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 **30 de Septiembre de 2013**

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

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

A. Aplicabilidad

Estos formularios deben ser utilizados por todos los emisores de valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, 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 auditoria; modificaciones al Pacto Social o los estatutos; cambios en la estructura organizativa, accionistas controladores; apertura de nuevos establecimientos, etc.)

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

I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El siguiente análisis se basa en los estados financieros de La Hipotecaria Holding, Inc. al **30 de Septiembre de 2013** y al **30 de Septiembre 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 **30 de Septiembre de 2013**, La Hipotecaria había emitido, a través de la Bolsa de Valores de Panamá, Once titularizaciones de préstamos hipotecarios residenciales por un monto agregado de **$318,500,000** y una titularización de préstamos personales por la suma de **US$8,000,000**. Al **30 de Septiembre de 2013** el Banco tenía $1,003,922.06 en bonos del Noveno Fideicomiso y $16,966,881.50 en bonos del Décimo Fideicomiso y $8,053,441.82 en bonos del Décimo Primer Fideicomiso, a valor razonable en sus libros. Es importante resaltar que estas emisiones se hicieron a través de fideicomisos, por lo cual, las mismas no representan pasivos para el Banco.

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 **$186,750,000.** Al **30 de Septiembre de 2013** la Empresa había utilizado la suma de **$114,990,311.**

Al **30 de Septiembre de 2013** La Hipotecaria (Holding), Inc. tenia **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 **30 de Septiembre de 2013**, La Hipotecaria (Holding), Inc. había emitido VCNs por un monto de Cuarente y Cuatro Millones Quinientos Sesenta Mil dólares (B/.44,560,000) a una tasa entre 3.00% y 3.25%.

Valores Comerciales Negociables

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

Al **30 de Septiembre 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	(143,343)
			39,479,657

Al **30 de Septiembre de 2013** La Hipotecaria Holding, Inc. tenía colocado trece tramos de Papel Bursátil por un monto de Veinticuatro Millones Quinientos Mil dólares (B/.24,500,000) a una tasa entre 4.00% y 4.50%.

Papel Bursátil

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	(No Auditado)
Tramo 19	4.00%	Enero, 2014	1,000,000
Tramo 20	4.00%	Enero, 2014	1,500,000
Tramo 21	4.00%	Febrero, 2014	2,000,000
Tramo 22	4.25%	Febrero, 2014	2,000,000
Tramo 23	4.50%	Marzo, 2014	2,000,000
Tramo 24	4.50%	Marzo, 2014	3,000,000
Tramo 25	4.50%	Abril, 2014	3,000,000
Tramo 26	4.50%	Abril, 2014	3,000,000
Tramo 27	4.50%	Mayo, 2014	1,500,000
Tramo 28	4.50%	Junio, 2014	1,000,000
Tramo 29	4.50%	Julio, 2014	1,000,000
Tramo 30	4.50%	Agosto, 2014	1,500,000
Tramo 31	4.35%	Junio, 2014	2,000,000
			24,500,000
		Menos gastos de emisión	(62,944)
			24,437,056

Al **30 de Septiembre de 2013** La Hipotecaria Holding, Inc. tenía colocado dos tramos de Certificados de Inversión por un monto de Siete Millones de dólares (B/.7,000,000) a una tasa entre 4.75% y 5.25%.

Certificados de Inversión

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Monto
Tramo 1	5.00%	Septiembre, 2015	2,000,000
Tramo 2	4.75%	Septiembre, 2014	2,000,000
Tramo 3	5.00%	Agosto, 2015	2,000,000
Tramo 4	5.25%	Septiembre, 2016	1,000,000
			7,000,000
		Menos gastos de emisión	(13,987)
			6,986,013

Al **30 de Septiembre 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 Veinticuatro Millones Setecientos Treinta y Seis Mil Novecientos Doce (**$24,736,912)** y en utilidades retenidas ascendía a Dieciséis Millones Cuatrocientos Cuarenta y Tres Mil Quinientos Sesenta y Dos (**$16,443,562).**

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 **30 de Septiembre de 2013** se habían emitido acciones preferidas a una tasa de 6.75% por la suma de US$15,000,000, 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 hipotecarios* que son propiedad de La Hipotecaria Holding, Inc., al **30 de Septiembre de 2013** y no incluye los préstamos administrados por La Hipotecaria Holding, Inc. en fideicomisos o para otras instituciones financieras).

Número de préstamos	12,760
Saldo insoluto total de los préstamos	294,007,550
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	140,366,403
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial.	75,307,868
Monto total original de los préstamos	316,964,244
Saldo mínimo de los préstamos	160
Saldo máximo de los préstamos	373,601
Saldo promedio de los préstamos	23,940
Tasa máxima de los préstamos	11.00%
Tasa mínima de los prestamos	5.50%
Tasa promedia ponderada de los préstamos	6.63%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	0.81%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	99.10%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	27.33%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	22.45%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	01-may-17
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	30-sep-43
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	50.43

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 **30 de Septiembre de 2013**, La Hipotecaria (Holding), Inc. Administraba, bajo su propiedad, 18,317 préstamos con un saldo insoluto de **$**324,832,936 millones, nivel que le brinda a La Hipotecaria Holding, Inc. una fuente de ingresos recurrentes.

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

D. Perspectivas

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

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

Status de Morosidad de préstamos en libros	Total de Préstamos
Adelantados	$98,784,544
Corrientes	$166,378,155
Saldos de 1-30 días	$17,765,625
Saldo de préstamos 31-60 días	$6,228,843
Saldo de préstamos 61-90 días	$1,853,030
Saldo de préstamos 91-120 días	$522,789
Saldo de préstamos 121-150 días	$330,697
Saldo de préstamos 151-180 días	$103,871
Saldo de préstamos 181 días o más	$2,039,996
Total 91 días o más:	**$2,997,353**
Total de hipotecas en libros	$294,007,550
% de morosidad de hipotecas en libros	**1.02%**

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
	Jul - Sep 2013	Abr - Jun 2013	Ene - Mar 2013	Oct - Dic 2012
Ingresos por intereses y comisones	$6,831,417	$12,464,132	$6,122,091	$5,945,002
Gastos de intereses y comisiones	$3,527,876	$6,385,710	$3,169,511	$3,063,937
Ingreso neto de intereses y comisiones	**$3,303,541**	**$6,078,422**	**$2,952,580**	**$2,881,065**
Provisiones para posibles préstamos incobrables	$111,343	$194,696	$75,263	$51,480
Ingreso neto de intereses y comisiones después de provisiones	**$3,192,198**	**$5,883,726**	**$2,877,317**	**$2,829,585**
Otros ingresos (gastos)				
Comisión por administración y manejo	$779,538	$1,732,679	$800,286	$842,790
Comisión por fianza de garantía	$0	$0	$0	$0
Comisión por colocación de hipotecas	$0	$0	$0	$0
Constitución	$0	$0	$0	$0
Otros ingresos	$768,171	$2,253,308	$594,946	$1,530,391
Total otros ingresos (gastos)	**$1,547,709**	**$3,985,987**	**$1,395,232**	**$2,373,181**
Gastos de operaciones	$3,154,449	$6,835,616	$2,945,540	$3,415,937
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	**$1,585,458**	**$3,034,097**	**$1,327,009**	**$1,786,829**
Impuesto sobre la renta	$283,817	$703,852	$366,635	$448,615
Utilidad neta	**$1,301,641**	**$2,330,245**	**$960,374**	**$1,338,214**
Acciones promedio del periodo	$1,000	$1,000	$1,000	$1,000
Utilidad o pérdida por acción común	**$1,302**	**$2,330**	**$960**	**$1,338**

Balance General	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	sep-13	jun-13	mar-13	dic-12
Préstamos	$324,927,586	$293,379,710	$314,657,757	$295,991,012
Provisiones	$296,442	$330,713	$330,760	$335,442
Préstamos por cobrar (neto)	$324,631,144	$293,048,997	$314,326,997	$295,655,570
Efectivo, cuenta por cobrar y otros activos	$77,965,325	$84,581,750	$53,704,469	$58,732,524
Total de activos	**$402,300,027**	**$377,300,034**	**$367,700,706**	**$354,052,652**
Valores comerciales negociables	$44,427,330	$36,643,405	$26,666,725	$25,667,099
Notas comerciales negociables	$39,479,657	$39,462,367	$39,445,076	$39,427,865
Papel bursatil	$24,437,056	$24,925,719	$20,829,894	$20,701,701
Certificados de Inversión	$6,986,014	$3,989,866	$3,982,469	$3,918,764
Depósitos de clientes	$109,155,596	$103,546,501	$91,188,346	$88,294,089
Préstamos por pagar	$105,713,396	$97,762,088	$116,639,808	$108,368,075
Cuentas por pagar y otros pasivos	$8,258,229	$8,436,502	$8,212,096	$8,738,729
Total de pasivos	**$338,457,278**	**$314,766,448**	**$306,964,414**	**$295,116,322**
Acciones comunes	$17,907,020	$17,907,020	$17,907,020	$17,907,020
Acciones preferidas	$24,736,912	$24,736,912	$23,483,648	$21,874,388
Utilidades retenidas	$21,198,817	$19,889,654	$19,345,624	$19,154,922
Total de patrimonio	**$63,842,749**	**$62,533,586**	**$60,736,292**	**$58,936,330**

Razones Financieras	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	sep-13	jun-13	mar-13	dic-12
Dividendo / acción común	$0	$0	$0	$0
Deuda total / patrimonio	5.30	5.03	5.05	5.01
Préstamos / total de activos	80.69%	77.67%	85.48%	83.51%
Provisiones / Morosidad +91 días	9.89%	11.53%	8.31%	9.30%
Morosidad +91 días / Cartera total	0.92%	0.98%	1.26%	1.22%
Provisiones	$296,442	$330,713	$330,760	$335,442
Morosidad +91 días	$2,997,353	$2,868,556	$3,979,797	$3,605,329

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 Auditoria, 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 30 de Junio de 2013 se habían emitido acciones preferidas a una tasa de 6.75% por la suma de US$15,000,000. 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 Auditoria; o su denominación equivalente ***Sí***, *Comité de Auditoria*.
	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 período cubierto por este reporte? ***Si***.

[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:
   29 de Noviembre de 2013.

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

FIRMA(S)

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

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

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC.
Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Consolidados Intermedios
e Información de Consolidación

30 de septiembre de 2013

(Con el Informe de los Auditores
Independientes sobre la Revisión de los
Estados Financieros Consolidados Intermedios)

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

Índice del Contenido

Certificación del Contador

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

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

Panamá, 20 de noviembre de 2013

Certificación

Los Estados Financieros interinos y preparados internamente al 30 de septiembre 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").

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

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

Estado Consolidado de Situación Financiera

30 de septiembre de 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Activos	**Nota**	**30 de junio 2013 (No auditado)**	**31 de diciembre 2012 (Auditado)**
Efectivo		150,810	174,540
Depósitos a la vista		11,624,627	11,465,939
Depósito de ahorro		16,028,826	3,347,578
Depósitos a plazo		2,818,802	8,320,359
	7	30,623,065	23,308,416
Inversiones en valores	10	37,038,874	26,933,044
Préstamos	9	324,927,586	295,991,012
Menos reserva para perdida en prestamos	9	296,442	335,442
Prestamos neto		324,631,144	295,655,570
Mobiliario, equipo y mejoras, neto	11	995,297	1,025,320
Cuentas e intereses por cobrar	8	3,197,751	2,990,174
Cuentas por cobrar - relacionadas	6	105,851	85,885
Crédito fiscal por realizar	24	3,392,789	1,829,194
Impuesto sobre la renta diferido	27	193,948	179,531
Otros activos	12	2,121,308	2,045,518
Total de activos		402,300,027	354,052,652
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos:			
Valores comerciales negociables	6, 14	44,427,330	25,667,099
Notas comerciales negociables	16	39,479,657	39,427,865
Certificado de inversión	17	6,986,014	3,918,764
Obligaciones negociables	13	24,437,056	20,701,701
Depósitos de clientes:			
Ahorros		334,175	189,494
A plazo		108,821,421	88,104,595
Financiamientos recibidos	15	105,713,396	108,368,075
Cuentas por pagar - relacionadas	6	11,147	10,495
Otros pasivos	18	8,247,082	8,728,234
Total de pasivos		338,457,278	295,116,322
Patrimonio:			
Acciones comunes	23	17,907,020	17,907,020
Acciones preferidas	23	24,736,912	21,874,388
Reserva de capital	23	1,800,000	1,800,000
Reserva regulatoria		2,263,553	1,767,807
Reserva de valuación		1,196,651	895,063
Pérdida por conversión de moneda		(504,949)	69,248
Utilidades no distribuidas		16,443,562	14,622,804
Total de patrimonio		63,842,749	58,936,330
Compromisos y contingencias	26		
Total de pasivos y patrimonio		402,300,027	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

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	(No auditado) 2013	2012
Ingresos de operaciones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		15,883,120	13,260,687
Inversiones en valores		1,168,651	1,047,696
Depósitos en bancos		169,458	23,583
		17,221,229	14,331,966
Comisión por administración y manejo, netas	20	2,512,217	2,488,699
Comisiones por otorgamiento de préstamos		2,074,320	1,577,133
Total de ingresos por operaciones		21,807,766	18,397,798
Gastos de intereses y comisiones:			
Depósitos		3,254,480	2,587,301
Financiamientos recibidos		5,945,857	4,824,308
Comisiones	21	713,249	466,955
Total de gastos de intereses y comisiones		9,913,586	7,878,564
Ingreso neto de intereses y comisiones		11,894,180	10,519,234
Provisión para pérdidas en préstamos	9	306,039	371,443
Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión		11,588,141	10,147,791
Otros ingresos (gastos):			
Ganancia de inversiones a valor razonable	10	774,605	821,806
Otros ingresos	20	2,246,874	1,367,425
Total de otros ingresos, neto		3,021,479	2,189,231
Gastos de operaciones:			
Salarios y otros gastos del personal	6, 22	4,831,197	4,286,728
Depreciación y amortización	11	337,447	291,901
Honorarios profesionales y legales		1,194,831	982,342
Impuestos		889,311	657,744
Otros gastos	22	2,737,279	2,336,347
Total de gastos de operaciones		9,990,065	8,555,062
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		4,619,555	3,781,960
Impuesto sobre la renta	27	987,669	872,091
Utilidad neta		3,631,886	2,909,869
Otras utilidades (pérdidas) integrales:			
Reserva de valuación		301,588	(802,673)
Conversión de moneda		(574,197)	41,552
Total de utilidades integrales		3,359,277	2,148,748

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

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

Estado Consolidado de Utilidad

Del 1 de julio al 30 de septiembre de 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2013	2012
Ingresos de operaciones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		5,432,355	4,777,498
Inversiones en valores		470,460	350,817
Depósitos en bancos		145,392	6,960
		6,048,207	5,135,275
Comisión por administración y manejo, netas	20	779,538	839,670
Comisiones por otorgamiento de préstamos		783,210	597,903
Total de ingresos por operaciones		7,610,955	6,572,848
Gastos de intereses y comisiones:			
Depósitos		1,181,553	976,394
Financiamientos recibidos		2,078,633	1,719,280
Comisiones	21	267,690	182,512
Total de gastos de intereses y comisiones		3,527,876	2,878,186
Ingreso neto de intereses y comisiones		4,083,079	3,694,662
Provisión para pérdidas en préstamos	9	111,343	192,909
Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión		3,971,736	3,501,753
Otros ingresos (gastos):			
Ganancia de inversiones a valor razonable	8	117,014	176,503
Otros ingresos	18	651,157	383,303
Total de otros ingresos, neto		768,171	559,806
Gastos de operaciones:			
Salarios y otros gastos del personal	6, 22	1,665,148	1,463,216
Depreciación y amortización	11	113,684	104,308
Honorarios profesionales y legales		159,290	(5,871)
Impuestos		311,348	228,600
Otros gastos	22	904,979	904,223
Total de gastos de operaciones		3,154,449	2,694,476
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		1,585,458	1,367,083
Impuesto sobre la renta	27	283,817	333,120
Utilidad neta		1,301,641	1,033,963
Otras utilidades (pérdidas) integrales:			
Reserva de valuación		340,195	(30,689)
Conversión de moneda		174,765	(23,336)
Total de utilidades integrales		1,816,601	979,938

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

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

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 Instrumentos financieros para la venta	Conversión de Moneda	Utilidades no distribuidas	Total
Saldos al 31 diciembre de 2011 (auditado)		17,907,020	15,181,360	1,800,000	1,261,678	1,569,819	(69,311)	12,259,711	49,910,277
Utilidad neta - del periodo		0	0	0	0	0	0	2,909,869	2,909,869
Otras pérdidas integrales		0	0	0	0	(802,673)	41,552		(761,121)
Total de utilidades integrales		0	0	0	0	(802,673)	41,552	2,909,869	2,148,748
Transacciones atribuibles a los accionistas:									
Contribuciones y distribuciones a los accionistas:									
Acciones emitidas		0	6,588,300	0	0	0	0	0	6,588,300
Impuesto complementario		0	0	0	0	0	0	(965,844)	(965,844)
Dividendo de acciones preferidas		0	0	0	0	0	0	(83,163)	(83,163)
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas		0	6,588,300	0	0	0	0	(1,049,007)	5,539,293
Otras reservas de patrimonio:									
Reserva regulatoria		0	0	0	329,929	0	0	(329,929)	0
Reserva de capital									
Revaluacion de capital									
Total de otras reservas de patrimonio		0	0	0	329,929	0	0	(329,929)	0
Saldos al 30 septiembre de 2012 (no auditado)		17,907,020	21,769,660	1,800,000	1,591,607	767,146	(27,759)	13,790,644	57,598,318
Saldos al 31 diciembre de 2012 (auditado)		17,907,020	21,874,388	1,800,000	1,767,807	895,063	69,248	14,622,804	58,936,330
Utilidad neta - seis meses al 30 de junio de 2012		0	0	0	0	0	0	3,631,886	3,631,886
Utilidades integrales		0	0	0	0	301,588	(574,197)		(272,609)
Total de utilidades integrales		0	0	0	0	301,588	(574,197)	3,631,886	3,359,277
Transacciones atribuibles a los accionistas:									
Contribuciones y distribuciones a los accionistas:									
Acciones emitidas		0	2,862,524	0	0	0	0	0	2,862,524
Pago basado en acciones		0						0	0
Dividendo de acciones preferidas		0	0	0	0	0	0	(1,237,434)	(1,237,434)
Impuesto complementario		0	0	0	0	0	0	(77,948)	(77,948)
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas		0	2,862,524	0	0	0	0	(1,315,382)	1,547,142
Otras reservas de patrimonio:									
Reserva regulatoria		0	0	0	495,746	0	0	(495,746)	0
Reserva de capital									
Revaluacion de capital									
Total de otras reservas de patrimonio		0	0	0	495,746	0	0	(495,746)	0
Saldos al 30 septiembre de 2013 (no auditado)		17,907,020	24,736,912	1,800,000	2,263,553	1,196,651	(504,949)	16,443,562	63,842,749

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

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2013	2012
Actividades de operación:			
Utilidad neta		3,631,886	2,909,869
Ajustes para concilliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Provisión para pérdidas en préstamos		306,039	371,443
Ganancia (Pérdida) realizada de inversiones a valor razonable		(774,605)	(821,806)
Ganancia (perdida) Instrumentos financieros		(1,137,469)	0
Depreciación y amortización		337,447	291,901
Perdida en venta de activos fijos		0	83
Pérdida por descarte de activos fijos		2,992	0
Impuesto sobre la renta diferido		(14,417)	(77,438)
Ingresos por intereses		(17,221,229)	(9,196,691)
Gastos de intereses		9,200,337	4,715,935
Gasto de impuesto sobre la renta		987,669	538,971
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Préstamos		(29,281,613)	(32,389,081)
Cuentas por cobrar		(375,786)	(150,199)
Cuentas por cobrar - relacionadas		(19,966)	(28,958)
Cuentas por pagar - relacionadas		652	(3,819)
Crédito fiscal por realizar		(1,563,595)	1,045,095
Otros activos		(76,276)	(1,036,513)
Depositos de clientes		20,861,507	13,680,715
Otros pasivos		(787,689)	1,585,152
Efectivo generado de operaciones:			
Intereses recibidos		17,389,438	10,601,918
Intereses pagados		(9,285,089)	(4,418,757)
Impuesto sobre la renta pagado		(596,380)	(616,409)
Flujos de efectivo de las actividades de operación		(8,416,147)	(12,998,589)
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones en valores		(11,850,000)	0
Venta de inversiones en valores		3,045,000	0
Redención de inversiones en valores		913,318	817,923
Compra de mobiliarios y equipos		(305,850)	(194,289)
Flujos de efectivo actividades de inversión		(8,197,532)	623,634
Actividades de financiamiento:			
Producto de financiamientos		45,433,333	29,050,000
Financiamientos pagados		(48,088,012)	(6,748,422)
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		48,900,000	5,000,000
Amortización/redención de valores comerciales negociables		(30,139,769)	(17,852,940)
Producto de la emisión de notas comerciales negociables		51,792	8,229,349
Emisión de certificado de inversion		3,067,250	0
Emisión de obligaciones negociables		24,500,000	31,500,000
Redención de obligaciones negociables		(20,764,645)	(42,260,302)
Emisión de acciones preferidas		2,862,524	5,843,361
Pago de dividendos acciones preferidas		(1,237,434)	(590,649)
Impuesto complementario		(77,948)	(83,163)
Flujo de efectivo actividades de financiamiento		24,507,091	12,087,234
Efecto por fluctuación de las tasas de cambios sobre el efectivo mantenido		(578,763)	62,480
Aumento (Disminución) neta en efectivo		7,893,412	(287,721)
Efectivo al inicio del año		23,308,416	21,896,724
Efectivo al final del año	7	30,623,065	21,671,483

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. y Subsidiaria (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 registrado en la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución No.487-01 de 14 de diciembre de 2001.

Mediante Resolución No. 0942 del 22 de mayo de 2013, la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) autorizó la constitución y capitalización de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S. A. Una vez la SFC expida el permiso de funcionamiento, la entidad podrá realizar las actividades permitidas a las compañías de financiamiento de conformidad con los dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero en Colombia entre los cuales se encuentran otorgar, administrar y titularizar prestamos hipotecarios residenciales además de captar depósitos del público a través de cuentas de ahorro y depósitos a plazo fijo. Banco La Hipotecaria posee el 94.992% del capital de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S. A. La diferencia es poseída por otras compañías del grupo.

(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.

(1) Constitución y Operación, continuación

(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.

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 30 de septiembre de 2013, la Compañía mantenía un total de 250 (2012: 212) colaboradores permanentes.

El Comité de Auditoría de La Hipotecaria (Holding), Inc. autorizó la emisión de estos estados financieros consolidados el 20 de noviembre de 2013.

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

(2) Base de preparación

(a) Declaración de Cumplimiento

Estos estados financieros consolidados intermedios de la Compañía han sido preparados de conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad No. 34, *Información Financiera Intermedia* de las NIIF. La NIC 34 no requiere de la revelación en los estados financieros consolidados intermedios de todas las normas que se incluyen al preparar estados financieros anuales según los requerimientos de las NIIF. A pesar que la administración considera que las revelaciones incluidas son adecuadas para que la información no sea interpretada incorrectamente, se sugiere que estos estados financieros consolidados intermedios sean leídos conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Compañía por año terminado el 31 de diciembre de 2012. Los resultados de las operaciones de los períodos intermedios no necesariamente son indicativos de los resultados que ser esperados para el año completo.

(b) Base de Medición

Estos estados financieros consolidados intermedios han sido preparados sobre la base de costo histórico, exceptuando los valores disponibles para la venta y a valor razonable a través de resultados, los cuales se miden a valor razonable.

(2) Base de preparación, continuación

(c) Moneda Funcional y de Presentación

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

(d) Uso de Estimaciones y Juicios

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

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

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

(e) Cambios en las Políticas Contables

(e.1) Subsidiarias

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

De acuerdo con los requerimientos de transición a NIIF 10, la Compañía ha evaluado, nuevamente su conclusión de control sobre sus participadas al 1 de enero de 2013. Como resultado de esta evaluación la Compañía no requirió realizar ajustes debido a que:

- las participadas que la Compañía estaban consolidando de conformidad con la NIC 27 continúan siendo consolidadas de conformidad con esta NIIF.;

- y las que estaban, anteriormente, sin consolidar de conformidad con la NIC 27 y SIC 12, continúan sin ser consolidadas de conformidad con esta NIIF (Ver Nota 29).

(2) Base de preparación, continuación

(e.2) Medición de Valor Razonable

La NIIF 13 establece un único marco de referencia para la medición a valor razonable y de revelación sobre mediciones a valor razonable, cuando estas mediciones son requeridas o permitidas por otras NIIF. Esta norma, particularmente, unifica la definición de valor razonable y reemplaza y expande revelaciones requeridas sobre medición del valor razonable en otras NIIF, incluyendo la NIIF 7 - *Instrumentos Financieros: Revelaciones.* Algunas de estas revelaciones son especialmente requeridas para estados financieros consolidados intermedios; por consiguiente, la Compañía ha incluido revelaciones adicionales en este sentido. (Ver Nota 28).

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes

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

(a) Base de Consolidación

(a.1) Subsidiarias

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

(a.2) Administración de Fondos

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

(a.3) Transacciones Eliminadas en la Consolidación

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

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

(b) Medición del Valor Razonable

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

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

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

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

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

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de medición.

- Nivel 2: datos de entradas distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa e indirectamente. Esta categoría incluye precios cotizados para activos o pasivos similares en mercados activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos u otras técnicas de valuación donde los datos de entradas significativos son directamente o indirectamente observables en un mercado.

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

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

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros la Compañía determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valoración.

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

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

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

(c) Inversiones en Valores

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

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

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

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

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.

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.

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

(d) 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.

(e) Reserva para Pérdidas en 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.

(3) 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.

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

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

(3) 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 9.

(f) 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.

(g) Transacciones en Moneda Extranjera

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

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

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

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

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

(h) Propiedades y Equipos

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

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

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

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

La 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.

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

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

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

(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.

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

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 seria reconocido bajo el método de acumulación.

Las comisiones de préstamos están incluidas como ingresos por comisión de préstamo en el estado consolidado de utilidades integrales. Una subsidiaria de la Compañía percibe ingresos recurrentes por sus servicios de administración de 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.

(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 consolidado de situación financiera.

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

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) Reaseguros

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

(s) 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 período 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.

(t) Entidades Estructuradas no Consolidadas

La Compañía mantiene una participación en fideicomisos de titularización de préstamos y actúa como agente de la misma. Estos fideicomisos están diseñados para generar fondos para las actividades de préstamos de la Compañía, y para el cobro de una comisión por la administración y manejo de la cartera de préstamos por la Compañía. (Ver Nota 29).

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

A la fecha del estado consolidado intermedio existe una norma, preparación de los mismos que no ha sido aplicada en la preparación de los mismos:

- NIIF 9 *Instrumentos Financieros,* publicada el 12 de noviembre de 2011, forma parte de la primera fase del proyecto integral del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) para reemplazar NIC 39.

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

- Los requerimientos de esta norma representan un cambio significativo a los requerimientos existentes en NIC 39 en relación a los activos financieros. Entre otros aspectos, esta norma contiene dos categorías primarias de medición para activos financieros: costo amortizado y valor razonable. Un activo financiero sería medido a costo amortizado si se relaciona con un modelo de negocios cuyo objetivo es mantener activos para poder recolectar flujos de efectivo contractuales, y los términos contractuales del activo establecen fechas especificas de flujos de efectivo que solo representan pagos de principal e intereses sobre el saldo del principal.

  Todos los otros activos financieros serían medidos a valor razonable. La NIIF 9 elimina las categorías existentes en NIC 39 de valores mantenidos hasta su vencimiento, valores disponibles para la venta, préstamos y cuentas por cobrar.

  La norma requiere que los instrumentos financieros derivados incorporados en un contrato anfitrión que sea un activo financiero dentro del alcance de esta norma no sean separados; en su lugar, el instrumento financiero hibrido será evaluado completamente en cuanto a si debe ser medido a costo amortizado o valor razonable.

  La vigencia de la norma que era a partir del 1 de enero de 2015, ha sido tentativamente pospuesta, y la fecha de aplicación aún no ha sido determinada.

Por la naturaleza de las operaciones financieras de la Compañía, la adopción de estas normas tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados, aspecto que está en proceso de evaluación por la administración.

(v) Uniformidad en la Presentación de Estados Financieros

Las políticas de contabilidad detalladas, anteriormente, han sido aplicadas consistentemente en los períodos presentados en los estados financieros consolidados intermedios.

(4) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros

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

La Junta Directiva de la Compañía tiene la responsabilidad de establecer y vigilar las políticas de administración de riesgos de los instrumentos financieros. A tal efecto, ha establecido ciertos comités, para la administración y vigilancia periódica de los riesgos a los cuales está expuesto la Compañía, entre estos comités están los siguientes: Comité de Crédito, Comité de Cobros, Comité de Auditoría, Comité de Cumplimiento, y Comité de Riesgo.

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

Adicionalmente, Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiaria 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.

(4) 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 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

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

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

	Préstamos	
	30 de septiembre 2013 (No auditado)	31 de diciembre 2012 (Auditado)
Deterioro Individual:		
Grado 6: Deteriorado	2,090,495	2,014,614
Reserva asignada	(236,842)	(231,125)
Valor en libros	1,853,653	1,783,489
Morosos sin deterioro:		
Grado 2: Riesgo bajo		
01 – 30 días	21,374,516	18,363,821
31 – 60 días	7,476,033	7,711,640
Reserva asignada	(16,878)	(27,195)
Valor en libros	28,833,671	26,048,266
Grado 3 a 5: Lista de vigilancia		
61 – 90 días	2,391,495	3,110,968
91 – 120 días	620,848	721,552
121 – 150 días	325,665	397,056
151 – 180 días	217,732	320,883
Reserva asignada	(33,637)	(63,575)
Valor en libros	3,522,103	4,486,884
No morosos sin deterioro:		
Grado 1: Corriente	290,430,802	263,350,478
Reserva asignada	(9,085)	(13,547)
Valor en libros	290,421,717	263,336,931
Total cartera de préstamos	324,631,144	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.

(4) 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 período de tiempo del crédito y generalmente no son actualizadas excepto si el crédito se encuentra en deterioro en forma individual.

El valor estimado de las garantías hipotecarias y otras garantías sobre los préstamos ascendían aproximadamente a US$364,086,107 (2012: US$367,554,496).

La Compañía al 30 de septiembre de 2013, mantiene en clasificación no morosos sin deterioro las inversiones y depósitos en bancos por la suma de US$37,038,874 (2012: US$26,933,044) y US$30,623,065 (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 intermedios es la siguiente:

	Préstamos		Inversiones		Depósitos en bancos	
	30 de septiembre 2013 (No auditado)	31 de diciembre 2012 (Auditado)	30 de septiembre 2013 (No auditado)	31 de diciembre 2012 (Auditado)	30 de septiembre 2013 (No auditado)	31 de diciembre 2012 (Auditado)
Concentración por Sector:						
Préstamos hipotecarios	294,005,564	268,109,278	0	0	0	0
Préstamos personales	30,922,022	27,881,734	0	0	0	0
Otros sectores	0	0	37,038,874	26,933,044	30,472,255	23,133,876
	324,927,586	295,991,012	37,038,874	26,933,044	30,472,255	23,133,876
Concentración Geográfica						
Panamá	229,905,201	182,458,925	28,080,075	19,281,336	20,610,938	15,246,040
Centroamérica	82,272,401	109,278,798	3,884,762	0	6,917,741	5,320,577
Colombia	12,749,984	4,253,289	113,680	578,307	1,340,597	911,254
Islas del Caribe	0	0	4,960,357	7,073,401	1,602,979	1,656,005
	324,927,586	295,991,012	37,038,874	26,933,044	30,472,255	23,133,876

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

(4) 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.

30 de septiembre 2013 (No auditado)	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Sin Vencimiento	Total
Activos:					
Efectivo y efecto de caja	150,810	0	0	0	150,810
Depósitos en bancos	30,472,255	0	0	0	30,472,255
Inversiones en valores	0	0	36,984,817	54,057	37,038,874
Préstamos	171,834	5,221,260	319,534,492	0	324,927,586
Otros activos	6,696,391	0	0	0	6,696,391
Total de activos	37,491,290	5,221,260	356,519,309	54,057	399,285,916
Pasivos:					
Valores comerciales negociables					
Notas comerciales negociables	44,427,330	0	0	0	44,427,330
Obligaciones negociables	0	39,479,657	0	0	39,479,657
Certificado de inversión	24,437,056	0	0	0	24,437,056
Depósitos	0	6,986,014	0	0	6,986,014
Financiamientos recibidos	34,844,553	74,311,043	0	0	109,155,596
Otros pasivos	22,410,259	52,433,699	30,869,438	0	105,713,396
Total de pasivos	8,258,229	0	0	0	8,258,229
Contingencias	134,377,427	173,210,413	30,869,438	0	338,457,278
Margen de liquidez neto	53,431,138	0	0	0	53,431,138
	(150,317,275)	(167,989,153)	325,649,871	54,057	7,397,500

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

31 de diciembre 2012 (Auditado)	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Sin Vencimiento	Total
Activos:					
Efectivo y efecto de caja	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:					
Valores comerciales negociables	25,667,099	0	0	0	25,667,099
Notas comerciales negociables	0	39,427,865	0	0	39,427,865
Obligaciones negociables	20,701,701	0	0	0	20,701,701
Certificado de inversión	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.

(4) 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.

30 de septiembre 2013 (No auditado)	Hasta 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
Activos:					
Depósitos a la vista y de ahorro en bancos	27,653,453	0	0	0	27,653,453
Depósitos a plazo en bancos	2,818,802	0	0	0	2,818,802
Valores disponibles para la venta	27,820,896	0	0	0	27,820,896
Valores mantenidos hasta su vencimiento	0	0	0	279,972	269,972
Valores mantenidos para negociar	0	0	0	8,948,006	8,948,006
Préstamos	324,927,586	0	0	0	324,927,586
Total	383,220,737	0	0	9,227,978	392,438,715
Pasivos:					
Depósitos de ahorros	334,175	0	0	0	334,175
Depósitos a plazo	34,510,379	51,568,626	22,742,416	0	108,821,421
Financiamientos recibidos y deuda emitida	147,159,440	56,766,013	17,118,000	0	221,043,453
Total	182,003,994	108,334,639	39,860,416	0	330,199,049

31 de diciembre 2012 (Auditado)	Hasta 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
Activos:					
Depósitos a la vista y de ahorro 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	315,428	315,428
Valores mantenidos para negociar	0	0	0	6,973,401	6,973,401
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 30 de septiembre de 2013, los depósitos de clientes en pasivos devengaban tasas de interés anual en un rango de 3.13% a 5.75% (2012: 1.00% a 5.75%).

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

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

Las tasas de interés devengadas por los activos 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	30 de septiembre 2013 (No Auditado)	31 de diciembre 2012 (Auditado)
Tasas variables según fluctuaciones en la tasa LIBOR ajustadas mensualmente, trimestralmente o semestralmente. (Financiamientos recibidos)	97,750,850	109,197,437
Tasas fijas por períodos no mayores de un (1) año (VCNs y Obligaciones negociables).	69,060,000	50,287,564
Tasas fijas por periodos menores de un (1) año (Depósitos a plazo)	34,510,379	23,952,727
Tasas fijas por periodos mayores de un (1) año (Depósitos a plazo).	74,311,043	64,151,868
Tasas variables por periodos menores de un (1) año (Depósitos cuenta de ahorro).	334,175	189,494
Tasas fijas por periodos mayores de un (1) año (Notas comerciales negociables y financiamientos recibidos).	55,423,000	39,427,865
	331,389,447	287,206,955

Categoría de Activo	30 de septiembre 2013 (No Auditado)	31 de diciembre 2012 (Auditado)
Tasas variables ajustadas trimestralmente según un índice determinado por la Superintendencia de Bancos de Panamá.	116,119,767	90,018,547
Tasas ajustadas según determine la Compañía, de tiempo en tiempo en base al costo de los pasivos de la Compañía.	208,807,819	205,972,465
	324,927,586	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.

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

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.

(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.

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

Administración de capital:

La política de la administración es mantener una estructura de capital sólida. El total de capital en acciones comunes emitidas y en circulación al 30 de septiembre de 2013 es de US$17,907,020; y el de acciones preferidas es de US$24,736,912 (2012: US$21,874,388).

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

La Junta Directiva al término de cada período fiscal, evalúa los resultados luego de deducir el impuesto sobre la renta, para determinar la participación a ejecutivos y distribución de dividendos de haber. Al 30 de septiembre de 2013, la Compañía no ha pagado dividendos a sus accionistas comunes. Al 30 de septiembre de 2013, las utilidades no distribuidas eran de US$16,443,562(2012: US$14,622,804).

Con respecto Banco La Hipotecaria, S.A. y Subsidiaria, 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.

Banco La Hipotecaria, S.A. y Subsidiaria cumple con los requerimientos de capital regulatorio a los cuales está sujeta. No ha habido cambios materiales en la administración del capital de la Compañía durante el período de los estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2013.

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

	30 de septiembre 2013 (No Auditado)	31 de diciembre 2012 (Auditado)
Capital Primario (Pilar 1)		
Acciones comunes	15,000,000	150,000
Capital adicional pagado	19,205,352	18,600,000
Utilidades no distribuidas	6,839,277	5,589,349
Total de capital regulatorio	41,044,629	24,339,349
Menos: Inversión en afiliada	(51,395)	(29,408)
Total	40,993,234	24,309,941
Activo ponderado con base a riesgo	165,295,522	131,148,843
Índices de Capital		
Total expresado en porcentaje del activo ponderado con base a riesgo	24.80%	18.54%

(5) Uso de Estimaciones 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) Deterioro en inversiones en valores:

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

(c) 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.

(d) Entidades estructuradas no consolidadas

La administración de la Compañía realizó un análisis sobre sus entidades estructuradas, y a su vez concluyó que la mismas no deben consolidarse, ya que la Compañía realiza la función de agente y no de principal. Un agente es una parte dedicada principalmente a actuar en nombre y a beneficio de otra parte o partes (el principal o principales) y, por ello, no controla la participada cuando ejerce su autoridad para tomar decisiones. Por ello, algunas veces el poder de un principal puede mantenerse y ejercerse por un agente, pero en nombre del principal.

(6) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

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

	Compañías Relacionadas	
	30 de septiembre 2013 (No Auditado)	31 de diciembre 2012 (Auditado)
Activos:		
Cuentas por cobrar relacionadas	105,851	85,885
Pasivos:		
Depósitos de plazo fijo	5,128,384	4,907,733
Depósitos de ahorro	182,390	134,453
Cuentas por pagar relacionadas	11,147	10,495

	30 de septiembre 2013 (No Auditado)	30 de septiembre 2012 (No Auditado)
Otros ingresos (gastos):		
Comisión por fianza de garantía	(95,957)	(115,024)
Intereses de depósitos a plazo	(163,536)	(101,470)
Intereses de depósitos de ahorro	(1,582)	(620)
Reaseguros asumido	1,160,017	951,962
Siniestros y comisión asumido	(212,998)	(152,975)
Gastos de seguros	(258,617)	(84,723)
Beneficios a corto plazo a ejecutivos	(551,249)	(794,575)

Transacciones con Directores y Ejecutivos

Al 30 de septiembre de 2013, la Compañía ha pagado dietas por US$10,200 (2012: US$12,000) 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$551,249 (2012: US$510,661).

(7) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

	30 de septiembre 2013 (No Auditado)	31 de diciembre 2012 (Auditado)
Efectivo	150,810	174,540
Depósitos a la vista	11,624,627	11,465,939
Depósito de ahorro	16,028,826	3,347,578
Depósitos a plazo fijo	2,818,802	8,320,359
Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de flujos de efectivo consolidado	30,623,065	23,308,416

Al 30 de septiembre de 2013, la Compañía mantenía depósitos a plazo fijo por la suma de US$2,818,663 (2012: US$8,320,359), los cuales tenían vencimientos varios hasta por tres meses y sus tasas de interés oscilaban entre 0.01% y 0.20% (2012: 0.02% y 0.40%).

(7) Efectivo y Equivalentes de Efectivo, continuación

Adicionalmente, la Compañía mantiene depósitos en cuentas de ahorro por la suma de US$16,028,826 (2012: US$3,347,578) con tasas de interés de 0.15% y 3.90% (2012: 0.15% y 0.25%).

De igual forma la Compañía mantiene depósitos en cuentas corrientes por la suma de US$11,624,627 (2012: US$11,465,939) con tasas de interés de 0.15% (2012: 0.15%).

(8) Cuentas e Intereses por Cobrar

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

	30 de septiembre 2013 (No Auditado)	31 de diciembre 2012 (Auditado)
Cuentas por cobrar:		
Clientes	977,803	890,621
Empleados	6,008	5,172
Varios	1,024,698	736,931
	2,008,509	1,632,724
Intereses por cobrar:		
Clientes	791,780	798,557
Bono hipotecario	397,462	558,893
	1,189,242	1,357,450
	3,197,751	2,990,174

(9) Préstamos, Neto

La composición de la cartera de préstamos se resume así:

	30 de septiembre 2013 (No Auditado)	31 de diciembre 2012 (Auditado)
Préstamos:		
Personales	30,922,022	27,881,734
Hipotecarios residenciales	294,005,564	268,109,278
	324,927,586	295,991,012
Menos provisión para pérdidas en préstamos	(296,442)	(335,442)
	324,631,144	295,655,570

Al 30 de septiembre de 2013, la Compañía mantenía préstamos hipotecarios por US$127,107,588 (2012: US$128,246,797) en garantía de obligaciones contraídas o por contraer con instituciones financieras (Ver Nota 15).

Al 30 de septiembre de 2013, la Compañía mantenía préstamos hipotecarios por aproximadamente US$43.5 millones (2012: US$43.5 millones) en garantía de notas comerciales negociables (Ver Nota 16).

Al 30 de septiembre de 2013, las tasas de interés anual que devengaban los préstamos oscilaban entre 6.00% y 18% (2012: 6.25% y 18%).

(9) Préstamos, Neto, continuación

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

	30 de septiembre 2013 (No Auditado)	31 de diciembre 2012 (Auditado)
Saldo al inicio del período	335,442	309,004
Provisión cargada a gastos	306,038	422,923
Préstamos castigados	(345,038)	(396,485)
Saldo al final del período	296,442	335,442

Banco La Hipotecaria, S.A. y subsidiaria, por cumplimiento regulatorio en Panamá, requiere establecer reservas regulatorias para préstamos. Al 30 de septiembre de 2013, estas reservas regulatorias en adición a las reservas requeridas bajo NIIF, sumaban US$2,263,553 (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.

(10) Inversiones en Valores

Al 30 de septiembre de 2013, la Compañía mantiene una cartera de inversiones por un valor de US$37,038,874 (2012: US$26,933,044). Estas inversiones están clasificadas de la siguiente forma:

Inversiones Disponibles para la Venta

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

	30 de septiembre 2013 (No Auditado)		31 de diciembre 2012 (Auditado)	
	Valor Razonable	Costo Amortizado	Valor Razonable	Costo Amortizado
Bonos hipotecarios	26,995,896	26,024,245	19,644,215	18,749,152
Bonos de La Republica	825,000	600,000	0	0
Total	27,820,896	26,624,245	19,644,215	18,749,152

Adicionalmente, la Compañía presenta ganancias no realizadas para los valores disponibles para la venta por US$1,196,651 (2012: US$895,063), las 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, 2.25% para la Serie B Panamá y 8.75% para la Serie B Colombia. Al 30 de septiembre de 2013, la tasa de interés de la Serie A fue 3.6325% (2012: 3.63%), de la Serie B Panamá y Colombia 8.25%(2012: 8.25%).

(10) Inversiones en Valores, continuación

La Compañía mantiene bonos de la República de Panamá con un valor nominal de US$600,000 los cuales están registrados a su valor razonable de US$825,000. Estos bonos tienen una tasa de interés del 8.875% y con vencimiento el 31 de diciembre de 2027.

Los bonos Serie B del Noveno Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios contemplan una tasa de interés mínima de 6.4375%. La Tasa de Interés Serie B está 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 30 de septiembre de 2013 la tasa de interés fue de Serie B 6.4375% (2012: Serie B 6.4375%).

Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados

Estas inversiones se componen por intereses residuales de fideicomisos administrados. Al 30 de septiembre de 2013, estas inversiones se detallan de la siguiente manera:

	30 de septiembre 2013 (No Auditado)	**31 de diciembre 2012 (Auditado)**
Intereses residuales en fideicomisos	8,948,006	6,973,401
Total	8,948,006	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 30 años para el Octavo, Noveno y Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (vencimientos 2036, 2022 y 2039, respectivamente). Al 30 de septiembre de 2013, se registró en el estado consolidado de utilidades integrales una ganancia sobre las inversiones por US$774,605 (2012: US$821,806).

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$215,915 (2012: US$215,428) y con un valor razonable de US$309,375 (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$40,000 (2012: US$100,000). Estas inversiones se mantienen registradas al costo. De igual manera mantiene una inversión permanente por la suma de US$14,057.

(11) Mobiliario, Equipo y Mejoras

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

30 de septiembre de 2013 (No Auditado)	Mobiliario	Equipo de oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
Costo:					
Al inicio del periodo	504,896	1,454,215	341,915	812,226	3,113,252
Compras	10,622	148,104	135,047	12,077	305,850
Ventas y descartes	(251)	(331)	(1,600)	(10,965)	(13,147)
Al final del período	515,267	1,601,988	475,362	813,338	3,405,955
Depreciación acumulada:					
Al inicio del período	287,049	1,114,031	252,235	434,617	2,087,932
Gasto del periodo	46,145	122,971	48,265	120,066	337,447
Ventas y descartes	(41)	(331)	(1,600)	0	(1,972)
Ajuste por conversión	(40)	(4,526)	0	0	(4,566)
Reclasificación y ajustes	0	0	0	(8,183)	(8,183)
Al final del período	333,113	1,232,145	298,900	546,500	2,410,658
Saldos netos	182,154	369,843	176,461	266,838	995,297

31 de diciembre de 2012 (Auditado)	Mobiliario	Equipo de oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
Costo:					
Al inicio del año	464,573	1,275,840	326,135	712,241	2,778,789
Compras	45,525	202,313	15,780	100,024	363,642
Ventas y descartes	(4,658)	(26,928)	0	0	(31,588)
Ajuste por conversión	(544)	2,990	0	(39)	2,409
Al final del año	504,896	1,454,215	341,915	812,226	3,113,252
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	65,645	151,118	400,924
Ventas y descartes	(4,658)	(26,357)	0	0	(31,015)
Ajuste por conversión	80	(4,209)	0	98	(4,031)
Al final del año	287,049	1,114,031	252,235	434,617	2,087,932
Saldos netos	217,847	340,184	89,680	377,609	1,025,320

(12) Otros Activos

Los otros activos se presentan a continuación:

	30 de septiembre 2013 (No Auditado)	31 de diciembre 2012 (Auditado)
Depósitos en garantía	35,862	35,862
Fianza de licencia de fiduciaria	25,000	25,000
Fondo de cesantía	383,695	334,699
Prepagos varios	1,063,427	1,109,311
Activos adjudicados	613,324	540,646
Total	2,121,308	2,045,518

(13) Obligaciones Negociables

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

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	30 de septiembre 2013 (No Auditado)
Tramo 19	4.00%	Enero, 2014	1,000,000
Tramo 20	4.00%	Enero, 2014	1,500,000
Tramo 21	4.00%	Febrero, 2014	2,000,000
Tramo 22	4.25%	Febrero, 2014	2,000,000
Tramo 23	4.50%	Marzo, 2014	2,000,000
Tramo 24	4.50%	Marzo, 2014	3,000,000
Tramo 25	4.50%	Abril, 2014	3,000,000
Tramo 26	4.50%	Abril, 2014	3,000,000
Tramo 27	4.50%	Mayo, 2014	1,500,000
Tramo 28	4.50%	Junio, 2014	1,000,000
Tramo 29	4.50%	Julio, 2014	1,000,000
Tramo 30	4.50%	Agosto, 2014	1,500,000
Tramo 31	4.35%	Junio, 2014	2,000,000
			24,500,000
		Menos gastos de emisión	(62,944)
			24,437,056

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	31 de diciembre 2012 (Auditado)
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

(14) 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.

30 de septiembre 2013
(No Auditado)

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

31 de diciembre 2012
(Auditado)

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

(15) Financiamientos Recibidos

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	30 de septiembre 2013 (No Auditado)	31 de diciembre 2012 (Auditado)
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.	3,000,000	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.	8,800,000	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.	2,000,000	9,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US$15,000,000, con vencimiento de cuatro años (2016) y tasa de interés semestral Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	8,333,336	11,666,668
Línea de crédito para capital de trabajo por US$10,000,000, con vencimiento de dos años (2014) y tasa de interés semestral Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	6,923,077	9,230,769
Línea de crédito para capital de trabajo por US$25,000,000, con vencimiento de dos años (2014) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	10,875,000	14,500,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US$25,000,000, con vencimiento de siete años (2019) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	16,619,437	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.	0	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 seis 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
Línea de crédito para capital de trabajo por US$25,000,000, con vencimiento de cinco años (2018) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	15,000,000	0
Total de financiamientos recibidos	106,550,850	109,197,437
Menos gastos iniciales	(837,454)	(829,362)
Total de financiamientos recibidos	105,713,396	108,368,075

(15) Financiamientos Recibidos, continuación

Las tasas de interés anual de los financiamientos recibidos oscilan en un rango de 2.933% a 6.00% (2012: 2.87% a 6.00%).

Al 30 de septiembre de 2013, la Compañía mantenía créditos hipotecarios por US$127,107,588 (2012: US$128,246,797) en garantía de las obligaciones contraídas con instituciones financieras. (Véase nota 9).

(16) 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	30 de septiembre 2013 (No Auditado) Valor	31 de diciembre 2012 (Auditado) 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	(143,343)	(195,135)
			39,479,657	39,427,865

Al 30 de septiembre 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 9).

(17) 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	30 de septiembre 2013 (No auditado)	31 de diciembre 2012 (Auditado)
Tramo 1	5.00%	Septiembre, 2015	2,000,000	2,000,000
Tramo 2	4.75%	Septiembre, 2014	2,000,000	1,942,100
Tramo 3	5.00%	Agosto, 2015	2,000,000	0
Tramo 4	5.25%	Septiembre, 2016	1,000,000	0
			7,000,000	3,942,100
	Menos gastos de emisión		(13,986)	(23,336)
			6,986,014	3,918,764

(18) Otros Pasivos

El detalle de los otros pasivos se presenta a continuación:

	30 de septiembre 2013 (No Auditado)	31 de diciembre 2012 (Auditado)
Impuesto sobre la renta por pagar	969,206	1,419,583
Intereses acumulados por pagar sobre financiamientos y otras obligaciones	1,208,036	1,292,788
Reserva para prestaciones laborales y otras remuneraciones	1,484,658	1,105,055
Otros	4,585,182	4,910,808
Total	8,247,082	8,728,234

(19) 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.

(19) Información de Segmentos, continuación

- *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.

30 de septiembre de 2013 (No Auditado)	Administración de fideicomisos	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
Ingresos por intereses	-	13,832,287	2,220,291	1,168,651	17,221,229
Ganancia en instrumentos financieros	-	-	-	774,605	774,605
Gastos de intereses y comisiones	-	(8,724,116)	(540,072)	(649,398)	(9,913,586)
Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos	-	1,388,991	208,531	-	1,597,522
Ingresos de comisión neta por administración de fideicomiso	850,815	-	-	-	850,815
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	393,174	1,595,992	149,034	-	2,138,200
Ingreso por reaseguro	457,683	661,624	69,291	-	1,188,598
Otros ingresos	-	931,300	57,653	69,323	1,058,276
Provisión para pérdidas en préstamos	-	(248,989)	(57,050)	-	(306,039)
Gastos de operaciones	(1,069,302)	(6,502,512)	(1,762,903)	(317,901)	(9,652,618)
Depreciación y amortización	(37,382)	(227,322)	(61,630)	(11,113)	(337,447)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	**594,989**	**2,707,254**	**283,146**	**1,034,167**	**4,619,555**
Activos del segmento	-	326,898,173	34,235,775	41,166,079	**402,300,027**
Pasivos del segmento	-	297,847,906	18,438,450	22,170,922	**338,457,278**

30 de septiembre de 2012 (No Auditado)	Administración de fideicomisos	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
Ingresos por intereses	0	11,184,605	2,076,082	1,071,279	14,331,966
Ganancia en instrumentos financieros	0	0	0	821,806	821,806
Gastos de intereses y comisiones	0	(7,571,589)	(154,486)	(152,489)	(7,878,564)
Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos	0	985,474	190,819	0	1,176,293
Ingresos de comisión neta por administración de fideicomiso	685,253	0	0	0	685,253
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	455,169	1,590,629	158,488	0	2,204,286
Ingreso por reaseguro	131,912	801,015	19,035	0	951,962
Otros ingresos	0	399,275	8,147	8,041	415,463
Provisión para pérdidas en préstamos	0	(265,660)	(105,783)	0	(371,443)
Gastos de operaciones	(1,073,560)	(5,302,737)	(1,496,478)	(390,386)	(8,263,161)
Depreciación y amortización	(37,924)	(187,322)	(52,864)	(13,791)	(291,901)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	160,850	1,633,690	642,960	1,344,460	3,781,960
Activos del segmento	0	317,100,594	7,535,417	7,437,998	332,074,009
Pasivos del segmento	0	263,781,191	5,382,040	5,312,460	274,475,691

(19) Información de Segmentos, continuación

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

30 de septiembre de 2013 (No Auditado)	Panamá	El Salvador	Colombia	Islas del Caribe	Total
Ingreso de Intereses	11,291,730	5,248,640	678,860	1,999	17,221,229
Ganancia en inversiones a valor razonable	92,135	-	-	682,470	774,605
Gastos de intereses y comisiones	(6,814,969)	(2,977,588)	(120,644)	(385)	9,913,586
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	1,316,243	281,279	-	-	1,597,522
Ingreso de comisión por administración de fideicomisos	485,153	365,662	-	-	850,815
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	1,817,950	423,652	(7,445)	(95,957)	2,138,200
Ingreso por reaseguro	-	-	-	1,188,598	1,188,598
Otros ingresos	232,758	(32,809)	71,201	787,126	1,058,276
Provisión para pérdida en préstamos	(65,922)	(240,117)	-	-	(306,039)
Gastos de operaciones	(6,176,310)	(1,556,042)	1,477,392	442,874	(9,652,618)
Depreciación y amortización	(262,721)	(53,834)	(20,892)		(337,447)
Utilidad por segmento antes del impuesto sobre la renta	**1,916,049**	**1,458,842**	**(876,312)**	**2,120,976**	**4,619,555**
Activos del segmento	290,360,797	90,616,544	14,616,225	6,706,461	**402,300,027**
Pasivos del segmento	245,699,858	79,982,938	12,214,536	559,946	**338,457,278**

30 de septiembre de 2012 (No Auditado)	Panamá	El Salvador	Colombia	Islas del Caribe	Total
Ingreso de Intereses	8,678,477	5,423,765	227,128	2,596	14,331,966
Ganancia en inversiones a valor razonable	0	0	0	821,806	821,806
Gastos de intereses y comisiones	(5,025,721)	(2,765,718)	(85,490)	(1,635)	(7,878,564)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	942,816	233,477	0	0	1,176,293
Ingreso de comisión por administración de fideicomisos	669,355	15,898	0	0	685,253
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	1,641,053	676,773	1,484	(115,024)	2,204,286
Ingreso por reaseguro	0	0	0	951,962	951,962
Otros ingresos	353,770	61,215	335	143	415,463
Provisión para pérdida en préstamos	(94,540)	(276,903)	0	0	(371,443)
Gastos de operaciones	(5,068,095)	(1,408,907)	(1,045,809)	(740,350)	(8,263,161)
Depreciación y amortización	(230,637)	(42,974)	(18,290)	0	(291,901)
Utilidad por segmento antes del impuesto sobre la renta	1,866,478	1,916,626	(920,642)	919,498	3,781,960
Activos del segmento	205,347,404	111,176,746	4,044,743	11,505,116	332,074,009
Pasivos del segmento	172,448,400	98,067,308	3,471,156	488,827	274,475,691

(20) Comisiones por Servicios, Netas y Otros Ingresos

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

	30 de septiembre 2013 (No Auditado)	30 de septiembre 2012 (No Auditado)
Comisiones por administración y manejo:		
Administración de fideicomisos	714,112	685,254
Cobranza por manejo	1,246,616	1,251,812
Manejo de seguros	403,312	408,719
Otros	743,810	658,779
Comisiones de préstamos	(499,676)	(400,841)
Comisión por fianza de garantía	(95,957)	(115,024)
	2,512,217	2,488,699
Otros ingresos:		
Crédito fiscal	30,932	37,155
Primas ganadas en inversiones	0	2,309
Ganancia en ventas de activos adjudicados	112,320	56,450
Ingreso por reaseguros	1,188,598	951,962
Otros ingresos	915,024	319,549
	2,246,874	1,367,425

(21) Gastos por Comisiones

El detalle de gastos de comisiones se detalla a continuación:

	30 de septiembre 2013 (No Auditado)	30 de septiembre 2012 (No Auditado)
Gastos de comisiones:		
Comisiones de VCN	257,729	139,169
Comisiones de NCN	119,356	118,808
Comisiones de Líneas de Crédito	289,770	202,598
Otras comisiones	46,394	6,380
	713,249	466,955

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

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

	30 de septiembre 2013 (No Auditado)	30 de septiembre 2012 (No Auditado)
Salarios y otros gastos de personal:		
Sueldos, décimo tercer mes y vacaciones	2,884,789	2,543,974
Gastos de representación	464,659	407,313
Bonificaciones	323,898	229,390
Cuotas patronales	444,265	358,572
Prestaciones laborales	89,042	212,520
Viajes, viáticos y combustible	56,093	63,566
Otros	568,451	471,393
	4,831,197	4,286,728
Otros gastos de operaciones:		
Alquiler	364,759	370,376
Publicidad y propaganda	600,588	666,957
Mantenimiento de equipo	171,452	115,263
Útiles de oficina	79,552	84,054
Luz, agua y teléfonos	253,259	270,097
Cargos bancarios	105,298	67,644
Otros gastos	1,162,371	761,956
	2,737,279	2,336,347

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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2013, no se han ejercido acciones. Este plan estará vigente hasta el año 2022.

(23) 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 30 de septiembre de 2013, el valor de la cartera de préstamos de los fideicomisos bajo administración ascendía a US$202,381,004 (2012 US$178,530,416).

(24) Acciones Comunes, Acciones Preferidas y Reservas de Capital
La composición de las acciones comunes, acciones preferidas y reservas de capital se resume así:

	30 de septiembre 2013 (No Auditado)		31 de diciembre 2012 (Auditado)	
	Cantidad de acciones	Monto	Cantidad de Acciones	Monto
Acciones autorizadas y emitidas				
Saldo al inicio del período	1,059,815	17,907,020	1,059,815	17,907,020
Acciones emitidas	0	0	0	0
Saldo al final del período	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 30 de septiembre de 2013, se habían emitido US$15,000,000 (2012: US$ 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 30 septiembre de 2013, se habían emitido US$10,000,000. El costo de emisión de las acciones preferidas ascendió a US$141,057.

(24) 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 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.

(25) Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios
De acuerdo con regulaciones fiscales vigentes en Panamá, las entidades financieras que otorgan préstamos hipotecarios que no excedan de US$120,000 con intereses preferenciales, reciben el beneficio anual de un crédito fiscal. A partir de julio de 2010 según la ley 8 del 15 de marzo de 2010 que deroga el artículo 6 de la ley 3 de 1985, se aumenta el beneficio de 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 30 de septiembre de 2013, la Compañía registró neto de reserva la suma de US$3,177,598 (2012: US$2,196,119), como ingresos de intereses preferenciales sobre la cartera de préstamos hipotecarios residenciales. En ese mismo período, una de las subsidiarias vendió a terceros crédito fiscal de años anteriores por US$1,614,002 (2012: US$2,476,976) generando una ganancia de US$30,932 (2012: US$37,155).

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

(26) Compromisos y Contingencias

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

	30 de septiembre 2013 (No Auditado)	31 de diciembre 2012 (Auditado)
Cartas de promesa de pago	53,431,138	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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2013, el gasto de alquiler de locales fue por la suma de US$343,350 (2012: US$370,375).

(27) Impuesto sobre la Renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá y El Salvador están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los últimos tres años inclusive el período terminado al 30 de septiembre de 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.

(27) 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 la siguiente tarifa:

	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.

(27) Impuesto sobre la Renta, continuación

El gasto total de impuesto al 30 de septiembre de 2013, se detalla a continuación:

	30 de septiembre 2013 (No Auditado)	30 de septiembre 2012 (No Auditado)
Impuesto sobre la renta, estimado	1,002,086	949,529
Ajuste por períodos anteriores	0	(81,153)
Impuesto diferido por diferencias temporales	(14,417)	3,715
Total de gasto de impuesto sobre la renta	987,669	872,091

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

	30 de septiembre 2013 (No Auditado)	31 de diciembre 2012 (Auditado)
Saldo al inicio del período	179,531	78,317
Provisión para préstamos incobrables	14,417	101,214
Impuesto diferido al final del período	193,948	179,531

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

	30 de septiembre 2013 (No Auditado)	30 de septiembre 2012 (No Auditado)
Utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta	4,619,555	3,781,962
Ingresos y gastos de fuente extranjera y exentos, netos	(1,293,730)	(1,225,468)
Gastos no deducibles	983,706	912,716
Reserva legal	(95,149)	(125,659)
Utilidad neta gravable	4,214,382	3,343,551
Impuesto sobre la renta a su tasa respectiva	1,002,086	949,529

La tasa efectiva del impuesto sobre la renta estimado al 30 de septiembre de 2013 es de 21.69% (2012: 22.32%). 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 períodos 2012 y 2011

(27) Impuesto sobre la Renta, continuación

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 habrían acordado partes independientes bajo circunstancias similares en condiciones de libre competencia, utilizando los métodos establecidos en la referida Ley 33. Esta ley establece la obligación de presentar una declaración informativa de operaciones con partes relacionadas (Informe 930 implementado por la DGI) dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal correspondiente, así como de contar, al momento de la presentación de informe, con un estudio de precios de transferencia que soporte lo declarado mediante el informe 930. Este estudio deberá ser entregado a requerimiento de la DGI, dentro de un plazo de 45 días contados a partir de la notificación del requerimiento. La no presentación de la declaración informativa dará lugar a la aplicación de una multa equivalente al uno (1%) del valor total de las operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas.

Tal como se revela en la nota 6 a estos estados financieros consolidados intermedios, la Compañía ha efectuado transacciones con parte relacionadas. Al 30 de septiembre de 2013, la Compañía cumplió con la presentación del informe 930 implementado por la DGI, relacionado a las transacciones con partes relacionadas llevadas a cabo durante el período fiscal 2013.

(28) Instrumentos Financieros

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

	30 de septiembre de 2013 (No Auditado)		31 de diciembre de 2012 (Auditado)	
	Valor en Libros	Valor Razonable	Valor en Libros	Valor Razonable
Activos financieros:				
Efectivo y efecto de caja	150,810	150,810	174,540	174,540
Depósitos a la vista	11,624,627	11,624,627	11,465,939	11,465,939
Depósito de ahorro	16,028,826	16,028,826	3,347,578	3,347,578
Depósitos a plazo	2,818,802	2,818,802	8,320,359	8,320,359
Préstamos por cobrar	324,927,586	342,777,842	295,991,012	333,176,013
Valores disponibles para la venta	27,820,896	26,624,245	19,644,215	19,644,215
Valores mantenidos hasta su vencimiento	269,972	363,432	315,428	465,344
Valores mantenidos para negociar	8,948,006	8,948,006	6,973,401	6,973,401
	392,589,525	410,308,241	346,232,472	383,567,389
Pasivos financieros:				
Depósitos de clientes - ahorro	334,175	292,489	189,494	189,494
Depósitos de clientes - a plazo	108,821,421	109,875,048	88,104,595	88,927,068
Financiamientos recibidos	105,713,396	106,035,808	108,368,075	108,690,082
Valores comerciales negociables	44,427,330	43,694,510	25,667,099	25,667,099
Obligaciones negociables	24,437,056	23,945,825	20,701,701	20,701,701
Notas comerciales negociables	43,452,233	42,514,706	39,427,865	40,036,016
	327,185,611	303,864,986	282,458,829	284,211,460

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

30 de septiembre de 2013 (No Auditado)	Nivel 3
Inversiones disponibles para la venta:	
Bonos hipotecarios	26,995,896
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	
Intereses residuales en fideicomisos	8,948,006
Total de inversiones en valores medidos a valor razonable	35,943,902

(28) Instrumentos Financieros, continuación

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

Los controles específicos incluyen:

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

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

- Verificar que el proveedor de precio haya sido aprobado por la Compañía;
- Obtener un entendimiento de cómo el valor razonable has sido determinando y si el mismo refleja las transacciones actuales del mercado;
- Cuando se utiliza instrumentos similares para determinar el valor razonable, como estos precios han sido ajustados para reflejar las características del instrumento sujeto a medición.

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

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

	30 de septiembre 2013 (No Auditado) Inversiones en valores
Saldo al inicio del período	26,617,616
En el estado consolidado de utilidades integrales	774,605
En otras pérdidas integrales	76,589
Compras	12,450,000
Liquidaciones	(3,974,908)
Saldo al final del período	35,943,902

(28) Instrumentos Financieros, continuación

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

	30 de septiembre 2013 (No Auditado) Inversiones en valores
Total de ganancia incluidas en el estado consolidado de utilidades integrales:	
Ganancia realizada en inversiones a valor razonable	774,605
Cambios en los valores razonables	301,588

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

Bonos Hipotecarios Disponible para la venta	Valor razonable 30 de septiembre de 2013	Técnicas de valoración	Variables significativas no observables	Rango (promedio ponderado)	Sensibilidad en la medición del valor razonable para variables significativas no observables
Noveno Fideicomiso de Bonos Hipotecarias serie B	1,002,036	Flujos de efectivo descontados	Tasa de Descuento	5.9375% - 6.9375% (6.4375%)	El incremento en la tasa de descuento no incrementaría significativamente el valor razonable en este instrumento.
Décimo Fideicomiso de Bonos Hipotecarios serie A	6,903,594	Flujos de efectivo descontados	Tasa de Descuento	4.50% - 5.50% (5.00%)	El incremento en la tasa de descuento no incrementaría significativamente el valor razonable en este instrumento.
Décimo Fideicomiso de Bonos Hipotecarios serie B	10,799,615	Flujos de efectivo descontados	Tasa de Descuento	6.75% - 7.75% (7.25%)	El incremento en la tasa de descuento no incrementaría significativamente el valor razonable en este instrumento.
Décimo Primer Fideicomiso de Bonos Hipotecarios serie A	3,884,762	Flujos de efectivo descontados	Tasa de Descuento	4.04% - 5.04% (4.54%)	El incremento en la tasa de descuento no incrementaría significativamente el valor razonable en este instrumento.
Décimo Primer Fideicomiso de Bonos Hipotecarios serie B	2,385,502	Flujos de efectivo descontados	Tasa de Descuento	5.50% - 6.50% (6.00%)	El incremento en la tasa de descuento no incrementaría significativamente el valor razonable en este instrumento.
Décimo Primer Fideicomiso de Bonos Hipotecarios serie C	1,906,707	Flujos de efectivo descontados	Tasa de Descuento	8.50% - 9.50% (9.00%)	El incremento en la tasa de descuento no incrementaría significativamente el valor razonable en este instrumento.

(28) Instrumentos Financieros, continuación

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

Inversiones para negociar	Valor razonable 30 de septiembre de 2013	Técnicas de valoración	Variables significativas no observables	Rango (promedio ponderado)	Sensibilidad en la medición del valor razonable para variables significativas no observables
Intereses Residuales del Octavo Fideicomiso	3,013,400	Flujos de efectivo descontados	Tasa de Descuento	5.50% - 10.00% (6.51%)	El incremento en la tasa de descuento no incrementaría significativamente el valor razonable en este instrumento.
Intereses Residuales del Noveno Fideicomiso	1,014,248	Flujos de efectivo descontados	Tasa de Descuento	6.1875% - 11.1875% (9.98%)	El incremento en la tasa de descuento no incrementaría significativamente el valor razonable en este instrumento.
Intereses Residuales del Décimo Fideicomiso	3,092,812	Flujos de efectivo descontados	Tasa de Descuento	9.00% - 10.00% (9.50%)	El incremento en la tasa de descuento no incrementaría significativamente el valor razonable en este instrumento.
Intereses Residuales del Décimo Primer Fideicomiso	1,827,546	Flujos de efectivo descontados	Tasa de Descuento	10.1875% - 11.1875% (10.6875%)	El incremento en la tasa de descuento no incrementaría significativamente el valor razonable en este instrumento.

Los datos de entrada no observables significativos se desarrollaron de la siguiente manera:

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

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

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

(28) Instrumentos Financieros, continuación

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

La tasa índice" significa la tasa activa para activos con plazos de más de un (1) año para el año calendario según sea establecida por el Banco Central de Reserva de El Salvador, redondeada al dieciseisavo de uno por ciento (0.0625%) más cercano.

El Banco Central de Reserva de El Salvador ha establecido una Metodología para el Cálculo y Publicación de las Tasas de Interés Promedio Ponderado del Sistema Bancario de El Salvador, la cual se aplica bajo la responsabilidad del Departamento de Desarrollo Financiero del Banco Central, con el objetivo de hacer publico de manera transparente, la forma de cálculo y publicación de las tasas de interés promedio ponderado de las nuevas operaciones del sistema financiero. Cada institución bancaria de El Salvador debe enviar semanalmente información al Banco Central de Reserva información sobre montos, tasas de interés pactadas y tasas de interés ponderados de sus operaciones pasivas y activas. El Banco Central publica los días miércoles, en un periódico de circulación nacional, las tasas de interés promedio ponderado aplicadas durante la semana anterior. Dichos promedios ponderados están promediados mensualmente y anualmente y publicados en el sitio Web del Banco Central de Reserva.

Crédito Fiscal: (Aplicable para el Octavo y Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios)

El modelo mediante el cual se proyectan los flujos, asume que los créditos fiscales son recibidos y vendidos trimestralmente a un precio de 98%, luego de 3 meses de haber presentado el reclamo de los mismos.

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

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

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

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

(28) Instrumentos Financieros, continuación
Tiempo transcurrido para recibir recobros: (Aplicable para el Octavo, Noveno y Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios)

Se asume que el tiempo transcurrido hasta recibir recobros es de 12 meses.

Tasas de Descuento

Octavo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios

- El Honorario del Fiduciario Emisor es descontado a una tasa de 6.00%.
- El Honorario de Incentivo del Fiduciario Emisor es descontada a una tasa de 9.5%.
- Los flujos de la Serie A local son descontados a una tasa de 5.25%, la cual refleja un diferencial de -(negativo) 0.75% de la Tasa de Referencia actual.
- Los flujos de capital de la Serie B son descontados a una tasa de 7.25%, la cual refleja un diferencial de 1.25% de la Tasa de Referencia actual.
- Los flujos de intereses la Serie B son descontados a una tasa de 6.75%, la cual refleja un diferencial de 0.75% de la Tasa de Referencia actual.

Noveno Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios

- El Honorario de Incentivo del Fiduciario Emisor es descontado a una tasa de 6.6875%
- Los flujos de la Serie A son descontados a una tasa de 6.1875%.
- Los flujos de la Serie B son descontados a una tasa de 6.4375%.

Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios

- El Honorario de Incentivo del Fiduciario Emisor es descontado a una tasa de 9.5%.
- Los flujos de la Serie A local son descontados a una tasa de 5%, la cual refleja un diferencial de menos uno por ciento (-1%) de la Tasa de Referencia.
- Los flujos de pagos de la Serie B son descontados a una tasa de 7.25%, la cual refleja un diferencial de 1.25% de la Tasa de Referencia.

Décimo Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios

- El Honorario de Incentivo del Fiduciario Emisor es descontado a una tasa de 6.6875%.
- Los flujos de la Serie A son descontados a una tasa de 4.54%.
- Los flujos de la Serie B son descontados a una tasa de 6%.
- Los flujos de la Serie B son descontados a una tasa de 9%.

(28) Instrumentos Financieros, continuación

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

	30 de septiembre de 2013 (No Auditado)			
	Efecto en Estado Consolidado de Utilidades Integrales		Efecto en Otras Utilidades (Pérdidas) Integrales	
	Favorable	(No Favorables)	Favorable	(No Favorables)
Inversiones para negociar	593,810	(543,239)	0	0
Valores disponibles para la venta	0	0	938,937	(887,669)
	593,810	(543,239)	938,937	(887,669)

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

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

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

30 de septiembre de 2013 (No Auditado)	Nivel 2
Activos:	
Efectivo y efecto de caja	150,810
Depósitos a la vista	11,624,627
Depósito de ahorro	16,028,826
Depósitos a plazo	2,818,802
Préstamos por cobrar	342,777,842
Pasivos:	
Depósitos de clientes - ahorro	292,489
Depósitos de clientes - a plazo	109,875,048
Financiamientos recibidos	106,035,808
Valores comerciales negociables	43,694,510
Obligaciones negociables	23,945,825
Notas comerciales negociables	42,514,706

(28) Instrumentos Financieros, continuación

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

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

(29) Participaciones en Entidades Estructuradas No Consolidadas

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

Tipo	Naturaleza y propósito	Participación mantenida por la Compañía
Fideicomisos de titularización de préstamos	Generar: • Fondos para las actividades de préstamos de la Compañía • Comisión por administración y manejo de cartera de préstamos Estos fideicomisos están financiados a través de la venta de instrumentos de deuda.	Inversiones en los bonos hipotecarios emitidos por los fideicomisos

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

(30) 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.

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.

(30) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

(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.

(31) Utilidad por Acción

El cálculo de la utilidad básica por acción se basa en la utilidad neta atribuible a los accionistas comunes que asciende a US$1,524,454 (30 de septiembre de 2012: US$1,285,257), entre la cantidad promedio ponderada de acciones comunes en circulación 17,907,020 (30 de septiembre de 2012: 17,907,020).

Utilidad atribuible a los accionistas comunes:

	30 de septiembre de 2013 (No Auditado)	**30 de septiembre de 2012 (No Auditado)**
Utilidad del período atribuible a la participación controladora	3,631,886	2,909,869
Menos:		
Dividendos pagados – acciones preferidas	(1,237,434)	(965,844)
Utilidad neta atribuible a los accionistas comunes	2,394,452	1,944,025

(31) Utilidad por Acción, continuación

El cálculo de la utilidad diluida por acción se basó en la utilidad atribuible a los accionistas mayoritarios, menos dividendos pagados sobre acciones preferidas y el promedio ponderado del número de acciones vigentes después de los ajustes por los efectos de las opciones de acciones de empleados.

	30 de septiembre de 2013 (No Auditado)	30 de septiembre de 2012 (No Auditado)
Utilidad atribuible a accionistas ordinarios	1,524,454	1,285,257
Promedio ponderado del número de acciones comunes (básicas)	17,907,020	17,907,020
Efecto de opciones de acciones en su momento de emisión	19,290	0
Promedio ponderado del número de acciones ordinarias al 31 de diciembre	17,926,310	17,907,020
Utilidad por acción diluida	0.09	0.07

Promedio ponderado de acciones comunes:

	30 de septiembre de 2013 (No Auditado)	30 de septiembre de 2012 (No Auditado)
Acciones emitidas al 1 de enero	17,907,020	17,907,020
Promedio ponderado de acciones comunes al final del período	17,907,020	17,907,020
Utilidad por acción básica	0.09	0.07

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

Información Suplementaria de Consolidación sobre el Estado de Situación Financiera

30 de septiembre de 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Activo	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	La Hipotecaria (Holding), Inc.	Banco La Hipotecaria y Subsidiaria	Online Systems, S.A.	Mortgage Credit Reinsurance Limited	La Hipotecaria S. A. de C. V.	Securitization and Investmer Advisors, Inc.	La Hipotecaria de Colombia, S.A.
Efectivo	150,810	0	150,810	0	148,065	0	0	1,700	0	1,045
Depósitos a la vista	11,624,627	0	11,624,627	109,598	6,090,003	80,058	832,581	3,364,829	183,987	963,571
Depósito de ahorro	16,028,826	1,424,547	17,453,373	464,818	15,379,249	2,188	195,982	1,052,912	0	358,224
Depósitos a plazo	2,818,802	2,500,000	5,318,802	0	2,800,000	0	0	2,500,000	0	18,802
	30,623,065	3,924,547	34,547,612	574,416	24,417,317	82,246	1,028,563	6,919,441	183,987	1,341,642
Inversiones en valores	37,038,874	0	37,038,874	4,960,357	28,080,075	0	0	3,884,762	0	113,680
Préstamos	324,927,586	0	324,927,586	0	229,905,201	0	0	82,272,400	0	12,749,985
Menos reserva para perdida en prestamos	296,442	0	296,442	0	35,499	0	0	260,943	0	0
Préstamos, neto	324,631,144	0	324,631,144	0	229,869,702	0	0	82,011,457	0	12,749,985
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	995,297	0	995,297	0	685,095	30,362	0	165,212	0	114,628
Inversiones en afiliadas	0	44,146,141	44,146,141	43,411,546	51,395	227,734	0	227,733	227,733	0
Cuentas e intereses por cobrar	3,197,751	11,387	3,209,138	276,395	1,997,358	276	0	657,481	0	277,628
Cuentas por cobrar - relacionadas	105,851	1,750,000	1,855,851	1,750,000	0	0	105,851	0	0	0
Crédito fiscal por realizar	3,392,789	0	3,392,789	0	3,392,789	0	0	0	0	0
Impuesto sobre la renta diferido	193,948	0	193,948	0	89,120	0	0	104,828	0	0
Otros activos	2,121,308	0	2,121,308	0	1,268,610	36,125	0	797,910	0	18,663
Total de activos	402,300,027	49,832,075	452,132,102	50,972,714	289,851,461	376,743	1,134,414	94,768,824	411,720	14,616,226
Pasivo y Patrimonio de los Accionistas										
Pasivos:										
Valores comerciales negociables	44,427,330	0	44,427,330	0	44,427,330	0	0	0	0	0
Notas comerciales negociables	39,479,657	0	39,479,657	0	39,479,657	0	0	0	0	0
Certificados de inversion	6,986,014	0	6,986,014					6,986,014		
Obligaciones negociables	24,437,056	0	24,437,056	0	0	0	0	24,437,056	0	0
Depositos de clientes:										
Ahorros	334,175	1,424,547	1,758,722	0	1,758,722	0	0	0	0	0
A plazo	108,821,421	2,500,000	111,321,421	0	111,321,421	0	0	0	0	0
Financiamientos recibidos	105,713,396	0	105,713,396	0	43,075,275	0	0	50,638,121	0	12,000,000
Cuentas por pagar - relacionadas	11,147	1,750,000	1,761,147	11,147	0	0	0	0	0	1,750,000
Otros pasivos	8,247,082	59,889	8,306,971	570,000	5,266,769	110,685	38,687	1,846,294	260,000	214,536
Total de pasivos	338,457,278	5,734,436	344,191,714	581,147	245,329,174	110,685	38,687	83,907,485	260,000	13,964,536
Patrimonio de los accionistas:										
Acciones comunes	17,907,020	15,022,500	32,929,520	17,907,020	15,000,000	500	5,000	12,000	5,000	0
Acciones preferidas	24,736,912	0	24,736,912	24,736,912	0	0	0	0	0	0
Capital adicional pagado	0	29,075,716	29,075,716	0	19,205,352	210,000	95,000	5,087,000	300,000	4,178,364
Reserva de capital	1,800,000	0	1,800,000	0	0	0	0	1,800,000	0	0
Reserva regulatoria	2,263,553	0	2,263,553	0	2,263,553	0	0	0	0	0
Reserva de valuación	1,196,651	0	1,196,651	0	1,196,651	0	0	(13,680)	0	13,680
Pérdida por conversión de moneda e	(504,949)	0	(504,949)	0	17,454	0	0	0	0	(522,403)
Utilidades no distribuidas	16,443,562	(577)	16,442,985	7,747,635	6,839,277	55,558	995,727	3,976,019	(153,280)	(3,017,951)
Total del patrimonio de los accionistas	63,842,749	44,097,639	107,940,388	50,391,567	44,522,287	266,058	1,095,727	10,861,339	151,720	651,690
Total de pasivos y patrimonio de los acci	402,300,027	49,832,075	452,132,102	50,972,714	289,851,461	376,743	1,134,414	94,768,824	411,720	14,616,226

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

Anexo 2

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

Información Suplementaria de Consolidación sobre el Estado de Utilidades Integrales

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	La Hipotecariaanco (Holding), Inc.	La Hipotecari y Subsidiaria	Online Systems, S.A.	Mortgage Credit Reinsurance Limited	La Hipotecaria S. A. de C. V.	Securitizatior and Investmer Advisors, Inc.	La Hipotecaria de Colombia, S.A.
Ingresos de operaciones:										
Intereses sobre:										
Préstamos	15,883,120	0	15,883,120	0	10,143,485	0	0	5,078,203	0	661,432
Inversiones en valores	1,168,651	0	1,168,651	0	985,739	0	0	168,476	0	14,436
Depósitos en bancos	169,458	54,945	224,403	32,226	162,142	1,097	1,998	23,896	52	2,992
Comisión por administración y manejo, ne	2,512,217	0	2,512,217	(95,957)	1,974,510	0	0	641,109	0	(7,445)
Comisiones por otorgamiento de préstam	2,074,320	0	2,074,320	0	1,644,836	0	0	429,484	0	0
Total de ingresos por operaciones	21,807,766	54,945	21,862,711	(63,731)	14,910,712	1,097	1,998	6,341,168	52	671,415
Gastos de intereses y comisiones:										
Depósitos	3,254,480	54,945	3,309,425	0	3,309,425	0	0	0	0	0
Financiamientos recibidos	5,945,857	0	5,945,857	0	3,159,758	0	0	2,665,455	0	120,644
Comisiones sobre prestamos	713,249	0	713,249	385	400,731	0	0	312,133	0	0
Total de gastos de intereses y comisiones	9,913,586	54,945	9,968,531	385	6,869,914	0	0	2,977,588	0	120,644
Ingreso neto de intereses y comisiones	11,894,180	0	11,894,180	(64,116)	8,040,798	1,097	1,998	3,363,580	52	550,771
Provisión para pérdidas en préstamos	306,039	0	306,039	0	65,922	0	0	240,117	0	0
Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión	11,588,141	0	11,588,141	(64,116)	7,974,876	1,097	1,998	3,123,463	52	550,771
Otros ingresos (gastos):										
Ganancia realizada de inversiones a valo	774,605	0	774,605	682,470	92,135	0	0	0	0	0
Ganancia en instrumentos financieros										
Otros ingresos	2,246,874	5,825,500	8,072,374	5,625,673	376,737	481,521	1,194,598	(32,809)	355,453	71,201
Total de otros ingresos, neto	3,021,479	5,825,500	8,846,979	6,308,143	468,872	481,521	1,194,598	(32,809)	355,453	71,201
Gastos de operaciones:										
Salarios y otros gastos del personal	4,831,197	0	4,831,197	0	3,182,964	421,686	0	578,731	0	647,816
Depreciación y amortización	337,447	0	337,447	0	262,721	0	0	53,834	0	20,892
Honorarios profesionales y legales	1,194,831	135,000	1,329,831	300,550	257,622	40,400	55,800	92,965	351,481	231,013
Impuestos	889,311	0	889,311	173	431,537	5,663	4,506	288,899	40	158,493
Otros gastos	2,737,279	490,500	3,227,779	2,285	1,839,359	13,938	214,560	716,947	620	440,070
Total de gastos de operaciones	9,990,065	625,500	10,615,565	303,008	5,974,203	481,687	274,866	1,731,376	352,141	1,498,284
Utilidad neta antes del impuesto sobre la	4,619,555	5,200,000	9,819,555	5,941,019	2,469,545	931	921,730	1,359,278	3,364	(876,312)
Impuesto sobre la renta	987,669	0	987,669	0	613,105	8,535	0	344,544	0	21,485
Utilidad neta	3,631,886	5,200,000	8,831,886	5,941,019	1,856,440	(7,604)	921,730	1,014,734	3,364	(897,797)
Otras utilidades (pérdidas) integrales:										
Reserva de valuación	301,588	0	301,588	0	379,894	0	0	(13,679)	0	(64,627)
Conversión de moneda	(574,197)	0	(574,197)	0	17,454	0	0	0	0	(591,651)
Total de utilidades integrales	3,359,277	5,200,000	8,559,277	5,941,019	2,253,788	(7,604)	921,730	1,001,055	3,364	(1,554,075)

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.