 31 de marzo de 2013, no se han ejercido acciones.

La Compañía utiliza el modelo "Black Scholes" para determinar el valor razonable de las opciones. Los datos utilizados para calcular el valor razonable son los siguientes: precio de la acción de US$28.91, precio de ejecución de US$26.22, volatilidad de la opción de 2.93%, y tasa de interés promedio para periodos de uno a cinco años de 3.98%.

(21) Fideicomisos bajo Administración

Una de las subsidiarias de la Compañía actúa como administrador y fiduciario de contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de clientes. Por tratarse de un servicio de agente reglamentado mediante contratos que definen y limitan las responsabilidades del administrador y fiduciario y contienen ciertas cláusulas de protección, la administración considera que los riesgos inherentes a esta actividad han sido debidamente mitigados.

Al 31 de marzo de 2013, el valor de la cartera de préstamos de los fideicomisos bajo administración ascendía a US$174,931,389 (2012: US$178,530,416).

(22) Acciones Comunes, Acciones Preferidas y Reservas de Capital

La composición de las acciones comunes, acciones preferidas y reservas de capital se resume así:

	2013		2012	
	Cantidad de acciones	Monto	Cantidad de Acciones	Monto
Acciones autorizadas y emitidas				
Saldo al inicio del año	1,059,815	17,907,020	1,059,815	17,907,020
Acciones emitidas	0	0	0	0
Saldo al final del año	1,059,815	17,907,020	1,059,815	17,907,020

La Compañía mantiene capital autorizado de 2,000,000 acciones (2012: 2,000,000 acciones) sin valor nominal.

El 26 de septiembre de 2011, la Compañía recibió autorización por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores para la emisión pública de acciones preferidas no acumulativas, por un total de hasta 150,000 acciones por un valor nominal de cien dólares (US$100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas es de US$15,000,000 a una tasa de 6.75% anual no acumulativas y pago de dividendos trimestralmente. Al 31 de marzo de 2013, se habían emitido US$14,289,400 (2012: US$12,105,000). El costo de emisión de las acciones preferidas ascendió a US$100,580 (2012: US$89,555).

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

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

- 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.

El 24 de septiembre 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 Superintendencia del Mercado 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. Al 31 diciembre de 2012, se habían emitido US$10,000,000. El costo de emisión de las acciones preferidas ascendió a US$141,057.

(22) Acciones Comunes, Acciones Preferidas y Reservas de Capital, continuación
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.

- 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.

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$1,800,000 (2012: US$ 1,800,000 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.

(23) Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios
De acuerdo con regulaciones fiscales vigentes en Panamá, las entidades financieras que otorgan préstamos hipotecarios que no excedan de B/.120,000.00 con intereses preferenciales, reciben el beneficio anual de un crédito fiscal. A partir de julio de 2010 según la ley 8 del 15 de marzo de 2010 que deroga el artículo 6 de la ley 3 de 1985, se aumenta el beneficio de un crédito fiscal de los primeros diez (10) años, a los primeros (15) años para préstamos nuevos, por la suma equivalente a la diferencia entre los ingresos que la entidad financiera hubiese recibido en caso de haber cobrado la tasa de interés de referencia del mercado, que haya estado en vigor durante ese año y los ingresos efectivamente recibidos en concepto de intereses con relación a cada uno de tales préstamos hipotecarios preferenciales.

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

Al 31 de marzo de 2013, el Banco registró neto de reserva la suma de B/.3935,353 (2012: B/.3,059,107), como ingresos de intereses preferenciales sobre la cartera de préstamos hipotecarios residenciales. En ese mismo período, una de las subsidiarias vendió a terceros crédito fiscal de años anteriores por B/.1,429,646 (2012: B/.3,736,172) generando una ganancia de B/.30,303 (2012: B/.56,043).

Al 31 de marzo de 2013, el crédito fiscal por realizar asciende a B/.1,150,545 (2012: B/.1,829,194) y el mismo se incluye en el estado consolidado de situación financiera.

(24) 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:

	2013	2012
Cartas de promesa de pago	44,896,662	44,452,547

Mediante cartas de promesa de pago, la Compañía ha adquirido el compromiso de realizar, por cuenta de clientes, ciertos pagos a terceros una vez se cumplan ciertas condiciones pactadas previamente. Las cartas de promesa de pago suscritas al 31 de marzo de 2013 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
2013	456,295
2014	456,295
2015	456,295
2016	456,295
2017	456,295

Al 31 de marzo de 2013, el gasto de alquiler de locales fue por la suma de US$112,612 (2012: US$107,702).

(25) 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 31 de marzo de 2013. 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.

(25) Impuesto sobre la Renta, continuación

En Panamá, de acuerdo como establece el artículo 9 de la ley No. 8 de 15 de marzo de 2010 con vigencia a partir del 1 de enero de 2010, el impuesto sobre la renta para las empresas jurídicas dedicadas al negocio de la banca en el Republica de Panamá, deberán calcular el impuesto sobre la renta de acuerdo a las siguientes tarifas:

	Panamá
Vigente	27.5%
A partir del 1 de enero de 2014	25%

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

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

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

En El Salvador, las compañías deberán calcular el impuesto sobre la renta de acuerdo a las siguientes tarifas:

	El Salvador
Vigente	30%

En Colombia, las compañías deberán calcular el impuesto sobre la venta de acuerdo a la siguiente tarifa

	Colombia
Vigente	33%

La Administración hizo sus estimaciones de impuesto diferido por diferencias temporales que se originan principalmente de la reserva para pérdidas en préstamos utilizando las tasas impositivas que se espera aplicar a las diferencias temporales cuando las mismas sean reversadas.

El gasto total de impuesto al 31 de marzo de 2013, se detalla a continuación:

	2013	**2012**
Impuesto sobre la renta, estimado	366,636	314,120
Impuesto diferido por diferencias temporales	0	0
Total de impuesto diferido por diferencias temporales	366,636	314,120

(25) Impuesto sobre la Renta, continuación

El impuesto diferido se origina de diferencias temporales relacionadas a la provisión para pérdidas en préstamos. Al 31 de marzo de 2013, el movimiento del impuesto diferido es como sigue:

	2013	2012
Saldo al inicio del año	179,531	78,317
Provisión para préstamos incobrables	0	101,214
Total de impuesto diferido por diferencias temporales	179,531	179,531

La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la utilidad neta fiscal al 31 de marzo de 2013 se detalla a continuación:

	2013	2012
Utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta	1,327,010	1,088,504
Ingresos y gastos de fuente extranjera y exentos, netos	0	(311,671)
Gastos no deducibles	0	194,188
Reserva legal	0	(42,866)
Utilidad neta gravable	1,327,010	928,154
Impuesto sobre la renta a su tasa respectiva	366,636	774,383

La tasa efectiva del impuesto sobre la renta al 31 de marzo de 2013 es de 23.72% (2011: 26.23%). La tasa de impuesto sobre la renta aplicable a la renta gravable según legislación vigente en Panamá es de 27.5%, en El Salvador de 30% y en Colombia de 33%. Las subsidiarias de Panamá, El Salvador, y Colombia presentaron gasto de impuesto sobre la renta para los periodos 2013 y 2012.

La Ley 33 de 30 de junio de 2010, modificada por la Ley 52 de 28 de agosto de 2012, adicionó el Capitulo IX al Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, denominado Normas de Adecuación a los Tratados o Convenios para Evitar la Doble Tributación Internacional, estableciendo el régimen de precios de transferencia aplicable a los contribuyente que realicen operaciones con partes relacionadas residentes en el extranjero. Estos contribuyentes deben determinar sus ingresos, costos y deducciones para fines fiscales en sus declaraciones de rentas, con base en el precio o monto que habrian acordado partes independientes bajo circunstancias similares en condiciones de libre competencia, utilizando los métodos establecidos en la referida Ley 33. Esta ley establece la obligación de presentar una declaración informativa de operaciones con partes relacionadas (Informe 930 implementado por la DGI) dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal correspondiente, así como de contar, al momento de la presentación de informe, con un estudio de precios de transferencia que soporte lo declarado mediante el informe 930. Este estudio deberá ser entregado a requerimiento de la DGI, dentro de un plazo de 45 días contados a partir de la notificación del requerimiento. La no presentación de la declaración informativa dará lugar a la aplicación de una multa equivalente al uno (1%) del valor total de las operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas.

(25) Impuesto sobre la Renta, continuación

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

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

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

(b) *Inversiones en valores*

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

(c) *Préstamos*

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

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

(26) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros, continuación

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

	2013		2012	
	Valor en Libros	Valor Razonable	Valor en Libros	Valor Razonable
Préstamos – bajo interés preferencial	97,573,154	97,573,154	90,018,548	90,018,548
Préstamos – sin interés preferencial	217,084,603	235,473,565	205,972,464	243,157,465
Total préstamos	314,657,757	333,046,719	295,991,012	333,176,013

(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 captaciones con vencimiento remanente similar.

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable estimado de los depósitos a plazo:

	2013		2012	
	Valor en Libros	Valor Razonable	Valor en Libros	Valor Razonable
Depósitos a plazo	97,573,154	97,573,154	88,104,595	88,104,595

(e) Financiamientos recibidos

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

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

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

	2013		2012	
	Valor en Libros	Valor Razonable	Valor en Libros	Valor Razonable
Financiamientos recibidos	116,639,808	117,108,690	108,368,075	108,690,082

(26) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros, continuación

(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.

	2013		2012	
	Valor en libros	Valor Razonable	Valor en libros	Valor Razonable
Notas comerciales negociables	39,623,000	40,098,128	39,623,000	40,036,016

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.

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

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

(a) Pérdidas por deterioro sobre préstamos y anticipos:

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

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.

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

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 el impuesto diferido producto de diferencias temporales. 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.

(28) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

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

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

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

(c) *Ley de Valores*
Las operaciones de emisores y puestos de bolsa en Panamá están regulados por la Superintendencia del Mercado de Valores de acuerdo a la legislación establecida en el Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999.

(28) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

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

(a) *Ley de la Superintendencia de Obligaciones Mercantiles (anteriormente 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.

(b) *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.809 de 31 de abril de 1994. De acuerdo al Decreto Legislativo No.592 del 14 de enero de 2011, la Superintendencia de Valores dejó de existir a partir del 2 de agosto de 2011, que contiene la Ley de Regulación y Supervisión del Sistema Financiero, publicado en Diario Oficial No.23 del 2 de febrero de 2011, que entró en vigencia a partir del 2 de agosto de 2011, y que dio origen a la nueva Superintendencia del Sistema Financiero como ente supervisor único que integra las atribuciones de las anteriores Superintendencias del Sistema Financiero, Pensiones y Valores.

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.

(b) *Impuesto al Patrimonio*
Según Decreto 4825 de 29 de diciembre de 2010, emitido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, se crea el impuesto al patrimonio aplicable a las personas jurídicas, naturales y sociedades de hecho. Dicho impuesto se genera por la posesión de riqueza al 1 de enero del año 2011, cuyo valor sea igual o superior a mil millones de pesos e inferior a tres mil millones de pesos. La tarifa del impuesto va de 1% a 1.4% y se adiciona una sobretasa del 25% del resultado del impuesto al patrimonio. Este impuesto al patrimonio se presenta en el estado consolidado de utilidades integrales en el rubro de impuestos.

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.

(29) Eventos Subsecuentes

El 28 de febrero de 2013, una de las subsidiarias realizó la emisión de la Serie H de acciones preferidas por US$1,000,000, aprobada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución No. 319-11 del 26 de septiembre de 2011.

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

Anexo 1

Información Suplementaria de Consolidación sobre el Estado de Situación Financiera

31 de marzo de 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Activo	Total Consolidado	Eliminaciones	Subtotal	La Hipotecaria (Holding), Inc.	Banco La Hipotecaria, S.A.	Online Systems, S.A.	Mortgage Credit Reinsurance Limited	La Hipotecaria S. A. de C. V.	Securitization and Investment Advisors, Inc.	La Hipotecaria de Colombia, S.A.
Efectivo	122,548	0	122,549	0	120,958	0	0	1,500	0	1,091
Depósitos a la vista	11,735,208	0	11,735,208	1,476,147	4,865,231	97,527	240,383	3,726,548	93,049	1,266,313
Depósito de ahorro	5,792,588	351,102	5,143,488	203,892	3,561,201	161,802	1,602,246	592,528	0	21,819
Depósitos a plazo	2,704,600	103,409	2,606,059	488,410	2,000,000	0	0	0	0	19,649
	19,355,793	454,511	19,816,304	2,168,449	9,847,390	229,329	1,842,629	4,320,576	93,049	1,308,872
Inversiones en valores	26,433,289	0	26,433,289	7,057,891	19,262,406	0	0	0	0	113,172
Préstamos	314,657,757	0	314,657,757	0	193,722,299	0	0	114,502,496	0	6,432,962
Menos reserva para pérdida en préstamos	330,760	0	330,760	0	71,867	0	0	258,893	0	0
Préstamos, neto	314,326,997	0	314,326,997	0	193,650,432	0	0	114,243,603	0	6,432,962
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	1,061,657	0	1,061,657	0	733,883	30,380	0	193,213	0	103,999
Inversiones en afiliadas	0	27,381,792	27,381,792	27,239,180	35,658	35,658	0	35,658	35,658	0
Cuentas e intereses por cobrar	3,028,373	44	3,028,417	333,232	1,884,761	0	11,494	752,204	0	46,706
Cuentas por cobrar - relacionadas	108,350	7,520,000	7,628,350	7,520,000	0	0	108,350	0	0	0
Crédito fiscal por realizar	1,150,545	0	1,150,545	0	1,150,545	0	0	0	0	0
Impuesto sobre la renta diferido	179,531	0	179,531	0	96,914	0	0	82,617	0	0
Otros activos	2,056,391	0	2,056,391	250,000	801,298	21,242	0	930,698	0	33,193
Total de activos	**367,790,706**	**35,356,347**	**403,087,053**	**44,568,532**	**227,463,267**	**316,691**	**1,962,483**	**120,578,569**	**128,707**	**8,038,904**
Pasivo y Patrimonio de los Accionistas										
Pasivos:										
Valores comerciales negociables	28,866,725	0	28,866,725	0	28,866,725	0	0	0	0	0
Notas comerciales negociables	39,445,076	0	39,445,076	0	39,445,076	0	0	0	0	0
Certificados de inversión	3,982,469	0	3,982,469	0	0	0	0	3,982,469	0	0
Obligaciones negociables	20,829,894	0	20,829,894	0	0	0	0	20,829,894	0	0
Depósitos de clientes:										
Ahorros	222,861	351,102	573,763	0	573,763	0	0	0	0	0
A plazo	90,965,685	103,410	91,069,095		91,069,095	0	0	0	0	0
Financiamientos recibidos	118,639,808	0	118,639,808	0	37,205,470	0	0	76,417,671	0	3,016,667
Cuentas por pagar - relacionadas	10,302	7,520,000	7,530,302	10,302	0	0	0	2,950,000	0	4,570,000
Otros pasivos	8,201,794	44	8,201,838	415,000	5,269,048	74,321	18,917	2,295,787	7,500	121,265
Total de pasivos	**306,964,414**	**7,974,556**	**314,938,970**	**425,302**	**200,229,177**	**74,321**	**18,917**	**106,475,821**	**7,500**	**7,707,932**
Patrimonio de los accionistas:										
Acciones comunes	17,907,020	15,110,592	33,017,612	17,955,522	15,034,972	500	5,000	16,618	5,000	0
Acciones preferidas	23,483,646	0	23,483,646	23,483,646	0	0	0	0	0	0
Capital adicional pagado	0	12,320,278	12,320,278	0	5,390,000	160,000	95,000	5,067,000	500,000	2,928,278
Reserva de capital	1,800,000	0	1,800,000	0	0	0	0	1,800,000	0	0
Reserva regulatoria	1,867,567	0	1,867,567	0	1,867,567	0	0	0	0	0
Reserva de valuación	705,328	0	705,328	0	692,156	0	0	0	0	13,172
Pérdida por conversión de monedas extranjeras	(119,401)	0	(119,401)	0	0	0	0	0	0	(119,401)
Utilidades no distribuidas	15,091,746	(49,079)	15,042,667	2,704,060	8,898,005	81,770	1,843,566	7,199,130	(183,793)	(2,491,077)
Total del patrimonio de los accionistas	**60,736,292**	**27,381,791**	**88,118,083**	**44,143,230**	**27,234,090**	**242,270**	**1,943,566**	**14,102,748**	**121,207**	**330,972**
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas	**367,700,706**	**35,356,347**	**403,087,053**	**44,568,532**	**227,463,267**	**316,691**	**1,962,483**	**120,578,569**	**128,707**	**8,038,904**

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña

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

Anexo 2

Información Suplementaria de Consolidación sobre el Estado de Utilidades Integrales

Al 31 de marzo de 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	La Hipotecaria (Holding), Inc.	Banco La Hipotecaria, S.A.	Online Systems, S.A.	Mortgage Credit Reinsurance Limited	La Hipotecaria S. A. de C. V.	Securitization and Investment Advisors, Inc.	La Hipotecaria de Colombia, S.A.
Ingresos de operaciones:										
Intereses sobre:										
Préstamos	5,246,779	0	5,246,779	0	3,101,430	0	0	1,996,978	0	148,373
Inversiones en valores	285,204	0	285,204	0	273,405	0	0	0	0	11,799
Depósitos en banca	11,225	29,340	40,565	29,216	6,129	483	1,233	1,565	17	1,922
Comisión por administración y manejo, netas	800,286	0	800,286	(30,009)	840,589	0	0	189,915	0	2,830
Comisiones por otorgamiento de préstamos	678,883	0	678,883	0	440,818	0	0	138,289	0	0
Total de ingresos por operaciones	6,922,377	29,340	6,951,717	(823)	4,462,162	483	1,233	2,303,721	17	164,924
Gastos de intereses y comisiones:										
Depósitos	997,079	29,340	1,026,419	0	1,026,419	0	0	0	0	0
Financiamientos recibidos	1,975,230	0	1,975,230	0	957,729	0	0	996,166	0	21,335
Comisiones sobre préstamos	197,203	0	197,203	386	103,427	0	0	91,280	0	2,111
Total de gastos de intereses y comisiones	3,169,511	29,340	3,198,851	386	2,087,574	0	0	1,087,446	0	23,446
Ingreso neto de intereses y comisiones	3,752,866	0	3,752,866	(1,209)	2,374,588	483	1,233	1,216,275	17	141,478
Provisión para pérdidas en préstamos	75,263	0	75,263	0	43,081	0	0	32,182	0	0
Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión	3,677,603	0	3,677,603	(1,209)	2,331,507	483	1,233	1,204,093	17	141,478
Otros ingresos (gastos):										
Ganancia realizada de inversiones a valor razonable	(13,710)	0	(13,710)	(13,710)	0				0	
Ganancia en instrumentos financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros ingresos	610,656	210,000	820,656	151,767	86,415	180,000	337,195	84,227	0	502
Total de otros ingresos, neto	594,946	210,000	804,946	136,057	86,415	180,000	337,195	84,227	0	502
Gastos de operaciones:										
Salarios y otros gastos del personal	1,536,733	0	1,536,733	0	896,978	129,578	0	191,498	0	218,779
Depreciación y amortización	113,068	0	113,068	0	88,010	0	0	16,402	0	8,656
Honorarios profesionales y legales	210,517	45,000	255,517	45,600	77,743	0	18,600	20,078	22,000	81,196
Impuestos	273,023	0	273,023	76	128,193	4,865	500	87,058	11	52,332
Otros gastos	812,099	165,000	977,099	795	548,906	4,612	49,756	201,274	155	171,097
Total de gastos de operaciones	2,945,540	210,000	3,155,540	45,871	1,839,732	139,055	68,856	522,310	22,166	532,060
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta	1,327,009	0	1,327,009	88,978	578,190	21,940	269,570	766,010	(27,149)	(370,530)
Impuesto sobre la renta	366,635	0	366,635	0	132,691	5,487	0	228,164	0	293
Utilidad neta	960,374	0	960,374	88,978	445,499	16,453	269,570	537,846	(27,149)	(370,823)
Otras utilidades (pérdidas) integrales:										
Reserva de valuación	(120,167)	0	(120,167)	0	(124,600)	0	0	0	0	(8,565)
Conversión de moneda	(188,649)	0	(188,649)	0	0	0	0	0	0	(188,649)
Total de utilidades integrales	641,558	0	641,558	88,978	320,897	16,453	269,570	537,846	(27,149)	(565,137)

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña