

25 de septiembre de 2013

Estimado Inversionista:

Es un placer presentarles el siguiente Prospecto Informativo sobre la emisión de un tercer Programa de Papeles Bursátiles (PBLHIPO3), en Tramos, por un valor que en ningún momento excederá de Treinta y Cinco Millones de Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (US\$35,000,000.00), representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, a colocar por la sociedad La Hipotecaria, S.A. de C.V., a través de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., por medio de un programa de colocaciones sucesivas a diferentes plazos.

Este programa le ofrece al inversionista una alternativa de inversión rentable, con alto grado de liquidez y respaldo. Las captaciones van a permitir que la sociedad La Hipotecaria, S.A. de C.V. amplíe su capacidad de financiamiento a sus clientes y repago de deudas, contribuyendo al desarrollo económico del país al fortalecer el acceso financiero a un sector relevante de la economía.

Los PBs pagarán una tasa fija de interés que será determinada por la Sociedad en el momento de la emisión del Tramo correspondiente. Dichos intereses serán pagados trimestralmente a partir de la Fecha de Emisión o al vencimiento del respectivo PB. El plazo máximo de cada tramo será de hasta trescientos (360) días contados a partir de la emisión correspondiente. Habrá un solo pago de capital al vencimiento del respectivo PB. Los PBs no podrán ser redimidos anticipadamente.

La Hipotecaria, S.A. de C.V. es la primera institución no-bancaria en El Salvador especializada en la generación, administración y titularización de préstamos hipotecarios. Desde inicio de sus operaciones en octubre de 2003, la Hipotecaria, S.A. de C.V. ha llegado a ser un participante importante en el mercado de hipotecas para el segmento residencial a largo plazo a clientes calificados en El Salvador

En el Prospecto se presenta la información histórica y financiera de la sociedad La Hipotecaria, S.A. de C.V., así como las características de nuestra tercera emisión de Papeles Bursátiles (PBLHIPO3).

El Agente Principal y Casa de Corredores de Bolsa es Valores Banagrícola, S.A. de C.V.

De tener cualquier consulta al respecto contactar al Lic. César Córdoba de Valores Banagrícola, S.A. de C.V. al (503)2267-5602/5695 o a su dirección e-mail: cacordova@bancoagricola.com.

Atentamente,



John D. Rauschkolb
Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal
La Hipotecaria, S.A. de C.V.

PROSPECTO INFORMATIVO
US\$35,000,000.00
PROGRAMA DE PAPELES BURSÁTILES
PBLHIPO3
Clasificación de Riesgo de la Emisión
Fitch Centroamérica, S.A.: N-1

La Hipotecaria, S.A. de C.V. es una sociedad anónima, de capital variable, constituida de conformidad con las leyes de la República de El Salvador, mediante Escritura Pública No. 106, de fecha 3 de junio de 2002, inscrita al número 33 del Libro 1716 de Registro de Sociedades, del Registro de Comercio de la República de El Salvador, con Número de Identificación Tributaria (NIT) 0614-030602-104-2 expedido por la Dirección General de Impuestos Internos del Ministerio de Hacienda de El Salvador (en adelante, el "Emisor" o la "Sociedad").

Oferta pública de Programa de Papeles Bursátiles, en Tramos (en adelante, cada uno un "PB" y conjuntamente los "PBs") por un valor total que en ningún momento excederá de Treinta y Cinco Millones de Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (US \$35,000,000.00), estructurado como un programa rotativo en adelante el "Programa". El plazo del Programa es de once años contados a partir de la fecha del otorgamiento del asiento registral en el Registro Público Bursátil. Ningún tramo podrá tener fecha de vencimiento que exceda de 360 días, contados a partir de la emisión correspondiente. La Sociedad dispone del plazo de un año contado a partir del otorgamiento del asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero para efectuar la primera negociación y dispone del plazo de diez años contados a partir del otorgamiento del asiento registral, para negociar los diversos tramos de la emisión. Este plazo no podrá prorrogarse. Los PBs serán ofrecidos en tantos tramos como lo estime conveniente la Sociedad y en denominaciones de mil Dólares (US \$1,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y de El Salvador, o múltiplos enteros de dicha denominación, dependiendo de sus necesidades y la demanda del mercado. Los PBs de cada tramo tendrán igual plazo de vencimiento, tasa de interés, términos de pago de intereses y Fecha de Emisión. Los PBs pagarán una tasa fija de interés que será determinada por la Sociedad en el momento de la emisión del tramo correspondiente. No obstante lo anterior, la Sociedad se reservará la facultad de colocar los valores a descuento. Dicha tasa, será comunicada a la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. con tres días hábiles antes de la emisión de cada Tramo de PBs. Dichos intereses serán pagados trimestralmente a partir de la Fecha de Emisión o al vencimiento del respectivo PB. Habrá un solo pago de capital al vencimiento del respectivo PB. Los PBs no podrán ser redimidos anticipadamente.

La tasa de interés mínima que podrán devengar los PBs de determinado Tramo será del 2%.

Los PBs no cuentan con garantía específica.

A esta emisión le fue otorgada una calificación de riesgo por Fitch Centroamérica, S.A. de N-1.

"LOS VALORES OBJETO DE ESTA OFERTA SE ENCUENTRAN ASENTADOS EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO. SU REGISTRO NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA CALIDAD DEL VALOR O LA SOLVENCIA DEL EMISOR".

"LA INSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN EN LA BOLSA NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA CALIDAD DEL VALOR O LA SOLVENCIA DEL EMISOR".

"ES RESPONSABILIDAD DEL INVERSIONISTA LEER LA INFORMACIÓN QUE CONTIENE ESTE PROSPECTO".

Agente Estructurador y Casa de Corredores de Bolsa: Valores Banagrícola, S.A. de C.V.

La inscripción de estos valores ha sido aprobada por la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. mediante Junta Directiva, sesión JD-13/2013 y han sido asentados en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero en el Asiento Registral Único No. _____ autorizado por el Consejo Directivo en sesión No. CD-41/2013. **La Sociedad ha sido autorizada como emisor de valores por la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. mediante Junta Directiva, sesión JD-21/2007 del 11 de septiembre de 2007 y mediante Consejo Directivo de la Superintendencia de Valores, hoy Superintendencia del Sistema Financiero, CD-48/07 del 17 de diciembre de 2007. La Junta Directiva de La Hipotecaria, S.A. de C.V., mediante resoluciones aprobadas en sesión de Junta Directiva, celebrada el día diez (10) de abril de dos mil trece (2013), autorizó la emisión y venta pública del programa de Papeles Bursátiles.**

LA SOCIEDAD EJECUTA OPERACIONES DE CRÉDITO PERO NO ES SUPERVISADA POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.

Actualizado a Septiembre 2013

ESTOS VALORES SE ENCUENTRAN EN PROCESO DE REGISTRO ANTE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO Y POR CONSIGUIENTE, LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO ESTA SUJETA A REVISIÓN Y CAMBIOS QUE PODRIAN VARIAR SUSTANCIALMENTE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA DESCRITA. EL PROSPECTO SE DISTRIBUYE CON CARÁCTER MERAMENTE INFORMATIVO.

EMISOR

LA HIPOTECARIA, S.A. de C.V.
Edificio La Centroamericana
Mezanine, Alameda Roosevelt, #3107
San Salvador, El Salvador, C.A.
Teléfono: (503) 2505-5000
Fax: (503) 2505-5002
Correos electrónicos:
john@lahipotecaria.com
boduber@lahipotecaria.com
gteieira@lahipotecaria.com

AGENTE DE PAGO

Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V. (CEDEVAL)
Urbanización Jardines de La Hacienda,
Boulevard Merliot y Avenida Las Carretas,
Antiguo Cuscatlán, La Libertad, República de El Salvador
Teléfono: (503) 2212-6400 Fax: (503) 2278-7380
Correo electrónico: cedeval@bves.com.sv

AGENTE ESTRUCTURADOR Y CASA DE CORREDORES DE BOLSA

Valores Banagrícola, S.A. de C.V.
Boulevard Constitución, N°. 100,
Edificio Centro Financiero San José de la Montaña
Nivel 3, San Salvador., Teléfono: (503) 2267-5695/86
Fax: (503) 2267-5696/93, correo electrónico www.bancoagricola.com.
Cesar Augusto Córdova Velasquezcacordova@bancoagricola.com
Ana Verónica Carrillo de Avilés vcarrillo@bancoagricola.com

ÍNDICE

Resumen y términos de la Emisión.....	4
I PRESENTACIÓN.....	8
II INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA.....	9
A Historia y desarrollo de la Solicitante.....	9
B Capital accionario.....	10
C Descripción del negocio.....	10
D Estructura organizativa.....	12
E Propiedades, Planta y Equipo.....	15
F Gobierno Corporativo.....	16
III DIRECTORES, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS.....	17
A Identidad, funciones y otra información relacionada.....	17
B Prácticas de la Directiva.....	20
C Empleados.....	21
D Propiedad accionaria.....	22
IV DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA.....	23
A Denominación.....	23
B Términos y condiciones de los PBs.....	22
C Plan de distribución de la Emisión.....	25
D Mercados.....	25
E Uso de los fondos.....	26
V ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS DE LA COMPAÑÍA.....	26
A Liquidez.....	27
B Recursos de Capital.....	27
C Resultados de las operaciones.....	27
D Perspectivas.....	28
VI FACTORES DE RIESGO.....	28
A La oferta.....	28
B La Sociedad.....	29
C El entorno.....	29
D De la industria.....	29
VII PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES.....	30
VIII TRATAMIENTO FISCAL.....	30
ANEXOS	

ANEXOS

- Anexo 1 : Estados financieros auditados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2012, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2011.
- Anexo 2 : Estados financieros auditados consolidados de La Hipotecaria (Holding), Inc. al 31 de diciembre de 2012, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2011.
- Anexo 3 : Estados financieros interinos de la Sociedad al 30 de septiembre de 2013 con cifras comparativas al 2012.
- Anexo 4 : Estados financieros internos consolidados de La Hipotecaria (Holding), Inc. al 30 de septiembre de 2013, con cifras comparativas al 2012.
- Anexo 5 : Indicadores financieros.
- Anexo 6 : Proyecciones financieras 2013, 2014 y 2015.
- Anexo 7 : Reporte de Calificación de Fitch Centroamerica, S.A.

RESUMEN DE TÉRMINOS DE LA EMISIÓN

NATURALEZA DE LOS VALORES: Los valores a emitirse son títulos de deuda a cargo del emisor consistente en obligaciones representadas por papeles bursátiles negociables y representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo a cargo del emisor, estructurado con un programa rotativo.

EMISOR DE LOS VALORES: La Hipotecaria, S.A. de C.V.

DENOMINACIÓN: PBLHIPO3.

CLASE DE VALORES: Papeles Bursátiles, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, a colocar por la sociedad La Hipotecaria, S.A. de C.V. (en adelante la "Sociedad"), a través de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. (en adelante "La Bolsa") por medio de un programa de colocaciones sucesivas a diferentes plazos, en adelante el "Programa" o la "Emisión".

FORMA DE REPRESENTACIÓN DE LOS VALORES: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

DESTINO DE LOS RECURSOS: Los fondos que se obtengan por la negociación de esta emisión serán invertidos por la Sociedad para financiar la cartera de préstamos hipotecarios residenciales de la Sociedad.

NEGOCIABILIDAD: En la Bolsa por intermediación de las casas de corredores de bolsa, en las sesiones de negociación que se realicen en ella. La fecha de negociación de cada tramo será notificada a la Bolsa mediante carta de notificación debidamente legalizada ante notario; firmada individualmente o por cualquiera de las siguientes dos personas conjuntamente (i) cualquier director, o (ii) cualquier dignatario, o (iii) Giselle de Tejeira, o (iv) Boris Oduber B, o (v) Reynaldo López, o (vi) Cristina Arroyo, o (vii) Nuria Gallegos de Pineda, o (viii) quienes en el futuro la Junta Directiva designe a tal efecto.

MONEDA DE NEGOCIACIÓN: En dólares de los Estados Unidos de América, moneda de curso legal de la República de EL Salvador.

MONTO MÁXIMO DE LA EMISIÓN: El monto máximo de la Emisión para circular es de TREINTA Y CINCO MILLONES DE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, durante el plazo de la autorización que es de ONCE AÑOS. La Sociedad podrá realizar múltiples colocaciones de diversos plazos siempre y cuando el monto en circulación en un momento dado no exceda de esta cantidad.

VALOR MÍNIMO Y MÚLTIPLOS DE CONTRATACIÓN DE LAS ANOTACIONES ELECTRÓNICAS DE VALORES EN CUENTA: Mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América.

PLAZO DE LA EMISIÓN: El plazo de la emisión de papel bursátil es de ONCE AÑOS contados a partir de la fecha del otorgamiento del asiento registral en el Registro Público Bursátil. Ningún tramo de la emisión podrá tener fecha de vencimiento posterior al plazo de la emisión. El plazo de los tramos que componen la emisión, no excederá de 360 días.

TASA DE INTERES: La Sociedad, pagará intereses sobre el saldo de las anotaciones electrónicas de valores en cuenta de cada titular, durante todo el período de vigencia de la Emisión, los que se determinarán conforme al procedimiento siguiente:

- a) Se calcularán con base al año calendario (365);
- b) Los PBs devengarán una tasa de interés fija que será determinada por la Sociedad para cada tramo antes de cada negociación. La tasa de interés mínima que podrán devengar los PBs de determinado Tramo será del 2%. No obstante lo anterior, la Sociedad se reservará la facultad de colocar los valores a descuento.

INTERES MORATORIO: En caso de mora en el pago del capital, el emisor reconocerá a los titulares de los valores además un interés moratorio del cinco por ciento anual sobre la cuota correspondiente a capital.

ESTRUCTURACIÓN DE LOS TRAMOS A NEGOCIAR: Las características de los tramos a negociar serán determinadas de acuerdo a la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. y con posterioridad al asiento registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero y previo a la negociación de los mismos. Tres días hábiles antes de cualquier negociación de los PBs representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, la Sociedad deberá remitir a La Bolsa notificación firmada individualmente o por cualquiera de las siguientes dos personas conjuntamente: (i) cualquier director, o (ii) cualquier dignatario, o (iii) Giselle de Tejeira, o (iv) Boris Oduber B, o (v) Reynaldo López, o (vi) Cristina Arroyo, o (vii) Nuria Gallegos de Pineda, o (viii) quienes en el futuro la Junta Directiva designe, debidamente legalizado ante notario, mediante la cual se autoriza la fecha de negociación del correspondiente tramo y la fecha de liquidación, el monto a negociar, el valor mínimo y múltiplos de contratación de las anotaciones electrónicas de valores en cuenta, la fecha de vencimiento, la tasa de interés fija a utilizar o si se emitirán a descuento.

FORMA Y LUGAR DE PAGO: El capital se pagará al vencimiento del plazo y los intereses en su caso se pagarán trimestralmente, a través del procedimiento establecido por la CENTRAL DE DEPOSITO DE VALORES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse CENTRAL DE DEPOSITO DE VALORES, S.A. DE C.V., Sociedad Anónima, del domicilio de la ciudad de San Salvador, en adelante denominada "CEDEVAL" (CEDEVAL), consistente en:

- a) CEDEVAL entregará a la Sociedad con anterioridad a la fecha de cada pago de intereses y de Capital al vencimiento, un "Reporte" en el cual detallará información de la emisión a pagar;
- b) La Sociedad verificará con anterioridad a la fecha de pago, el monto a pagar y entregará los fondos a CEDEVAL de la siguiente forma:
 - Un día hábil antes del día de pago de los intereses o el capital, si los fondos son entregados a CEDEVAL mediante cheque con fondos en firme; y
 - El día establecido para el pago de capital o intereses, a más tardar a las nueve horas, si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria hacia la o las cuentas que CEDEVAL indique;
- c) La Sociedad queda exonerada de realizar los pagos luego de realizar el pago a CEDEVAL;
- d) Una vez se tiene la verificación del pago por parte de la Sociedad, CEDEVAL procederá a cancelar a cada Participante Directo (Casa de Corredores de Bolsa) la cantidad que le corresponde, en la cuenta bancaria que ha instruido a CEDEVAL para dicho fin;
- e) Es el Participante Directo, quien realizará los pagos individuales a cada inversionista, titular de los valores;
- f) El último pago de intereses de cada emisión, se efectuará al vencimiento del plazo del PB;
- g) Cuando los pagos vengzan en día no hábil el pago se realizará el día hábil inmediato siguiente;
- h) El capital e intereses se pagarán en dólares de los Estados Unidos de América;
- i) Los pagos que realizará la CEDEVAL, se harán de sus oficinas principales, ubicadas en la Urbanización Jardines de La Hacienda, Boulevard Merliot y Avenida Las Carretas, Antiguo Cuscatlán, La Libertad; y
- j) Los pagos que realizarán las Casas de Corredores de Bolsa, se harán en sus oficinas.

RESPALDO DE LA EMISIÓN: La presente emisión no cuenta con garantía específica adicional.

TRANSFERENCIA DE LOS VALORES: Los traspasos de los valores representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, se efectuarán por medio de transferencia contable en el registro de cuenta de valores que lleva la CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL), de forma electrónica.

PLAZO PARA NEGOCIAR LOS TRAMOS DE LA EMISIÓN: La Sociedad Emisora dispone del plazo de DIEZ AÑOS contados a partir del otorgamiento del Asiento Registral, para negociar los diversos tramos de la emisión. Este plazo no podrá prorrogarse.

MODIFICACIONES: Los siguientes: (i) cualesquiera dos Directores Propietarios, o (ii) al Presidente conjuntamente con el Secretario, o (iii) cualquier Director Propietario conjuntamente con el Presidente o el Secretario, o (iv) Giselle de Tejeira conjuntamente con Boris Oduber B, o (v) Giselle de Tejeira conjuntamente con cualquier Director Propietario o el Presidente o el Secretario, o (vi) Boris Oduber B. conjuntamente con cualquier Director Propietario o el Presidente o el Secretario, o (vii) quienes en el futuro la Junta Directiva designe podrá modificar las características de la presente emisión, antes de la primera negociación y de acuerdo a las regulaciones emitidas por la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero.

CUSTODIA Y DEPOSITO: La Emisión de PBs representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, estará depositada en los registros electrónicos que lleva la CENTRAL DE DEPOSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL) para lo cual será necesario presentar la escritura pública de emisión correspondiente a favor de la depositaria y la certificación del asiento registral que emita la Superintendencia del Sistema Financiero, a la que se refiere el párrafo final del artículo treinta y cinco de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

CLASIFICACIÓN DE RIESGO: La presente emisión cuenta con la opinión de la clasificadora de riesgo Fitch Centroamérica, S.A. quién le ha asignado una clasificación de riesgo de: N-1 (según información financiera del Emisor al 31 de marzo de 2013), según informe de fecha 31 de mayo de 2013, debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero, y la Sociedad se obliga a mantener la emisión clasificada durante toda su vigencia.

De Conformidad con el Artículo 95-B de la Ley del Mercado de Valores, la clasificación N-1, otorgada por Fitch Centroamérica, S.A., tiene el siguiente significado:

NIVEL 1 (N-1): Corresponde a aquellos instrumentos cuyos emisores cuentan con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

AGENTE PRINCIPAL Y CASA DE CORREDORES DE BOLSA: Valores Banagrícola, S.A. de C.V.

TRATAMIENTO FISCAL: Esta Sección es un resumen de disposiciones fiscales vigentes en El Salvador y se incluye en este Prospecto con carácter meramente informativo. Esta Sección no constituye una garantía por parte de la Sociedad sobre el tratamiento fiscal que las autoridades reguladoras darán a la inversión en los PBs. Cada Tenedor deberá independientemente cerciorarse de las consecuencias fiscales de su inversión en los PBs antes de invertir en los mismos.

- a) Artículo 14-A de la Ley de Impuesto sobre la Renta: *"Las utilidades, dividendos, premios, intereses, réditos, ganancias netas de capital o cualquier otro beneficio obtenido por una persona natural domiciliada, en inversiones de títulos valores y demás instrumentos financieros, estará gravada con el impuesto establecido en esta Ley a una tasa del diez por ciento, la cual se liquidará separadamente de las otras rentas; si a las referidas rentas se les efectuaron las retenciones respectivas, no deberán declararse, constituyendo la retención efectuada pago definitivo del impuesto."*
- b) Pago y devengo de intereses - Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios ("Ley del IVA"): De conformidad con el Artículo 46, literal g de la Ley del IVA, están exentos de dicho impuesto, la emisión y colocación de los PBs hecha por una entidad privada, como lo es La Sociedad, cuya oferta primaria haya sido pública a través de una bolsa de valores autorizada, en lo que respecta al pago o devengo de intereses.
- c) Retención - Código Tributario ("CT"): De conformidad con el inciso 2° del Artículo 159 CT los emisores de títulos valores que paguen o acrediten a una persona jurídica domiciliada intereses producidos por la emisión y colocación de dichos títulos, deberá retenerle por concepto de anticipo de Impuesto sobre la Renta el 10% de dichas sumas. No obstante lo anterior, de

conformidad con el inciso 3° del referido Artículo 159 CT, la referida retención no aplica cuando el sujeto sea una persona jurídica inscrita como Casas de Corredores de Bolsa, calificada por el organismo competente para administrar cartera, y que se dedique a invertir recursos de terceros a su nombre. Tampoco se aplicará dicha retención cuando la Casa de Corredores de Bolsa realice gestiones de cobro de intereses o utilidades a favor de terceros. En estos casos, la Casa de Corredores de Bolsa hará la retención en el momento que pague o acredite a sus clientes, los intereses o utilidades generados por las inversiones hechas o por sus gestiones de cobro. Esta disposición se mantiene.

NOTIFICACIONES: Toda Notificación o comunicación a la Sociedad deberá ser dada por escrito, firmada y entregada personalmente por el Tenedor Registrado del PB, como se detalla a continuación:

A LA SOCIEDAD EMISORA
LA HIPOTECARIA, S.A. de C.V.
Edificio La Centroamericana
Mezanine, Alameda Roosevelt, #3107
San Salvador, El Salvador, C.A.
Teléfono: (503) 2505-5000
Fax: (503) 2505-5002
Correos electrónicos:
john@lahipotecaria.com
boduber@lahipotecaria.com
gtejeira@lahipotecaria.com

Toda notificación o comunicación a la Sociedad se considerará debida y efectivamente dada en la fecha en que sea satisfactoriamente entregada a la Sociedad de conformidad con lo establecido en esta Sección. La Sociedad podrá variar su dirección mediante notificación a la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. y la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador.

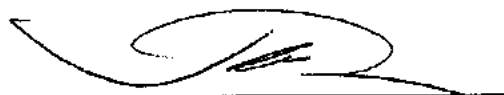
Toda notificación o comunicación de la Sociedad al Tenedor Registrado de un PB deberá ser hecha, a opción de la Sociedad, mediante envío por correo, porte pagado, a la última dirección del Tenedor Registrado que aparezca en el Registro o mediante publicación en dos diarios locales de amplia circulación, una vez en cada diario, en dos Días Hábiles distintos y consecutivos. La notificación o comunicación se considerará debida y efectivamente dada en el primer caso en la fecha en que sea franqueada, independientemente de que sea o no recibida por el Tenedor Registrado y en el segundo caso en la fecha de la segunda publicación del aviso.

LEY APLICABLE: Los términos y condiciones de los PBs están sujetos a las leyes de la República de El Salvador.

DECLARACIÓN JURADA**I. Presentación**

El suscrito, **JOHN DAVID RAUSCHKOLB**, varón, estadounidense, mayor de edad, ejecutivo, casado, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número E - ocho - setenta y cuatro mil doscientos cincuenta y uno (E-8-74251), quien manifiesta no necesitar intérprete debido a que comprende el idioma castellano, actuando en nombre y representación en su calidad de Presidente y por ende Representante Legal de la Sociedad **LA HIPOTECARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que podrá abreviarse **LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.**, sociedad anónima sujeta al régimen de capital variable, debidamente constituida y existente de conformidad con la leyes de la República de El Salvador, con domicilio en la ciudad de San Salvador, República de El Salvador, y con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - cero treinta mil seiscientos dos - ciento cuatro - dos, calidad que ostenta según consta en la Escritura Pública de Constitución de la referida sociedad, debidamente inscrita en el Registro de Comercio de El Salvador el día trece (13) de junio del año dos mil dos (2002), al número treinta y tres (33) del libro número un mil setecientos dieciséis (1716), del Registro de Sociedades, del folio doscientos dieciocho (218) al folio doscientos treinta y tres (233); y en Certificación de Credencial de Elección de la Junta Directiva, inscrita en el Registro de Comercio el día catorce (14) de abril de dos mil once (2011), al número cuarenta (40) del libro dos mil setecientos veintidós (2722) de otros contratos mercantiles, en la cual se establece que el señor John David Rauschkolb ha resultado electo Presidente, para un período de cinco (5) años, período que se encuentra vigente; y en la calidad en que comparece, **DECLARA BAJO JURAMENTO**: Que la información proporcionada de la emisión de Papeles Bursátiles, denominada **PBLHIPO3**, para fines de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. y en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero, la cual consta en este prospecto de emisión y sus anexos, y en general en todos los documentos presentados para inscripción y registro, es veraz y refleja la situación financiera real de la sociedad emisora que representa.

En testimonio de lo cual, expido ésta certificación a los trece (13) días del mes de agosto de 2013.



John Rauschkolb
Cédula N° E-8-74251
Presidente y Representante Legal.
La Hipotecaria, S.A. de C.V.

II. Información de la compañía

a. Historia y desarrollo de la solicitante

La Hipotecaria, S.A. de C.V. es una sociedad anónima de capital variable, constituida de conformidad con las leyes de la República de El Salvador, mediante Escritura Pública No. 106, de fecha 3 de junio de 2002, inscrita al número 33 del Libro 1716 de Registro de Sociedades, del Registro de Comercio de la República de El Salvador, con Número de Identificación Tributaria (NIT) 0614-030602-104-2 expedido por la Dirección General de Impuestos Internos del Ministerio de Hacienda de El Salvador.

La Hipotecaria, S.A. de C.V. y Banco La Hipotecaria, S.A., son sociedades controladas directamente por La Hipotecaria (Holding) Inc (la "Controlante"), debiéndose entender que a la Controlante le pertenecen más del cincuenta por ciento de las acciones de dichas sociedades y que puede elegir o designar a la mayoría de los directores o administradores de las mismas. Banco La Hipotecaria, S.A. está organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá y originalmente constituida bajo la razón social de Wall Street Compañía Hipotecaria, S.A., mediante Escritura Pública No. 7950 de 7 de noviembre de 1996 otorgada ante la Notaría Primera del Circuito de Panamá, inscrita en el Registro Público, a Ficha 323244, Rollo 52052, Imagen 0044 desde el 20 de noviembre de 1996. En el año 2000 se reformó el pacto social, de manera integral, y su nombre se cambió por el actual, tal y como consta en la Escritura Pública No. 4664 de 12 de julio de 2000 otorgada ante la Notaría Primera del Circuito de Panamá, inscrita en el Registro Público, a Ficha 323244, Rollo Documento 130205 desde el 18 de julio de 2000. Banco La Hipotecaria, S.A. posee una Licencia Bancaria General otorgada por Superintendencia de Bancos de Panamá por medio de la Resolución 127-10 fechada 4 de junio de 2010 y en la que se autoriza a la empresa para operar como banco. De igual forma, cuenta con licencia para actuar como fiduciario otorgada mediante la Resolución FID No. 3-97 por la Comisión Bancaria Nacional (hoy Superintendencia de Bancos) el 6 de agosto de 1997.

El dueño del 100% de las acciones de Banco La Hipotecaria S.A. y del 99.90% de las acciones de La Hipotecaria, S.A. de C.V. es La Hipotecaria (Holding) Inc., una sociedad constituida de conformidad con las leyes de las Islas Vírgenes Británicas. Actualmente, el accionista principal de La Hipotecaria (Holding) Inc. es Grupo ASSA, S.A. (con el 69.26% de las acciones). De esta forma, Banco La Hipotecaria S.A. y La Hipotecaria, S.A. de C.V. cuenta con el respaldo de Grupo ASSA, S.A., cuyo patrimonio, al 30 de septiembre de 2013, fue de US \$788.43 millones.

Banco La Hipotecaria S.A. y La Hipotecaria, S.A. de C.V. son las primeras instituciones en Panamá y El Salvador respectivamente, especializadas en la generación, administración y titularización de préstamos hipotecarios. Desde el inicio de sus operaciones en mayo de 1997, Banco La Hipotecaria, S.A. ha llegado a ser uno de los participantes más activos en el mercado de hipotecas bajo el Régimen de Intereses Preferenciales en la República de Panamá. De igual forma, y desde el inicio de sus operaciones en octubre de 2003, La Hipotecaria, S.A. de C.V. ha llegado a ser un participante importante en el mercado de hipotecas para el segmento residenciales a largo plazo en dólares americanos (moneda de curso legal en Panamá y El Salvador) a clientes calificados con ingresos medios y medios bajos en El Salvador. Los mismos cumplen con estándares aceptados internacionalmente para la generación y administración de créditos hipotecarios y las viviendas financiadas cubren una variada gama de proyectos tanto en Panamá como en El Salvador. Entre los 150 empleados de Banco La Hipotecaria, S.A. y los 52 empleados de La Hipotecaria, S.A. de C.V. al 30 de septiembre de 2013, cuenta con personal con experiencia en la administración de créditos hipotecarios, en la opinión de la Sociedad un avanzado sistema de informática, y políticas de tramitación de cobros detalladas y rigurosas. Además su personal cuenta con experiencia en los ramos de generación, análisis de crédito, y tramitación de créditos hipotecarios. El sistema de informática está diseñado con especificaciones internacionalmente aceptadas para administrar carteras hipotecarias y efectuar titularizaciones de carteras hipotecarias en los Estados Unidos y otros países desarrollados.

Las oficinas principales de La Hipotecaria, S.A. de C.V. se encuentran ubicadas en el Mezanine del

Edificio La Centroamericana, Alameda Roosevelt, #3107, San Salvador, El Salvador, C.A., su teléfono es el (503) 2505-5000.

Para mayor información la dirección de página web de Banco La Hipotecaria, S.A. y La Hipotecaria, S.A. de C.V. es: www.lahipotecaria.com. Banco La Hipotecaria, S.A. es un banco con licencia general otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá y registrada en la Comisión Nacional de Valores y por tal motivo el público en general puede consultar sus estados financieros..

A la fecha de este prospecto, La Hipotecaria, S.A. de C.V. contaba líneas de crédito bancarias con la Corporación Financiera Internacional (IFC) del Banco Mundial, Banco General, S.A., Towerbank Internacional, Inc. (Panamá), Corporación Interamericana de Inversiones (IIC), DEG - Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft (Banco de Desarrollo Alemán), FMO - Nederlandse Financierings-Maatschappij voor Ontwikkelingslanden N.V. (Corporación Financiera Holandesa para el Desarrollo), Banco Interamericano de Desarrollo (BID), y Banco de Desarrollo de El Salvador (BANDESAL), donde en su totalidad existe una capacidad de financiamiento de \$80 millones.

La Hipotecaria, S.A. de C.V. tiene como política de capitalización y retención de las utilidades obtenidas, por lo cual, a la fecha no ha declarado dividendos, siendo este uno de los factores que le ha permitido fortalecer su situación patrimonial.

b. Capital accionario

Al 30 de septiembre de 2013, el capital en acciones emitido y capital adicional pagado de la Sociedad asciende a **CINCO MILLONES NOVENTA Y NUEVE MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, desglosados en 1000 acciones comunes corresponden a la parte fija o mínima del capital social equivalente a **DOCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA** y el capital social variable es de **CINCO MILLONES OCHENTA Y SIETE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**.

c. Descripción del negocio

1. Giro normal del negocio: La actividad principal de La Hipotecaria, S.A. de C.V. es la generación de hipotecas residenciales, su posterior venta (o titularización) y la administración de las mismas durante su vida. Al 30 de septiembre de 2013, la Sociedad administraba 4,557 préstamos hipotecarios con un saldo insoluto de capital de \$127,828,226, por lo cual sus ingresos estaban ampliamente diversificados y ningún cliente representaba más del 10% de los ingresos de la Sociedad. Al 30 de septiembre de 2013, la Sociedad no mantenía ningún cliente que individualmente representaba más del 10% de los ingresos de la Sociedad. Las actividades de la Sociedad se pueden dividir en tres áreas principales de ingresos:

a. *Ingresos por Hipotecas mantenidas como Activos*: Al 30 de septiembre de 2013, este rubro de ingresos fue el más importante para la Sociedad. Los ingresos de éste rubro provienen en su mayoría de la diferencia (*spread*) entre los ingresos generados por los intereses de los préstamos hipotecarios registrados en el balance de situación de la Sociedad y el costo de financiamiento de la Sociedad. Los préstamos hipotecarios que la Sociedad mantiene en su balance de situación pudiesen clasificarse como "activos transitorios" ya que el negocio de la Sociedad es el de aumentar el saldo de la cartera de préstamos hipotecarios que administra a terceros por medio de venta, o titularización de sus préstamos hipotecarios.

b. *Ingresos por Comisiones*: Este es el segundo rubro de ingresos de mayor importancia para la Sociedad. Los ingresos generados por este rubro provienen de las comisiones de cierre cobradas a los clientes al adquirir sus préstamos hipotecarios con la Sociedad. Adicionalmente, en éste rubro se contabilizan las comisiones que se les cobran a los promotores de proyectos residenciales por el derecho preferente de enviar sus posibles compradores de residencias al Emisor.

c. *Ingresos por Administración de Hipotecas*: Los ingresos de este rubro provienen de las comisiones

generadas por la gestión de administración y cobranzas de préstamos hipotecarios que pertenecen a terceros, quienes contrataron al Emisor bajo contratos de administración para llevar a cabo dicha función. Los ingresos provienen de una comisión que se genera con base en el saldo insoluto de la cartera de préstamos hipotecarios bajo administración. Este rubro también incluye los honorarios fijos por cada préstamo hipotecario administrado y honorarios ganados por la cobranza a los clientes y bienes asegurados en la póliza colectiva de vida e incendio de la Sociedad. Los ingresos de este rubro son recurrentes en su naturaleza, dado que los contratos de administración de préstamos hipotecarios son a largo plazo y la cancelación anticipada de préstamos hipotecarios residenciales en El Salvador es mínima.

2. Descripción de la industria: El mercado de vivienda en San Salvador se puede segregar en cuatro categorías:

- a. **Vivienda Informal:** viviendas construidas sobre terrenos que no pertenecen al morador o viviendas ocupadas contra la voluntad de los dueños de los terrenos y cuyos moradores no cuentan con un título de propiedad o derecho de alquiler;
- b. **Vivienda de Interés Social:** viviendas construidas y/o financiadas en su gran parte por subsidios especiales del gobierno central y cuyos moradores cuentan con un título de tenencia o derecho de alquiler;
- c. **Vivienda de la Clase Media / Media-Baja:** viviendas construidas y financiadas por la empresa privada cuyo precio de venta es de hasta \$50,000; y
- d. **Vivienda de la Clase Media-Alta / Alta:** viviendas construidas y financiadas por la empresa privada y cuyo precio de venta está por encima de los \$50,001.

La Sociedad, en su gran mayoría, financia la adquisición de viviendas que pertenecen a la categoría "c" arriba señalada, o sea, Viviendas de la Clase Media / Media-Baja (en adelante el "Mercado") y están ubicadas en las principales ciudades de los Departamentos de Cuscatlán, La Libertad, La Unión, San Salvador, Santa Ana, San Miguel, Sonsonate y Usulután .

La construcción de viviendas para el Mercado se caracteriza por poca especulación debido en gran parte a la alta demanda que existe y los pasos rigurosos necesarios para lanzar un proyecto nuevo.

3. Canales de distribución: La estructura operacional de la Sociedad es parecida a una línea de producción que comienza con el departamento de ventas. Los Asesores de Hipotecas (vendedores de préstamos hipotecarios) son empleados permanentes de la Sociedad, sin embargo, operan en una forma muy parecida a los corredores de seguros ya que ganan comisiones por cada negocio cerrado (préstamo hipotecario liquidado), en adición a un salario base mínimo. Cada Asesor de Hipotecas está asignado a varios promotores / constructores de bienes raíces con el fin de captar las hipotecas de los clientes quienes compran en los proyectos de vivienda de dicho promotor. A diferencia de los oficiales de bancos que juegan un papel relativamente pasivo en el proceso hipotecario, los Asesores de Hipotecas de la Sociedad pasan la mayor parte de su tiempo buscando posibles clientes. Cada Asesor de Hipotecas porta un teléfono celular, computadora portátil y visita clientes en su trabajo o en las casas modelos de los proyectos con el fin de compilar la documentación necesaria para comenzar a tramitar una hipoteca. Una vez captado el cliente, el Asesor de Hipotecas entrega la solicitud y documentación correspondiente al departamento de crédito donde los oficiales de crédito empiezan su proceso de investigación, bajo la supervisión del Gerente de Crédito. Los oficiales de crédito investigan la Sociedad donde labora el cliente, su historia laboral, su historia crediticia, sus referencias personales, su actual nivel de endeudamiento y su capacidad para enfrentar las cuotas mensuales de la hipoteca solicitada, entre otros. Las políticas de crédito de La Hipotecaria, S.A. de C.V. están desglosadas claramente en un documento de más de 30 páginas (Políticas de Crédito) diseñado para eliminar subjetividad en el proceso de análisis.

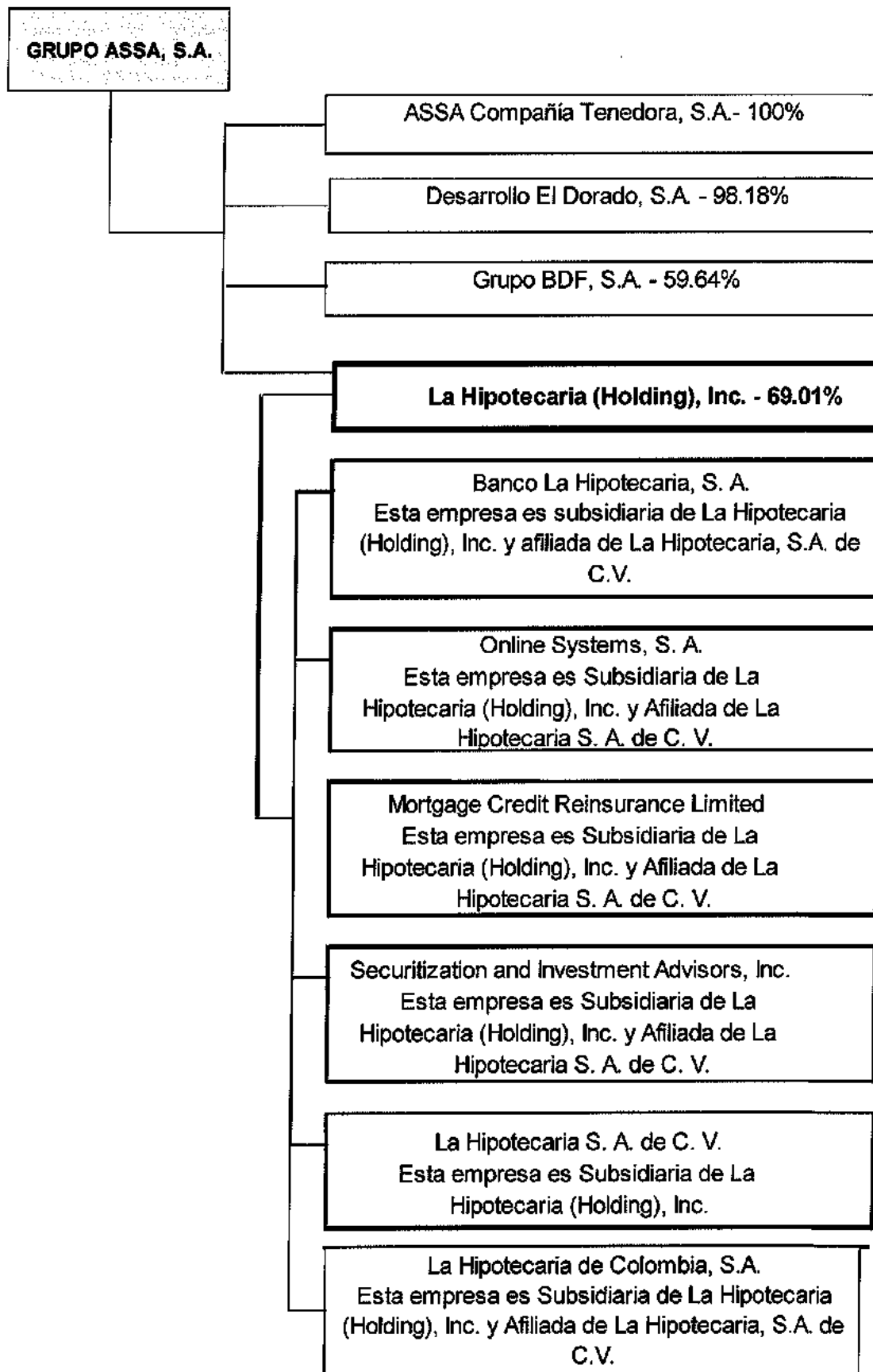
4. Licencias: La Sociedad es una sociedad anónima de capital variable, constituida de

conformidad con las leyes de la República de El Salvador, mediante Escritura Pública No. 106, de fecha 3 de junio de 2002, inscrita al número 33 del Libro 1716 de Registro de Sociedades, del Registro de Comercio de la República de El Salvador, con Número de Identificación Tributaria (NIT) 0614-030602-104-2 expedido por la Dirección General de Impuestos Internos del Ministerio de Hacienda de El Salvador, el 23 de agosto de 2002. En base a que es una institución financiera que no capta fondos, la misma se rige por las directrices establecidas por la Superintendencia de Obligaciones Mercantiles de El Salvador.

5. Litigios Legales: La Hipotecaria, S.A. de C.V. no tiene litigios legales relevantes pendientes ni dentro del giro normal de sus actividades ni fuera de él que puedan incidir materialmente en sus operaciones.

d. Estructura organizativa

Actualmente, el dueño del 99.90% de las acciones de la Sociedad es La Hipotecaria (Holding) Inc., una sociedad constituida en las Islas Vírgenes Británicas. El accionista principal de La Hipotecaria (Holding) Inc. es Grupo ASSA, S.A., dueño de ASSA Compañía de Seguros, una de las más importantes aseguradoras en la República de Panamá (con 69.01% de las acciones). El resto de las acciones pertenecen a la Internacional Finance Corporation (IFC) 13.50%, Inversiones Americana, S. A. con un 16.98% y Fundación BIOMAT con un 0.51%. De esta forma, La Sociedad cuenta con el respaldo de Grupo ASSA, S.A., sociedad cuyo patrimonio consolidado exceden los US \$788.43 millones al 30 de septiembre de 2013.



Denominación de las sociedades del Grupo de La Hipotecaria (Holding), Inc.

La Hipotecaria (Holding), Inc., tenedora del 99.9% de las acciones de La Hipotecaria, S.A. de C.V., fue constituida el 7 de julio de 2000 bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas.

Las compañías sobre las cuales La Hipotecaria (Holding), Inc. posee la totalidad de las acciones de capital son las siguientes:

- A. Banco La Hipotecaria, S. A., constituida el 7 de noviembre de 1996 bajo la ley de sociedades de la República de Panamá. Posteriormente, mediante Escritura Pública No.4664 de 12 de julio de 2000 se realizó la reforma a su Pacto Social donde se cambia el nombre a La Hipotecaria, S. A. En el mes de mayo de 2010 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 en el mes de junio 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. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales. Mediante Resolución FID N°3-97 del 6 de agosto de 1997, la Superintendencia de Bancos le otorgó a La Hipotecaria, S. A. una licencia fiduciaria que le permite realizar negocios de fideicomiso en o desde la República de Panamá. Esta empresa es Subsidiaria de La Hipotecaria (Holding), Inc. y Afiliada de La Hipotecaria S. A. de C. V. Todas las empresas Afiliadas mantienen en común a La Hipotecaria (Holding), Inc. como empresa controladora. Ninguna de las empresas Afiliadas mantienen acciones de otras empresas Afiliadas.
- B. Online Systems, S. A., constituida el 30 de mayo de 2000 bajo las leyes de la República de Panamá, está dedicada al desarrollo y mantenimiento de programas de computadoras. Esta empresa es Subsidiaria de La Hipotecaria (Holding), Inc. y Afiliada de La Hipotecaria S. A. de C. V. Todas las empresas Afiliadas mantienen en común a La Hipotecaria (Holding), Inc. como empresa controladora. Ninguna de las empresas Afiliadas mantienen acciones de otras empresas Afiliadas.
- C. Mortgage Credit Reinsurance Limited, constituida el 5 de junio de 2002 bajo la ley de sociedades de las Islas Turks & Caicos, inició operaciones del giro de su actividad principal, reaseguros, a partir de la misma fecha. Esta empresa es Subsidiaria de La Hipotecaria (Holding), Inc. y Afiliada de La Hipotecaria S. A. de C. V. Todas las empresas Afiliadas mantienen en común a La Hipotecaria (Holding), Inc. como empresa controladora. Ninguna de las empresas Afiliadas mantienen acciones de otras empresas Afiliadas.
- 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. Esta empresa es Subsidiaria de La Hipotecaria (Holding), Inc. y Afiliada de La Hipotecaria S. A. de C. V.
- E. La Hipotecaria S. A. de C. V., constituida el 3 de junio de 2003 bajo las leyes de la República de El Salvador. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales en la República de El Salvador. Esta empresa es Subsidiaria de La Hipotecaria (Holding), Inc. Todas las empresas Afiliadas mantienen en común a La Hipotecaria (Holding), Inc. como empresa controladora. Ninguna de las empresas Afiliadas mantienen acciones de otras empresas Afiliadas.
- F. La Hipotecaria de Colombia, S. A., fue constituida el 4 de enero de 2008 bajo las leyes de la República de Colombia. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios

residenciales y administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales en la República de Colombia.

Los accionistas de La Hipotecaria (Holding), Inc. son el Grupo ASSA, S. A. en un 69.01%, la Internacional Finance Corporation (IFC) 13.50%, Inversiones Americasa, S. A. con un 16.98% y Fundación BIOMAT con un 0.51%.

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

Denominación de las sociedades vinculadas y vinculantes de La Hipotecaria S. A. de C.V.

1. La Hipotecaria S. A. de C.V. es afiliada de las siguientes empresas:

- A. Banco La Hipotecaria, S. A., constituida el 7 de noviembre de 1996 bajo la ley de sociedades de la República de Panamá. Posteriormente, mediante Escritura Pública No.4664 de 12 de julio de 2000 se realizó la reforma a su Pacto Social donde se cambia el nombre a La Hipotecaria, S. A. En el mes de mayo de 2010 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 en el mes de junio 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. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales. Mediante Resolución FID N°3-97 del 6 de agosto de 1997, la Superintendencia de Bancos le otorgó a La Hipotecaria, S. A. una licencia fiduciaria que le permite realizar negocios de fideicomiso en o desde la República de Panamá. Esta empresa es Subsidiaria de La Hipotecaria (Holding), Inc. y Afiliada de La Hipotecaria S. A. de C. V. Todas las empresas Afiliadas mantienen en común a La Hipotecaria (Holding), Inc. como empresa controladora.
- B. Online Systems, S. A., constituida el 30 de mayo de 2000 bajo las leyes de la República de Panamá, está dedicada al desarrollo y mantenimiento de programas de computadoras.
- C. Mortgage Credit Reinsurance Limited, constituida el 5 de junio de 2002 bajo la ley de sociedades de las Islas Turks & Caicos, inició operaciones del giro de su actividad principal, reaseguros, a partir de la misma fecha.
- D. Securitization and Investment Advisors, Inc., constituida el 16 de mayo de 2003 bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas. Su actividad principal es el servicio de asesoría financiera internacional.
- E. La Hipotecaria 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.

2. La Hipotecaria S. A. de C.V. es Subsidiaria de las siguientes empresas:

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

e. Propiedades, plantas y equipo

Las oficinas principales de La Hipotecaria, S.A. de C.V. se encuentran ubicadas en el Mezanine del Edificio La Centroamericana, Alameda Roosevelt, #3107, San Salvador, El Salvador, C.A., el cual suma aproximadamente 550 m². Adicionalmente, la Sociedad tiene planes de abrir su segunda sucursal en el Departamento de Santa Ana. Dichos locales cuentan con sus contratos de alquiler que vencen en el año 2008 y los mismos incorporan provisiones para la extensión del plazo de alquiler. Los

principales activos fijos de la Sociedad consisten en equipo de oficina, computadoras, y mejoras a la propiedad alquilada, entre otros.

f. Gobierno corporativo.

La Sociedad ha adoptado de forma parcial los principios y procedimientos de gobierno corporativo de acuerdo a las normas internacionales que rigen la materia.

En este contexto la Sociedad ha trabajado en establecer una estructura corporativa que permita a la Junta Directiva y al resto de la organización desarrollarse bajo una gestión de negocios eficiente dentro de estrictos controles administrativos y de negocios orientados hacia la creación de valor.

Entre algunos de los principios y procedimientos de gobierno corporativo adoptados por la Sociedad de acuerdo a las normas establecidas por la Comisión Nacional de Valores están las siguientes:

El gobierno de la Sociedad está a cargo de las Juntas Generales y de una Junta Directiva compuesta por Cuatro (4) miembros e igual número de suplentes, quienes son nombrados para un periodo de 5 años a partir del 22 de febrero de 2011. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva:

La Junta Directiva de La Hipotecaria, S.A. de C.V. tiene la asignación directa y expresa de supervisión de todas las actividades de La Hipotecaria, S.A. de C.V. Se reúne cada dos meses en las oficinas de La Hipotecaria, S.A. (Panamá), Salón de Conferencias, Piso 4, Plaza Regency, Vía España, Panamá, con el fin de:

Decidir la orientación estratégica de La Hipotecaria, S.A. de C.V.

1. Establecer políticas de información y comunicación de la Sociedad con sus accionistas, proveedores, clientes, autoridades.
2. Definir y hacer cumplir un sistema de información interno, externo eficaz, seguro oportuno y transparente.
3. Definir y regular los conflictos de interés dentro de la Sociedad.
4. Establecer políticas y procedimientos para la selección, retribución y destitución de los ejecutivos claves.
5. Definir los sistemas de evaluación de los altos ejecutivos.
6. Administrar y controlar los niveles de riesgo.
7. Velar que los registros de contabilidad sean apropiadas y reflejen razonablemente la posición financiera de la Sociedad de conformidad con las normas de contabilidad aplicables y las leyes de El Salvador.
8. Asegurar la protección de los activos, prevención y detección y fraudes y otras irregularidades.
9. Promover medidas para la mejor y mayor representación de todos los grupos de accionistas, incluyendo los minoritarios.
10. Establecer los mecanismos de control interno necesarios para el buen manejo de La Hipotecaria, S.A. de C.V.
11. Aprobar el reglamento interno de los comités de apoyo y supervisar el estricto cumplimiento del mismo.

Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario:

Ningún miembro individual de la Junta Directiva de La Hipotecaria, S.A. de C.V. puede poseer control accionario de La Hipotecaria, S.A. de C.V.

Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración:

No se permite que una mayoría de los miembros de la Junta Directiva tenga posiciones en la alta

gerencia de La Hipotecaria, S.A. de C.V. En la actualidad ningún ejecutivo es miembro de la Junta Directiva, sin embargo, varios de los ejecutivos participan en las reuniones.

Formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos:

Ningún grupo económico o partes relacionadas pueden poseer control, en su conjunto, de la Junta Directiva de La Hipotecaria, S.A. de C.V.

Constitución de Comisiones de Apoyo:

La estructura corporativa encargada de la implementación de principios de buen gobierno corporativo se basa en la cooperación, la comunicación y la transparencia. Esta estructura corporativa está formada, entre otros, por los siguiente comités: (i) Comité de Auditoría, (ii) Comité de Crédito, (iii) Comité de Cobros y (iv) Comité de Riesgo.

III. Directores, administradores, asesores y empleados

a. Identidad, funciones y otra información relacionada

1. Directores y administradores

La Credencial de Elección de Junta Directiva vigente está debidamente inscrita en el Registro de Comercio de la República de El Salvador bajo el Número de Inscripción 40, Libro 2722 del Registro de Sociedades, páginas 234 a 237 del 14 de abril de 2011. Periodo de Funciones de los Miembros de la Junta Directiva es por un periodo de 5 años a partir del 22 de febrero de 2011, hasta el 14 de abril de 2016.

John D. Rauschkolb

Presidente

Nacionalidad: Estadounidense

Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas (summa cum laude) de Pepperdine University, Los Angeles, California, Estados Unidos. Posteriormente obtuvo una Maestría en Finanzas (MBA) de Wharton School de University of Pennsylvania y una Maestría en Estudios Internacionales de Lauder Institute, University of Pennsylvania. Anteriormente laboró nueve años en George Elkins Company, Beverly Hills, California, Estados Unidos, Sociedad líder en la banca hipotecaria en la costa oeste de los Estados Unidos (cartera hipotecaria de US\$1.2 mil millones) donde se desempeñó varios cargos antes de asumir la Gerencia General de la Sociedad. También fue director de productos inmobiliarios de Invermexico, Banco Mexicano y fue Director de Productos Inmobiliarios en el Grupo Wall Street Securities desde 1996 hasta mediados de 2000 donde liderizó la creación y puesto en operación de La Hipotecaria, S.A. de C.V. Actualmente, Presidente de La Hipotecaria, S.A. de C.V. y es responsable de su administración, y de la generación y venta o titularización de su cartera de préstamos hipotecarios. Nació el 23 de julio de 1961 y tiene sus oficinas en el Edificio Plaza Regency 195, Piso 4, Vía España, Apartado 823-3858, Zona 7, ciudad de Panamá, teléfono 300-8500, fax 300-8501, correo electrónico john@lahipotecaria.com. Desde el 20 de mayo 2003 es Director de la Sociedad.

Alfredo De La Guardia D

Vicepresidente

Nacionalidad: Panameño

Obtuvo su título de Licenciado en Economía de Villanova University, Pennsylvania (1959). Adicionalmente, realizó cursos especializados en seguros en The Maryland Insurance School. Desde 1966 se desempeña como Presidente de Servicios de Seguros, S.A. Actualmente es Director y Vicepresidente de Banco Continental de Panamá, S.A., Director de Sociedad General de Inversiones, S.A., Director y Secretario de Grupo ASSA, S.A., Director y Secretario de ASSA Compañía de Seguros, S.A., Director y Subsecretario de Harinas de Panamá, S.A., Director y Tesorero de

Promarina, S.A., Director y Secretario de Profuturo, S.A., y Director de Desarrollo El Dorado, S.A., y Bolos El Dorado, S.A. Nació el 19 de octubre de 1937 y tiene su oficina en el Edificio Torre Miramar, Piso 14, Avenida Balboa y Calle 39, apartado 4495, Zona 5, teléfono 215-1870, fax 215-1269. Desde el 20 de mayo 2003 es Director de la Sociedad.

Nicolás Pelyhe V.

Secretario

Nacionalidad: Panameño

Es Director de Desarrollo El Dorado, S.A. y Subsidiaria, La Hipotecaria, S.A. de C.V., Planeta Verde, S.A., Telecarrier, Inc., Esteban Durán-Amat, S.A. (Café Durán), Central Latinoamérica de Valores, S.A., Metropolitana Compañía de Seguros, S.A. (Nicaragua), Banco de Finanzas, S.A. (Nicaragua), Inversiones Vadel, S.A., la Bolsa de Valores de Panamá, S. A., Sociedad de Finanzas de Ahorro y Préstamos para la Vivienda, S.A. (Savisa) y Director Suplente de Profuturo-Administradora de Fondos de Pensiones y Cesantía, S.A. Ingresó a ASSA Compañía de Seguros, S.A. en mayo de 1977. Nació el 5 de octubre de 1951 y tiene sus oficinas en el Edificio ASSA, Calle 50, apartado 2371, Zona 5, teléfono 300-2772, fax 301-2729, ciudad de Panamá, correo electrónico npelyhe@assanet.com. Desde el 20 de mayo 2003 es Director de la Sociedad.

Salomón V. Hanono

Director

Nacionalidad: Panameño

Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas y Finanzas de American University. Profesionalmente se desempeña como Gerente General de las diferentes Empresas que conforman el grupo Empresas Vicsons. Es miembro de la Junta Directiva de Grupo ASSA, S.A. y ASSA Compañía de Seguros, S.A. Desde el 20 de mayo 2003 es Director de la Sociedad.

Directores Suplentes:

Felipe Edgardo Motta de García de Paredes
Gilberto Quintana
Lorenzo Romagosa L.
Eduardo Fábrega

La Junta Directiva es asistida por los siguientes ejecutivos.

John D. Rauschkolb

Representante Legal y Gerente General

Nacionalidad: Estadounidense

Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas (summa cum laude) de Pepperdine University, Los Angeles, California, Estados Unidos. Posteriormente obtuvo una Maestría en Finanzas (MBA) de Wharton School de University of Pennsylvania y una Maestría en Estudios Internacionales de Lauder Institute, University of Pennsylvania. Anteriormente laboró nueve años en George Elkins Company, Beverly Hills, California, Estados Unidos, Sociedad líder en la banca hipotecaria en la costa oeste de los Estados Unidos (cartera hipotecaria de US\$1.2 mil millones) donde se desempeño varios cargos antes de asumir la Gerencia General de la Sociedad. También fue director de productos inmobiliarios de Invermexico, Banco Mexicano y fue Director de Productos Inmobiliarios en el Grupo Wall Street Securities desde 1996 hasta mediados de 2000 donde liderizó la creación y puesto en operación de La Hipotecaria, S.A. de C.V. Actualmente, Gerente General de La Hipotecaria, S.A. de C.V. y es responsable de su administración, y de la generación y venta o titularización de su cartera de préstamos hipotecarios. Nació el 23 de julio de 1961 y tiene sus oficinas en el Edificio Plaza Regency 195, Piso 4, Vía España, Apartado 823-3858, Zona 7, ciudad de Panamá, teléfono 300-8500, fax 300-8501, correo electrónico john@lahipotecaria.com.

Reynaldo López**Vicepresidente Ejecutivo – Gerente de País**

Nacionalidad: Salvadoreño

DUI: 02236851-6

Obtuvo su título de Licenciado en Economía con concentración en Finanzas y Empresarialismo de The Wharton School de University of Pennsylvania (cum laude). Posteriormente obtuvo una Maestría en Administración de Empresas de HEC School of Business en París, Francia. Inició su carrera profesional como asesor de inversiones en Capital International Securities en EEUU. A su regreso a El Salvador se unió al equipo de banca de inversión de Ahorromet (ahora Scotiabank) como analista y luego como gerente de proyectos. En 1997 se incorpora a Citibank, NA Sucursal El Salvador en la Dirección de Banca Corporativa, entidad en la que trabajó por más de 5 años. Allí se enfocó en el financiamiento de activos productivos a empresas corporativas, llegando a gerenciar dicha área. Posteriormente, fungió como Director de Instituciones Financieras y Seguros en Fitch Centroamérica donde era responsable del área de análisis de calificaciones nacionales de riesgo otorgadas por Fitch Ratings a bancos, instituciones financieras no bancarias y empresas de seguros en Centroamérica y Panamá.

Giselle de Tejeira.**Vicepresidente Ejecutiva de Finanzas.**

Nacionalidad: Panameña

Cédula No. 3-87-1846

Egresada con el título de Licenciada en Finanzas de Florida State University, Tallahassee, Florida. Obtiene una Maestría en Administración de Empresas (M.B.A.) de Nova Southeastern University de Ft. Lauderdale, Florida a través de su sucursal en Panamá. Inicia su carrera profesional en bancos internacionales como Dresdner Bank Lateinamerika AG, Sucursal Panamá trabajado en las áreas de Plazo Fijo, Tesorería y Banca Privada. Posteriormente, trabajó por más de 5 años en Citibank, N.A. Sucursal Panamá como Gerente de Tesorería y responsable además de su puesto de bolsa, Cifivalores, S.A. En 1997, se unió al tercer banco privado de capital panameño, PRIBANCO, donde se desempeñó como Vicepresidente de Tesorería y Bolsa, siendo responsable del manejo de la liquidez del Banco, los puestos de bolsa de valores y commodities y su banco offshore. En el año 2000 se incorpora a Banco Continental de Panamá donde laboró por más de 7 años como Vicepresidente de Tesorería y Corresponsalía Bancaria, logrando desarrollar una vasta experiencia en el manejo de relaciones con entidades financieras y calificadoras de riesgo. A raíz de la fusión con Banco General, S.A. fue nombrada Vicepresidente de Instituciones Financieras y a cargo del banco offshore, Banco General (Overseas), Ltd. Durante su carrera profesional fungió como Directora de la Junta Directiva de Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y Central Latinoamericana de Valores-LATINCLEAR. Tiene sus oficinas en el Edificio Plaza Regency 195, Piso 4, Vía España, Apartado 0823-04422, ciudad de Panamá, teléfono 300-8500, fax 300-8501, correo electrónico gtejeira@lahipotecaria.com.

Boris Oduber B.**Vicepresidente Ejecutivo de Operaciones**

Nacionalidad: Panameño

Egresado con el título de Licenciado en Administración de Empresas de George Mason University, Virginia, Estados Unidos. Inició su carrera profesional trabajando en el Departamento de Crédito Corporativo del Chase Manhattan Bank, N.A. Posteriormente laboró para el Grupo Wall Street Securities por más de ocho años desempeñándose principalmente en las áreas de Finanzas Corporativas y Administración de Riesgos; su último cargo desempeñado dentro del Grupo Wall Street Securities fue el de Segundo Vicepresidente de Administración de Riesgos. Actualmente es responsable de los aspectos financieros, operativos y administrativos de La Hipotecaria, S.A. de C.V., al igual que, de los Departamentos de Tramitación, Sistemas e Inspección y Avalúos. Nació el 15 de marzo de 1969 y tiene sus oficinas en el Edificio Plaza Regency 195, Piso 4, Vía España, Apartado 823-3858, Zona 7, ciudad de Panamá, teléfono 300-8500, fax 300-8501, correo electrónico boduber@lahipotecaria.com.

Raúl A. Zarak A.**Vicepresidente Ejecutivo de Negocios**

Nacionalidad: Panameño

Obtuvo su título de Ingeniero Industrial en la Universidad de Portland, Oregon, Estados Unidos. Obtiene una Maestría en Administración de Empresas del INCAE (MAE XXXV). Inicio su carrera profesional como Oficial de Crédito en el Banco Comercial de Panamá (Bancomer). Mas tarde, laboro en el Chase Manhattan Bank, N.A. por 2 años, donde fungió como Gerente de Prime Bank en las áreas de banca de consumo e inversiones. Finalmente, antes de incorporarse a La Hipotecaria, el Ing. Zarak laboró para el Grupo Wall Street Securities por 3 años, desempeñándose principalmente en las áreas de Asesoría de Inversiones, Administración de Riesgos y como miembro del Comité de Crédito de La Hipotecaria por parte de Wall Street Securities; su ultimo cargo desempeñado dentro de Wall Street Securities fue el de Gerente de Administración de Riesgos. Actualmente es responsable de los Departamentos de Ventas y Tramitación, al igual que, de las sucursales de venta de La Hipotecaria, S.A. de C.V. Nació el 24 de octubre de 1972 y tiene sus oficinas en el Edificio Plaza Regency 195, Piso 4, Vía España, Apartado 823-3858, Zona 7, ciudad de Panamá, teléfono 300-8500, fax 300-8501, correo electrónico rzarak@lahipotecaria.com.

Rafael Martínez**Vicepresidente de Administración**

Nacionalidad: Panameño

Obtuvo una licenciatura en Administración de Empresas con énfasis en Banca y Finanzas, un postgrado en Alta Gerencia y una Maestría en Dirección Societaria de la Universidad Latina de Panamá. Consta con una experiencia de más de 10 años en el ramo de cobros, manejando diferentes tipos de cuentas por cobrar. Fue uno de los pioneros en las operaciones de La Hipotecaria apoyando directamente al Departamentos de Crédito y realizando trabajos en los Departamentos de Tramitación y Cobros. Actualmente tiene bajo su cargo el Departamento de Cobros de La Hipotecaria, S.A. de C.V. Nació el 21 de octubre de 1963 y tiene sus oficinas en el Edificio Plaza Regency 195, Piso 4, Vía España, Apartado 823-3858, Zona 7, ciudad de Panamá, teléfono 265-1183, fax 214-6109, correo electrónico rmartinez@lahipotecaria.com.

2. Agente Estructurador y Casa de Corredores de Bolsa

El Agente Estructurador y Casa de Corredores de Bolsa de esta emisión es Valores Banagrícola, S.A. de C.V., ubicados en Boulevard Constitución, N°.100, Edificio Centro Financiero San José de la Montaña, nivel 3, San Salvador., Teléfono: (503) 2267-5695/86 y fax: (503) 2267-5696/93, correo electrónico www.bancoagricola.com. Personas de contacto: Cesar Augusto Córdova, correo Velasquezcaordova@bancoagricola.com y Ana Verónica Carrillo de Avilés, correo vcarrillo@bancoagricola.com.

3. Asesores legales

Los Asesores Legales de la Sociedad en El Salvador, es la firma Benjamin Valdez & Asociados, ubicados en el Local 2-10, Edificio Avante Urb. Madreselva III, calle Llama del bosque pte., Antiguo Cuscatlan, La Libertad., Teléfono: (503) 2511-4600. Persona de contacto: Benjamín Valdez y su correo electrónico es: bvaldez@bvaldezlaw.com

4. Auditores:

Los Auditores Externos de la Sociedad es KPMG,S.A., una corporación suiza. El Contador Interno de la Sociedad es el Lic. Bolívar Gallardo quien tiene su oficina en el Edificio Plaza Regency 195, Piso 4, Vía España, Apartado 0823-04422, ciudad de Panamá, teléfono 300-8500, fax 300-8501, correo electrónico bgallardo@lahipotecaria.com. El Lic. Bolívar Gallardo confecciona los estados financieros interinos de la Sociedad los cuales son refrendados en El Salvador por el Lic. Luis Alfredo Cornejo, Contador Público Autorizado del El Salvador bajo Registro No. 2227.

b. Prácticas de la Directiva

Dentro de las principales responsabilidades de la Junta Directiva de La Hipotecaria, S.A. de C.V. se encuentra el guiar y monitorear la implementación de las directrices generales del negocio. Estas actividades son coordinadas en las reuniones mensuales de Junta Directiva, en las cuales se analiza el informe del Gerente General sobre el desempeño del negocio y los estados financieros, entre otros.

De acuerdo al Pacto Social de la Sociedad, el número de los directores propietarios de La Hipotecaria, S.A. de C.V. es de cuatro y en caso de vacantes en la Junta Directiva, la mayoría de los directores propietarios ejerciendo sus funciones podrán elegir dentro de los directores suplentes para llenar tales vacantes. No es necesario que los directores sean accionistas y cualquier director puede ocupar cualquier cargo remunerado por la Sociedad. El Pacto Social igualmente establece que la administración de la Sociedad la puede ejercer un administrador único y que la duración del cargo de los directores o del administrador único, en su caso, será de cinco años, pudiendo ser reelectos. No existen contratos de prestación de servicios entre Directores y la Sociedad. El testimonio de escritura de modificación a la sociedad, consta inscrito en el Registro de Comercio, Departamento de Documentos Mercantiles, San Salvador, con fecha veintinueve de marzo de dos mil doce, según Asiento número 2012251456.

La Junta Directiva puede reunirse en cualquier lugar, dentro o fuera de la República de El Salvador. El cargo de director es personal y no puede ser representado ni votar por medio de apoderado. La presencia de una mayoría de los directores constituirá quórum.

Ningún director está inhabilitado para celebrar contratos o tratos con la Sociedad siempre que sea autorizado por la Junta General de Accionistas o por la Junta Directiva. Actualmente la directiva se reúne una vez al mes.

La fecha de expiración del periodo de todos los miembros actuales de la Junta Directiva de la Sociedad es el 14 de abril de 2016.

Los Directores Alfredo De La Guardia D, actual Vicepresidente, y Nicolás Pelyhe Varga, actual Secretario, han sido Directores de la Sociedad desde el 13 de junio del 2002. El resto de los Directores han ejercido su cargo desde el 20 de mayo del 2003.

c. Empleados

Al 30 de septiembre de 2013 la Sociedad contaba con 52 empleados permanentes, los cuales trabajan principalmente en cinco departamentos internos a saber:

Ventas: Veinte (18) empleados responsables por el contacto directo con los promotores de proyectos, dueños de viviendas y otras fuentes de negocio con el fin de generar solicitudes de crédito. Los empleados de ventas están ubicados principalmente en las oficinas principales de la Sociedad.

Crédito: Cuatro (4) empleados responsables por analizar y procesar las solicitudes de crédito generadas por el Departamento de Ventas. Adicionalmente, presentan dichas solicitudes al Comité de Crédito para su consideración. Todos los empleados de crédito están ubicados en las oficinas principales de la Sociedad.

Tramitación: Dos (2) empleados responsables por procesar una solicitud de crédito aprobada, lo cual incluyen la emisión de una carta de aprobación al cliente, la contratación de los seguros y firma de documentación y el desembolso del préstamo hipotecario. Todos los empleados de tramitación están ubicados en las oficinas principales de la Sociedad.

Legal: Dos (2) empleados dedicados a la confección y refrendo de minutas y escrituras, al igual que, la gestión de inscripción de las hipotecas en el Centro Nacional de Registros.

Todos los empleados de legal están ubicados en las oficinas principales de la Sociedad

Cobros: Dieciocho (18) empleados responsables de la cobranza de la cartera de préstamos hipotecarios y los seguros. Todos los empleados de cobros están ubicados en las oficinas principales de la Sociedad

Los otros Ocho (8) empleados se dedican principalmente a actividades administrativas, operativas y de soporte a los departamentos anteriormente señalados y laboran en las oficinas principales de la Sociedad. La Sociedad considera mantiene excelentes relaciones con todos sus colaboradores, los cuales no están organizados en sindicato.

d. Propiedad accionaria

En la actualidad Grupo ASSA, S.A. es dueño del 69.01% de La Hipotecaria (Holding) Inc., compañía tenedora del 99.9% de las acciones de La Hipotecaria, S.A. de C.V. El remanente de las acciones se encuentra en la tenencia de ejecutivos principales de la Sociedad.

Grupo de Empleados	Cantidad de Acciones	% sobre Cantidad de Acciones	Cantidad de Accionistas	% sobre Cantidad de Accionistas
Directores, Ejecutivos y Administradores	1	0.1%	1	50%
Totales	1	0.1%	1	50%

Grupo de Acciones	Cantidad de Acciones	% sobre Cantidad de Acciones	Cantidad de Accionistas	% sobre Cantidad de Accionistas
1 - 500	1	0.1%	1	50%
501 - 1,000	999	99.9%	1	50%
Totales	1,000	100%	2	100%

IV. Descripción de la oferta

a. Denominación

PBLHIPO3

b. Términos y condiciones de los PBs

La Junta Directiva de La Hipotecaria, S.A. de C.V. (la "Sociedad"), mediante resoluciones aprobadas en sesión de Junta Directiva, celebrada el día diez (10) de abril de dos mil trece (2013), autorizó la emisión y venta pública del programa de Papeles Bursátiles, hasta por un valor total de Treinta y Cinco Millones de Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (US \$35,000,000.00), estructurado como un programa rotativo. Los PBs serán ofrecidos en tantos tramos como lo estime conveniente la Sociedad según sus necesidades y la demanda del mercado.

La sociedad dispone del plazo de diez años contados a partir del otorgamiento del asiento registral, para negociar los diversos tramos de la emisión. Este plazo no podrá prorrogarse.

Sujeto a lo establecido a continuación, la fecha de emisión (la "Fecha de Emisión"), la tasa de interés (la "Tasa de Interés"), los términos para el pago de intereses y la fecha de vencimiento, que no será más de un año, contados a partir de la Fecha de Emisión (la "Fecha de Vencimiento") de los PBs de cada

Tramo. Dicha tasa fija de interés será comunicada a la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. con tres días hábiles antes de la emisión de cada tramo o Tramo de PBs mediante carta debidamente legalizada ante notario y firmada individualmente por (i) cualquier director, o (ii) cualquier dignatario, o (iii) Giselle de Tejeira, o (iv) Boris Oduber B, o (v) Reynaldo López, o (vi) Cristina Arroyo, o (vii) Nuria Gallegos de Pineda, o (viii) quienes en el futuro la Junta Directiva designe. La tasa de interés mínima que podrán devengar los PBs de determinado Tramo será del 2%. No obstante lo anterior, la Sociedad se reservará la facultad de colocar los valores a descuento.

A continuación se describen los términos y condiciones del programa de los PBs que serán objeto de la oferta.

b.1. Pago de capital

La Sociedad, a través del Agente de Pago, pagará al Tenedor Registrado de cada PB el valor de dicho PB, en Dólares, en un sólo pago en la Fecha de Vencimiento, de conformidad con lo establecido en este Prospecto. Los PBs no podrán ser redimidos anticipadamente.

b.2. Cómputo y pago de intereses

(a) Tasa de interés: Los PBs devengarán una tasa de interés fija que será determinada por la Sociedad para cada Tramo conforme lo establecido en este Prospecto. Dicha tasa fija de interés será comunicada a la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. con tres días hábiles antes de la emisión de cada tramo de PBs. No obstante lo anterior, la Sociedad se reservará la facultad de colocar los valores a descuento, lo que deberá ser comunicado igualmente a la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. con tres días hábiles antes de la emisión de cada tramo de PBs.

(b) Intereses devengados: Cada PB devengará intereses, en su caso, pagaderos respecto a su capital desde la Fecha de Emisión de los PBs del respectivo Tramo, hasta que su capital sea pagado en su totalidad.

Los intereses devengados por los PBs serán pagados trimestralmente o en la Fecha de Vencimiento de los PBs, según se determine para cada Tramo, en Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. En caso que se fijen pagos trimestrales, los PBs de cada Tramo tendrán el mismo día de pago (cada uno, un "Día de Pago de Interés"), que podrá coincidir con el de cualquiera o todos los de las demás tramos. El período que comienza en la Fecha de Emisión y termina en el Día de Pago de Intereses inmediatamente siguiente y así sucesivamente hasta la Fecha de Vencimiento se identificará como "Período de Interés".

Si la Fecha de Vencimiento coincidiera con una fecha que no fuese un Día Hábil, la Fecha de Vencimiento y el pago de capital e intereses se extenderá hasta el siguiente Día Hábil inmediatamente, pero sin correrse los días para los efectos del cómputo del Período de Interés, efectuándose el pago correspondiente en dicho Día Hábil. El término "Día Hábil" se refiere a todo día que no sea sábado, domingo o día nacional o feriado, y en que los bancos de licencia general están autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero para abrir al público en la República de El Salvador.

b.3. Garantías

La presente emisión está respaldada por el crédito general de La Hipotecaria, S.A. de C.V. La presente emisión no cuenta con garantía específica adicional.

b.4. Vencimiento por incumplimiento

Se entenderá que existe un "Evento de Incumplimiento" en relación con un PB si:

- a) el Agente de Pago y/o la Sociedad indebidamente retuviesen o no pagasen por más de diez (10) Días Hábiles cualquiera suma de interés que hubiese vencido o fuese exigible con

relación a un PB;

- b) a la debida presentación de un PB para su cobro, el Agente de Pago y/o la Sociedad indebidamente retuviesen y no pagasen por más de diez (10) Días Hábiles cualquiera suma de capital que hubiese vencido y fuese exigible con relación a dicho PB y reclamada según lo dispuesto en este Prospecto Informativo;
- c) la Sociedad manifestare, de forma escrita, su incapacidad para pagar cualquier deuda contraída por ellos, caiga en insolvencia o solicitara ser declarados, o sea declarada, en quiebra o sujetos al concurso de sus acreedores;
- d) la Sociedad incumpliese cualesquiera obligaciones con terceras personas siempre y cuando el monto total de dichas obligaciones en conjunto exceda la suma de cien mil dólares (US \$100,000.00) y dicha situación no sea remediada dentro de los próximos diez (10) Días Hábiles a partir de la fecha en que ocurrió dicha situación; o
- e) la Sociedad fuese disuelta o entra en estado de liquidación, comenzare una renegociación y prórroga de sus obligaciones u otro proceso análogo.

SI EN RELACIÓN CON UN PB UNO O MÁS EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO OCURRIEREN, CONTINUASEN Y NO FUESEN SUBSANADOS, EL TENEDOR REGISTRADO DE DICHO PB PODRÁ, MEDIANTE NOTIFICACIÓN (LA "NOTIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTO") POR ESCRITO AL AGENTE DE PAGO CON COPIA A LA SOCIEDAD EMISORA Y PRESENTACIÓN DEL RESPECTIVO PB AL AGENTE DE PAGO, DECLARAR DICHO PB DE PLAZO VENCIDO Y EXIGIR EL PAGO INMEDIATO DEL CAPITAL DEL PB Y LOS INTERESES ACUMULADOS.

b.5. Agente de Pago, Registro y Transferencia

La Sociedad podrá designar un Agente de Pago, Registro y Transferencia, el cual prestará el servicio de pago de los intereses cuando correspondan y del capital de los PBs al vencimiento, mantendrá un Registro de los Tenedores Registrados de cada PB y tramitará las transferencias, cambios de titularidad y canjes de los PBs que se requieran.

Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V. ha asumido las funciones de Agente de Pago, Registro y Transferencia de los PBs. Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V. y la Sociedad han celebrado un Contrato de Depósito de Emisiones de Valores de Oferta Pública (el "Contrato de Agencia"). El Contrato de Agencia reglamenta el pago y transferencia de los PBs según lo dispuesto en este Prospecto.

La gestión del Agente de Pago, Registro y Transferencia será puramente administrativa a favor de la Sociedad Emisora. El Agente de Pago, Registro y Transferencia no asumirá ni incurrirá en ninguna obligación o responsabilidad, ya sea contractual o extracontractual, para con los Tenedores Registrados de los PBs, ni actuará como agente, representante, mandatario o fiduciario de los Tenedores Registrados de los PBs. El Agente de Pago, Registro y Transferencia, como tal, no garantiza los pagos de capital o intereses a los Tenedores Registrados de los PBs y sólo se comprometerá con la Sociedad Emisora a entregar a los Tenedores Registrados de dichos PBs las sumas que hubiese recibido de la Sociedad Emisora para tal fin de conformidad con los términos y condiciones de los PBs y del Contrato de Agencia. El Agente de Pago, Registro y Transferencia y cualquiera de sus accionistas, directores, o compañías subsidiarias o afiliadas podrán ser Tenedores Registrados de uno o más PBs y entrar en cualesquiera transacciones comerciales con la Sociedad Emisora o cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas sin tener que rendir cuenta de ello a los Tenedores Registrados de los PBs.

b.6. Notificaciones

Toda Notificación o comunicación al Emisor deberá ser dada por escrito, firmada y entregada personalmente por el Tenedor Registrado del PB, como se detalla a continuación:

AL EMISOR
LA HIPOTECARIA, S.A. de C.V.
Edificio La Centroamericana
Mezanine, Alameda Roosevelt, #3107
San Salvador, El Salvador, C.A.
Teléfono: (503) 2505-5000
Fax: (503) 2505-5002
Correos electrónicos:
john@lahipotecaria.com
boduber@lahipotecaria.com
gtejeira@lahipotecaria.com

Toda notificación o comunicación al Emisor, o al Agente de Pago, Registro y Transferencia se considerará debida y efectivamente dada en la fecha en que sea satisfactoriamente entregada al Emisor o al Agente de Pago, Registro y Transferencia de conformidad con lo establecido en esta Sección. La Sociedad y el Agente de Pago, Registro y Transferencia podrán variar sus direcciones mediante notificación a la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. y la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador.

Toda notificación o comunicación de la Sociedad o del Agente de Pago, Registro y Transferencia al Tenedor Registrado de un PB deberá ser hecha, a opción de la Sociedad o del Agente de Pago, Registro y Transferencia, mediante envío por correo, porte pagado, a la última dirección del Tenedor Registrado que aparezca en el Registro o mediante publicación en dos diarios locales de amplia circulación, una vez en cada diario, en dos Días Hábiles distintos y consecutivos. La notificación o comunicación se considerará debida y efectivamente dada en el primer caso en la fecha en que sea franqueada, independientemente de que sea o no recibida por el Tenedor Registrado y en el segundo caso en la fecha de la segunda publicación del aviso.

b.7. Modificaciones

Los siguientes: (i) cualesquiera dos Directores Propietarios, o (ii) al Presidente conjuntamente con el Secretario, o (iii) cualquier Director Propietario conjuntamente con el Presidente o el Secretario, o (iv) Giselle de Tejeira conjuntamente con Boris Oduber B, o (v) Giselle de Tejeira conjuntamente con cualquier Director Propietario o el Presidente o el Secretario, o (vi) Boris Oduber B. conjuntamente con cualquier Director Propietario o el Presidente o el Secretario, o (vii) quienes en el futuro la Junta Directiva designe podrá modificar las características de la presente emisión, antes de la primera negociación y de acuerdo a las regulaciones emitidas por la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero.

b.8. Ley Aplicable

Los términos y condiciones de los PBs están sujetos a las leyes de la República de El Salvador.

c. Plan de distribución de la Emisión

La Sociedad y Valores Banagrícola, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa han celebrado un Contrato de Colocación de PBs mediante el cual Valores Banagrícola, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, ha sido nombrado agente vendedor de los PBs y el mismo se compromete a realizar su mejor esfuerzo para colocar la totalidad de los PBs. Adicionalmente, Valores Banagrícola, S.A. de C.V., actuará inicialmente como Casa de Valores para negociar los PBs a través de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.

Los PBs serán ofrecidos al público inversionista en general, que incluye tanto a personas naturales como a inversionistas institucionales.

Los accionistas, directores, o empleados de La Hipotecaria, S.A. de C.V., de sus compañías afiliadas, o las controladoras de la Sociedad (La Hipotecaria (Holding), Inc.) de manera directa y Grupo ASSA, S.A. de manera indirecta) no tendrán derecho de suscripción preferente de los PBs y no piensan suscribir parte de la oferta.

d. Mercados

Esta Emisión de PBs ha sido registrada en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., una bolsa de valores debidamente establecida y autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador para operar en la República de El Salvador. Copias de la documentación completa requerida para la autorización de esta oferta pública, al igual que otros documentos que amparan y complementan la información presentada en este Prospecto pueden ser libremente examinadas por cualquier interesado en las oficinas de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. con dirección Urbanización Jardines de La Hacienda, Boulevard Merliot y Avenida Las Carretas, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador, C.A. Igualmente, cualquier interesado podrá solicitar información sobre esta emisión en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero.

Además de la República de El Salvador, no se contempla inscribir la emisión en otros mercados.

e. Uso de los fondos

A medida que se vayan colocando los PBs, la Sociedad utilizará la totalidad de los dineros netos recaudados en ésta emisión para financiar el crecimiento de su cartera de préstamos hipotecarios en El Salvador.

V. Análisis de resultados financieros de la compañía

El siguiente análisis se basa en los estados financieros de La Hipotecaria, S.A. de C.V. al 30 de Septiembre de 2013, y al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010.

Balance general	30-Sep-13	31-Dic-12	31-Dic-11	31-Dic-10
Activos				
Efectivo	6,919,441	5,089,594	4,730,169	4,412,012
Inversiones en valores	3,884,762	0	0	0
Préstamos por cobrar bruto	82,272,400	109,278,798	91,544,298	82,728,281
Reservas	280,943	278,660	263,316	362,944
Préstamos por cobrar neto	82,011,457	109,000,138	91,280,982	82,365,337
Activos fijos netos	165,212	154,031	173,411	210,912
Cuentas por cobrar	657,481	658,200	720,618	711,508
Gatos anticipados por pagar	104,828	82,617	64,611	90,736
Otros activos	1,025,643	722,749	783,748	626,198
Total de activos	\$94,768,824	\$115,707,329	\$97,753,539	\$88,416,703
Pasivos				
Cuentas por pagar y otros pasivos	1,846,294	2,230,411	1,756,913	1,787,064
Cuentas por pagar - relacionadas	0	0	0	0
Certificados de Inversión	6,986,014	3,918,764	0	0
Papeles Bursátiles	24,437,056	20,701,701	27,217,715	19,965,882
Préstamos por pagar	50,638,121	75,296,168	56,947,838	56,053,099
Total de pasivos	\$83,907,485	\$102,147,044	\$85,922,466	\$77,806,045
Capital en acciones comunes	12,000	11,429	11,429	11,429
Capital pagado	5,087,000	5,087,571	5,087,571	5,086,994
Reserva legal	1,103,226	1,008,077	838,741	640,278
Reserva de capital	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,300,000
Utilidades retenidas	2,859,113	5,653,208	4,093,332	3,571,957

Total de Patrimonio	\$10,861,339	\$13,560,285	\$11,831,073	\$10,610,668
Total de Pasivos y Patrimonio	\$94,768,824	\$115,707,329	\$97,753,539	\$88,416,703
Estados de Resultados	30-Jun-13	31-Dic-12	31-Dic-11	31-Dic-10
Ingreso por intereses y comisiones	6,341,168	7,881,442	7,021,928	6,611,614
Gasto de intereses y cargos financieros	-2,977,588	-3,877,521	-3,127,586	-2,854,303
Ingreso neto por intereses	3,363,580	4,003,921	3,894,342	3,757,311
Otros ingresos	-32,809	943,962	1,005,155	787,353
Provisiones para posibles préstamos incobrables	-240,117	-340,746	-416,344	-617,792
Gastos administrativos y operativos, incluye impuestos	-2,075,920	-2,877,925	-2,362,738	-1,918,502
Utilidad Neta	\$1,014,734	\$1,729,212	\$2,120,415	\$2,008,370

a. Liquidez

Al analizar la liquidez de La Hipotecaria, es importante mencionar que el principal objetivo de la Sociedad es fomentar el mercado secundario de hipotecas residenciales a través de la venta directa de hipotecas a instituciones financieras y/o la originación y titularización de préstamos hipotecarios residenciales.

A la fecha de este prospecto, La Hipotecaria, S.A. de C.V. contaba líneas de crédito bancarias con la Corporación Financiera Internacional (IFC) del Banco Mundial, Banco General, S.A., Towerbank Internacional, Inc. (Panamá), Corporación Interamericana de Inversiones (IIC), DEG - Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft (Banco de Desarrollo Alemán), FMO - Nederlandse Financierings-Maatschappij voor Ontwikkelingslanden N.V. (Corporación Financiera Holandesa para el Desarrollo), Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y Banco de Desarrollo de El Salvador (BANDESAL), donde en su totalidad existe una capacidad de financiamiento de \$80 millones.

Al 30 de septiembre de 2013 el capital común y el capital adicional pagado de La Hipotecaria, S.A. de C.V. ascendía a \$5,099,000. Al 30 de septiembre de 2013 el total del patrimonio de los accionistas ascendía a \$10,861,339.

b. Recursos de capital

Desde el último periodo fiscal no ha habido compromisos de importancia para gastos de capital. Adicionalmente, no hubo tendencias de importancia, ni favorable o desfavorable en los recursos de capital de La Hipotecaria. Cabe destacar que los activos de La Hipotecaria consisten principalmente en préstamos hipotecarios sobre residencias principales otorgados a la clase media, media-baja en las principales ciudades metropolitanas de El Salvador. Los préstamos pueden ser considerados el "inventario" de hipotecas que se utilizará en el futuro para llevar a cabo futuras titularizaciones. Los préstamos en los libros de La Hipotecaria tienen las siguientes características: (Es importante recalcar que la siguiente información solamente aplica para los préstamos hipotecarios que son propiedad de La Hipotecaria al 30 de septiembre de 2013 y no incluye los préstamos administrados por La Hipotecaria en fideicomisos o para otras instituciones financieras).

Número de préstamos	2,498
Saldo insoluto total de los préstamos	77,203,947
Monto total original de los préstamos	81,019,902
Saldo mínimo de los préstamos	281
Saldo máximo de los préstamos	144,196
Saldo promedio de los préstamos	30,882
Tasa máxima de los préstamos	12.00%
Tasa mínima de los préstamos	6.50%
Tasa promedio ponderada de los préstamos	7.72%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	1.54%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	100.00%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	80.72%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	83.23%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	23-Ago.-2014
Última fecha de vencimiento de los préstamos	30-jun.-2043
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	32.51

c. Resultados de las operaciones

Los principales ingresos de La Hipotecaria provienen del margen financiero de los préstamos en sus libros. Actualmente, el margen financiero favorable de la Sociedad es el resultado de la estrategia financiera implementada por la Sociedad al fijar el financiamiento de sus principales pasivos financieros a tasas de interés internacionales y a que las tasas de interés de sus activos se mantienen relacionadas a las tasas de interés locales, las cuales se pueden considerar como estables. A estos se le adicionan 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). Al 30 de septiembre de 2013, La Hipotecaria administraba una cartera de hipotecas titularizadas de 2,059 préstamos con un saldo insoluto de \$50.624 millones, lo que le brinda a La Hipotecaria una fuente de ingresos recurrentes.

No hubo transacciones ni eventos inusuales o no recurrentes, ni cambios económicos que afectaron de manera importante el monto de ingresos por operaciones reportado en el trimestre. Referente a tendencias de incertidumbre importantes que pueden tener un impacto favorable o desfavorable, el aumento en el desempleo a escala nacional puede tener un impacto negativo sobre el comportamiento de la cartera de préstamos hipotecarios. Sin embargo, y 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 la ganancias de la Sociedad.

d. Perspectivas

Es importante mencionar que las perspectivas de La Hipotecaria dependen en gran medida en el desempeño de los préstamos hipotecarios; el activo principal de la Sociedad. Aumentos en el nivel de morosidad por encima de los niveles programados y pérdidas en el remate de bienes reposados pudiesen disminuir el rendimiento en la ganancia de la Sociedad. En la actualidad, la morosidad de la cartera se encuentra en niveles 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:

Informe de Morosidad

Status de Morosidad de hipotecas en Libros	Total de Préstamos
Saldo de préstamos 91-120 días	233,334
Saldo de préstamos 121 días o más	1,977,519
Total 91 días o más:	\$2,110,854
Total de hipotecas en libros	\$77,203,947
% de morosidad de hipotecas en libros	2.86%

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

VI. Factores de riesgo

a. La oferta

El repago del capital e intereses de los PBs provendrá de los recursos financieros generales de la Sociedad pero no se constituirá un fondo de redención.

Los términos y condiciones de los PBs de la presente emisión no imponen a La Hipotecaria, S.A. de C.V., o a sus respectivas subsidiarias, limitaciones para hipotecar, dar en prenda u otorgar garantías sobre sus activos en beneficio de otros acreedores, ni para disponer de sus activos o declarar dividendos o disminuir su capital. El pago de capital e intereses de los PBs no tienen preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra la Sociedad.

Los valores sujetos de la presente emisión se caracterizan por ser instrumentos de corto plazo, mientras que los fondos recaudados se invierten mayormente a largo plazo. Esta situación crea una asimetría entre los flujos de caja para la realización del repago de los préstamos otorgados y los flujos de caja necesarios para honrar los vencimientos de los PBs, introduciendo un riesgo de liquidez y de tasas de interés.

La Hipotecaria, S.A. de C.V. no puede garantizar que se mantendrá el tratamiento fiscal actual en cuanto a los intereses devengados por los PBs y las ganancias de capital provenientes de la enajenación de los PBs, ya que la eliminación o modificación de dichos beneficios compete a las autoridades nacionales de la República de El Salvador.

Se debe considerar que aunque los valores están listados en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. y en el Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, no se cuenta con un mercado secundario líquido.

b. La sociedad

La Sociedad se dedica principalmente al negocio de generación, administración y titularización de préstamos hipotecarios en la República de El Salvador. Por lo cual, factores como la inflación, cambios en las tasas de interés y contracciones en el desarrollo económico del país podrían tener incidencia, directa o indirecta, sobre los resultados del negocio de la Sociedad.

Al inicio de sus operaciones, en el año 2003, el crecimiento de la cartera de préstamos de la Sociedad en El Salvador era financiada principalmente por un número reducido de instituciones financieras. Actualmente, la Sociedad cuenta con facilidades de crédito con nueve (9) instituciones financieras

panameñas e internacionales que en su conjunto ascienden a \$80 millones en financiamiento disponible. Estas líneas de financiamiento, están respaldadas por cesiones de préstamos hipotecarios residenciales de la Sociedad y en algunos casos por fianza de Grupo ASSA, S.A. Grupo Assa, S.A., es el accionista principal (controlador efectivo) del 69.26% de La Hipotecaria Holding, Inc., quien es dueña en un 99.90% de las acciones de la Sociedad.

La intención de la Sociedad es la de colocar inicialmente PBs suficientes para financiar préstamos hipotecarios a medida que sus necesidades de generación de hipotecas residenciales en El Salvador así lo requieran.

c. El entorno

La Sociedad realiza la mayoría de sus operaciones dentro del territorio nacional de El Salvador, predominantemente en la ciudad capital, San Salvador, donde están ubicados la mayoría de los créditos hipotecarios otorgados por la Sociedad. Los clientes de la Sociedad son principalmente de clase media y media baja y garantizan sus créditos principalmente y en su gran mayoría con hipotecas sobre las viviendas financiadas, con precios de venta de hasta US \$120,000. Por lo tanto, el comportamiento de dichos créditos hipotecarios y por ende parte de la fuente de pago del capital e intereses de los PBs están supeditados al comportamiento de la economía salvadoreña en general.

d. De la industria

Las actividades realizadas por la Sociedad están sujetas a factores de riesgo propios del sector financiero, tales como el entorno económico de El Salvador como el internacional. A pesar de que recientes patrones indican un crecimiento positivo de la industria financiera salvadoreña, no pueden darse garantías de que este crecimiento continuará en lo que se refiere al crecimiento de la demanda por financiamiento hipotecario, ni que de continuar, dicho crecimiento sería del orden del crecimiento experimentado en periodos anteriores recientes. Por otro lado, es posible que patrones adversos en la industria financiera salvadoreña, incluyendo disminución en los márgenes de intereses, entre otros, pudiesen crear presiones y ejercer un efecto adverso sobre la industria en general y, por ende, también en la Sociedad.

La oferta pública de PBs de que trata este Prospecto Informativo está sujeta a las leyes de la República de El Salvador y a los reglamentos y resoluciones de la Superintendencia del Sistema Financiero de la República de El Salvador y de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. La Hipotecaria, S.A. de C.V. no puede garantizar que estas leyes, reglamentos y resoluciones se mantendrán sin eliminaciones o modificaciones por parte de las autoridades pertinentes. En el caso de que los PBs sean asentados en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, su registro no implicará certificación sobre la calidad del valor o la solvencia de la Sociedad. La inscripción de los PBs en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. no implica igualmente certificación sobre la calidad del valor o la solvencia de la Sociedad. La Sociedad es responsable del pago de las obligaciones derivadas de los PBs.

VII. Partes Relacionadas, vínculos y afiliaciones

Grupo ASSA, S.A., es una sociedad relacionada al Emisor en su condición de tenedora del 69.01% de las acciones de La Hipotecaria (Holding), Inc., que es a su vez tenedora del 99.90% de las acciones de la Sociedad.

Ningún experto o asesor que haya prestado servicios al Emisor respecto a la solicitud de registro de los PBs es socio o accionista o director de la Sociedad.

VIII. Tratamiento fiscal

Esta Sección es un resumen de disposiciones fiscales vigentes en El Salvador y se incluye en este Prospecto con carácter meramente informativo. Esta Sección no constituye una

garantía por parte de la Sociedad sobre el tratamiento fiscal que las autoridades reguladoras darán a la inversión en los PBs. Cada Tenedor deberá independientemente cerciorarse de las consecuencias fiscales de su inversión en los PBs antes de invertir en los mismos.

- a) Artículo 14-A de la Ley de Impuesto sobre la Renta: *"Las utilidades, dividendos, premios, intereses, réditos, ganancias netas de capital o cualquier otro beneficio obtenido por una persona natural domiciliada, en inversiones de títulos valores y demás instrumentos financieros, estará gravada con el impuesto establecido en esta Ley a una tasa del diez por ciento, la cual se liquidará separadamente de las otras rentas; si a las referidas rentas se les efectuaron las retenciones respectivas, no deberán declararse, constituyendo la retención efectuada pago definitivo del impuesto."*
- b) Pago y devengo de intereses - Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios ("Ley del IVA"): De conformidad con el Artículo 46, literal g de la Ley del IVA, están exentos de dicho impuesto, la emisión y colocación de los PBs hecha por una entidad privada, como lo es La Sociedad, cuya oferta primaria haya sido pública a través de una bolsa de valores autorizada, en lo que respecta al pago o devengo de intereses.
- c) Retención - Código Tributario ("CT"): De conformidad con el inciso 2° del Artículo 159 CT los emisores de títulos valores que paguen o acrediten a una persona jurídica domiciliada intereses producidos por la emisión y colocación de dichos títulos, deberá retenerle por concepto de anticipo de Impuesto sobre la Renta el 10% de dichas sumas. No obstante lo anterior, de conformidad con el inciso 3° del referido Artículo 159 CT, la referida retención no aplica cuando el sujeto sea una persona jurídica inscrita como Casas de Corredores de Bolsa, calificada por el organismo competente para administrar cartera, y que se dedique a invertir recursos de terceros a su nombre. Tampoco se aplicará dicha retención cuando la Casa de Corredores de Bolsa realice gestiones de cobro de intereses o utilidades a favor de terceros. En estos casos, la Casa de Corredores de Bolsa hará la retención en el momento que pague o acredite a sus clientes, los intereses o utilidades generados por las inversiones hechas o por sus gestiones de cobro. Esta disposición se mantiene.

EMISOR

LA HIPOTECARIA, S.A. de C.V.
 Edificio La Centroamericana, Mezanine
 Alameda Roosevelt, #3107, San Salvador, El Salvador, C.A.
 Teléfono: (503) 2505-5000, Fax: (503) 2505-5002
 Correos electrónicos:
john@lahipotecaria.com, boduber@lahipotecaria.com
gtejeira@lahipotecaria.com

AGENTE ESTRUCTURADOR Y CASA DE CORREDORES DE BOLSA

VALORES BANAGRÍCOLA, S.A. de C.V.
 Boulevard Constitución, N°.100,
 Edificio Centro Financiero San José de la Montaña
 Nivel 3, San Salvador., Teléfono: (503) 2267-5695/86
 Fax: (503) 2267-5696/93, correo electrónico www.bancoagricola.com.
 Cesar Augusto Córdova Velasquezcacordova@bancoagricola.com
 Ana Verónica Carrillo de Avilés vcarrillo@bancoagricola.com

AGENTE DE PAGO

CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. de C.V. (CEDEVAL)
 Urbanización Jardines de La Hacienda,
 Boulevard Merliot y Avenida Las Carretas,
 Antiguo Cuscatlán, La Libertad, República de El Salvador
 Teléfono: (503) 2212-6400 Fax: (503) 2278-7380
 Correo electrónico: cedeval@bves.com.sv

ASESORES LEGALES

BENJAMÍN VALDEZ & ASOCIADOS
 Ubicados en el Local 2-10, Edificio Avante
 Urbanización Madreseiva III, calle Llama del bosque
 Antiguo Cuscatlan, La Libertad., Teléfono: (503) 2511-4600.
 Contacto: Benjamín Valdez (bvaldez@bvaldezlaw.com)

AUDITORES

KPMG, S.A.
 El Salvador, Calle Loma Linda No. 266
 Colonia San Benito, San Salvador, El Salvador
 Teléfono: (503) 2213-8400, Fax: (503) 2245-3070
 Contactos: Samuel Rivera (samuelrivera@KPMG.com)
 Adonais Flores (adonaisflores@KPMG.com)

ENTES REGULADORES

BOLSA DE VALORES DE EL SALVADOR
 Urbanización Jardines de La Hacienda, Boulevard Merliot y Avenida Las Carretas
 Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador, C.A.
 Teléfono: (503) 2212-6400, Fax: (503) 2278-4377

SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO
 7ª. Avenida Norte N°.240, Apartado Postal N°.2942
 El Salvador, C.A. Teléfono: (503) 2281-2444



Anexo 1

**Estados financieros auditados de la Sociedad al 31 de diciembre de
2012, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2011**

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(San Salvador, República de El Salvador)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2012

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(San Salvador, República de El Salvador)

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera
Estado del Resultado Integral
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros



KPMG, S.A.
Calle Loma Linda N° 266
Colonia San Benito
Apartado Postal 05-151
San Salvador, El Salvador

Teléfono: (503) 2213-8400
Fax: (503) 2246-3070
e-mail: SV-FMkpmg@kpmg.com

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
La Hipotecaria, S.A. de C.V.:

Introducción

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de La Hipotecaria, S.A. de C.V., los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012, y los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y la presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración determinó necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, debido ya sea a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

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

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y adecuada para proporcionarnos la base de nuestra opinión de auditoría.



Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de La Hipotecaria, S.A. de C.V. al 31 de diciembre de 2012, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

KPMG, S.A.
Registro N° 422


Ciro Rómulo Mejía González
Socio
Registro N° 2234



22 de marzo de 2013
San Salvador, El Salvador

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(San Salvador, República de El Salvador)

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2012
(Con cifras correspondientes de 2011)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u> US\$	<u>2011</u> US\$
Activos:			
Efectivo		1,500	1,500
Depósitos a la vista		2,088,094	2,228,669
Depósitos a plazo		<u>3,000,000</u>	<u>2,500,000</u>
	6	5,089,594	4,730,169
Préstamos	3, 7	109,278,798	91,544,298
Provisión para pérdida en préstamos	7	<u>(278,660)</u>	<u>(263,316)</u>
Préstamos neto		109,000,138	91,280,982
Mobiliario, equipo y mejoras, neto	8	154,031	173,411
Inversión en afiliadas al costo	4	29,407	11,357
Cuentas e intereses por cobrar	5	658,200	720,618
Impuesto sobre la renta diferido		82,617	64,611
Otros activos		<u>693,342</u>	<u>772,391</u>
Total del activo		<u><u>115,707,329</u></u>	<u><u>97,753,539</u></u>
<u>Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</u>			
Pasivos:			
Certificados de inversión	9	3,918,764	0
Papel bursátil	10	20,701,701	27,217,715
Préstamos por pagar	11	75,296,168	56,947,838
Otros pasivos		<u>2,230,411</u>	<u>1,756,913</u>
Total del pasivo		<u><u>102,147,044</u></u>	<u><u>85,922,466</u></u>
Patrimonio:			
Capital social	16	5,099,000	5,099,000
Reserva legal	16	1,008,077	838,741
Reserva de capital	16	1,800,000	1,800,000
Resultados acumulados	16	<u>5,653,208</u>	<u>4,093,332</u>
Total del patrimonio de los accionistas		<u><u>13,560,285</u></u>	<u><u>11,831,073</u></u>
Total del pasivo y patrimonio de los accionistas		<u><u>115,707,329</u></u>	<u><u>97,753,539</u></u>

Las notas que se acompañan en las páginas 7 a 30 son parte integral de estos estados financieros.

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(San Salvador, República de El Salvador)

Estado del Resultado Integral

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012
(Con cifras correspondientes de 2011)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u> US\$	<u>2011</u> US\$
Ingresos de operaciones:			
Intereses:			
Sobre préstamos por cobrar		7,381,746	6,666,272
Sobre depósitos en bancos		4,321	3,083
Comisiones de préstamos por cobrar		495,375	352,573
Total de ingresos por intereses y comisiones		<u>7,881,442</u>	<u>7,021,928</u>
Gastos de intereses y comisiones:			
Intereses de préstamos por pagar		3,616,063	2,770,613
Comisiones		261,458	356,973
Total de gastos por intereses y comisiones		<u>3,877,521</u>	<u>3,127,586</u>
Ingreso neto por intereses y comisiones		4,003,921	3,894,342
Provisión para pérdidas en préstamos	7	<u>340,746</u>	<u>416,344</u>
Ingreso neto por intereses y comisiones, después de provisión para pérdidas en préstamos		<u>3,663,175</u>	<u>3,477,998</u>
Otros ingresos (gastos)			
Comisiones por administración y manejo		908,727	817,566
Comisiones por colocación hipotecas		(176,722)	(118,865)
Otros ingresos		211,957	306,454
Total de otros ingresos, neto		<u>943,962</u>	<u>1,005,155</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos de personal	13	783,004	592,676
Depreciación y amortización	8	57,682	68,075
Honorarios profesionales y legales		167,788	145,133
Impuestos		293,238	229,172
Otros gastos	13	904,343	677,526
Total de gastos de operaciones		<u>2,206,055</u>	<u>1,712,582</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		<u>2,401,082</u>	<u>2,770,571</u>
Impuesto sobre la renta, estimado	15	<u>(671,870)</u>	<u>(650,156)</u>
Utilidad neta		<u>1,729,212</u>	<u>2,120,415</u>

Las notas que se acompañan en las páginas 7 a 30 son parte integral de estos estados financieros.

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(El Salvador, República de El Salvador)

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012
(Con cifras correspondientes de 2011)

	Capital social US\$	Reserva legal US\$	Reserva de capital US\$	Resultados acumulados US\$	Total de patrimonio de los accionistas US\$
Saldos al 31 diciembre de 2010	5,098,423	640,278	1,300,000	3,571,957	10,610,658
Movimientos del año 2011:					
Resultados integrales del año:					
Utilidad neta	0	0	0	2,120,415	2,120,415
Total de utilidades integrales	0	0	0	2,120,415	2,120,415
Transacciones con los accionistas					
Transferencia a reserva legal	0	198,463	0	(198,463)	0
Transferencia a reserva de capital	0	0	500,000	(500,000)	0
Capitalización	577	0	0	(577)	0
Dividendos de acciones	0	0	0	(900,000)	(900,000)
Total transacciones con los accionistas	577	198,463	500,000	(1,599,040)	(900,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	5,099,000	838,741	1,800,000	4,093,332	11,831,073
Movimientos del año 2012:					
Resultados integrales del año:					
Utilidad neta	0	0	0	1,729,212	1,729,212
Total de utilidades integrales	0	0	0	1,729,212	1,729,212
Transacciones con los accionistas					
Transferencia a reserva legal	0	169,336	0	(169,336)	0
Total transacciones con los accionistas	0	169,336	0	(169,336)	0
Saldos al 31 de diciembre de 2012	5,099,000	1,008,077	1,800,000	5,653,208	13,560,285

Las notas que se acompañan en las páginas 7 a 30 son parte integral de estos estados financieros.

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(San Salvador, República de El Salvador)

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012
(Con cifras correspondientes de 2011)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	US\$	US\$
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Utilidad neta	1,729,212	2,120,415
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo neto usado en actividades de operación:		
Depreciación y amortización	57,682	68,075
Provisión para pérdidas en préstamos	340,746	416,344
Ingresos de intereses	(7,386,067)	(6,669,355)
Gasto de intereses	3,616,063	2,770,613
Gasto de impuesto sobre la renta	671,870	650,156
Sub total	<u>(970,494)</u>	<u>(643,752)</u>
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Préstamos otorgados, neto	(18,059,902)	(9,331,989)
Cuentas e intereses por cobrar	89,377	(26,815)
Otros activos	79,049	(157,550)
Otros pasivos	(303,373)	(418,834)
Efectivo recibido (usado) en operaciones:		
Impuesto sobre la renta pagado	(154,306)	(123,763)
Intereses recibidos	7,359,108	6,687,060
Intereses pagados	<u>(3,374,762)</u>	<u>(2,882,198)</u>
Efectivo neto usado en actividades de operación	<u>(15,335,303)</u>	<u>(6,897,841)</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión:		
Inversión en asociadas	(18,050)	0
Adquisición de mobiliario, equipo y mejoras	<u>(38,302)</u>	<u>(30,574)</u>
Efectivo neto usado en actividades de inversión	<u>(56,352)</u>	<u>(30,574)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos por pagar	(20,110,553)	(27,055,261)
Producto de préstamos por pagar	38,458,883	27,950,000
Producto de certificados de inversión	3,918,764	0
Redención de papel bursátil	(50,266,014)	(28,998,167)
Producto de papel bursátil	43,750,000	36,250,000
Pago de dividendos	0	(900,000)
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>15,751,080</u>	<u>7,246,572</u>
Aumento neto en el efectivo	359,425	318,157
Efectivo al inicio del año	<u>4,730,169</u>	<u>4,412,012</u>
Efectivo al final del año	<u>5,089,594</u>	<u>4,730,169</u>

Las notas que se acompañan en las páginas 7 a 30 son parte integral de estos estados financieros.

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012
(Con cifras correspondiente de 2011)

(1) Constitución y Operaciones

La Hipotecaria, S.A. de C.V. ("la Compañía") fue constituida el 13 de junio de 2002 e inscrita al número 33 de folio 218 a folio 233 del libro 1716 del Registro de Sociedades del Registro de Comercio de la República de El Salvador. Su actividad principal es otorgar, administrar y titularizar préstamos hipotecarios residenciales.

La Hipotecaria, S.A. de C.V. es una compañía privada cuyo accionista es La Hipotecaria (Holding), Inc. una compañía constituida bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas. Los principales accionistas de La Hipotecaria (Holding), Inc. son Grupo ASSA, S.A. con 69.01%, Inversiones Americasa, S.A. con 16.98%, Fundación BIOMAT con 0.51% e International Finance Corporation (IFC) con 13.50%.

La oficina principal está ubicada en Alameda Roosevelt N°3107 y 59ª Avenida Sur, Colonia Escalón, Edificio La Centroamericana, San Salvador.

La Administración de La Hipotecaria, S.A. de C.V. autorizó la emisión de estos estados financieros el 30 de enero de 2013.

La Hipotecaria, S.A. de C.V. será referida en adelante como "la Compañía".

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").

(b) Base de preparación

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América sobre la base del costo histórico o costo amortizado, excepto para ciertos rubros que la Compañía decida llevar al valor razonable, los cuales se identifican apropiadamente.

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

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración en la aplicación de las NIIF que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro, están relacionadas con la provisión para pérdidas en préstamos y la reserva para riesgos de crédito para cuentas fuera de balance.

(c) Inversiones en valores

Los valores son clasificados a su fecha de adquisición, basados en la capacidad o intención de la administración de vender o mantener hasta la fecha de vencimiento.

- *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 del instrumento.

(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. Los préstamos por cobrar que se tengan disponibles para venta se presentan a valor razonable. Mientras no se realice la titularización de los préstamos disponibles para venta, 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 del resultado integral una provisión para deterioro de valor de los préstamos.

(e) Deterioro de préstamos

La Compañía evalúa a cada fecha de los estados financieros 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 del resultado integral como una provisión de pérdida por deterioro.

Las pérdidas por deterioro se determinan utilizando dos metodologías para determinar si existe evidencia objetiva del deterioro: 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, éste 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 de resultado integral. El valor en libros de los préstamos deteriorados se rebaja mediante el uso de una cuenta de reserva.

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, 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 efectivo 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 efectivo futuros en un grupo de los préstamos que se evalúan colectivamente para deterioro, se estiman de acuerdo a los flujos de efectivo 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 de 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 del resultado integral.

(f) *Mobiliario, equipo y mejoras*

Propiedades y equipos comprenden mobiliarios, equipos y mejoras utilizados por sucursales y oficinas. Todas las propiedades y equipos se presentan al costo histórico menos depreciación y amortización acumulada. El costo histórico incluye cualquier gasto que sea 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 de 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 cargados al estado del resultado integral cuando se incurren.

El gasto por 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 resume como sigue:

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

La vida útil y valor residual de los activos es revisado y ajustado si es apropiado a la fecha del estado de situación financiera.

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

Las propiedades y equipos se revisan para determinar si existe deterioro siempre que los acontecimientos o los cambios en las 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.

(g) *Deterioro de activos*

Los valores en libros de los activos de la Compañía son revisados a la fecha del estado 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 del resultado integral.

(h) *Préstamos por pagar y títulos de deuda emitidos*

Los préstamos por pagar son el resultado de los recursos que la Compañía solicita para mantener liquidez. La Compañía clasifica los instrumentos de capital en pasivos financieros o en instrumentos de capital de acuerdo con la sustancia de los términos contractuales del instrumento.

Estos son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de transacción, y subsecuentemente se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, excepto para los pasivos que la Compañía decide registrar a valor razonable con cambios en resultados.

(i) *Ingreso y gasto por intereses*

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado del resultado integral para todos los instrumentos financieros presentados al costo amortizado usando el método de la tasa interés efectiva.

El método de la tasa interés efectiva 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 descuento.

Las comisiones de préstamos están incluidas como ingresos por comisión del préstamo en el estado del resultado integral. La Compañía percibe ingresos recurrentes por sus servicios de administración de los créditos hipotecarios que han sido titularizados a fideicomisos. Estos ingresos son calculados mensualmente en base al saldo insoluto a capital de los créditos hipotecarios de cada emisión de bonos hipotecarios y pagados trimestralmente.

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

(j) Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto estimado sobre la renta gravable para el año, utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha del estado de situación financiera y cualquier otro ajuste del impuesto sobre la renta de años anteriores.

El impuesto sobre la renta diferido representa el monto de impuesto por pagar y/o por cobrar en años futuros, que resultan de diferencias temporales entre los saldos en libros de activos y pasivos para fines de reportes financieros y los saldos para propósitos fiscales, utilizando la tasa impositiva a la fecha del estado de situación financiera. Estas diferencias temporales se esperan reversar en fechas futuras. Los activos de impuesto diferido son reversados hasta el punto en que ya no sea probable que se vaya a realizar el efecto impositivo relacionado.

(k) Equivalentes de efectivo

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

(l) 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.

(m) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones

A la fecha del estado de situación financiera existen normas, modificaciones e interpretaciones las cuales no son efectivas para el período terminado el 31 de diciembre de 2012, por lo tanto no han sido aplicadas en la preparación de la información financiera:

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

La Compañía anticipa que la adopción de esta norma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina a su vez un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio 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.

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

Riesgo de crédito:

Es el riesgo 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 en el cual se 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:* Estas Políticas de Crédito 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. El Comité Ejecutivo de Créditos, el cual formula las Políticas de Crédito, está compuesto por el Gerente General, el Vicepresidente Ejecutivo de Negocios, el Gerente de País, y el Vicepresidente de Activos y Cobros.
- *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\$25,000 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, Gerente de País, el Vicepresidente de Activos y Cobros, el Gerente de Crédito, y el Oficial de Crédito. Este Comité de Créditos está compuesto por miembros de Panamá y El Salvador.
- *Límites de concentración y exposición:* La plataforma tecnológica de la Compañía permite definir ciertos niveles de concentración de los clientes dentro de su cartera; y desarrolla políticas encaminadas a definir ciertos límites de concentración y exposición en base a los perfiles del cliente.

Notas a los Estados Financieros

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

- *Desarrollo y mantenimiento de evaluación de riesgo:* El Departamento de Riesgo 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.

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

	<u>Préstamos</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	US\$	US\$
Deterioro individual:		
Grado 6:	1,774,734	1,462,425
Provisión por deterioro	<u>(278,660)</u>	<u>(263,316)</u>
Saldo deteriorado neto	1,496,074	1,199,109
Morosos sin deterioro:		
Grado 2: Riesgo bajo		
01 – 30 días	3,155,135	2,874,529
31 – 60 días	2,113,665	1,940,301
Grado 3 al 5: Lista de vigilancia		
61 – 90 días	1,100,625	1,465,931
91 – 120 días	561,067	333,705
121 – 150 días	247,996	297,033
151 – 180 días	<u>200,527</u>	<u>220,035</u>
Valor en libros	7,379,015	7,131,534
Grado 1: Al día	<u>100,125,049</u>	<u>82,950,339</u>
Total en libros	<u>109,000,138</u>	<u>91,280,982</u>

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía mantiene en clasificación “no moroso sin deterioro”, los depósitos en bancos por la suma de US\$5,088,094 (2011: US\$4,728,669), respectivamente.

La Compañía ha calificado en 6 grados el estatus de sus préstamos como se detallan a continuación:

- Grado 1: Con saldos corrientes y al día
- Grado 2: Con saldo de 1 a 60 días
- Grado 3: Con saldo de 61 a 90 días
- Grado 4: Con saldo de 91 a 120 días
- Grado 5: Con saldo de 121 a 180 días
- Grado 6: Con saldo mayor a 180 días

Notas a los Estados Financieros

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

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

- **Deterioro en préstamos:**
El deterioro para los préstamos se determina considerando el monto de principal e intereses de acuerdo al término contractual de los préstamos. Estos préstamos son evaluados en el grado 6 que es el sistema de evaluación de riesgo de crédito de la Compañía.
- **Morosidad sin deterioro de los préstamos:**
Préstamos donde los pagos contractuales de capital e intereses pactados están morosos, pero contractualmente la Compañía no considera que exista una pérdida por deterioro basado en el nivel de garantías disponibles sobre los montos adeudados a la Compañía. Generalmente, los préstamos en esta condición son clasificados en un grado de 2 a 5.
- **Reservas por deterioro:**
La Compañía ha establecido reservas para deterioro, las cuales representan una estimación sobre las pérdidas incurridas en la cartera de préstamos. Los componentes principales de esta reserva están relacionados con riesgos individuales, y la reserva para pérdidas en préstamos establecida de forma colectiva.

La Compañía mantiene colaterales sobre los préstamos otorgados a clientes que consisten en hipotecas sobre las propiedades y otras garantías sobre estos activos. 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.

Al 31 de diciembre de 2012, el valor estimado de las garantías hipotecarias sobre los préstamos ascendían aproximadamente a US\$130,762,679 (2011: US\$108,466,829).

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 es el siguiente:

	<u>Préstamos</u>		<u>Depósitos</u>	
	<u>2012</u> US\$	<u>2011</u> US\$	<u>2012</u> US\$	<u>2011</u> US\$
Concentración por sector:				
Préstamos hipotecarios	104,462,593	86,835,269	0	0
Préstamos personales	4,816,205	4,709,029	0	0
Otros sectores	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5,088,094</u>	<u>4,728,669</u>
	<u>109,278,798</u>	<u>91,544,298</u>	<u>5,088,094</u>	<u>4,728,699</u>
Concentración geográfica:				
El Salvador	<u>109,278,798</u>	<u>91,544,298</u>	<u>5,088,094</u>	<u>4,728,699</u>
Valor en libros	<u>109,278,798</u>	<u>91,544,298</u>	<u>5,088,094</u>	<u>4,728,699</u>

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

Notas a los Estados Financieros

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

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.

La tabla siguiente analiza los activos y pasivos de la Compañía en agrupaciones de vencimiento estimados:

<u>2012</u>	<u>Hasta 1 año US\$</u>	<u>De 1 a 5 años US\$</u>	<u>Más de 5 años US\$</u>	<u>Sin vencimiento US\$</u>	<u>Total US\$</u>
Activos:					
Efectivo	1,500	0	0	0	1,500
Depósitos en bancos	5,088,094	0	0	0	5,088,094
Préstamos *	7,276	1,518,442	107,474,420	0	109,000,138
Otros activos	<u>1,617,597</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,617,597</u>
Total de activos	<u>6,714,467</u>	<u>1,518,442</u>	<u>107,474,420</u>	<u>0</u>	<u>115,707,329</u>
Pasivos:					
Papel bursátil	20,701,701	0	0	0	20,701,701
Certificados de inversión	0	3,918,764	0	0	3,918,764
Préstamos por pagar	23,860,257	24,435,911	27,000,000	0	75,296,168
Otros pasivos	<u>2,225,793</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2,225,793</u>
Total de pasivos	<u>46,787,751</u>	<u>28,354,675</u>	<u>27,000,000</u>	<u>0</u>	<u>102,142,426</u>
Margen de liquidez neto	<u>(40,073,284)</u>	<u>(26,836,233)</u>	<u>80,474,420</u>	<u>0</u>	<u>13,564,903</u>

* Los montos representan las fechas de los vencimientos últimos contractuales.

Notas a los Estados Financieros

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

2011	Hasta 1 año US\$	De 1 a 5 años US\$	Más de 5 años US\$	Sin vencimiento US\$	Total US\$
Activos:					
Efectivo	1,500	0	0	0	1,500
Depósitos en bancos	4,728,669	0	0	0	4,728,669
Préstamos *	1,613	439,017	90,840,352	0	91,280,982
Otros activos	<u>1,568,977</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>173,411</u>	<u>1,742,388</u>
Total de activos	<u>6,300,759</u>	<u>439,017</u>	<u>90,840,352</u>	<u>173,411</u>	<u>97,753,539</u>
Pasivos:					
Papel bursátil	27,217,715	0	0	0	27,217,715
Préstamos por pagar	26,768,036	22,102,878	8,076,924	0	56,947,838
Otros pasivos	<u>1,756,913</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,756,913</u>
Total de pasivos	<u>55,742,664</u>	<u>22,102,878</u>	<u>8,076,924</u>	<u>0</u>	<u>85,922,466</u>
Margen de liquidez neto	<u>(49,441,905)</u>	<u>(21,663,861)</u>	<u>82,763,428</u>	<u>173,411</u>	<u>11,831,073</u>

* Los montos representan las fechas de los vencimientos últimos contractuales.

La Compañía tiene la posibilidad de titularizar préstamos hipotecarios. Con esta característica de titularizar su cartera de préstamos y mantener líneas de crédito notariadas, la Compañía mitiga cualquier descalce de su liquidez.

Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, 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 interés

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

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(El Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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

La Compañía asume una exposición a los efectos de fluctuaciones en los niveles prevalecientes de tasas de interés del mercado tanto en su riesgo de valor razonable como en el de su riesgo de flujo de fondos. Los márgenes de interés pueden aumentar como resultado de dichos cambios pero pueden reducirse o crear pérdidas en el evento que surjan movimientos inesperados. Mensualmente la Junta Directiva 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.

<u>2012</u>	<u>Hasta 1 año US\$</u>	<u>Más de 1 año US\$</u>	<u>No generan interés US\$</u>	<u>Total US\$</u>
Activos:				
Depósitos en bancos	230,625	0	1,857,469	2,088,094
Depósitos a plazo en bancos	3,000,000	0	0	3,000,000
Préstamos	<u>109,278,798</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>109,278,798</u>
Total de activos	<u>112,509,423</u>	<u>0</u>	<u>1,857,469</u>	<u>114,366,892</u>
Pasivos:				
Certificados de inversión	0	3,918,764	0	3,918,764
Papel bursátil	20,701,701	0	0	20,701,701
Préstamos por pagar	<u>75,296,168</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>75,296,168</u>
Total de pasivos	<u>95,997,869</u>	<u>3,918,764</u>	<u>0</u>	<u>99,916,633</u>
Sensibilidad neta de tasa de interés	<u>16,511,554</u>	<u>(3,918,764)</u>	<u>1,857,469</u>	<u>14,450,259</u>
<u>2011</u>	<u>Hasta 1 año US\$</u>	<u>No generan interés US\$</u>	<u>Total US\$</u>	
Activos:				
Depósitos en bancos	106,418	2,122,251	2,228,669	
Depósitos a plazo en bancos	2,500,000	0	2,500,000	
Préstamos	<u>91,544,298</u>	<u>0</u>	<u>91,544,298</u>	
Total de activos	<u>94,150,716</u>	<u>2,122,251</u>	<u>96,272,967</u>	
Pasivos:				
Papel bursátil	27,250,000	0	27,250,000	
Préstamos por pagar	<u>57,232,366</u>	<u>0</u>	<u>57,232,366</u>	
Total de pasivos	<u>84,482,366</u>	<u>0</u>	<u>84,482,366</u>	
Sensibilidad neta de tasa de interés	<u>9,668,350</u>	<u>2,122,251</u>	<u>11,790,601</u>	

La Compañía obtiene sus fondos principalmente con pasivos cuyas tasas de interés fluctúan de las siguientes maneras: 1) Tasas fijas por períodos no mayores de un (1) año. 2) Tasas variables según fluctuaciones en la tasa LIBOR ajustadas, trimestralmente o semestralmente. 3) Tasas fijas por períodos mayores de (1) año.

Notas a los Estados Financieros

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

Las tasas de interés devengadas por los activos de la Compañía fluctúan de las siguientes maneras: 1) Tasas variables que son ajustadas según determine la Compañía, de tiempo en tiempo, en base al costo de sus pasivos. 2) 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 arriba descritas.

Categoría de Pasivo	2012	2011
	US\$	US\$
Tasas variables según fluctuaciones en la tasa LIBOR ajustadas mensualmente, trimestralmente o semestralmente	75,797,437	57,232,366
Tasas fijas por períodos no mayores de un (1) año obligaciones negociables	20,750,000	27,250,000
Tasas fijas por períodos mayores de un (1) año obligaciones negociables	3,942,100	0
Categoría de Activo	2012	2011
Tasas ajustadas según determine la Compañía, de tiempo en tiempo en base al costo de los pasivos de la Compañía	109,278,798	91,544,298
Tasas fijas por períodos menos de un (1) año depósito a plazo	3,000,000	2,500,000
Tasas variables por períodos menos de un (1) año (cuenta corriente y de ahorro)	2,088,094	2,228,669

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

Riesgo operacional

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos de la Compañía, de personal, tecnología e infraestructura, y de factores externos que no esté relacionado a riesgos de créditos y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios.

El objetivo de la Compañía es administrar 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 está asignada a la administración superior dentro de cada área de negocio. La Gerencia General monitorea los riesgos operativos de importancia apoyada en su equipo gerencial y diseña e implementa controles adecuados que mitigan aquellos riesgos operativos de importancia. Las políticas y procedimientos que formalizan estos controles son desarrollados y monitoreados. Todas las políticas antes de ser implementadas son aprobadas por la Gerencia General.

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

Notas a los Estados Financieros

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

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

- Aspectos sobre la adecuada segregación de funciones, incluyendo la independencia en la autorización de transacciones.
- Requerimientos sobre el adecuado monitoreo y reconciliaciones de transacciones.
- Cumplimiento con los requerimientos regulatorios y legales.
- Documentación de controles y procesos.
- Reporte de pérdidas en operaciones y las propuestas para la solución de las mismas.
- Desarrollo del plan de contingencia.
- Desarrollo de entrenamiento al personal de la Compañía.
- Aplicación de normas de ética en el negocio.
- Desarrollo de actividades para mitigar el riesgo, incluyendo políticas de seguridad.

Estas políticas establecidas por la Compañía están soportadas por un programa de revisiones periódicas. Los resultados de estas revisiones son discutidas con el personal encargado de cada unidad de negocio para su acción correctiva.

(4) Partes Relacionadas

A continuación se presenta un detalle de las partes relacionadas:

	<u>2012</u> US\$	<u>2011</u> US\$
Activos:		
Inversión en afiliada	<u>29,407</u>	<u>11,357</u>

Según se describe en las notas (9) y (10), Grupo ASSA, S.A. ha otorgado una fianza solidaria para garantizar emisión de papel bursátil y certificados de inversión de la Compañía, y es fiadora de uno de los financiamientos por pagar de la Compañía que se detallan en nota (11).

(5) Cuentas e Intereses por Cobrar

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

	<u>2012</u> US\$	<u>2011</u> US\$
Cuentas por cobrar:		
Clientes	218,678	207,220
Empleados	2,210	1,128
Varios	<u>54,636</u>	<u>156,553</u>
	275,524	364,901
Intereses por cobrar:		
Clientes	<u>382,676</u>	<u>355,717</u>
	<u>658,200</u>	<u>720,618</u>

Notas a los Estados Financieros

(6) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación:

	<u>2012</u> US\$	<u>2011</u> US\$
Efectivo	1,500	1,500
Depósitos a la vista	2,088,094	2,228,669
Depósitos a plazo fijo	<u>3,000,000</u>	<u>2,500,000</u>
	<u>5,089,594</u>	<u>4,730,169</u>

Al 31 de diciembre de 2012 la Compañía mantenía depósitos a plazo fijo por la suma de US\$3,000,000 (2011: US\$2,500,000) los cuales tienen vencimientos a menos de un mes y sus tasas de interés oscilan entre 0.25% a 0.75% (2011: 0.25%).

(7) Préstamos - Netos

La composición de la cartera de préstamos se resume así:

	<u>2012</u> US\$	<u>2011</u> US\$
Préstamos:		
Personales y otros	4,816,205	4,709,029
Hipotecarios residenciales	<u>104,462,593</u>	<u>86,835,269</u>
	109,278,798	91,544,298
Menos provisión para pérdida en préstamos	<u>(278,660)</u>	<u>(263,316)</u>
	<u>109,000,138</u>	<u>91,280,982</u>

Al 31 de diciembre de 2012 la Compañía mantenía préstamos hipotecarios por US\$87,221,797 (2011: US\$71,540,457) en garantía de obligaciones contraídas con varias instituciones financieras (véase nota 10).

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 las tasas de interés anual que devengaban los préstamos hipotecarios oscilaban entre 6.50% a 12.00% y los préstamos personales devengaban intereses que van del 6.00% a 16.00%.

El movimiento de la reserva para deterioro de valor de préstamos, es el siguiente:

	<u>2012</u> US\$	<u>2011</u> US\$
Saldo al inicio del año	263,316	362,944
Provisión cargada a gastos del año	340,746	416,344
Préstamos castigados	<u>(325,402)</u>	<u>(515,972)</u>
Saldo al final del año	<u>278,660</u>	<u>263,316</u>

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(El Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(8) Mobiliario, Equipo y Mejoras

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

	31 de diciembre de 2012				Total US\$
	Mobiliario US\$	Equipo de oficina US\$	Equipo rodante US\$	Mejoras a la propiedad US\$	
Costo:					
Saldos al inicio del año	112,262	283,597	81,108	140,262	617,229
Compras	<u>2,462</u>	<u>18,183</u>	<u>3,075</u>	<u>14,582</u>	<u>38,302</u>
Saldos al final del año	<u>114,724</u>	<u>301,780</u>	<u>84,183</u>	<u>154,844</u>	<u>655,531</u>
Depreciación acumulada:					
Saldos al inicio del año	66,048	250,989	45,051	81,730	443,818
Gasto del año	<u>10,613</u>	<u>18,074</u>	<u>16,683</u>	<u>12,312</u>	<u>57,682</u>
Saldos al final del año	<u>76,661</u>	<u>269,063</u>	<u>61,734</u>	<u>94,042</u>	<u>501,500</u>
Saldos netos	<u>38,063</u>	<u>32,717</u>	<u>22,449</u>	<u>60,802</u>	<u>154,031</u>

	31 de diciembre de 2011				Total US\$
	Mobiliario US\$	Equipo de oficina US\$	Equipo rodante US\$	Mejoras a la propiedad US\$	
Costo:					
Saldos al inicio del año	104,240	261,045	81,108	140,262	586,655
Compras	<u>8,022</u>	<u>22,552</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>30,574</u>
Saldos al final del año	<u>112,262</u>	<u>283,597</u>	<u>81,108</u>	<u>140,262</u>	<u>617,229</u>
Depreciación acumulada:					
Saldos al inicio del año	57,173	220,536	28,616	69,418	375,743
Gasto del año	<u>8,875</u>	<u>30,453</u>	<u>16,435</u>	<u>12,312</u>	<u>68,075</u>
Saldos al final del año	<u>66,048</u>	<u>250,989</u>	<u>45,051</u>	<u>81,730</u>	<u>443,818</u>
Saldos netos	<u>46,214</u>	<u>32,608</u>	<u>36,057</u>	<u>58,532</u>	<u>173,411</u>

(9) Certificados de Inversión

La Compañía tiene autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero 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. Al 31 de diciembre de 2012, el saldo neto de emisión es el siguiente:

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	2012 US\$
Tramo 1	5.00%	Septiembre, 2015	2,000,000
Tramo 2	4.75%	Septiembre, 2014	<u>1,942,100</u>
			3,942,100
		Menos gastos prepagados por cada emisión	<u>(23,336)</u>
			<u>3,918,764</u>

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(El Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(10) Papel Bursátil (PBs)

La Compañía tiene autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador un plan rotativo de hasta US\$35,000,000 en Papel Bursátil, los cuales se encuentran respaldados con el crédito general de la Compañía y una fianza solidaria de Grupo ASSA, S.A. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el saldo de la emisión es el siguiente:

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2012</u> US\$
Tramo 03	4.1250%	Febrero, 2013	3,000,000
Tramo 04	4.2500%	Abril, 2013	2,250,000
Tramo 05	4.2500%	Mayo, 2013	2,250,000
Tramo 07	4.0000%	Marzo, 2013	1,000,000
Tramo 09	4.5000%	Julio, 2013	1,000,000
Tramo 10	4.5000%	Julio, 2013	1,000,000
Tramo 11	4.5000%	Agosto, 2013	1,500,000
Tramo 12	4.2500%	Enero, 2013	1,000,000
Tramo 13	4.5000%	Agosto, 2013	1,500,000
Tramo 14	4.3500%	Marzo, 2013	1,000,000
Tramo 15	4.7500%	Marzo, 2013	1,000,000
Tramo 16	4.7500%	Abril, 2013	1,250,000
Tramo 17	4.5000%	Marzo, 2013	1,500,000
Tramo 18	4.2500%	Enero, 2013	<u>1,500,000</u>
			20,750,000
		Menos gastos prepagados por cada emisión	<u>(48,299)</u>
			<u>20,701,701</u>

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2011</u> US\$
Tramo 16	2.75%	Febrero, 2012	1,000,000
Tramo 17	2.75%	Febrero, 2012	1,000,000
Tramo 18	2.75%	Marzo, 2012	2,000,000
Tramo 19	2.75%	Marzo, 2012	500,000
Tramo 21	3.25%	Enero, 2012	1,500,000
Tramo 22	3.50%	Abril, 2012	1,500,000
Tramo 23	3.50%	Mayo, 2012	2,000,000
Tramo 25	3.40%	Mayo, 2012	2,500,000
Tramo 26	3.30%	Abril, 2012	2,000,000
Tramo 28	2.30%	Enero, 2012	1,500,000
Tramo 29	2.60%	Abril, 2012	2,000,000
Tramo 31	2.60%	Enero, 2012	1,500,000
Tramo 32	3.10%	Abril, 2012	1,250,000
Tramo 33	3.10%	Abril, 2012	2,000,000
Tramo 35	4.00%	Enero, 2012	<u>5,000,000</u>
			27,250,000
		Menos gastos prepagados por cada emisión	<u>(35,285)</u>
			<u>27,217,715</u>

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(El Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(11) Préstamos por Pagar

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	<u>2012</u> US\$	<u>2011</u> US\$
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$5,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	5,000,000	5,000,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por US\$5,000,000, con vencimiento cada 12 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	5,000,000	4,500,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$9,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	9,000,000	9,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$15,000,000, con vencimiento de cinco años (2016) y tasa de interés semestral Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	11,666,668	15,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$10,000,000, con vencimiento de tres años (2014) y tasa de interés semestral Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	9,230,769	10,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$10,000,000, con vencimiento de tres años (2018) y tasa de interés semestral Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	6,500,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$25,000,000, con vencimiento de tres años (2014) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	8,900,000	13,350,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$25,000,000, con vencimiento de ocho años (2018) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	20,500,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$3,750,000, con vencimiento de un año y medio (2013) y tasa de interés anual Libor más un margen.	<u>0</u>	<u>382,366</u>
Total de financiamientos recibidos	75,797,437	57,232,366
Menos gastos iniciales	<u>(501,269)</u>	<u>(284,528)</u>
Total de financiamientos recibidos	<u>75,296,168</u>	<u>56,947,838</u>

Las tasas de interés anual en los préstamos por pagar oscilan en un rango de 2.8710% a 6.00% (2011: 2.41% a 6.00%).

Grupo ASSA, S.A. es fiador de uno de los financiamientos por pagar de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía mantenía créditos hipotecarios por cobrar por US\$87,221,797 (2011: US\$71,540,457) en garantía de las obligaciones contraídas con instituciones financieras (ver nota 7).

Notas a los Estados Financieros

(12) Información de Segmentos

La información por segmentos de la Compañía se presenta respecto de los negocios y ha sido preparada por la Administración exclusivamente para ser incluida en estos estados financieros. Los reportes internos estructurados y producidos regularmente por la Administración no contemplan la separación de activos, pasivos, ingresos y gastos correspondientes a cada segmento de negocios.

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

- *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.
- *Hipotecas en fideicomiso:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos por comisiones generadas por la gestión de administración y cobranzas de préstamos hipotecarios 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.
- *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.

Todas las operaciones de la Compañía se concentran dentro de la República de El Salvador.

<u>2012</u>	<u>Hipotecas en fideicomiso</u> US\$	<u>Hipotecas como activos</u> US\$	<u>Préstamos personales como activos</u> US\$	<u>Otras inversiones</u> US\$	<u>Total</u> US\$
Ingresos de intereses	0	6,882,895	498,851	4,321	7,386,067
Gastos de intereses y comisiones	0	(3,706,628)	(170,893)	0	(3,877,521)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	0	291,414	27,239	0	318,653
Ingreso de comisión por administración de fideicomisos	20,921	0	0	0	20,921
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	23,824	767,000	96,982	0	887,806
Otros ingresos varios	0	202,615	9,342	0	211,957
Provisión para pérdida en préstamos	0	(292,262)	(48,484)	0	(340,746)
Gastos de operaciones	(36,413)	(1,820,655)	(291,305)	0	(2,148,373)
Depreciación y amortización	(978)	(48,883)	(7,821)	0	(57,682)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>7,354</u>	<u>2,275,496</u>	<u>113,911</u>	<u>4,321</u>	<u>2,401,082</u>
Activos de segmento	<u>0</u>	<u>110,607,802</u>	<u>5,099,527</u>	<u>0</u>	<u>115,707,329</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>97,640,740</u>	<u>4,501,686</u>	<u>0</u>	<u>102,142,426</u>

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(El Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(12) Información de Segmentos, continuación

<u>2011</u>	<u>Hipotecas en fideicomiso US\$</u>	<u>Hipotecas como activos US\$</u>	<u>Préstamos personales como activos US\$</u>	<u>Otras inversiones US\$</u>	<u>Total US\$</u>
Ingresos de intereses	0	6,057,642	608,630	3,083	6,669,355
Gastos de intereses y comisiones	0	(2,966,703)	(160,883)	0	(3,127,586)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	0	230,319	3,389	0	233,708
Ingreso de comisión por administración de fideicomisos	23,244	0	0	0	23,244
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	24,938	651,558	117,826	0	794,322
Otros ingresos varios	0	290,690	15,764	0	306,454
Provisión para pérdida en préstamos	0	(373,665)	(42,679)	0	(416,344)
Gastos de operaciones	(28,851)	(1,154,040)	(461,616)	0	(1,644,507)
Depreciación y amortización	(1,194)	(47,772)	(19,109)	0	(68,075)
Utilidad (pérdida) por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>18,137</u>	<u>2,688,029</u>	<u>61,322</u>	<u>(3,083)</u>	<u>2,770,571</u>
Activos de segmento	<u>0</u>	<u>92,725,107</u>	<u>5,028,432</u>	<u>0</u>	<u>97,753,539</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>81,502,623</u>	<u>4,419,843</u>	<u>0</u>	<u>85,922,466</u>

(13) Salarios, Otros Gastos y Otros Gastos de Operaciones

Los salarios, otros gastos y otros gastos de operaciones por los años terminados el 31 de diciembre se detallan a continuación:

	<u>2012 US\$</u>	<u>2011 US\$</u>
Salarios, otros gastos:		
Sueldos, aguinaldo y vacaciones	536,988	396,931
Gastos de representación	0	0
Bonificaciones	42,665	42,965
Cuotas patronales	28,593	22,936
Prestaciones laborales	53,368	40,405
Viajes, viáticos y combustible	15,447	8,112
Otros	<u>105,944</u>	<u>81,327</u>
	<u>783,004</u>	<u>592,676</u>
Alquiler	87,821	82,603
Publicidad	196,539	132,289
Mantenimiento de equipo	184,735	88,835
Útiles de oficina	15,349	10,558
Luz, agua y teléfono	119,411	110,135
Cargos bancarios	16,190	6,823
Otros gastos	<u>284,299</u>	<u>246,283</u>
	<u>904,343</u>	<u>677,526</u>

Notas a los Estados Financieros

(14) Compromisos

La Compañía ha suscrito contratos de arrendamiento por términos de hasta diez (10) años, para el uso de los locales donde operan sus oficinas. Los cánones de arrendamientos que la Compañía deberá pagar en los próximos diez (10) años se detallan a continuación:

<u>Año</u>	<u>Monto</u> US\$
2013	83,641
2014	83,641
2015	83,641
2016	83,641
2017	83,641
2018	83,641
2019	83,641
2020	83,641
2021	83,641
2022	83,641

El gasto de alquiler para período terminado al 31 de diciembre de 2012 ascendió a US\$87,821 (2011: US\$82,603).

(15) Impuesto sobre la Renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de El Salvador están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los últimos tres años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2012.

De acuerdo a la legislación fiscal vigente al 31 de diciembre de 2012, están exentas 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 Sistema Financiero de El Salvador y listados en la Bolsa de Valores de El Salvador y de Valores y de Préstamos del Estado y sus instituciones autónomas y semi - autónomas.

A partir del año 2012, el impuesto sobre la renta se determina por el monto que resulta mayor entre el 30% aplicado a la utilidad neta imponible y el 1% aplicado a los ingresos totales. La Compañía calificó en la base del 30% sobre la utilidad imponible en el año 2012. La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la utilidad neta imponible al 31 de diciembre, se detalla a continuación:

	<u>2012</u> US\$	<u>2011</u> US\$
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	2,401,082	2,770,571
Ingresos y gastos de fuente exentos, netos	(348,896)	(608,582)
Gastos no deducibles	416,739	475,067
Reserva legal	(169,336)	(140,933)
Utilidad neta imponible	<u>2,299,588</u>	<u>2,496,123</u>
Impuesto sobre la renta al 30% (25% en 2011)	<u>689,876</u>	<u>624,031</u>

Notas a los Estados Financieros

(15) Impuesto sobre la Renta, continuación

La Administración hizo sus estimaciones de impuesto diferido por diferencias temporales que se originan principalmente de la reserva para pérdidas en préstamos utilizando la tasa del 30% para ambos años.

El gasto total de impuesto por los años terminados el 31 de diciembre de 2012, se detalla a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	US\$	US\$
Impuesto sobre la renta corriente, estimado	689,876	624,031
Impuesto sobre la renta diferido por diferencias temporales	<u>(18,006)</u>	<u>26,125</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta	<u>671,870</u>	<u>650,156</u>
Tasa efectiva	<u>28.0%</u>	<u>23.5%</u>

(16) Capital y Reservas

Administración de capital

La política de la administración es de mantener una estructura de capital sólida. El capital en acciones emitido y capital adicional pagado al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es de US\$5,099,000, del cual US\$12,000 constituye capital social mínimo y US\$5,087,000 es capital social variable.

Los negocios de la Compañía son administrados y dirigidos por la Junta Directiva. En consecuencia, la Junta Directiva o los Ejecutivos que ésta designe podrán ceder cartera de préstamos para garantizar obligaciones a instituciones financieras locales o extranjeras.

La Compañía debe destinar anualmente un 7% de sus utilidades antes de impuesto para constituir una reserva legal hasta llegar a un 20% del capital social. Esta reserva debe ser mantenida en la forma que prescribe la Ley, la cual requiere que cierta porción de ella sea invertida en determinados tipos de activos. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la reserva legal es de US\$1,008,077 y US\$838,741, respectivamente.

No existe un período límite para la distribución de utilidades. Las utilidades o dividendos que se distribuyen ya sea en efectivo o en acciones que corresponden a utilidades obtenidas hasta el 31 de diciembre de 2010, constituyen rentas no gravadas de impuesto sobre la renta para el socio o accionista que los recibe, siempre y cuando la sociedad que los distribuye haya pagado el impuesto sobre la renta correspondiente. Según la reforma fiscal de diciembre de 2011 (ver nota 20), la distribución de dividendos de las utilidades que corresponden al año fiscal 2011 en adelante, serán sujetas a una retención del 5% que constituirá pago definitivo de impuesto sobre la renta para el accionista que reciba el dividendo.

Al término de cada período fiscal, la Junta Directiva evalúa los resultados luego de deducir el impuesto sobre la renta y un porcentaje para compra de equipo y reserva para inversiones, para determinar la participación a ejecutivos y distribución de dividendos de haber. En 2011 la Compañía pagó dividendos a sus accionistas comunes según acuerdos tomados en Junta General de Accionistas por US\$900,000. Para el 31 de diciembre de 2012 las utilidades retenidas totalizan US\$5,653,208 (2011: US\$4,093,332).

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Administración ha designado una reserva de capital para respaldar cualquier pérdida en la cartera de préstamos por US\$1,800,000 en ambos años, basados en un criterio prudencial de administración de riesgo de crédito. Esta reserva fue creada a partir de las utilidades acumuladas al 31 de diciembre de 2008.

Notas a los Estados Financieros

(17) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

Los siguientes supuestos fueron efectuados por la Administración para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el balance general:

- (a) *Efectivo en caja y bancos/intereses acumulados por cobrar/cuentas por cobrar/intereses acumulados por pagar/otros pasivos*
Para los instrumentos financieros anteriores, el valor en los libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.
- (b) *Inversiones en valores*
Para estos valores, el valor razonable está basado en información sobre transacciones ejecutadas a través de la Bolsa de Valores de El Salvador o en Panamá.
- (c) *Préstamos por cobrar*
El valor razonable estimado para los préstamos representa la cantidad descontada de flujos de efectivo futuros estimados a recibir. Los flujos de efectivos provistos se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.
- (d) *Préstamos por pagar*
El valor en libros de los préstamos por pagar se aproxima a su valor razonable debido a que las tasas de interés se reajustan en cortos plazos de tiempo.
- (e) *Papel bursátil*
El valor en libros del papel bursátil con vencimiento de un año o menos, se aproxima a su valor razonable, por su naturaleza a corto plazo.
- (e) *Certificados de inversión*
El valor en libros de los certificados de inversión con vencimientos a más de un año, se aproxima a su valor razonable, por su naturaleza a mediano plazo.

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

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(El Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(17) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros, continuación

Los valores razonables estimados para los instrumentos financieros antes definidos, se resumen a continuación:

	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	<u>Valor en libros</u> <u>US\$</u>	<u>Valor razonable</u> <u>US\$</u>	<u>Valor en libros</u> <u>US\$</u>	<u>Valor razonable</u> <u>US\$</u>
Préstamos por cobrar	109,278,798	116,635,438	91,544,298	91,631,393
Certificados de inversión	3,942,100	3,942,100	0	0
Papel bursátil	20,750,000	20,750,000	27,250,000	27,250,000
Préstamos por pagar	75,797,437	75,797,437	57,232,366	57,232,366

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

La Compañía efectúa estimados y presunciones que afectan las sumas reportadas de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal. Los estimados y decisiones 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.

Pérdidas por deterioro sobre préstamos y anticipos:

La Compañía revisa sus portafolios de préstamos para evaluar el deterioro por lo menos en una base trimestral. Al determinar si una pérdida por deterioro debe ser registrada en el estado del resultado integral, la Administración toma decisiones en cuanto a si existe una información observable que indique que existe una reducción que puede ser medida en los flujos de efectivo futuros estimados de un portafolio de préstamos antes que la reducción pueda ser identificada con un préstamo individual en ese portafolio.

Esta evidencia incluye información observable que indique que ha habido un cambio adverso en la condición de pago de los prestatarios en un grupo, o condiciones económicas nacionales o locales que correlacionen con incumplimientos en activos en el grupo. La Administración usa estimados basados en la experiencia de pérdida histórica por activos con características de riesgo de crédito y evidencia objetiva de deterioro similar a aquellos en el portafolio cuando se programa sus flujos futuros de efectivo. La metodología y presunciones usadas para estimar la suma y el tiempo de los flujos de efectivos futuros son revisadas regularmente para reducir cualquier diferencia entre los estimados de pérdida y la experiencia actual de pérdida.

Notas a los Estados Financieros

(19) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

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

- (a) *Código de Comercio*
Las operaciones de las empresas mercantiles en El Salvador están reguladas por el Código de Comercio, contenido en el Decreto Legislativo N° 671 del 26 de mayo de 1970.
- (d) *Ley de Valores*
Las operaciones de emisores y puestos de bolsa en El Salvador están regulados de acuerdo a la legislación establecida en el Decreto Ley N° 809 de 31 de abril de 1994. De acuerdo al Decreto Legislativo N° 592 del 14 de enero de 2011, que contiene la Ley de Regulación y Supervisión del Sistema Financiero, publicado en Diario Oficial N° 23 del 2 de febrero de 2011, que entró en vigencia a partir del 2 de agosto de 2011, la Superintendencia de Valores dejó de existir a partir del 2 de agosto de 2011, y 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.
- (c) *Impuestos*
La regulación fiscal aplicable está conformada principalmente por las siguientes leyes:
 - i) Ley de Impuesto sobre la Renta, contenida en el Decreto Legislativo N° 134 del 18 de diciembre de 1991.
 - ii) Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes y a la Prestación de Servicios (IVA), contenida en el Decreto Legislativo N° 296 del 24 de julio de 1992.
 - iii) Código Tributario, contenido en el Decreto Legislativo N° 230 del 14 de diciembre de 2000.

(20) Hechos Relevantes

El 14 de diciembre de 2011 se emitió el Decreto Legislativo N° 957 publicado en Diario Oficial N° 235, Tomo 393 del 15 de diciembre de 2011, mediante el cual se efectúan las siguientes reformas a la Ley del Impuesto sobre la Renta: (i) a partir del ejercicio fiscal que inicia el 1 de enero de 2012, se aumenta la tasa de impuesto sobre la renta de 25% a 30% para los contribuyentes que obtengan rentas gravadas superiores a US\$150,000; (ii) se establece un impuesto sobre la renta mínimo equivalente al 1% de la renta obtenida o bruta para los contribuyentes que obtengan rentas gravadas superiores a US\$150,000; y (iii) se establece una retención de 5% a la distribución de las utilidades que se obtengan a partir del ejercicio fiscal 2011, dicha retención no es aplicable si las utilidades que se distribuyen corresponden a aquellas obtenidas en el año fiscal 2010 o anteriores.

Anexo 2

**Estados financieros auditados consolidados de La Hipotecaria
(Holding), Inc. al 31 de diciembre de 2012, con cifras comparativas al
31 de diciembre de 2011**

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

**Estados Financieros Consolidados
y Anexos**

31 de diciembre de 2012

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

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

Anexo

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



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

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A La Junta Directiva y Accionistas
La Hipotecaria (Holding), Inc.

Hemos auditado los estados financieros consolidados que se acompañan de La Hipotecaria (Holding), Inc. y Subsidiarias (la "Compañía"), los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012, los estados consolidados de utilidades integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros Consolidados

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera consolidada de La Hipotecaria (Holding), Inc. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2012, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Información de Consolidación

Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados considerados en su conjunto. La información de consolidación incluida en los Anexos 1 y 2 se presenta para propósitos de análisis adicional y no es requerida como parte de los estados financieros consolidados ni para presentar la situación financiera y el desempeño financiero de las compañías individuales. Esta información ha sido sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros consolidados y, en nuestra opinión, está presentada razonablemente en todos sus aspectos importantes, en relación con los estados financieros consolidados tomados en su conjunto.

KPMG

14 de marzo de 2013
Panamá, República de Panamá

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

Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Efectivo y efectos de caja		174,540	179,118
Depósitos a la vista		11,465,939	11,032,996
Depósito de ahorro		3,347,578	1,366,078
Depósitos a plazo		8,320,359	9,318,532
	5	<u>23,308,416</u>	<u>21,896,724</u>
Inversiones en valores	8	26,933,044	27,773,942
Préstamos, neto	7	295,655,570	222,290,793
Mobiliario, equipo y mejoras, neto	9	1,025,320	1,056,734
Cuentas e intereses por cobrar	6	2,990,174	4,180,332
Cuentas por cobrar - relacionadas	4	85,885	59,129
Crédito fiscal por realizar	23	1,829,194	2,526,510
Impuesto sobre la renta diferido	25	179,531	78,317
Otros activos	10	2,045,518	1,654,550
Total de activos		<u><u>354,052,652</u></u>	<u><u>281,517,031</u></u>
<u>Pasivos y Patrimonio</u>			
Pasivos:			
Valores comerciales negociables	12	25,667,099	30,752,043
Notas comerciales negociables	14	39,427,865	28,208,474
Certificado de inversión	15	3,918,764	0
Obligaciones negociables	11	20,701,701	27,217,715
Depósitos de clientes:			
Ahorros	4	189,494	59,202
A plazo	4	88,104,595	69,467,731
Financiamientos recibidos	13	108,368,075	70,278,673
Cuentas por pagar - relacionadas	4	10,495	15,936
Otros pasivos	16	8,728,234	5,608,980
Total de pasivos		<u><u>295,116,322</u></u>	<u><u>231,606,754</u></u>
Patrimonio:			
Acciones comunes	22	17,907,020	17,907,020
Acciones preferidas	22	21,674,388	15,181,360
Reserva de capital	22	1,800,000	1,800,000
Reserva regulatoria	7	1,767,807	1,261,678
Ganancia no realizada en instrumentos financieros		895,063	1,569,819
Ganancia (pérdida) por conversión de moneda extranjera		69,248	(69,311)
Utilidades no distribuidas		14,622,804	12,259,711
Total de patrimonio		<u><u>58,936,330</u></u>	<u><u>49,910,277</u></u>
Compromisos y contingencias	24		
Total de pasivos y patrimonio		<u><u>354,052,652</u></u>	<u><u>281,517,031</u></u>

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

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

Estado Consolidado de Utilidades Integrales

Año terminado el 31 de diciembre de 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos de operaciones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		18,261,077	14,955,156
Inversiones en valores		1,349,395	1,699,381
Depósitos en bancos		<u>38,674</u>	<u>36,528</u>
		19,649,146	16,691,065
Comisión por administración y manejo, netas	18	3,331,489	3,129,631
Comisiones por otorgamiento de préstamos		<u>2,204,955</u>	<u>1,615,290</u>
Total de ingresos por operaciones		<u>25,185,590</u>	<u>21,435,986</u>
Gastos de intereses y comisiones:			
Depósitos		3,574,596	2,496,307
Financiamientos recibidos	4	6,706,935	6,416,785
Comisiones	19	<u>660,970</u>	<u>921,977</u>
Total de gastos de intereses y comisiones		<u>10,942,501</u>	<u>9,835,069</u>
Ingreso neto de intereses y comisiones		14,243,089	11,600,917
Provisión para pérdidas en préstamos	7	<u>422,923</u>	481,407
Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión		<u>13,820,166</u>	<u>11,119,510</u>
Otros ingresos (gastos):			
Ganancia en instrumentos financieros	8	1,219,026	1,223,911
Otros ingresos	4, 18	<u>2,500,596</u>	<u>1,786,963</u>
Total de otros ingresos, neto		<u>3,719,622</u>	<u>3,010,874</u>
Gastos de operaciones:			
Salarios y otros gastos del personal	4, 20	5,948,987	4,146,983
Depreciación y amortización	9	400,923	326,237
Honorarios profesionales y legales		1,455,075	965,353
Impuestos		901,006	686,369
Otros gastos	4, 20	<u>3,265,008</u>	<u>2,555,762</u>
Total de gastos de operaciones		<u>11,970,999</u>	<u>8,680,704</u>
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		5,568,789	5,449,680
Impuesto sobre la renta	25	<u>1,320,706</u>	<u>1,429,464</u>
Utilidad neta		<u>4,248,083</u>	<u>4,020,216</u>
Otras (pérdidas) utilidades integrales:			
(Pérdida) ganancia neta no realizada en valores disponibles para la venta		(674,756)	1,503,834
Conversión de moneda		<u>138,559</u>	<u>(29,697)</u>
Total de utilidades integrales		<u>3,711,886</u>	<u>5,494,353</u>

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

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

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio

Año terminado el 31 de diciembre de 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>Acciones comunes</u>	<u>Acciones preferidas</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Reserva regulatoria</u>	<u>Ganancia (pérdida) no realizada en instrumentos financieros</u>	<u>Conversión de moneda</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 diciembre de 2010		17,866,365	9,858,943	1,300,000	947,305	65,985	(39,614)	9,773,833	39,772,817
Utilidad neta - 2011		0	0	0	0	0	0	4,020,216	4,020,216
Otras utilidades (pérdidas) integrales		0	0	0	0	1,503,834	(29,697)	0	1,474,137
Total de utilidades Integrales		0	0	0	0	1,503,834	(29,697)	4,020,216	5,494,353
Transacciones atribuibles a los accionistas:									
Contribuciones y distribuciones a los accionistas:									
Acciones emitidas		40,655	5,322,417	0	0	0	0	0	5,363,072
Dividendo de acciones preferidas		0	0	0	0	0	0	(719,965)	(719,965)
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas		40,655	5,322,417	0	0	0	0	(719,965)	4,643,107
Otras reservas de patrimonio:									
Reserva regulatoria bancaria	7	0	0	0	314,373	0	0	(314,373)	0
Reserva de capital		0	0	500,000	0	0	0	(500,000)	0
Total de otras reservas de patrimonio		0	0	500,000	314,373	0	0	(814,373)	0
Saldos al 31 diciembre de 2011		17,907,020	15,181,360	1,800,000	1,261,678	1,569,819	(69,311)	12,259,711	49,910,277
Utilidad neta - 2012		0	0	0	0	0	0	4,248,083	4,248,083
Otras utilidades (pérdidas) integrales		0	0	0	0	(674,756)	138,559	0	(536,197)
Total de utilidades integrales		0	0	0	0	(674,756)	138,559	4,248,083	3,711,886
Transacciones atribuibles a los accionistas:									
Contribuciones y distribuciones a los accionistas:									
Acciones emitidas		0	6,693,028	0	0	0	0	0	6,693,028
Pago basado en acciones		0	0	0	0	0	0	48,502	48,502
Dividendo de acciones preferidas		0	0	0	0	0	0	(1,344,200)	(1,344,200)
Impuesto complementario		0	0	0	0	0	0	(83,163)	(83,163)
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas		0	6,693,028	0	0	0	0	(1,378,861)	5,314,167
Otras reservas de patrimonio:									
Reserva regulatoria bancaria	7	0	0	0	506,129	0	0	(506,129)	0
Total de otras reservas de patrimonio		0	0	0	506,129	0	0	(506,129)	0
Saldos al 31 diciembre de 2012		17,907,020	21,874,388	1,800,000	1,767,807	895,063	69,248	14,822,804	58,936,330

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

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

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Año terminado el 31 de diciembre de 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Actividades de operación:			
Utilidad neta		4,248,083	4,020,216
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Provisión para pérdidas en préstamos		422,923	481,407
Ganancia no realizada de inversiones a valor razonable		(833,183)	(288,399)
Ganancia en instrumentos financieros		(385,843)	(955,512)
Depreciación y amortización		400,923	326,237
Pérdida por descarte de activos fijos		573	0
Impuesto sobre la renta diferido		(101,214)	30,252
Transacciones de pagos basados en acciones liquidadas con instrumentos de patrimonio		48,502	0
Ingresos por intereses		(19,649,146)	(16,691,715)
Gastos de intereses		10,281,531	8,913,092
Gasto de impuesto sobre la renta		1,320,706	1,429,464
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Préstamos		(73,787,700)	(39,791,492)
Cuentas por cobrar		(98,505)	(95,088)
Cuentas por cobrar - relacionadas		(26,756)	48,087
Cuentas por pagar - relacionadas		(5,441)	(10,143)
Crédito fiscal por realizar		697,316	2,114,683
Otros activos		(391,616)	(502,732)
Depósitos		18,767,156	42,228,774
Otros pasivos		1,768,113	714,785
Efectivo generado de operaciones:			
Intereses recibidos		20,937,809	15,820,074
Intereses pagados		(9,737,037)	(8,625,316)
Impuesto sobre la renta pagado		(514,059)	(252,315)
Flujos de efectivo de las actividades de operación		<u>(46,636,865)</u>	<u>8,934,359</u>
Actividades de inversión:			
Venta de inversiones en valores		0	13,846,299
Amortización / redención de inversiones en valores		1,385,816	(377,858)
Compra de mobiliarios y equipos		(363,642)	(333,104)
Flujos de efectivo actividades de inversión		<u>1,022,174</u>	<u>13,135,337</u>
Actividades de financiamiento:			
Producto de financiamientos		61,258,883	37,600,000
Financiamientos pagados		(23,169,481)	(28,283,979)
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		25,740,000	32,273,400
Amortización/redención de valores comerciales negociables		(30,824,944)	(61,777,440)
Producto de la emisión de notas comerciales negociables		11,221,391	28,373,000
Amortización/redención de notas comerciales		0	(39,993,307)
Emisión de certificado de inversión		3,918,764	0
Emisión de obligaciones negociables		43,750,000	36,250,000
Redención de obligaciones negociables		(50,266,014)	(28,998,167)
Emisión de acciones comunes		0	40,655
Emisión de acciones preferidas		6,693,028	5,322,417
Pago de dividendos acciones preferidas		(1,344,200)	(719,965)
Impuesto complementario		(83,163)	0
Flujos de efectivo actividades de financiamiento		<u>46,894,264</u>	<u>(19,913,386)</u>
Efecto por fluctuación de las tasas de cambios sobre el efectivo mantenido		132,119	(29,697)
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		1,279,573	2,156,310
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		21,896,724	19,770,111
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	5	<u>23,308,416</u>	<u>21,896,724</u>

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

(1) Constitución y Operación

La Hipotecaria (Holding), Inc., fue constituida el 7 de julio de 2000 bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas y su actividad principal es la tenencia de acciones de capital.

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

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

Mediante Resolución FID N°3-97 del 6 agosto de 1997, la Superintendencia de Bancos le otorgó a Banco La Hipotecaria, S. A. una licencia fiduciaria que le permite realizar negocios de fideicomiso en o desde la República de Panamá. El Banco se encuentra registrada en la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución No.487-01 de 14 de diciembre de 2001.
- (b) Online Systems, S. A., constituida el 30 de mayo de 2000 bajo las leyes de la República de Panamá, se dedica al desarrollo y mantenimiento de programas de computadoras.
- (c) Mortgage Credit Reinsurance Limited, constituida el 5 de septiembre de 2002 bajo la ley de sociedades de las Islas Turks & Caicos, inició operaciones del giro de su actividad principal, reaseguros, a partir de la misma fecha.
- (d) Securitization and Investment Advisors, Inc., constituida el 16 de mayo de 2003 bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas. Su actividad principal es el servicio de asesoría financiera internacional.
- (e) La Hipotecaria S. A. de C. V., constituida el 3 de septiembre de 2003 bajo las leyes de la República de El Salvador. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y personales, administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales y personales en la República de El Salvador.
- (f) La Hipotecaria de Colombia, S. A., fue constituida el 4 de enero de 2008 bajo las leyes de la República de Colombia. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales en la República de Colombia.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(1) Constitución y Operación, continuación

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

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

El Comité de Auditoría de La Hipotecaria (Holding), Inc. autorizó la emisión de estos estados financieros consolidados el 14 de marzo de 2013.

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

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes

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

(a) Declaración de Cumplimiento

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

(b) Base de Preparación

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

(c) Principios de Consolidación
Subsidiarias

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

Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación

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

(d) Transacciones en Moneda Extranjera

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

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

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

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

(e) Inversiones en Valores

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

- *Valores a Valor Razonable con Cambios en Resultados*

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

- *Valores Disponibles para la Venta*

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

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

- *Valores Mantenidos hasta su Vencimiento*

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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 revertida a través del estado consolidado de utilidades integrales.

(f) Préstamos

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

(g) Deterioro de Préstamos

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

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

• *Préstamos individualmente evaluados*

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

- *Préstamos colectivamente evaluados*

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

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

- *Reversión del deterioro*

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

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

(i) Deterioro de Activos

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

(j) Títulos de Deuda Emitidos y Financiamientos Recibidos

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

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

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

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

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

(l) Reserva de valuación

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

(m) Reserva de conversión de moneda

La reserva de conversión de moneda comprende las diferencias originadas por la conversión de los estados financieros cuyas operaciones se manejan en una unidad monetaria diferente a la expresada en estos estados financieros consolidados.

(n) Ingresos y Gastos por Intereses

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

El método de interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea apropiado, por un período más corto, con el importe neto en libros del activo o pasivo financiero. Cuando se calcula la tasa de interés efectiva, la Compañía estima los flujos de caja considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero (por ejemplo, opciones de prepago) pero no considera pérdidas de crédito futuras. El cálculo incluye todas las comisiones y cuotas pagadas o recibidas entre las partes del contrato que son parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuentos.

(o) Ingresos por Honorarios y Comisiones

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

Las comisiones de préstamos están incluidas como ingresos por comisión de préstamo en el estado consolidado de utilidades integrales. Una subsidiaria de la Compañía percibe ingresos recurrentes por sus servicios de administración de fideicomisos. Estos ingresos son registrados bajo el método de acumulado.

(p) Información de Segmentos

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

(q) Impuesto sobre la Renta

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

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

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

(r) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

(s) Reaseguros

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

(t) Plan de Opciones de Compra de Acciones

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2012, la Compañía ha adoptado la siguiente norma modificada:

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

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

A la fecha del estado consolidado de situación financiera existen normas, modificaciones e interpretaciones emitidas que no han sido aplicadas en la presentación de estos estados financieros:

- NIIF 9 *Instrumentos Financieros*, publicada el 12 de noviembre de 2009, forma parte de la primera fase del proyecto comprensivo del Comité de Normas (IASB) para reemplazar NIC 39. La *norma* es efectiva para períodos anuales comenzado en o después del 1 de enero 2015. Se permite su adopción en fecha más temprana.
- NIIF 13 *Medición del valor razonable*, publicada el 12 de mayo de 2011, esta nueva norma define lo que se considera como valor razonable, establece un marco único de trabajo para la medición del valor razonable y requiere revelaciones sobre dicha medición. La norma es efectiva para períodos anuales comenzando en o después del 1 de enero 2013.
- La NIIF 10 *Estados Financieros Consolidados*, introduce un modelo de control único para determinar si una participada debe consolidarse. Como resultado puede conducir a cambios en la contabilidad actual de la Compañía. La norma es efectiva para períodos anuales comenzando en o después del 1 de enero de 2013.

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

(w) Uniformidad en la Presentación de Estados Financieros

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

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

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

La administración está dando seguimiento al impacto que la crisis financiera mundial pueda tener sobre la economía en Panamá y en otros países donde la Compañía opera, incluyendo el posible efecto sobre los activos financieros, pasivos financieros, resultados y liquidez de la Compañía. Debido a la incertidumbre mundial acerca de cuando esta crisis será estabilizada o resuelta, la administración no puede prever el efecto final de la misma.

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

(a) Riesgo de Crédito:

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

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

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

- **Formulación de Políticas de Crédito:**

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

- *Establecimiento de Límites de Autorización:*
La Compañía ha establecido límites máximos de otorgamiento de préstamos que ascienden a US\$120,000 (2011: US\$80,000) para préstamos hipotecarios y US\$17,000 para préstamos personales. Adicionalmente, cada solicitud de préstamo debe llevar la aprobación de un mínimo de dos miembros del Comité de Crédito, el cual lo compone el Gerente General, el Vicepresidente Ejecutivo de Negocios, el 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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

	<u>Préstamos</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Deterioro Individual:		
Grado 6: Deteriorado	2,014,614	1,874,762
Reserva asignada	(231,125)	(221,344)
Valor en libros	<u>1,783,489</u>	<u>1,653,418</u>
Morosos sin deterioro:		
Grado 2: Riesgo bajo		
01 – 30 días	18,363,821	13,432,885
31 – 60 días	7,711,640	6,273,766
Reserva asignada	(27,195)	(18,965)
Valor en libros	<u>26,048,266</u>	<u>19,687,686</u>
Grado 3 a 5: Lista de vigilancia		
61 – 90 días	3,110,968	3,018,589
91 – 120 días	721,552	518,879
121 – 150 días	397,056	418,659
151 – 180 días	320,883	329,054
Reserva asignada	(63,575)	(57,258)
Valor en libros	<u>4,486,884</u>	<u>4,227,923</u>
No morosos sin deterioro:		
Grado 1: Corriente	263,350,478	196,733,203
Reserva asignada	(13,547)	(11,437)
Valor en libros	<u>263,336,931</u>	<u>196,721,766</u>
Total cartera de préstamos	<u>295,655,570</u>	<u>222,290,793</u>

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

• 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\$367,554,496 (2011: US\$248,328,497).

La Compañía al 31 de diciembre de 2012, mantiene en clasificación no morosos sin deterioro las inversiones y depósitos en bancos por la suma de US\$26,933,044 (2011: US\$27,773,942) y US\$23,308,416 (2011: US\$21,896,724); respectivamente.

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

	<u>Préstamos</u>		<u>Inversiones</u>		<u>Depósitos en bancos</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Concentración por Sector:						
Préstamos hipotecarios	268,109,278	200,765,445	0	0	0	0
Préstamos personales	27,881,734	21,834,352	0	0	0	0
Otros sectores	0	0	26,933,044	27,773,942	23,133,876	21,717,606
	<u>295,991,012</u>	<u>222,599,797</u>	<u>26,933,044</u>	<u>27,773,942</u>	<u>23,133,876</u>	<u>21,717,606</u>
Concentración Geográfica						
Panamá	182,458,925	130,736,641	19,281,336	17,874,429	15,246,040	18,506,923
Estados Unidos	0	0	0	0	0	142,908
Centroamérica	109,278,798	91,544,298	0	0	5,320,577	2,092,259
Colombia	4,253,289	318,858	578,307	3,659,295	911,254	308,595
Islas del Caribe	0	0	7,073,401	6,240,218	1,656,005	668,921
	<u>295,991,012</u>	<u>222,599,797</u>	<u>26,933,044</u>	<u>27,773,942</u>	<u>23,133,876</u>	<u>21,717,606</u>

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

(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.

<u>2012</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>	<u>Sin Vencimiento</u>	<u>Total</u>
Activos:					
Efectivo	174,540	0	0	0	174,540
Depósitos en bancos	23,133,876	0	0	0	23,133,876
Inversiones en valores	0	0	26,833,044	100,000	26,933,044
Préstamos	17,579	5,368,098	290,605,335	0	295,991,012
Otros activos	4,905,253	0	0	0	4,905,253
Total de activos	28,231,248	5,368,098	317,438,379	100,000	351,137,725
Pasivos:					
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 HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

<u>2011</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>	<u>Sin Vencimiento</u>	<u>Total</u>
Activos:					
Efectivo	179,118	0	0	0	179,118
Depósitos en bancos	21,717,606	0	0	0	21,717,606
Inversiones en valores	0	0	27,673,942	100,000	27,773,942
Préstamos	18,647	1,957,436	220,623,714	0	222,599,797
Otros activos	<u>6,788,991</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6,778,991</u>
Total de activos	<u>28,704,362</u>	<u>1,957,436</u>	<u>248,297,656</u>	<u>100,000</u>	<u>279,059,454</u>
Pasivos:					
Valores comerciales negociables	30,752,043	0	0	0	30,752,043
Notas comerciales negociables	0	28,206,474	0	0	28,206,474
Obligaciones negociables	27,217,715	0	0	0	27,217,715
Depósitos	32,398,296	37,128,637	0	0	69,526,933
Financiamientos recibidos	29,852,563	40,426,110	0	0	70,278,673
Otros pasivos	<u>5,647,936</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5,647,936</u>
Total de pasivos	<u>125,868,553</u>	<u>105,761,221</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>231,629,774</u>
Contingencias	<u>32,256,147</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>32,256,147</u>
Margen de liquidez neto	<u>(129,420,338)</u>	<u>(103,803,785)</u>	<u>248,297,656</u>	<u>100,000</u>	<u>15,173,533</u>

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

La Compañía asume una exposición a los efectos de fluctuaciones en los niveles prevaletientes 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.

<u>2012</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 3 años</u>	<u>De 3 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>	<u>Total</u>
Activos:					
Depósitos a la vista en bancos	14,813,517	0	0	0	14,813,517
Depósitos a plazo en bancos	8,320,359	0	0	0	8,320,359
Valores disponibles para la venta	19,644,215	0	0	0	19,644,215
Valores mantenidos hasta su vencimiento	0	0	0	7,288,829	7,288,829
Préstamos	<u>295,991,012</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>295,991,012</u>
Total	<u>338,769,103</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>7,288,829</u>	<u>346,057,932</u>
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	<u>154,736,875</u>	<u>22,077,764</u>	<u>21,268,865</u>	<u>0</u>	<u>198,083,504</u>
Total	<u>178,879,096</u>	<u>47,597,557</u>	<u>59,900,940</u>	<u>0</u>	<u>286,377,593</u>
<u>2011</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 3 años</u>	<u>De 3 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>	<u>Total</u>
Activos:					
Depósitos a la vista en bancos	12,399,074	0	0	0	12,399,074
Depósitos a plazo en bancos	9,318,532	0	0	0	9,318,532
Valores disponibles para la venta	21,318,945	0	0	0	21,318,945
Valores mantenidos hasta su vencimiento	0	0	0	6,454,997	6,454,997
Préstamos	<u>222,599,797</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>222,599,797</u>
Total	<u>265,636,348</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6,454,997</u>	<u>272,091,345</u>
Pasivos:					
Depósitos de ahorros	59,202	0	0	0	59,202
Depósitos a plazo	27,235,969	18,304,616	23,927,146	0	69,467,731
Financiamientos recibidos y deuda emitida	<u>128,248,431</u>	<u>14,603,334</u>	<u>13,603,140</u>	<u>0</u>	<u>156,454,905</u>
Total	<u>155,543,602</u>	<u>32,907,950</u>	<u>37,530,286</u>	<u>0</u>	<u>225,981,838</u>

Al 31 de diciembre de 2012, los depósitos de clientes en pasivos devengaban tasas de interés anual en un rango de 1.00% a 5.75%.

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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.

<u>Categoría de Pasivo</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Tasas variables según fluctuaciones en la tasa LIBOR ajustadas mensualmente, trimestralmente o semestralmente. (Financiamientos recibidos)	109,197,437	67,632,366
Tasas fijas por periodos no mayores de un (1) año (VCNs y Obligaciones negociables).	50,287,564	58,060,000
Tasas fijas por periodos menores de un (1) año (Depósitos a plazo)	23,952,727	27,235,970
Tasas fijas por periodos mayores de un (1) año (Depósitos a plazo).	64,151,868	42,231,761
Tasas variables por periodos menores de un (1) año (Depósitos cuenta de ahorro).	189,494	59,202
Tasas fijas por periodos mayores de un (1) año (Notas comerciales negociables y financiamientos recibidos).	<u>39,427,865</u>	<u>31,373,000</u>
	<u>287,206,955</u>	<u>226,592,299</u>

<u>Categoría de Activo</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Tasas variables ajustadas trimestralmente según un índice determinado por la Superintendencia de Bancos de Panamá.	90,018,547	61,955,582
Tasas ajustadas según determine la Compañía, de tiempo en tiempo en base al costo de los pasivos de la Compañía.	<u>205,972,465</u>	<u>160,644,215</u>
	<u>295,991,012</u>	<u>222,599,797</u>

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

Riesgo de Precio:

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

(d) Riesgo Operacional:

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

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

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

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

- Aspectos sobre la adecuada segregación de funciones, incluyendo la independencia en la autorización de transacciones.
- Requerimientos sobre el adecuado monitoreo y reconciliación de transacciones.
- Cumplimiento con los requerimientos regulatorios y legales.
- Documentación de controles y procesos.
- Reporte de pérdidas en operaciones y las propuestas para la solución de las mismas.
- Desarrollo del plan de contingencia.
- Desarrollo de entrenamiento al personal en los controles de la Compañía.
- Aplicación de normas de ética en el negocio.
- Desarrollo de actividades para mitigar el riesgo, incluyendo políticas de seguridad.

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

Administración de capital:

La política de la administración es mantener una estructura de capital sólida. El total de capital en acciones comunes emitidas y en circulación al 31 de diciembre de 2012 es de US\$17,907,020; y el de acciones preferidas es de US\$21,874,388 (2011: US\$15,181,360).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

La Junta Directiva al término de cada período fiscal, evalúa los resultados luego de deducir el impuesto sobre la renta, para determinar la participación a ejecutivos y distribución de dividendos de haber. Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía no ha pagado dividendos a sus accionistas comunes. Al 31 de diciembre de 2012, las utilidades no distribuidas eran de US\$14,622,804 (2011: US\$12,259,711).

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

La subsidiaria bancaria de la Compañía cumple con los requerimientos de capital regulatorio a los cuales está sujeta. No ha habido cambios materiales en la administración del capital de la Compañía durante el período de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2012.

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Capital Primario (Pilar 1)		
Acciones comunes	150,000	150,000
Capital adicional pagado	18,600,000	18,600,000
Utilidades retenidas	<u>5,589,349</u>	<u>3,669,788</u>
Total del capital primario	<u>24,339,349</u>	<u>22,419,788</u>
Menos: Inversión en afiliada	<u>(29,408)</u>	<u>(11,356)</u>
Total	<u>24,309,941</u>	<u>22,408,432</u>
Activo ponderado con base a riesgo	<u>131,148,843</u>	<u>99,260,775</u>
Índices de Capital		
Total expresado en porcentaje del activo ponderado con base a riesgo	<u>18.54%</u>	<u>22.58%</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

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

	<u>Compañías Relacionadas</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activos:		
Cuentas por cobrar relacionadas	<u>85,885</u>	<u>59,129</u>
Pasivos:		
Depósitos de plazo fijo	<u>4,907,733</u>	<u>1,269,049</u>
Depósitos de ahorro	<u>134,453</u>	<u>59,202</u>
Cuentas por pagar relacionadas	<u>10,495</u>	<u>15,936</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Otros ingresos (gastos):		
Comisión por fianza de garantía	<u>(145,746)</u>	<u>(217,249)</u>
Intereses de depósitos a plazo	<u>(184,789)</u>	<u>(40,336)</u>
Reaseguros asumido	<u>1,278,062</u>	<u>1,154,103</u>
Bono de buena siniestralidad	<u>315,006</u>	<u>340,775</u>
Siniestros y comisión asumido	<u>(223,239)</u>	<u>(224,267)</u>
Gastos de seguros	<u>(131,835)</u>	<u>(181,377)</u>
Beneficios a corto plazo a ejecutivos	<u>(1,120,729)</u>	<u>(897,669)</u>
Pérdida en venta de instrumentos financieros	<u>0</u>	<u>(105,435)</u>

Transacciones con Directores y Ejecutivos

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía ha pagado dietas por US\$14,600 (2011: US\$13,300) 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\$1,120,729 (2011: US\$897,669).

(5) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Efectivo	174,540	179,118
Depósitos a la vista	11,465,939	11,032,996
Depósito de ahorro	3,347,578	1,366,078
Depósitos a plazo fijo	<u>8,320,359</u>	<u>9,318,532</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de flujos de efectivo consolidado	<u>23,308,416</u>	<u>21,896,724</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(5) Efectivo y Equivalentes de Efectivo, continuación

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía mantenía depósitos a plazo fijo por la suma de US\$8,320,359 (2011: US\$9,318,532), los cuales tenían vencimientos varios hasta por tres meses y sus tasas de interés oscilaban entre 0.02% a 0.40% (2011: 0.01% a 0.15%).

Adicionalmente, la Compañía mantiene depósitos en cuentas de ahorro por la suma de US\$3,347,578 (2011: US\$1,366,078) con tasas de interés de 0.15% a 0.25% (2011: 0.15% a 0.25%).

De igual forma la Compañía mantiene depósitos en cuentas corrientes por la suma de US\$11,465,939 (2011: US\$6,537,640) con tasas de interés de 0.15% (2011: 0.15 a 0.20%).

(6) Cuentas e Intereses por Cobrar

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cuentas por cobrar:		
Clientes	890,621	914,565
Empleados	5,172	3,832
Varios	<u>736,931</u>	<u>615,822</u>
	<u>1,632,724</u>	<u>1,534,219</u>
Intereses por cobrar:		
Clientes	798,557	742,384
Bono hipotecario	<u>558,893</u>	<u>1,903,729</u>
	<u>1,357,450</u>	<u>2,646,113</u>
	<u>2,990,174</u>	<u>4,180,332</u>

(7) Préstamos, Neto

La composición de la cartera de préstamos se resume así:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Préstamos:		
Personales	27,881,734	21,834,352
Hipotecarios residenciales	<u>268,109,278</u>	<u>200,765,445</u>
	295,991,012	222,599,797
Menos provisión para pérdidas en préstamos	<u>(335,442)</u>	<u>(309,004)</u>
	<u>295,655,570</u>	<u>222,290,793</u>

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía mantenía préstamos hipotecarios por US\$128,246,797 (2011: US\$82,319,866) en garantía de obligaciones contraídas o por contraer con instituciones financieras (Véase nota 13).

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía mantenía préstamos hipotecarios por aproximadamente US\$43.5 millones (2011: US\$31.2 millones) en garantía de notas comerciales negociables (Véase nota 14).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(7) Préstamos, Neto, continuación

Al 31 de diciembre de 2012, las tasas de interés anual que devengaban los préstamos oscilaban entre 6.25% a 18% (2011: 6.50% a 18%).

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	309,004	422,387
Cargos de provisión	422,923	481,407
Préstamos castigados	<u>(396,485)</u>	<u>(594,790)</u>
Saldo al final del año	<u>335,442</u>	<u>309,004</u>

La subsidiaria bancaria, por cumplimiento regulatorio en Panamá, requiere establecer reservas regulatorias para préstamos. Al 31 de diciembre de 2012, estas reservas regulatorias en adición a las reservas requeridas bajo NIIF, sumaban US\$1,767,807 (2011: US\$1,261,678), las cuales se presentan en el estado consolidado de cambios en el patrimonio como una apropiación de las utilidades no distribuidas.

(8) Inversiones en Valores

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía mantiene una cartera de inversiones por un valor de US\$26,933,044 (2011: US\$27,773,942). Estas inversiones están clasificadas de la siguiente forma:

Inversiones Disponibles para la Venta

Al 31 de diciembre de 2012, estas inversiones se detallan de la siguiente manera:

	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	<u>Valor Razonable</u>	<u>Costo Amortizado</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Costo Amortizado</u>
Bonos hipotecarios	<u>19,644,215</u>	<u>18,749,152</u>	<u>21,318,945</u>	<u>19,749,126</u>
Total	<u>19,644,215</u>	<u>18,749,152</u>	<u>21,318,945</u>	<u>19,749,126</u>

Durante el año 2012 la Compañía no ha vendido inversiones disponibles para la venta (2011:US\$13,846,299). Al 31 de diciembre de 2011, la ganancia en venta de inversiones fue de US\$583,080. Adicionalmente, la Compañía presenta ganancias no realizadas para los valores disponibles para la venta por US\$895,063 (2011: US\$1,569,819), la cuales se presentan en el estado consolidado de cambios en el patrimonio.

El rendimiento del bono del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios es ajustable de acuerdo a tasas de interés para préstamos hipotecarios publicadas por la Superintendencia de Bancos de Panamá menos 2.3675% para la Serie A y 2.25% para la Serie B. Al 31 de diciembre de 2012, la tasa de interés de la Serie A fue 3.63% (2011: 4.13%) y de la Serie B 8.25% (2011: 8.75%).

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(8) Inversiones en Valores, continuación

Los bonos Serie A y Serie B del Noveno Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios contemplan una tasa de interés mínima de 6.3125% y 6.5625%, respectivamente. La tasa de interés Serie A y la tasa de interés Serie B están indexadas a fluctuaciones anuales en la tasa índice. La "Tasa Índice" significa la tasa activa para activos con plazos de más de un (1) año para el año calendario inmediatamente anterior a la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés según sea establecida por el Banco Central de Reserva de El Salvador, redondeada al 0.063% más cercano. Al 31 de diciembre de 2012 la tasa de interés fue de Serie A 6.1875% y Serie B 6.4375% (2011: Serie A 6.875% y Serie B 7.125%).

Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados

Estas inversiones se componen por intereses residuales de fideicomisos administrados. Al 31 de diciembre de 2012, estas inversiones se detallan de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Intereses residuales en fideicomisos	6,973,401	6,140,218
Total	<u>6,973,401</u>	<u>6,140,218</u>

Estos valores fueron determinados mediante el descuento de flujos futuros de las comisiones como fiduciario y de incentivo que recibirá la Compañía de estos fideicomisos. A la fecha de creación de estos fideicomisos, se estimó que la realización de los valores será de 4 años para el Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Personales (vencimiento 2012) y 30 años para el Octavo, Noveno y Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (vencimientos 2036, 2022 y 2039, respectivamente). Al 31 de diciembre de 2012, se registró una ganancia sobre las inversiones en el estado consolidado de utilidades integrales por US\$ 1,219,026 (2011: US\$1,223,911).

Inversiones Mantenido 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\$215,428 (2011: US\$214,779) y con un valor razonable de US\$365,344 (2011: US\$337,500). Estos bonos tienen una tasa de interés del 8.875% (2011: 8.875%) y con vencimiento el 31 de diciembre de 2027. Estos bonos se mantienen en el Banco Nacional de Panamá a disposición de la Superintendencia de Bancos de Panamá, para garantizar el adecuado cumplimiento de las obligaciones fiduciarias de la Compañía.

La Compañía también mantiene como parte de su cartera de inversiones, los aportes de capital realizados para la constitución de los fideicomisos utilizados para las titularizaciones de carteras de préstamos que realiza la Compañía las cuales ascienden a US\$100,000 (2011: US\$100,000). Estas inversiones se mantienen registradas al costo.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(8) Inversiones en Valores, continuación

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

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

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

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

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

<u>Descripción</u>	<u>2011</u>	
	<u>Nivel 1 y 2</u>	<u>Nivel 3</u>
Inversiones disponibles para la venta	0	21,318,945
Inversiones a valor razonable a través de resultados	<u>0</u>	<u>6,140,218</u>
Total	<u><u>0</u></u>	<u><u>27,459,163</u></u>

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(8) Inversiones en Valores, continuación

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

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

	Inversiones a Valor Razonable a través de Resultados Instrumentos de deuda		Inversiones Disponibles para la Venta Instrumentos de deuda	
	2012	2011	2012	2011
	Saldo al inicio del año	6,140,218	5,871,819	21,318,945
Utilidades o pérdidas totales:				
En el estado consolidado de utilidades integrales	833,183	268,399	0	0
Compras, ventas y redenciones netas	0	0	(999,974)	(14,082,747)
(Pérdida) ganancia no realizada	0	0	(674,756)	1,569,819
Saldo al final del año	<u>6,973,401</u>	<u>6,140,218</u>	<u>19,644,215</u>	<u>21,318,945</u>

(9) Mobiliario, Equipo y Mejoras

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(9) Mobiliario, Equipo y Mejoras, continuación

<u>2011</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Equipo de oficina</u>	<u>Equipo rodante</u>	<u>Mejoras a la propiedad</u>	<u>Total</u>
Costo:					
Al inicio del año	436,220	1,072,346	296,823	659,819	2,465,208
Compras	28,171	208,743	43,806	52,384	333,104
Ventas y descartes	0	(2,259)	(14,495)	0	(16,754)
Ajuste por conversión	182	(2,990)	0	38	(2,770)
Al final del año	<u>464,573</u>	<u>1,275,840</u>	<u>326,134</u>	<u>712,241</u>	<u>2,778,788</u>
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	182,885	916,781	142,759	169,778	1,412,203
Gasto del año	49,357	104,838	58,326	113,716	326,237
Ventas y descartes	0	(2,259)	(14,495)	0	(16,754)
Ajuste por conversión	(54)	515	0	(93)	368
Al final del año	<u>232,188</u>	<u>1,019,875</u>	<u>186,590</u>	<u>283,401</u>	<u>1,722,054</u>
Saldos netos	<u>232,385</u>	<u>255,965</u>	<u>139,544</u>	<u>428,840</u>	<u>1,056,734</u>

(10) Otros Activos

Los otros activos se presentan a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Depósitos en garantía	35,862	35,862
Fianza de licencia de fiduciaria	25,000	25,000
Fondo de cesantía	334,699	297,957
Prepagos varios	1,109,311	658,595
Activos adjudicados	540,626	637,136
Total	<u>2,045,518</u>	<u>1,654,550</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(11) Obligaciones Negociables

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

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2012</u>
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	<u>1,500,000</u>
			20,750,000
		Menos gastos de emisión	(48,299)
			<u>20,701,701</u>

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2011</u>
Tramo 16	2.75%	Febrero, 2012	1,000,000
Tramo 17	2.75%	Febrero, 2012	1,000,000
Tramo 18	2.75%	Marzo, 2012	2,000,000
Tramo 19	2.75%	Marzo, 2012	500,000
Tramo 21	3.25%	Enero, 2012	1,500,000
Tramo 22	3.50%	Abril, 2012	1,500,000
Tramo 23	3.50%	Mayo, 2012	2,000,000
Tramo 25	3.40%	Mayo, 2012	2,500,000
Tramo 26	3.30%	Abril, 2012	2,000,000
Tramo 28	2.30%	Enero, 2012	1,500,000
Tramo 29	2.60%	Abril, 2012	2,000,000
Tramo 31	2.60%	Enero, 2012	1,500,000
Tramo 32	3.10%	Abril, 2012	1,250,000
Tramo 33	3.10%	Abril, 2012	2,000,000
Tramo 35	4.00%	Enero, 2012	<u>5,000,000</u>
			27,250,000
		Menos gastos de emisión	(32,285)
			<u>27,217,715</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(12) Valores Comerciales Negociables (VCNs)

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

2012

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de Interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
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	2,480,000
Serie CAP	3.00%	Diciembre, 2013	950,000
			<u>25,740,000</u>
		Menos gastos de emisión	<u>(72,901)</u>
			<u>25,667,099</u>

2011

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de Interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Serie AAX	3.00%	Abril, 2012	3,628,000
Serie AAZ	3.00%	Abril, 2012	1,400,000
Serie ABA	3.00%	Abril, 2012	4,868,000
Serie ABB	3.00%	Junio, 2012	1,500,000
Serie ABC	3.00%	Junio, 2012	2,500,000
Serie ABD	3.00%	Junio, 2012	997,000
Serie ABE	3.00%	Junio, 2012	3,000,000
Serie ABF	3.00%	Agosto, 2012	1,500,000
Serie ABG	3.00%	Agosto, 2012	2,495,000
Serie BBN	3.00%	Agosto, 2012	2,588,000
Serie ABH	3.00%	Septiembre, 2012	1,000,000
Serie ABI	3.00%	Septiembre, 2012	3,336,000
Serie BBO	3.00%	Septiembre, 2012	2,000,000
			<u>30,810,000</u>
		Menos gastos de emisión	<u>(57,957)</u>
			<u>30,752,043</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(13) Financiamientos Recibidos

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
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 (2011: 24 meses) renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	5,000,000	4,500,000
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	2,000,000
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.	8,200,000	3,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$9,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	9,000,000	9,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$15,000,000, con vencimiento de cinco años (2016) y tasa de interés semestral Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	11,666,668	15,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$10,000,000, con vencimiento de tres años (2014) y tasa de interés semestral Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	9,230,769	10,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$25,000,000, con vencimiento de tres años (2014) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	14,500,000	21,750,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$3,750,000 con vencimiento de 2 años y medio (2013) y tasa de interés anual LIBOR más un margen	0	382,366
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$25,000,000, con vencimiento de ocho años (2019) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	25,000,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$6,000,000 con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	1,100,000	
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.	4,000,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$10,000,000, con vencimiento de siete años (2018) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	<u>6,500,000</u>	<u>0</u>
Total de financiamientos recibidos	109,197,437	70,832,366
Menos gastos iniciales	(829,362)	(353,693)
Total de financiamientos recibidos	<u>108,368,075</u>	<u>70,278,673</u>

Las tasas de interés anual de los financiamientos recibidos oscilan en un rango de 2.87% a 6.00% (2011: 1.56% a 5.00%).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(13) Financiamientos Recibidos, continuación

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía mantenía créditos hipotecarios por US\$128,246,797 (2011: US\$82,319,866) en garantía de las obligaciones contraídas con instituciones financieras. (Véase nota 7).

(14) Notas Comerciales Negociables

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

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2012</u> <u>Valor</u>	<u>2011</u> <u>Valor</u>
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	0
SERIE V	4.75%	Febrero, 2017	1,781,000	0
SERIE W	3.50%	Abril, 2014	225,000	0
SERIE X	4.00%	Abril, 2015	2,025,000	0
SERIE Y	4.25%	Agosto, 2016	1,800,000	0
SERIE Z	4.75%	Julio, 2017	1,200,000	0
			<u>39,623,000</u>	<u>28,373,000</u>
		Menos gastos de emisión	<u>(195,135)</u>	<u>(166,526)</u>
			<u>39,427,865</u>	<u>28,206,474</u>

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía mantenía préstamos hipotecarios por aproximadamente US\$43.5 millones (2011: US\$31.2 millones) en garantía de notas comerciales negociables (Véase nota 7).

(15) Certificado de Inversión

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(16) Otros Pasivos

El detalle de los otros pasivos se presenta a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto sobre la renta por pagar	1,419,583	1,392,450
Intereses acumulados por pagar sobre depósitos, financiamientos y otras obligaciones	1,292,788	748,294
Reserva para prestaciones laborales y otras remuneraciones	1,105,055	1,034,088
Otros	<u>4,910,808</u>	<u>2,434,148</u>
Total	<u>8,728,234</u>	<u>5,608,980</u>

(17) Información de Segmentos

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

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

- *Administración de fideicomisos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos por comisiones generadas por la gestión de administración y cobranzas de préstamos hipotecarios y personales que le pertenecen a terceros menos los gastos de operación de la Compañía quien es contratada bajo contratos de administración para llevar a cabo dicha función.
- *Hipotecas como activos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos de intereses menos los costos por financiamiento que generan los préstamos hipotecarios que la Compañía mantiene como activos, más las comisiones por otorgamiento y la parte proporcional que corresponde a las comisiones por cobranzas y servicio de reaseguro obtenidos de la compañía de seguros a la que se le presta el servicio de reaseguro.
- *Préstamos personales como activos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos de intereses menos los costos por financiamiento que generan los préstamos personales que la Compañía mantiene como activos, más las comisiones por otorgamiento y la parte proporcional que corresponde a las comisiones por cobranzas y servicio de reaseguro obtenidos de la compañía de seguros a la que se le presta el servicio de reaseguro.
- *Otras inversiones:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos generados por otras inversiones de la Compañía y los ingresos generados por subsidiarias de la Compañía que prestan servicios de asesoría financiera y otros servicios varios.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(17) Información de Segmentos, continuación

<u>2012</u>	<u>Administración de fideicomisos</u>	<u>Hipotecas como activos</u>	<u>Préstamos personales como activos</u>	<u>Otras inversiones</u>	<u>Total</u>
Ingresos por intereses	0	15,445,082	2,815,995	1,388,069	19,649,146
Ganancia realizada en inversiones	0	0	0	1,219,026	1,219,026
Gastos de intereses y comisiones	0	(9,749,031)	(602,435)	(591,035)	(10,942,501)
Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos	0	1,414,682	245,247	0	1,659,929
Ingresos de comisión neta por administración de fideicomiso	871,054	0	0	0	871,054
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	595,884	2,194,799	214,778	0	3,005,461
Ingreso por reaseguro	482,953	720,728	74,381	0	1,278,062
Otros ingresos	0	1,089,185	67,306	66,033	1,222,534
Provisión para pérdidas en préstamos	0	(318,606)	(104,317)	0	(422,923)
Gastos de operaciones	(1,336,361)	(8,053,336)	(1,652,868)	(527,511)	(11,570,076)
Depreciación y amortización	(46,307)	(279,062)	(57,275)	(18,279)	(400,923)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>587,223</u>	<u>2,464,451</u>	<u>1,000,812</u>	<u>1,536,303</u>	<u>5,568,789</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>293,953,450</u>	<u>30,336,657</u>	<u>29,762,545</u>	<u>354,052,652</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>262,928,755</u>	<u>16,247,524</u>	<u>15,930,043</u>	<u>295,116,322</u>
<u>2011</u>	<u>Administración de fideicomisos</u>	<u>Hipotecas como activos</u>	<u>Préstamos personales como activos</u>	<u>Otras Inversiones</u>	<u>Total</u>
Ingresos por intereses	0	12,244,760	2,441,997	2,004,308	16,691,065
Ganancia en Instrumentos financieros	0	0	0	1,223,911	1,223,911
Gastos de intereses y comisiones	0	(8,052,256)	(870,825)	(1,129,237)	(10,052,318)
Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos	0	1,097,454	126,312	0	1,223,766
Ingresos de comisión neta por administración de fideicomiso	934,016	0	0	0	934,016
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	655,575	1,961,200	187,613	0	2,804,388
Ingreso por reaseguro	551,810	543,514	58,779	0	1,154,103
Otros ingresos	0	521,361	56,384	73,115	650,860
Provisión para pérdidas en préstamos	0	(395,288)	(86,119)	0	(481,407)
Gastos de operaciones	(1,680,605)	(5,011,258)	(855,580)	(825,024)	(8,372,467)
Depreciación y amortización	(55,486)	(195,266)	(33,338)	(32,147)	(326,237)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>395,310</u>	<u>2,714,221</u>	<u>1,025,223</u>	<u>1,314,926</u>	<u>5,449,680</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>225,523,365</u>	<u>24,389,596</u>	<u>31,627,090</u>	<u>281,540,051</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>185,543,498</u>	<u>20,065,908</u>	<u>26,020,368</u>	<u>231,629,774</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(17) Información de Segmentos, continuación

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

	<u>2012</u>	<u>Panamá</u>	<u>El Salvador</u>	<u>Colombia</u>	<u>Islas del Caribe</u>	<u>Total</u>
Ingreso de Intereses		11,924,205	7,386,067	334,657	4,217	19,649,146
Ganancia en inversiones a valor razonable			0	0	1,219,026	1,219,026
Gastos de intereses y comisiones		(6,954,668)	(3,877,521)	(108,677)	(1,836)	(10,942,501)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos		1,341,276	318,653	0	0	1,659,929
Ingreso de comisión por administración de fideicomisos		850,133	20,921	0	0	871,054
Ingreso de comisión por manejo de préstamos		2,260,544	887,806	2,857	(145,746)	3,005,481
Ingreso por reaseguro		0	0	0	1,278,062	1,278,062
Otros ingresos		962,299	211,957	135	48,143	1,222,534
Provisión para pérdida en préstamos		(82,177)	(340,746)	0	0	(422,923)
Gastos de operaciones		(6,944,866)	(1,986,373)	(1,622,243)	(1,016,594)	(11,570,076)
Depreciación y amortización		(314,091)	(57,682)	(29,150)	0	(400,923)
Utilidad por segmento antes del impuesto sobre la renta		<u>3,042,655</u>	<u>2,563,082</u>	<u>(1,422,421)</u>	<u>1,386,473</u>	<u>5,568,789</u>
Activos del segmento		<u>222,579,562</u>	<u>116,677,932</u>	<u>5,946,803</u>	<u>9,848,355</u>	<u>354,052,652</u>
Pasivos del segmento		<u>189,652,888</u>	<u>102,142,426</u>	<u>2,821,125</u>	<u>499,883</u>	<u>295,116,322</u>
	<u>2011</u>	<u>Panamá</u>	<u>El Salvador</u>	<u>Colombia</u>	<u>Islas del Caribe</u>	<u>Total</u>
Ingreso de Intereses		9,849,024	6,669,355	171,635	1,051	16,691,065
Ganancia en inversiones a valor razonable		1,060,947	0	0	162,964	1,223,911
Gastos de intereses y comisiones		(6,647,300)	(3,127,586)	(54,576)	(222,856)	(10,052,318)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos		990,058	233,708	0	0	1,223,766
Ingreso de comisión por administración de fideicomisos		910,772	23,244	0	0	934,016
Ingreso de comisión por manejo de préstamos		2,010,066	794,322	0	0	2,804,388
Ingreso por reaseguro		0	0	0	1,154,103	1,154,103
Otros ingresos		336,147	306,454	6	8,253	650,860
Provisión para pérdida en préstamos		(65,063)	(416,344)	0	0	(481,407)
Gastos de operaciones		(5,717,163)	(1,566,507)	(530,677)	(558,120)	(8,372,467)
Depreciación y amortización		(254,168)	(68,075)	(3,994)	0	(326,237)
Utilidad por segmento antes del impuesto sobre la renta		<u>2,473,320</u>	<u>2,848,571</u>	<u>(417,606)</u>	<u>545,395</u>	<u>5,449,680</u>
Activos del segmento		<u>171,641,466</u>	<u>97,742,182</u>	<u>4,912,884</u>	<u>7,243,720</u>	<u>281,540,051</u>
Pasivos del segmento		<u>141,645,482</u>	<u>86,922,466</u>	<u>4,042,848</u>	<u>18,978</u>	<u>231,629,774</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(18) Comisiones por Servicios, Netas y Otros Ingresos

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Comisiones por administración y manejo:		
Administración de fideicomisos	871,054	934,016
Cobranza por manejo	1,691,220	1,580,211
Manejo de seguros	551,956	508,374
Otros	908,031	715,803
Comisiones por fianza de garantía	(545,026)	(217,249)
Comisión por colocación de préstamos	<u>(145,746)</u>	<u>(391,524)</u>
	<u>3,331,489</u>	<u>3,129,631</u>
Otros ingresos:		
Crédito fiscal	56,043	20,612
Primas ganadas en inversiones	25,286	58,097
Venta de activo adjudicado	51,695	32,042
Ingreso por reaseguros	1,278,062	1,154,103
Otros ingresos	<u>1,809,510</u>	<u>522,109</u>
	<u>2,500,596</u>	<u>1,786,963</u>

(19) Gastos por Comisiones

El detalle de gastos de comisiones se detalla a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gastos por comisiones:		
Comisiones de VCN	194,056	256,184
Comisiones de NCN	158,127	203,609
Comisiones de Líneas de Crédito	296,060	310,301
Otras comisiones	<u>12,727</u>	<u>151,883</u>
	<u>660,970</u>	<u>921,977</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Salarios y otros gastos de personal:		
Sueldos, décimo tercer mes y vacaciones	3,486,688	2,334,398
Gastos de representación	547,870	450,719
Bonificaciones	351,625	339,896
Cuotas patronales	520,178	387,933
Prestaciones laborales	270,445	198,060
Viajes, viáticos y combustible	88,999	55,127
Otros	<u>683,182</u>	<u>380,850</u>
	<u>5,948,987</u>	<u>4,146,983</u>
Otros gastos de operaciones:		
Alquiler	494,615	400,855
Publicidad y propaganda	943,230	532,627
Mantenimiento de equipo	156,250	117,659
Útiles de oficina	101,828	67,823
Luz, agua y teléfonos	355,753	308,861
Cargos bancarios	81,917	62,123
Otros gastos	<u>1,131,415</u>	<u>1,065,814</u>
	<u>3,265,008</u>	<u>2,555,762</u>

Plan de Opción de Compra de Acciones

En el 2012, la Junta Directiva de La Hipotecaria (Holding), Inc. aprobó un plan de adjudicación de opciones para los ejecutivos de las subsidiarias. Al 31 de diciembre de 2012, el saldo de estas opciones es de 19,290 opciones, las cuales tienen un precio 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 al precio de ejecución, establecido por la Junta Directiva. El total del gasto de las opciones otorgadas a los participantes en base al valor razonable fue por la suma de US\$48,502. Al 31 de diciembre de 2012, no se han ejercido acciones. Este plan estará vigente hasta el año 2022.

(21) Fideicomisos bajo Administración

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

Al 31 de diciembre de 2012, el valor de la cartera de préstamos de los fideicomisos bajo administración ascendía a US\$178,530,416 (2011: US\$203,649,961).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	<u>Cantidad de acciones</u>	<u>Monto</u>	<u>Cantidad de Acciones</u>	<u>Monto</u>
Acciones autorizadas y emitidas				
Saldo al inicio del año	1,059,815	17,907,020	1,056,068	17,866,365
Acciones emitidas	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3,747</u>	<u>40,655</u>
Saldo al final del año	<u>1,059,815</u>	<u>17,907,020</u>	<u>1,059,815</u>	<u>17,907,020</u>

La Compañía mantiene capital autorizado de 2,000,000 acciones (2011: 2,000,000 acciones) sin valor nominal.

El 26 de septiembre de 2011, la Compañía recibió autorización por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores para la emisión pública de acciones preferidas no acumulativas, por un total de hasta 150,000 acciones por un valor nominal de cien dólares (US\$100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas es de US\$15,000,000 a una tasa de 6.75% anual no acumulativas y pago de dividendos trimestralmente. Al 31 de diciembre de 2012, se habían emitido US\$12,105,000 (2011: US\$5,374,000). El costo de emisión de las acciones preferidas ascendió a US\$89,555 (2011: US\$51,583).

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

- Acciones Preferidas No Acumulativas (en adelante, las "Acciones Preferidas") con derecho a recibir dividendos cuando estos sean declarados por la Junta Directiva, pero sin derecho a voz ni voto.
- La declaración y el pago de dividendos es una potestad de la Junta Directiva del Emisor. Las Acciones Preferidas Serie A tendrán derecho a recibir un dividendo anual, no acumulativo, sobre su valor nominal.
- El pago de los dividendos correspondientes a un período anual, una vez declarados, se realizará mediante pagos trimestrales, los días quince (15) de marzo, quince (15) de junio, quince (15) de septiembre y quince (15) de diciembre de cada año.

El 24 de septiembre de 2008, la Compañía realizó una emisión pública de acciones preferidas no acumulativas Serie A, por un total de hasta 100,000 acciones por un valor nominal de cien dólares (US\$100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas es de US\$10,000,000 a una tasa de 7% anual no acumulativas y pago de dividendos trimestralmente. Al 31 diciembre de 2012, se habían emitido US\$10,000,000. El costo de emisión de las acciones preferidas ascendió a US\$141,057.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(22) Acciones Comunes, Acciones Preferidas y Reservas de Capital, continuación
El prospecto informativo de la oferta pública, establece las siguientes condiciones:

- Acciones Preferidas No Acumulativas Serie A (en adelante, las "Acciones Preferidas Serie A") con derecho a recibir dividendos cuando estos sean declarados por la Junta Directiva, pero sin derecho a voz ni voto.
- La declaración y el pago de dividendos es una potestad de la Junta Directiva del Emisor. Las Acciones Preferidas Serie A tendrán derecho a recibir un dividendo anual, no acumulativo, sobre su valor nominal.
- El pago de los dividendos correspondientes a un período anual, una vez declarados, se realizará mediante pagos trimestrales, los días quince (15) de marzo, quince (15) de junio, quince (15) de septiembre y quince (15) de diciembre de cada año.

La administración designó en una de las subsidiarias una reserva de capital para respaldar cualquier pérdida por deterioro de su cartera de préstamos por US\$1,800,000 (2011: US\$ 1,800,000 en adición a la provisión para pérdidas en préstamos tomando en consideración los riesgos del país en donde se ubican los deudores de dicha cartera.

(23) Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios

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

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

Al 31 de diciembre de 2012, el Banco registró neto de reserva la suma de B/.3,059,107 (2011: B/.2,136,788), como ingresos de intereses preferenciales sobre la cartera de préstamos hipotecarios residenciales. En ese mismo período, una de las subsidiarias vendió a terceros crédito fiscal de años anteriores por B/.3,736,172 (2011: B/.4,358,080) generando una ganancia de B/.56,043 (2011: B/.20,612).

Al 31 de diciembre de 2012, el crédito fiscal por realizar asciende a B/.1,829,194 (2011: B/.2,526,510) y el mismo se incluye en el estado consolidado de situación financiera.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(24) Compromisos y Contingencias

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cartas de promesa de pago	<u>44,452,547</u>	<u>32,256,147</u>

Mediante cartas de promesa de pago, la Compañía ha adquirido el compromiso de realizar, por cuenta de clientes, ciertos pagos a terceros una vez se cumplan ciertas condiciones pactadas previamente. Las cartas de promesa de pago suscritas al 31 de diciembre de 2012 tenían vigencia de seis meses en promedio.

La Compañía ha suscrito contratos de arrendamiento, por términos de hasta cinco (5) años, para el uso de los locales donde operan sus oficinas. Los cánones de arrendamiento que las subsidiarias deberán pagar en los próximos cinco (5) años de conformidad a estos contratos de arrendamiento se detallan a continuación:

<u>Año</u>	<u>Monto</u>
2013	456,295
2014	456,295
2015	456,295
2016	456,295
2017	456,295

Al 31 de diciembre de 2012, el gasto de alquiler de locales fue por la suma de US\$464,183 (2011: US\$373,294).

(25) Impuesto sobre la Renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá y El Salvador están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los últimos tres años inclusive el período terminado al 31 de diciembre de 2012. 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(25) Impuesto sobre la Renta, continuación

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

	<u>Panamá</u>
Vigente	27.5%
A partir del 1 de enero de 2014	25%

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

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

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

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

	<u>El Salvador</u>
Vigente	30%

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

	<u>Colombia</u>
Vigente	33%

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

El gasto total de impuesto al 31 de diciembre de 2012, se detalla a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto sobre la renta, estimado	1,421,920	1,399,212
Impuesto diferido por diferencias temporales	<u>(101,214)</u>	<u>30,252</u>
Total de impuesto diferido por diferencias temporales	<u>1,320,706</u>	<u>1,429,464</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(25) Impuesto sobre la Renta, continuación

El impuesto diferido se origina de diferencias temporales relacionadas a la provisión para pérdidas en préstamos. Al 31 de diciembre de 2012, el movimiento del impuesto diferido es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	78,317	108,569
Provisión para préstamos incobrables	<u>101,214</u>	<u>(30,252)</u>
Total de impuesto diferido por diferencias temporales	<u>179,531</u>	<u>78,317</u>

La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la utilidad neta fiscal al 31 de diciembre de 2012 se detalla a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta	5,568,789	5,449,680
Ingresos y gastos de fuente extranjera y exentos, netos	(2,359,116)	(2,253,933)
Gastos no deducibles	2,306,400	1,938,331
Reserva legal	<u>(169,336)</u>	<u>(140,933)</u>
Utilidad neta gravable	<u>5,346,737</u>	<u>4,993,145</u>
Impuesto sobre la renta a su tasa respectiva	<u>1,421,920</u>	<u>1,399,212</u>

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

La Ley 33 de 30 de junio de 2010, modificada por la Ley 52 de 28 de agosto de 2012, adicionó el Capítulo 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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(25) Impuesto sobre la Renta, continuación

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

(26) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

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

(a) Efectivo/depositos en bancos/intereses acumulados por cobrar/cuentas por cobrar/intereses acumulados por pagar/otros pasivos

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

(b) Inversiones en valores

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

(c) Préstamos

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(26) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

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

	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor Razonable</u>
Préstamos – bajo interés preferencial	90,018,548	90,018,548	61,955,582	61,955,582
Préstamos – sin interés preferencial	<u>205,972,464</u>	<u>243,157,465</u>	<u>160,644,215</u>	<u>163,804,912</u>
Total préstamos	<u>295,991,012</u>	<u>333,176,013</u>	<u>222,599,797</u>	<u>225,760,494</u>

(d) Depósitos a plazo

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

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

	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor Razonable</u>
Depósitos a plazo	<u>88,104,595</u>	<u>88,927,068</u>	<u>69,467,731</u>	<u>70,617,780</u>

(e) Financiamientos recibidos

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

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

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

	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor Razonable</u>
Financiamientos recibidos	<u>108,368,075</u>	<u>108,690,082</u>	<u>70,278,673</u>	<u>70,267,163</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(26) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros, continuación

(f) Valores comerciales negociables y obligaciones negociables

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

(g) Notas comerciales negociables

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

	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor Razonable</u>
Notas comerciales negociables	<u>39,623,000</u>	<u>40,036,016</u>	<u>28,373,000</u>	<u>28,776,279</u>

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

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

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

(a) Pérdidas por deterioro sobre préstamos y anticipos:

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

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

(c) Deterioro en inversiones en valores:

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

(d) Impuestos sobre la renta:

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

(28) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

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

(a) Ley Bancaria

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

(b) Ley de Fideicomiso

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

(c) Ley de Valores

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(28) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

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

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

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

(b) *Ley de Valores*

Las operaciones de emisores y puestos de bolsa en El Salvador están regulados por la Superintendencia de Valores de acuerdo a la legislación establecida en el Decreto Ley No.809 de 31 de abril de 1994. De acuerdo al Decreto Legislativo No.592 del 14 de enero de 2011, la Superintendencia de Valores dejó de existir a partir del 2 de agosto de 2011, que contiene la Ley de Regulación y Supervisión del Sistema Financiero, publicado en Diario Oficial No.23 del 2 de febrero de 2011, que entró en vigencia a partir del 2 de agosto de 2011, y que dio origen a la nueva Superintendencia del Sistema Financiero como ente supervisor único que integra las atribuciones de las anteriores Superintendencias del Sistema Financiero, Pensiones y Valores.

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

(a) *Leyes para Empresas Comerciales*

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

(b) *Impuesto al Patrimonio*

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

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

(a) *Ley de Reaseguros*

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(29) Eventos Subsecuentes

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

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

Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Activo	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-tota	La Hipotecaria (Holding), Inc.	Banco La Hipotecaria, S.A.	Online Systems, S.A.	Mortgage Credit Reinsurance Limited	La Hipotecaria S. A. de C. V.	Securitization and Investment Advisors, Inc.	La Hipotecaria de Colombia, S.A.
Efectivo	174,540	0	174,540	0	171,909	0	0	1,500	0	1,131
Depósitos a la vista	11,485,939	0	11,485,939	810,432	7,057,935	44,643	454,992	2,088,094	118,948	880,856
Depósito de ahorro	3,347,578	266,228	3,613,806	104,824	2,148,585	161,404	1,201,013	0	0	0
Depósitos a plazo	8,320,359	5,726,486	14,046,845	5,726,486	5,300,000	0	0	3,000,000	0	20,359
	23,308,416	5,992,714	29,301,130	6,641,742	14,678,409	208,047	1,656,005	5,089,594	118,948	912,385
Inversiones en valores	26,933,044	0	26,933,044	7,073,401	19,281,338	0	0	0	0	578,307
Préstamos	295,991,012	0	295,991,012	0	182,458,825	0	0	108,276,798	0	4,253,289
Menos reserva para pérdida en préstamos	335,442	0	335,442	0	56,782	0	0	278,560	0	0
Préstamos, neto	295,655,570	0	295,655,570	0	182,402,143	0	0	108,000,138	0	4,253,289
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	1,025,320	0	1,025,320	0	730,850	30,362	0	154,031	0	110,077
Inversiones en afiliadas	0	26,881,791	26,881,791	26,784,180	29,408	29,408	0	26,407	29,408	0
Cuentas e intereses por cobrar	2,990,174	4,451	2,994,625	98,651	2,156,340	0	11,464	658,200	0	71,940
Cuentas por cobrar - relacionadas	85,885	2,670,000	2,755,885	2,670,000	0	0	85,885	0	0	0
Crédito fiscal por realizar	1,829,194	0	1,829,194	0	1,829,194	0	0	0	0	0
Impuesto sobre la renta diferido	179,631	0	179,631	0	86,914	0	0	82,617	0	0
Otros activos	2,045,518	0	2,045,518	0	1,306,243	25,128	0	693,342	0	20,605
Total de activos	364,052,652	35,548,956	399,601,608	43,245,954	222,508,837	290,945	1,753,384	115,707,329	148,356	5,946,803
Pasivo y Patrimonio										
Pasivos:										
Valores comerciales negociables	25,667,099	0	25,667,099	0	25,667,099	0	0	0	0	0
Notas comerciales negociables	39,427,865	0	39,427,865	0	39,427,865	0	0	0	0	0
Certificados de inversión	3,918,764	0	3,918,764	0	0	0	0	3,918,764	0	0
Obligaciones negociables	20,701,701	0	20,701,701	0	0	0	0	20,701,701	0	0
Depósitos de clientes:										
Ahorros	188,494	266,228	455,722	0	455,722	0	0	0	0	0
A plazo	88,104,565	5,726,486	93,831,051	0	93,831,051	0	0	0	0	0
Financiamientos recibidos	108,368,075	0	108,368,075	0	30,405,240	0	0	75,286,168	0	2,666,667
Cuentas por pagar - relacionadas	10,495	2,670,000	2,680,495	10,495	0	0	0	0	0	2,670,000
Otros pasivos	8,728,234	329,451	9,057,685	410,000	5,797,917	65,129	79,368	2,225,793	0	479,458
Total de pasivos	295,116,322	8,992,185	304,108,487	420,495	195,584,924	65,129	79,368	102,142,426	0	5,816,125
Patrimonio:										
Acciones comunes	17,907,020	212,090	18,119,110	17,907,020	184,972	500	5,000	16,618	5,000	0
Acciones preferidas	21,874,388	0	21,874,388	21,874,388	0	0	0	0	0	0
Capital adicional pagado	0	26,345,278	26,345,278	0	18,600,000	160,000	95,000	5,087,000	300,000	2,103,278
Reserva de capital	1,800,000	0	1,800,000	0	0	0	0	1,800,000	0	0
Reserva regulatoria	1,767,807	0	1,767,807	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia no realizada en instrumentos financieros	895,063	0	895,063	0	816,757	0	0	0	0	78,306
Pérdida por conversión de moneda extranjera	69,248	0	69,248	0	0	0	0	0	0	69,248
Utilidades no distribuidas	14,622,804	(577)	14,622,227	3,044,051	5,554,377	65,316	1,573,988	6,651,285	(156,644)	(2,120,154)
Total del patrimonio	68,936,330	26,556,791	95,493,121	42,825,459	26,923,913	225,816	1,673,996	13,594,903	148,356	130,678
Total de pasivos y patrimonio	364,052,652	35,548,956	399,601,608	43,245,954	222,508,837	290,945	1,753,384	115,707,329	148,356	5,946,803

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

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

Anexo 2

Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado de Utilidades Integrales

Año terminado el 31 de diciembre de 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	La Hipotecaria (Holding), Inc.	Banco La Hipotecaria, S.A.	Online Systems, S.A.	Mortgage Credit Reinsurance Limited	La Hipotecaria S. A. de C. V.	Securitization and Investment Advisors, Inc.	La Hipotecaria de Colombia, S.A.
Ingresos de operaciones:										
Intereses sobre:										
Préstamos	18,261,077	0	18,261,077	0	10,693,651	0	0	7,381,748	0	185,680
Inversiones en valores	1,349,395	0	1,349,395	0	1,202,748	0	0	0	0	148,647
Depósitos en bancos	88,674	178,278	216,952	179,890	26,904	1,930	1,584	4,321	93	2,330
Comisión por administración y manejo, netas	3,331,489	0	3,331,489	(145,748)	2,742,373	0	0	732,005	0	2,857
Comisiones por otorgamiento de préstamos	2,204,955	0	2,204,955	0	1,708,580	0	0	495,375	0	0
Total de ingresos por operaciones	25,185,590	178,278	25,363,868	34,144	18,375,156	1,930	1,584	8,613,447	93	337,614
Gastos de intereses y comisiones:										
Depósitos	3,574,598	178,278	3,752,874	0	3,752,874	0	0	0	0	0
Financiamientos recibidos	6,706,935	0	6,706,935	0	2,982,195	0	0	3,618,063	0	108,677
Comisiones sobre préstamos	660,970	0	660,970	1,935	397,877	0	0	261,458	0	0
Total de gastos de intereses y comisiones	10,942,503	178,278	11,120,779	1,935	7,132,946	0	0	3,879,521	0	108,677
Ingreso neto de intereses y comisiones	14,243,089	0	14,243,089	32,809	9,242,210	1,930	1,584	4,735,926	93	228,937
Provisión para pérdidas en préstamos	422,923	0	422,923	0	82,177	0	0	340,746	0	0
Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión	13,820,166	0	13,820,166	32,509	9,160,033	1,930	1,584	4,395,180	93	228,937
Otros ingresos:										
Ganancia en instrumentos financieros	1,219,028	0	1,219,028	1,219,028	0	0	0	0	0	0
Otros ingresos	2,500,596	882,000	3,382,596	0	1,220,215	624,084	1,278,062	211,957	48,143	135
Total de otros ingresos, neto	3,719,624	882,000	4,601,622	1,219,028	1,220,215	624,084	1,278,062	211,957	48,143	135
Gastos de operaciones:										
Salarios y otros gastos del personal	5,948,987	0	5,948,987	0	3,903,914	495,036	0	783,004	0	767,034
Depreciación y amortización	400,923	0	400,923	0	314,091	0	0	57,692	0	29,150
Honorarios profesionales y legales	1,455,075	240,000	1,695,075	651,904	304,613	30,460	103,721	187,788	271,447	164,952
Impuestos	901,008	0	901,008	77	456,836	1,744	2,000	293,236	26	147,065
Otros gastos	3,265,008	642,000	3,907,008	1,385	2,213,213	18,881	224,937	904,343	1,096	543,172
Total de gastos de operaciones	11,970,999	882,000	12,852,999	653,367	7,192,667	548,090	330,653	2,208,055	272,569	1,651,393
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta	5,568,789	0	5,568,789	698,188	3,187,381	78,924	948,988	2,401,082	(224,333)	(1,422,421)
Impuesto sobre la renta	1,320,708	0	1,320,708	0	632,347	14,151	0	671,870	0	2,339
Utilidad neta	4,248,083	0	4,248,083	598,188	2,555,034	65,773	948,988	1,729,212	(224,333)	(1,424,759)
Otras (pérdidas) utilidades integrales:										
Cambios de pérdida neta no realizada en valores disponibles para la venta	(674,758)	0	(674,758)	0	(93,768)	0	0	0	0	(580,988)
Conversión de moneda	138,559	0	138,559	0	0	0	0	0	0	138,559
Total de utilidades integrales	3,711,886	0	3,711,886	598,188	2,461,266	65,773	948,988	1,729,212	(224,333)	(1,867,188)

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

Anexo 3

**Estados financieros internos de la Sociedad al 30 de septiembre de
2013, con cifras comparativas al 2012.**

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(San Salvador, República de El Salvador)

Estados Financieros

30 de septiembre de 2013

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(San Salvador, República de El Salvador)

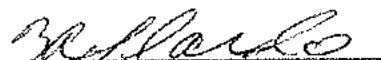
Índice del Contenido

Estado de Situación Financiera
Estado del Resultado Integral
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

Panamá, 20 de noviembre de 2013

Certificación

Los Estados Financieros interinos y preparados internamente al 30 de septiembre de 2013, de La Hipotecaria S.A. de C.V., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").


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

22

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(San Salvador, República de El Salvador)

Estado de Situación Financiera

Al 30 de Septiembre de 2013

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2,013</u>	<u>2,012</u>
Activos:			
Efectivo		1,700	1,500
Depósitos a la vista		4,417,741	2,088,094
Depósitos a plazo		2,500,000	3,000,000
	6	6,919,441	5,089,594
Inversiones en valores	8	3,884,762	0
Préstamos	3, 7	82,272,400	109,278,798
Menos: reserva para pérdidas en préstamos		(260,943)	(278,660)
Préstamos Neto		82,011,457	109,000,138
Mobiliario, equipo y mejoras, neto	9	165,212	154,031
Inversión en afiliadas al costo		227,733	29,407
Cuentas e intereses por cobrar	5	657,481	658,200
Impuesto sobre la renta diferido		104,828	82,617
Otros activos		797,910	693,342
Total del activo		<u>94,768,824</u>	<u>115,707,329</u>
<u>Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</u>			
Pasivos:			
Certificado de inversión	10	6,986,014	3,918,764
Papel bursátil	11	24,437,056	20,701,701
Préstamos por pagar	12	50,638,121	75,296,168
Otros pasivos		1,846,294	2,230,411
Total del pasivo		<u>83,907,485</u>	<u>102,147,044</u>
Patrimonio:			
Capital social: 1000 acciones comunes, con valor nominal de US\$11.43 cada una autorizadas, emitidas y pagadas		12,000	12,000
Capital adicional pagado	17	5,087,000	5,087,000
Reserva legal	17	1,103,226	1,008,077
Reserva de capital	17	1,800,000	1,800,000
Ganancia (pérdida) no realizada en instrumentos financieros	8	(13,680)	0
Resultados acumulados	17	2,872,793	5,653,208
Total del patrimonio de los accionistas		<u>10,861,339</u>	<u>13,560,285</u>
Total del pasivo y patrimonio de los accionistas		<u>94,768,824</u>	<u>115,707,329</u>

Las notas que se acompañan son parte integrante de éstos estados financieros

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(San Salvador, República de El Salvador)

Estado de Resultados Integral

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2013

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos de operaciones:			
Intereses:			
Sobre préstamos por cobrar		5,078,203	5,420,754
Sobre inversiones en valores		168,476	0
Sobre depósitos en bancos		23,896	3,011
Comisión por administración y manejo, netos		641,109	566,852
Comisiones de préstamos por cobrar		429,484	359,296
Total de ingresos por intereses y comisiones		<u>6,341,168</u>	<u>6,349,913</u>
Gastos de intereses y comisiones:			
Intereses de préstamos por pagar		2,665,455	2,599,239
Comisiones		312,133	166,479
Total de gastos por intereses y comisiones		<u>2,977,588</u>	<u>2,765,718</u>
Ingreso neto por intereses y comisiones		3,363,580	3,584,195
Provisión para pérdidas en préstamos	7	<u>240,117</u>	<u>276,903</u>
Ingreso neto por intereses y comisiones, después de provisión para pérdidas en préstamos		<u>3,123,463</u>	<u>3,307,292</u>
Otros ingresos (gastos)			
Otros ingresos		<u>(32,809)</u>	<u>61,214</u>
Total de otros ingresos, neto		<u>(32,809)</u>	<u>61,214</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos de personal	14	578,731	553,781
Depreciación y amortización	8	53,834	42,974
Honorarios profesionales y legales		92,965	100,534
Impuestos		288,899	212,568
Otros gastos	14	716,947	663,524
Total de gastos de operaciones		<u>1,731,376</u>	<u>1,573,381</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		1,359,278	1,795,125
Impuesto sobre la renta, estimado	16	344,544	516,760
Utilidad neta		<u>1,014,734</u>	<u>1,278,365</u>
Otras utilidades (pérdidas) integrales:			
Cambios a resultados de ganancia neta no realizada en valores disponibles para la venta	8	<u>(13,380)</u>	<u>0</u>
Total de utilidades integrales del periodo		<u>1,001,354</u>	<u>1,278,365</u>

Las notas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(El Salvador, República de El Salvador)

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2013

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Ganancia (pérdida) no realizada en instrumentos financieros</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total de patrimonio de los accionistas</u>
Saldos al 31 diciembre de 2011	5,099,000	838,731	1,800,000	0	4,093,332	11,831,073
Utilidad neta - 2011	0	0	0	0	1,278,365	1,278,365
Utilidades integrales	0	0	0	0	0	0
Total de utilidades integrales	0	0	0	0	1,278,365	1,278,365
Transacciones atribuibles a los accionistas						
Capital adicional pagado	0	85,514	0	0	(85,514)	0
Transferencia a reserva legal	0	0	0	0	0	0
Transferencia a reserva de capital	0	0	0	0	0	0
Dividendos de acciones	0	0	0	0	0	0
Total transacciones atribuibles a los accionistas	0	85,514	0	0	(85,514)	0
Saldos al 30 de septiembre de 2012	<u>5,099,000</u>	<u>924,255</u>	<u>1,800,000</u>	<u>0</u>	<u>5,286,183</u>	<u>13,109,438</u>
Saldos al 31 diciembre de 2012	5,099,000	1,008,077	1,800,000	0	5,653,208	13,560,285
Utilidad neta - 2012	0	0	0	0	1,014,734	1,014,734
Utilidades integrales	0	0	0	0	0	0
Cambios a resultados de pérdida no realizada en valores disponibles para la venta	0	0	0	(13,680)	0	(13,680)
Total de utilidades integrales	0	0	0	(13,680)	1,014,734	1,001,054
Transacciones atribuibles a los accionistas						
Transferencia a reserva legal	0	95,149	0	0	(95,149)	0
Transferencia a reserva de capital	0	0	0	0	0	0
Dividendos de Acciones	0	0	0	0	(3,700,000)	(3,700,000)
Total transacciones atribuibles a los accionistas	0	95,149	0	0	(3,795,149)	(3,700,000)
Saldos al 30 de septiembre de 2013	<u>5,099,000</u>	<u>1,103,226</u>	<u>1,800,000</u>	<u>(13,680)</u>	<u>2,872,793</u>	<u>10,861,339</u>

Las notas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(San Salvador, República de El Salvador)

Estados de Flujos de Efectivo

Por el período terminado el 30 de septiembre de 2013

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Utilidad neta	1,014,734	1,729,212
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo neto usado en actividades de operación:		
Depreciación y amortización	53,834	57,682
Perdida por descarte de activos fijos	210	0
Provisión para pérdidas en préstamos	240,117	340,746
Impuesto sobre la renta diferido de activo	(22,211)	(18,006)
Transacciones de pagos basados en acciones liquidadas con instrumentos de patrimonio	0	4,648
Ingresos de intereses	(5,270,575)	(7,386,067)
Gasto de intereses	2,665,455	3,616,063
Gasto de impuesto sobre la renta	344,544	671,870
Sub total	<u>(973,892)</u>	<u>(983,882)</u>
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Préstamos otorgados	26,748,564	(18,059,902)
Cuentas e intereses por cobrar	(53,134)	89,377
Otros activos	(104,568)	79,049
Otros pasivos	(419,688)	(289,985)
Efectivo generado de operaciones:		
Impuesto sobre la renta pagado	(105,301)	(154,306)
Intereses recibidos	5,324,428	7,359,108
Intereses pagados	<u>(2,869,127)</u>	<u>(3,374,762)</u>
Efectivo neto usado en actividades de operación	<u>27,547,282</u>	<u>(15,335,303)</u>
Flujo de efectivo por actividades de inversión:		
Inversiones en valores	(4,050,000)	0
Redención de inversiones en valores	151,558	0
Inversión en asociadas	(198,326)	(18,050)
Adquisición neta de mobiliario, equipo y mejoras	<u>(65,225)</u>	<u>(38,302)</u>
Efectivo neto usado en actividades de inversión	<u>(4,161,993)</u>	<u>(56,352)</u>
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos por pagar	(37,158,047)	(20,110,553)
Producto de préstamos por pagar	12,500,000	38,458,883
Producto de certificado de inversión	3,067,250	3,918,764
Redención de papel bursátil	(20,764,645)	(50,266,014)
Producto de papel bursátil	24,500,000	43,750,000
Pago de dividendos acciones comunes	<u>(3,700,000)</u>	<u>0</u>
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>(21,555,442)</u>	<u>15,751,080</u>
Aumento (disminución) neto en el efectivo	1,829,847	359,425
Efectivo al inicio del año	<u>5,089,594</u>	<u>4,730,169</u>
Efectivo al final del año	<u>6,919,441</u>	<u>5,089,594</u>

Las notas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros

24

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2013

(1) Constitución y Operaciones

La Hipotecaria, S.A. de C.V. ("la Compañía") fue constituida el 13 de junio de 2002 e inscrita al número 33 de folio 218 a folio 233 del libro 1716 del Registro de Sociedades del Registro de Comercio de la República de El Salvador. Su actividad principal es otorgar, administrar y titularizar préstamos hipotecarios residenciales.

La Hipotecaria, S.A. de C.V. es una compañía privada cuyo accionista es La Hipotecaria (Holding), Inc. una compañía constituida bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas. Los principales accionistas de La Hipotecaria (Holding), Inc. son Grupo ASSA, S.A. con 69.01%, Inversiones Americasa, S.A. con 16.98%, Fundación BIOMAT con 0.51% e International Finance Corporation (IFC) con 13.50%.

La oficina principal está ubicada en Alameda Roosevelt N°3107 y 59ª Avenida Sur, Colonia Escalón, Edificio La Centroamericana, San Salvador.

La Administración de La Hipotecaria, S.A. de C.V. autorizó la emisión de estos estados financieros el 20 de noviembre de 2013.

La Hipotecaria, S.A. de C.V. será referida en adelante como "la Compañía".

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").

(b) Base de preparación

Los estados financieros al 30 de septiembre de 2013 han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América sobre la base del costo histórico o costo amortizado, excepto para ciertos rubros que la Compañía deciden llevar.

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

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración en la aplicación de las NIIF que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro, están relacionadas con la provisión para pérdidas en préstamos y la reserva para riesgos de crédito para cuentas fuera de balance.

(c) Inversiones en valores

Los valores son clasificados a su fecha de adquisición, basados en la capacidad o intención de la administración de vender o mantener hasta la fecha de vencimiento.

- *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 del instrumento.

(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. Los préstamos por cobrar que se tengan disponibles para venta se presentan a valor razonable. Mientras no se realice la titularización de los préstamos disponibles para venta, 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 del resultado integral una provisión para deterioro de valor de los préstamos.

(e) Deterioro de préstamos

La Compañía evalúa a cada fecha de los estados financieros 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 del resultado integral como una provisión de pérdida por deterioro.

Las pérdidas por deterioro se determinan utilizando dos metodologías para determinar si existe evidencia objetiva del deterioro: 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, éste 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 de resultado integral. El valor en libros de los préstamos deteriorados se rebaja mediante el uso de una cuenta de reserva.

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, 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 efectivo 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 efectivo futuros en un grupo de los préstamos que se evalúan colectivamente para deterioro, se estiman de acuerdo a los flujos de efectivo 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 de 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 del resultado integral.

(f) *Mobiliario, equipo y mejoras*

Propiedades y equipos comprenden mobiliarios, equipos y mejoras utilizados por sucursales y oficinas. Todas las propiedades y equipos se presentan al costo histórico menos depreciación y amortización acumulada. El costo histórico incluye cualquier gasto que sea 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 de 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 cargados al estado del resultado integral cuando se incurren.

El gasto por 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 resume como sigue:

Mobiliario y equipo	3 – 10 años
Equipo rodante	5 años
Mejoras	3 – 10 años

La vida útil y valor residual de los activos es revisado y ajustado si es apropiado a la fecha del estado de situación financiera.

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

Las propiedades y equipos se revisan para determinar si existe deterioro siempre que los acontecimientos o los cambios en las 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.

(g) *Deterioro de activos*

Los valores en libros de los activos de la Compañía son revisados a la fecha del estado 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 del resultado integral.

(h) *Préstamos por pagar y títulos de deuda emitidos*

Los préstamos por pagar son el resultado de los recursos que la Compañía solicita para mantener liquidez. La Compañía clasifica los instrumentos de capital en pasivos financieros o en instrumentos de capital de acuerdo con la sustancia de los términos contractuales del instrumento.

Estos son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de transacción, y subsecuentemente se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, excepto para los pasivos que la Compañía decide registrar a valor razonable con cambios en resultados.

(i) *Ingreso y gasto por intereses*

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado del resultado integral para todos los instrumentos financieros presentados al costo amortizado usando el método de la tasa interés efectiva.

El método de la tasa interés efectiva 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 descuento.

Las comisiones de préstamos están incluidas como ingresos por comisión del préstamo en el estado del resultado integral. La Compañía percibe ingresos recurrentes por sus servicios de administración de los créditos hipotecarios que han sido titularizados a fideicomisos. Estos ingresos son calculados mensualmente en base al saldo insoluto a capital de los créditos hipotecarios de cada emisión de bonos hipotecarios y pagados trimestralmente.

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

(j) *Impuesto sobre la renta*

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto estimado sobre la renta gravable para el año, utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha del estado de situación financiera y cualquier otro ajuste del impuesto sobre la renta de años anteriores.

El impuesto sobre la renta diferido representa el monto de impuesto por pagar y/o por cobrar en años futuros, que resultan de diferencias temporales entre los saldos en libros de activos y pasivos para fines de reportes financieros y los saldos para propósitos fiscales, utilizando la tasa impositiva a la fecha del balance de situación. Estas diferencias temporales se esperan reversar en fechas futuras. Los activos de impuesto diferido son reversados hasta el punto en que ya no sea probable que se vaya a realizar el efecto impositivo relacionado.

(k) *Equivalentes de efectivo*

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

(l) *Uniformidad en la presentación de estados financieros*

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

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

A la fecha del estado de situación financiera existen normas, modificaciones e interpretaciones las cuales no son efectivas para el periodo terminado el 30 de septiembre de 2013, por lo tanto no han sido aplicadas en la preparación de la información financiera:

NIIF 9 *Instrumentos Financieros*, publicada el 12 de noviembre de 2009, forma parte de la primera fase del proyecto comprensivo del Comité de Normas (IASB) para reemplazar NIC 39. La norma es efectiva para periodos anuales comenzando en ó después del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación en fecha más temprana.

La Compañía anticipa que la adopción de esta norma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina a su vez un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio 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.

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

Riesgo de crédito:

Es el riesgo 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 en el cual se 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:* Estas Políticas de Crédito 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. El Comité Ejecutivo de Créditos, el cual formula las Políticas de Crédito, está compuesto por el Gerente General, el Vicepresidente Ejecutivo de Negocios, el Gerente de País, y el Vicepresidente de Activos y Cobros.
- *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\$25,000 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, Gerente de País, el Vicepresidente de Activos y Cobros, el Gerente de Crédito, y el Oficial de Crédito. Este Comité de Créditos está compuesto por miembros de Panamá y El Salvador.
- *Límites de concentración y exposición:* La plataforma tecnológica de la Compañía permite definir ciertos niveles de concentración de los clientes dentro de su cartera; en la actualidad se está trabajando en definir ciertos límites de concentración y exposición en base a los perfiles del cliente.

Notas a los Estados Financieros

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

- *Desarrollo y mantenimiento de evaluación de riesgo:* El Departamento de Riesgo 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.

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

	<u>Préstamos</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Deterioro individual:		
Grado 6:	1,607,367	1,774,734
Provisión por deterioro	<u>(260,943)</u>	<u>(278,660)</u>
Saldo deteriorado neto	1,346,424	1,496,074
Morosos sin deterioro:		
Grado 2: Riesgo bajo		
01 – 30 días	2,855,568	3,155,135
31 – 60 días	1,169,172	2,113,665
Grado 3 al 5: Lista de vigilancia		
61 – 90 días	721,988	1,100,625
91 – 120 días	234,883	561,067
121 – 150 días	249,630	247,996
151 – 180 días	<u>157,492</u>	<u>200,527</u>
Valor en libros	5,388,733	7,379,015
Grado 1: Al día	<u>75,276,300</u>	<u>100,125,049</u>
Total en libros	<u>82,011,457</u>	<u>109,000,138</u>

Al 30 de septiembre de 2013, la Compañía mantiene en clasificación “no moroso sin deterioro”, los depósitos en bancos por la suma de US\$6,917,741 (2012: US\$5,088,094), respectivamente.

La Compañía ha calificado en 6 grados el estatus de sus préstamos como se detallan a continuación:

- Grado 1: Con saldos corrientes y al día
- Grado 2: Con saldo de 1 a 60 días
- Grado 3: Con saldo de 61 a 90 días
- Grado 4: Con saldo de 91 a 120 días
- Grado 5: Con saldo de 121 a 180 días
- Grado 6: Con saldo mayor a 180 días

Notas a los Estados Financieros

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

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

- Deterioro en préstamos:
El deterioro para los préstamos se determina considerando el monto de principal e intereses de acuerdo al término contractual de los préstamos. Estos préstamos son evaluados en el grado 6 que es el sistema de evaluación de riesgo de crédito de la Compañía.
- Morosidad sin deterioro de los préstamos:
Préstamos donde los pagos contractuales de capital e intereses pactados están morosos, pero contractualmente la Compañía no considera que exista una pérdida por deterioro basado en el nivel de garantías disponibles sobre los montos adeudados a la Compañía. Generalmente, los préstamos en esta condición son clasificados en un grado de 2 a 5.
- Reservas por deterioro:
La Compañía ha establecido reservas para deterioro, las cuales representan una estimación sobre las pérdidas incurridas en la cartera de préstamos. Los componentes principales de esta reserva están relacionados con riesgos individuales, y la reserva para pérdidas en préstamos establecida de forma colectiva.

La Compañía mantiene colaterales sobre los préstamos otorgados a clientes que consisten en hipotecas sobre las propiedades y otras garantías sobre estos activos. 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.

Al 30 de septiembre de 2013, el valor estimado de las garantías hipotecarias sobre los préstamos ascendían aproximadamente a US\$95,607,725 (2012: US\$130,762,679).

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 es el siguiente:

	<u>Préstamos</u>		<u>Depósitos</u>		<u>Inversiones</u>	
	<u>2013</u> <u>US\$</u>	<u>2012</u> <u>US\$</u>	<u>2013</u> <u>US\$</u>	<u>2012</u> <u>US\$</u>	<u>2013</u> <u>US\$</u>	<u>2012</u> <u>US\$</u>
Concentración por sector:						
Préstamos hipotecarios	77,203,947	104,462,593	0	0	0	0
Préstamos personales	5,068,453	4,816,205	0	0	0	0
Otros sectores	0	0	6,917,741	5,088,094	3,884,762	0
	<u>82,272,400</u>	<u>109,278,798</u>	<u>6,917,741</u>	<u>5,088,094</u>	<u>3,884,762</u>	<u>0</u>
Concentración geográfica:						
El Salvador	82,272,400	109,278,798	6,917,741	5,088,094	3,884,762	0
Valor en libros	<u>82,272,400</u>	<u>109,278,798</u>	<u>6,917,741</u>	<u>5,088,094</u>	<u>3,884,762</u>	<u>0</u>

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

Notas a los Estados Financieros

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

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.

La tabla siguiente analiza los activos y pasivos de la Compañía en agrupaciones de vencimiento estimados:

<u>2013</u>	<u>Hasta 1 año US\$</u>	<u>De 1 a 5 años US\$</u>	<u>Más de 5 años US\$</u>	<u>Sin vencimiento US\$</u>	<u>Total US\$</u>
Activos:					
Efectivo	1,700	0	0	0	1,700
Depósitos en bancos	6,917,741	0	0	0	6,917,741
Inversión en valores	0	0	3,884,762	0	3,884,762
Préstamos *	40,895	1,991,927	80,239,578	0	82,011,457
Otros activos	1,953,164	0	0	0	1,953,164
Total de activos	8,913,500	1,991,927	84,124,340	0	94,768,824
Pasivos:					
Papel bursátil	24,437,056	0	0	0	24,437,056
Certificado de inversión	0	6,986,014	0	0	6,986,014
Préstamos por pagar	11,410,257	30,858,425	8,369,439	0	50,638,121
Otros pasivos	1,846,294	0	0	0	1,846,294
Total de pasivos	37,693,607	37,844,439	8,369,439	0	83,907,485
Margen de liquidez neto	(28,780,107)	(35,852,512)	75,754,901	0	10,861,339

* Los montos representan las fechas de los vencimientos últimos contractuales.

Notas a los Estados Financieros

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

<u>2012</u>	<u>Hasta 1 año US\$</u>	<u>De 1 a 5 años US\$</u>	<u>Más de 5 años US\$</u>	<u>Sin vencimiento US\$</u>	<u>Total US\$</u>
Activos:					
Efectivo	1,500	0	0	0	1,500
Depósitos en bancos	5,088,094	0	0	0	5,088,094
Préstamos *	7,276	1,518,442	107,474,419	0	109,000,137
Otros activos	<u>1,617,597</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,617,597</u>
Total de activos	<u>6,714,467</u>	<u>1,518,442</u>	<u>107,474,419</u>	<u>0</u>	<u>115,707,329</u>
Pasivos:					
Papel bursátil	20,701,701	0	0	0	20,701,701
Certificado de inversión	0	3,918,764	0	0	3,918,764
Préstamos por pagar	23,860,257	24,435,911	27,000,000	0	75,296,168
Otros pasivos	<u>2,225,793</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2,225,793</u>
Total de pasivos	<u>46,787,751</u>	<u>28,354,675</u>	<u>27,000,000</u>	<u>0</u>	<u>102,142,426</u>
Margen de liquidez neto	<u>(40,073,284)</u>	<u>(26,836,233)</u>	<u>80,474,420</u>	<u>0</u>	<u>13,564,903</u>

* Los montos representan las fechas de los vencimientos últimos contractuales.

La Compañía se dedica a generar y titularizar préstamos hipotecarios, por consiguiente no se mantienen en libros los activos por un largo periodo de tiempo o hasta su vencimiento. En la primera titularización, las hipotecas tenían un promedio de 25.86 meses en libros. Con esta característica de titularizar su cartera de préstamos periódicamente y mantener líneas de crédito notariadas, la Compañía mitiga cualquier descalce de su liquidez.

Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario 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 interés

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

Notas a los Estados Financieros

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

La Compañía asume una exposición a los efectos de fluctuaciones en los niveles prevalecientes de tasas de interés del mercado tanto en su riesgo de valor razonable como en el de su riesgo de flujo de fondos. Los márgenes de interés pueden aumentar como resultado de dichos cambios pero pueden reducirse o crear pérdidas en el evento que surjan movimientos inesperados. Mensualmente la Junta Directiva 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.

<u>2013</u>	<u>Hasta 1 año US\$</u>	<u>Más de 1 año US\$</u>	<u>No generan interés US\$</u>	<u>Total US\$</u>
Activos:				
Depósitos en bancos	477,421	0	3,940,320	4,417,741
Depósitos a plazo en bancos	2,500,000	0	0	2,500,000
Préstamos	<u>82,272,400</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>82,272,400</u>
Total de activos	<u>85,249,821</u>	<u>0</u>	<u>3,940,320</u>	<u>89,190,141</u>
Pasivos:				
Certificados de inversión	0	6,986,014	0	6,986,014
Papel bursátil	24,437,056	0	0	24,437,056
Préstamos por pagar	<u>50,638,121</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>50,638,121</u>
Total de pasivos	<u>75,075,177</u>	<u>6,986,014</u>	<u>0</u>	<u>82,061,191</u>
Sensibilidad neta de tasa de interés	<u>10,174,644</u>	<u>(6,986,014)</u>	<u>3,940,320</u>	<u>7,128,950</u>
<u>2012</u>	<u>Hasta 1 año US\$</u>	<u>Más de 1 año US\$</u>	<u>No generan interés US\$</u>	<u>Total US\$</u>
Activos:				
Depósitos en bancos	230,625	0	1,857,469	2,088,094
Depósitos a plazo en bancos	3,000,000	0	0	3,000,000
Préstamos	<u>109,278,798</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>109,278,798</u>
Total de activos	<u>112,509,423</u>	<u>0</u>	<u>1,857,469</u>	<u>114,366,892</u>
Pasivos:				
Certificados de inversión	0	3,918,764	0	3,918,764
Papel bursátil	20,701,701	0	0	20,701,701
Préstamos por pagar	<u>75,296,168</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>75,296,168</u>
Total de pasivos	<u>95,997,869</u>	<u>3,918,764</u>	<u>0</u>	<u>99,916,633</u>
Sensibilidad neta de tasa de interés	<u>16,511,554</u>	<u>(3,918,764)</u>	<u>1,857,469</u>	<u>14,450,259</u>

La Compañía obtiene sus fondos principalmente con pasivos cuyas tasas de interés fluctúan de las siguientes maneras: 1) Tasas fijas por períodos no mayores de un (1) año. 2) Tasas variables según

Notas a los Estados Financieros

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

fluctuaciones en la tasa LIBOR ajustadas, trimestralmente o semestralmente. 3) Tasas fijas por períodos mayores de (1) año.

Las tasas de interés devengadas por los activos de la Compañía fluctúan de las siguientes maneras: 1) Tasas variables que son ajustadas según determine la Compañía, de tiempo en tiempo, en base al costo de sus pasivos. 2) 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 arriba descritas.

Categoría de Pasivo	<u>2013</u> US\$	<u>2012</u> US\$
Tasas variables según fluctuaciones en la tasa LIBOR ajustadas trimestralmente o semestralmente	51,050,850	75,797,437
Tasas fijas por períodos no mayores de un (1) año obligaciones negociables	24,500,000	20,750,000
Tasas fijas por períodos mayores de un (1) año obligaciones negociables	7,000,000	3,942,100
Categoría de Activo	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tasas ajustadas según determine la Compañía, de tiempo en tiempo en base al costo de los pasivos de la Compañía	82,272,400	109,278,798
Tasas fijas por períodos mayores de un (1) año Inversiones en Valores	3,884,762	0
Tasas fijas por períodos menos de un (1) año depósito a plazo	2,500,000	3,000,000
Tasas variables por períodos menos de un (1) año (cuenta corriente y de ahorro)	4,417,741	2,088,094

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

Riesgo operacional

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos de la Compañía, de personal, tecnología e infraestructura, y de factores externos que no esté relacionado a riesgos de créditos y liquidez, tales como: los que provienen de requerimientos legales y regulatorios.

El objetivo de la Compañía es administrar 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 está asignada a la administración superior dentro de cada área de negocio. La Gerencia General monitorea los riesgos operativos de importancia apoyada en su equipo gerencial y diseña e implementa controles adecuados que mitigan aquellos riesgos operativos de importancia. Las políticas y procedimientos que formalizan estos controles son desarrollados y monitoreados. Todas las políticas antes de ser implementadas son aprobadas por la Gerencia General.

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

- Aspectos sobre la adecuada segregación de funciones, incluyendo la independencia en la autorización de transacciones.
- Requerimientos sobre el adecuado monitoreo y reconciliaciones de transacciones.
- Cumplimiento con los requerimientos regulatorios y legales.
- Documentación de controles y procesos.
- Reporte de pérdidas en operaciones y las propuestas para la solución de las mismas.
- Desarrollo del plan de contingencia.
- Desarrollo de entrenamiento al personal de la Compañía.
- Aplicación de normas de ética en el negocio.
- Desarrollo de actividades para mitigar el riesgo, incluyendo políticas de seguridad.

Estas políticas establecidas por la Compañía están soportadas por un programa de revisiones periódicas. Los resultados de estas revisiones son discutidas con el personal encargado de cada unidad de negocio para su acción correctiva.

(4) Partes Relacionadas

A continuación se presenta un detalle de las partes relacionadas:

Activos:	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
Inversión en afiliada	227,733	29,407

Según se describe en las notas (9) y (10), Grupo ASSA, S.A. ha otorgado una fianza solidaria para garantizar emisión de papel bursátil y certificado de inversión de la Compañía, y es fiadora de uno de los financiamientos por pagar de la Compañía que se detallan en nota (11).

(5) Cuentas e Intereses por Cobrar

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
Cuentas por cobrar:		
Clientes	232,403	218,678
Empleados	1,619	2,210
Varios	<u>94,636</u>	<u>54,636</u>
	<u>328,658</u>	<u>275,524</u>
Intereses por cobrar:		
Clientes	316,956	382,676
Bonos hipotecario	<u>11,867</u>	<u>0</u>
	<u>328,823</u>	<u>382,676</u>
	<u>657,481</u>	<u>658,200</u>

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(El Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(6) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación:

	<u>2013</u> US\$	<u>2012</u> US\$
Efectivo	1,700	1,500
Depósitos a la vista	4,417,741	2,088,094
Depósitos a plazo fijo	<u>2,500,000</u>	<u>3,000,000</u>
	<u>6,919,441</u>	<u>5,089,594</u>

Al 30 de septiembre de 2013 la Compañía mantenía depósitos a plazo fijo por la suma de US\$2,500,000 (2012: US\$3,000,000) los cuales tienen vencimientos a menos de un mes y sus tasas de interés oscilan entre 0.15% a 1.75% (2012: 0.25% a 0.75%).

(7) Préstamos - Netos

La composición de la cartera de préstamos se resume así:

	<u>2013</u> US\$	<u>2012</u> US\$
Préstamos:		
Personales y otros	5,068,454	4,816,205
Hipotecarios residenciales	<u>77,203,946</u>	<u>104,462,593</u>
	82,272,400	109,278,798
Menos provisión para pérdida en préstamos	<u>(260,943)</u>	<u>(278,660)</u>
	<u>82,011,457</u>	<u>109,000,138</u>

Al 30 de septiembre de 2013 la Compañía mantenía préstamos hipotecarios por US\$46,161,423 (2012: US\$87,221,797) en garantía de obligaciones contraídas con varias instituciones financieras (véase nota 10).

Al 30 de septiembre de 2013 y 2012 las tasas de interés anual que devengaban los préstamos oscilaban entre 6.95% a 8.50% y los préstamos personales devengaban intereses que van del 9.00% a 11.00%.

El movimiento de la reserva para deterioro de valor de préstamos, es el siguiente:

	<u>2013</u> US\$	<u>2012</u> US\$
Saldo al inicio del año	278,660	263,316
Provisión cargada a gastos del año	240,117	340,746
Préstamos castigados	<u>(257,834)</u>	<u>(325,402)</u>
Saldo al final del año	<u>260,943</u>	<u>278,660</u>

Notas a los Estados Financieros

(8) Inversiones en Valores

La Compañía mantiene una cartera de inversiones al 30 de septiembre de 2013 por un valor de US\$3,884,762 (2012: US\$0). Estas inversiones están clasificadas de la siguiente forma:

Inversiones Disponibles para la Venta:

La Compañía adquirió durante el primer semestre del año 2013, Bonos Serie A emitidos por el Décimo Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, los cuales están valuados por el monto de US\$3,884,762 con vencimiento el 25 de octubre de 2041.

Inversiones Disponibles para la Venta

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

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	<u>Valor Razonable</u>	<u>Costo Amortizado</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Costo Amortizado</u>
Bonos hipotecarios	3,884,762	3,898,442	0	0
Total	3,884,762	3,898,442	0	0

Durante el año 2013 La Compañía presenta pérdidas no realizadas para los valores disponibles para la venta por B/.13,680 (2012: B/.0), la cuales se presentan en el estado de cambios en el patrimonio.

Los bonos serie A del Décimo Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios contemplan una tasa de interés fija de 4.54% (2012: 0%).

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

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

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

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

<u>Descripción</u>	<u>2013</u>		
	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
Inversiones disponibles para la venta	0	0	3,884,762
Total	0	0	0

<u>Descripción</u>	<u>2012</u>		
	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
Inversiones disponibles para la venta	0	0	0
Total	0	0	0

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(El Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(9) Mobiliario, Equipo y Mejoras

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

	30 de septiembre de 2013				
	<u>Mobiliario</u>	<u>Equipo de</u>	<u>Equipo</u>	<u>Mejoras a la</u>	<u>Total</u>
	<u>US\$</u>	<u>oficina</u>	<u>rodante</u>	<u>propiedad</u>	<u>US\$</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Costo:					
Saldos al inicio del año	114,724	301,780	84,183	154,844	655,531
Compras	3,235	61,990	0	0	65,225
Ventas y descartes	(251)	(331)	(1,600)	0	(2,182)
Saldos al final del año	<u>117,708</u>	<u>363,439</u>	<u>82,583</u>	<u>154,844</u>	<u>718,574</u>
Depreciación acumulada:					
Saldos al inicio del año	76,661	269,063	61,734	94,042	501,500
Gasto del año	8,700	21,845	12,962	10,327	53,834
Ventas y descartes	(41)	(331)	(1,600)	0	(1,972)
Saldos al final del año	<u>85,320</u>	<u>290,577</u>	<u>73,096</u>	<u>104,369</u>	<u>553,362</u>
Saldos netos	<u>32,388</u>	<u>72,862</u>	<u>9,487</u>	<u>50,475</u>	<u>165,212</u>

	31 de diciembre de 2012				
	<u>Mobiliario</u>	<u>Equipo de</u>	<u>Equipo</u>	<u>Mejoras a la</u>	<u>Total</u>
	<u>US\$</u>	<u>oficina</u>	<u>rodante</u>	<u>propiedad</u>	<u>US\$</u>
Costo:					
Al inicio del año	112,262	283,597	81,108	140,262	617,229
Compras	2,462	18,183	3,075	14,582	38,302
Al final del año	<u>114,724</u>	<u>301,780</u>	<u>84,183</u>	<u>154,844</u>	<u>655,531</u>
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	66,048	250,989	45,051	81,730	443,818
Gasto del año	10,613	18,074	16,683	12,312	57,682
Al final del año	<u>76,661</u>	<u>269,063</u>	<u>61,734</u>	<u>94,042</u>	<u>501,500</u>
Saldos netos	<u>38,063</u>	<u>32,717</u>	<u>22,449</u>	<u>60,802</u>	<u>154,031</u>

(10) Certificados de Inversión

La Compañía tiene autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero 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. Al 30 de septiembre de 2013, el saldo neto de emisión es el siguiente:

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>interés</u>		<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
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
			<u>7,000,000</u>	<u>3,942,100</u>
		Menos gastos prepagados por cada emisión	<u>(13,987)</u>	<u>(23,336)</u>
			<u>6,986,013</u>	<u>3,918,764</u>

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(El Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(11) Papel Bursátil (PBs)

La Compañía tiene autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador un plan rotativo de hasta US\$35,000,000 en Papel Bursátil, los cuales se encuentran respaldados con el crédito general de la Compañía y una fianza solidaria de Grupo ASSA, S.A. Al 30 de septiembre de 2013 y 2012 el saldo de la emisión es el siguiente:

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2013</u> US\$
Tramo 19	4.0000%	Enero, 2014	1,000,000
Tramo 20	4.0000%	Enero, 2014	1,500,000
Tramo 21	4.0000%	Febrero, 2014	2,000,000
Tramo 22	4.2500%	Febrero, 2014	2,000,000
Tramo 23	4.5000%	Marzo, 2014	2,000,000
Tramo 24	4.5000%	Marzo, 2014	3,000,000
Tramo 25	4.5000%	Abril, 2014	3,000,000
Tramo 26	4.5000%	Abril, 2014	3,000,000
Tramo 27	4.5000%	Mayo, 2014	1,500,000
Tramo 28	4.5000%	Junio, 2014	1,000,000
Tramo 29	4.5000%	Julio, 2014	1,000,000
Tramo 30	4.5000%	Agosto, 2014	1,500,000
Tramo 31	4.3500%	Junio, 2014	2,000,000
			24,500,000
		Menos gastos prepagados por cada emisión	(62,944)
			<u>24,437,056</u>

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2012</u> US\$
Tramo 03	4.1250%	Febrero, 2013	3,000,000
Tramo 04	4.2500%	Abril, 2013	2,250,000
Tramo 05	4.2500%	Mayo, 2013	2,250,000
Tramo 07	4.0000%	Marzo, 2013	1,000,000
Tramo 09	4.5000%	Julio, 2013	1,000,000
Tramo 10	4.5000%	Julio, 2013	1,000,000
Tramo 11	4.5000%	Agosto, 2013	1,500,000
Tramo 12	4.2500%	Enero, 2013	1,000,000
Tramo 13	4.5000%	Agosto, 2013	1,500,000
Tramo 14	4.3500%	Marzo, 2013	1,000,000
Tramo 15	4.7500%	Marzo, 2013	1,000,000
Tramo 16	4.7500%	Abril, 2013	1,250,000
Tramo 17	4.5000%	Marzo, 2013	1,500,000
Tramo 18	4.2500%	Enero, 2013	1,500,000
			20,750,000
		Menos gastos prepagados por cada emisión	(48,299)
			<u>20,701,701</u>

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(El Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(12) Préstamos por Pagar

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	<u>2013</u> US\$	<u>2012</u> US\$
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\$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 cinco 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 tres años (2015) 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\$10,000,000, con vencimiento de tres años (2018) y tasa de interés semestral Libor más un margen, garantizada 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 tres años (2015) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	6,675,000	8,900,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$25,000,000, con vencimiento de ocho años (2018) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	7,119,437	20,500,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$25,000,000, con vencimiento de cinco años (2018) y seis años (2019) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	<u>2,000,000</u>	<u>0</u>
Total de financiamientos recibidos	51,050,850	75,797,437
Menos gastos iniciales	<u>(412,730)</u>	<u>(501,269)</u>
Total de financiamientos recibidos	<u>50,638,121</u>	<u>75,296,168</u>

Las tasas de interés anual en los préstamos por pagar oscilan en un rango de 2.5147% a 6.00% (2012: 2.8710% a 6.00%).

Grupo ASSA, S.A. es fiador de uno de los financiamientos por pagar de la Compañía. Al 30 de septiembre de 2013, la Compañía mantenía créditos hipotecarios por cobrar por US\$59,357,591 (2012: US\$87,221,797) en garantía de las obligaciones contraídas con instituciones financieras (ver nota 7).

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(El Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(13) Información de Segmentos

La información por segmentos de la Compañía se presenta respecto de los negocios y ha sido preparada por la Administración exclusivamente para ser incluida en estos estados financieros. Los reportes internos estructurados y producidos regularmente por la Administración no contemplan la separación de activos, pasivos, ingresos y gastos correspondientes a cada segmento de negocios.

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

- *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.
- *Hipotecas en fideicomiso:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos por comisiones generadas por la gestión de administración y cobranzas de préstamos hipotecarios 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.
- *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.

Todas las operaciones de la Compañía se concentran dentro de la República de El Salvador.

2013	Hipotecas en fideicomiso	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
Ingresos de intereses	0	4,728,908	373,191	168,476	5,270,575
Gastos de intereses y comisiones	0	(2,668,165)	(175,166)	(134,257)	(2,977,588)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	0	273,046	8,233	0	281,279
Ingreso de comisión por administración de fideicomisos	365,662	0	0	0	365,662
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	15,256	371,231	37,165	0	423,652
Otros ingresos varios	0	(29,400)	(1,930)	(1,479)	(32,809)
Provisión para pérdida en préstamos	0	(207,936)	(32,181)	0	(240,117)
Gastos de operaciones	(29,956)	(1,467,849)	(179,737)	0	(1,677,542)
Depreciación y amortización	(961)	(47,105)	(5,768)	0	(53,834)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>350,001</u>	<u>952,730</u>	<u>23,808</u>	<u>32,739</u>	<u>1,359,278</u>
Activos de segmento	<u>0</u>	<u>84,920,708</u>	<u>5,575,061</u>	<u>4,273,055</u>	<u>94,768,824</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>75,188,049</u>	<u>4,936,110</u>	<u>3,783,326</u>	<u>83,907,485</u>

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(El Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(13) Información de Segmentos, continuación

2012	Hipotecas en fideicomiso US\$	Hipotecas como activos US\$	Préstamos personales como activos US\$	Otras inversiones US\$	Total US\$
Ingresos de intereses	0	5,045,667	377,835	263	5,423,765
Gastos de intereses y comisiones	0	(2,752,711)	(13,007)	0	(2,765,718)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	0	222,981	10,496	0	233,477
Ingreso de comisión por administración de fideicomisos	15,898	0	0	0	15,898
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	17,981	585,019	73,773	0	676,773
Otros ingresos varios	0	60,927	288	0	61,215
Provisión para pérdida en préstamos	0	(243,832)	(33,071)	0	(276,903)
Gastos de operaciones	(30,008)	(1,200,319)	(300,080)	0	(1,530,407)
Depreciación y amortización	(843)	(33,705)	(8,426)	0	(42,974)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	3,028	1,684,027	107,808	263	1,795,126
Activos de segmento	0	110,653,890	522,856	0	111,176,746
Pasivos del segmento	0	97,606,104	461,204	0	98,067,308

(14) Salarios, Otros Gastos y Otros Gastos de Operaciones

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

	2013 US\$	2012 US\$
Salarios, otros gastos:		
Sueldos, aguinaldo y vacaciones	422,540	391,393
Bonificaciones	48,708	22,500
Cuotas patronales	24,582	21,763
Prestaciones laborales	0	39,510
Viajes, viáticos y combustible	7,554	11,702
Otros	<u>75,347</u>	<u>66,913</u>
	<u>578,731</u>	<u>553,781</u>
Alquiler	63,180	65,363
Publicidad	152,503	136,815
Mantenimiento de equipo	166,616	141,467
Útiles de oficina	6,511	13,892
Luz, agua y teléfono	74,329	88,857
Cargos bancarios	20,774	13,474
Otros gastos	<u>233,034</u>	<u>203,656</u>
	<u>716,947</u>	<u>663,524</u>

Notas a los Estados Financieros

(15) Compromisos

La Compañía ha suscrito contratos de arrendamiento por términos de hasta diez (10) años, para el uso de los locales donde operan sus oficinas. Los cánones de arrendamientos que la Compañía deberá pagar en los próximos diez (10) años se detallan a continuación:

<u>Año</u>	<u>Monto</u> <u>US\$</u>
2013	83,641
2014	83,641
2015	83,641
2016	83,641
2017	83,641
2018	83,641
2019	83,641
2020	83,641
2021	83,641
2022	83,641

El gasto de alquiler para período terminado al 30 de septiembre de 2013 ascendió a US\$63,180 (2012: US\$65,363).

(16) Impuesto sobre la Renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de El Salvador están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los últimos tres años, inclusive el año terminado el 30 de septiembre de 2013.

De acuerdo a la legislación fiscal vigente al 30 de septiembre de 2013, están exentas 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 Sistema Financiero de El Salvador y listados en la Bolsa de Valores de El Salvador y de Valores y de Préstamos del Estado y sus instituciones autónomas y semi - autónomas.

A partir del año 2012, el impuesto sobre la renta se determina por el monto que resulta mayor entre el 30% aplicado a la utilidad neta imponible y el 1% aplicado a los ingresos totales. La Compañía calificó en la base del 30% sobre la utilidad imponible en el año 2012. La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la utilidad neta imponible al 31 de diciembre, se detalla a continuación:

	<u>2013</u> <u>US\$</u>	<u>2012</u> <u>US\$</u>
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	1,359,278	1,795,127
Ingresos y Gastos de fuente exentos, netos	(281,729)	(0)
Gastos no deducibles	240,117	53,065
Reserva legal	(95,149)	(125,659)
Utilidad neta imponible	<u>1,222,517</u>	<u>1,722,533</u>
Impuesto sobre la renta al 30%	<u>366,755</u>	<u>516,760</u>

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(El Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(16) Impuesto sobre la Renta, continuación

La Administración hizo sus estimaciones de impuesto diferido por diferencias temporales que se originan principalmente de la reserva para pérdidas en préstamos utilizando la tasa del 30% para ambos años.

El gasto total de impuesto por los años terminados el 30 de septiembre de 2013, se detalla a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Impuesto sobre la renta corriente, estimado	366,755	516,760
Impuesto sobre la renta diferido por diferencias temporales	<u>(22,211)</u>	<u>0</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta	<u>344,544</u>	<u>516,760</u>
Tasa efectiva	<u>25.35%</u>	<u>28.79%</u>

(17) Capital y Reservas

Administración de capital

La política de la administración es de mantener una estructura de capital sólida. El capital en acciones emitido y capital adicional pagado al 30 de septiembre de 2013 y 2012 es de US\$5,099,000, del cual US\$12,000 constituye capital social mínimo y US\$5,087,000 es capital social variable.

Los negocios de la Compañía son administrados y dirigidos por la Junta Directiva. En consecuencia, la Junta Directiva o los Ejecutivos que ésta designe podrán ceder cartera de préstamos para garantizar obligaciones a instituciones financieras locales o extranjeras.

La Compañía debe destinar anualmente un 7% de sus utilidades antes de impuesto para constituir una reserva legal hasta llegar a un 20% del capital social. Esta reserva debe ser mantenida en la forma que prescribe la Ley, la cual requiere que cierta porción de ella sea invertida en determinados tipos de activos. Al 30 de septiembre de 2013 y 2012, la reserva legal es de US\$1,103,226 y US\$1,008,077, respectivamente.

No existe un período límite para la distribución de utilidades. Las utilidades o dividendos que se distribuyen ya sea en efectivo o en acciones que corresponden a utilidades obtenidas hasta el 31 de diciembre de 2011, constituyen rentas no gravadas de impuesto sobre la renta para el socio o accionista que los recibe, siempre y cuando la sociedad que los distribuye haya pagado el impuesto sobre la renta correspondiente. Según la reforma fiscal de diciembre de 2011 (ver nota 20), la distribución de dividendos de las utilidades que corresponden al año fiscal 2011 en adelante, serán sujetas a una retención del 5% que constituirá pago definitivo de impuesto sobre la renta para el accionista que reciba el dividendo.

Al término de cada período fiscal, la Junta Directiva evalúa los resultados luego de deducir el impuesto sobre la renta y un porcentaje para compra de equipo y reserva para inversiones, para determinar la participación a ejecutivos y distribución de dividendos de haber. En 2013 la Compañía pagó dividendos a sus accionistas comunes según acuerdos tomados en Junta General de Accionistas por US\$3,700,000. Para el 30 de septiembre de 2013 las utilidades retenidas totalizan US\$2,872,793 (2012: US\$5,653,208).

Al 30 de septiembre de 2013 la administración designó una reserva de capital para respaldar cualquier pérdida en la cartera de préstamos por US\$1,800,000 (2012: 1,800,000) para ambos años, basados en un criterio prudencial de administración de riesgo de crédito. Esta reserva fue creada a partir de las utilidades acumuladas al 31 de diciembre de 2008.

Notas a los Estados Financieros

(18) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

Los siguientes supuestos fueron efectuados por la Administración para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el balance general:

(a) *Efectivo en caja y bancos/intereses acumulados por cobrar/cuentas por cobrar/intereses acumulados por pagar/otros pasivos*

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

(b) *Inversiones en valores*

Para estos valores, el valor razonable está basado en información sobre transacciones ejecutadas a través de la Bolsa de Valores de El Salvador o en Panamá.

(c) *Préstamos por cobrar*

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

(d) *Préstamos por pagar*

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

(e) *Papel bursátil*

El valor en libros del papel bursátil con vencimiento de un año o menos, se aproxima a su valor razonable, por su naturaleza a corto plazo.

(e) *Certificado de inversión*

El valor en libros del certificado de inversión con vencimientos a más de un año, se aproxima a su valor razonable, por su naturaleza a mediano plazo.

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

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(El Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(18) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros, continuación

Los valores razonables estimados para los instrumentos financieros antes definidos, se resumen a continuación:

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	Valor en <u>libros</u> <u>US\$</u>	Valor <u>razonable</u> <u>US\$</u>	Valor en <u>libros</u> <u>US\$</u>	Valor <u>razonable</u> <u>US\$</u>
Inversión en Valores	3,884,762	3,884,762	0	0
Préstamos por cobrar	82,272,400	96,448,995	109,278,798	116,635,438
Certificados de inversión	7,000,000	6,392,128	3,942,100	3,942,100
Papel bursátil	24,500,000	23,945,825	20,750,000	20,750,000
Préstamos por pagar	51,050,850	50,804,718	75,797,437	75,797,437

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

La Compañía efectúa estimados y presunciones que afectan las sumas reportadas de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal. Los estimados y decisiones 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.

(a) Pérdidas por deterioro sobre préstamos y anticipos

La Compañía revisa sus portafolios de préstamos para evaluar el deterioro por lo menos en una base trimestral. Al determinar si una pérdida por deterioro debe ser registrada en el estado del resultado integral, la Administración toma decisiones en cuanto a si existe una información observable que indique que existe una reducción que puede ser medida en los flujos de efectivo futuros estimados de un portafolio de préstamos antes que la reducción pueda ser identificada con un préstamo individual en ese portafolio.

Esta evidencia incluye información observable que indique que ha habido un cambio adverso en la condición de pago de los prestatarios en un grupo, o condiciones económicas nacionales o locales que correlacionen con incumplimientos en activos en el grupo. La Administración usa estimados basados en la experiencia de pérdida histórica por activos con características de riesgo de crédito y evidencia objetiva de deterioro similar a aquellos en el portafolio cuando se programa sus flujos futuros de efectivo. La metodología y presunciones usadas para estimar la suma y el tiempo de los flujos de efectivos futuros son revisadas regularmente para reducir cualquier diferencia entre los estimados de pérdida y la experiencia actual de pérdida.

Notas a los Estados Financieros

(20) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

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

(a) Código de Comercio

Las operaciones de las empresas mercantiles en El Salvador están reguladas por el Código de Comercio, contenido en el Decreto Legislativo N° 671 del 26 de mayo de 1970.

(d) Ley de Valores

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

(c) Impuestos

La regulación fiscal aplicable está conformada principalmente por las siguientes leyes:

- i) Ley de Impuesto sobre la Renta, contenida en el Decreto Legislativo N° 134 del 18 de diciembre de 1991.
- ii) Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes y a la Prestación de Servicios (IVA), contenida en el Decreto Legislativo N° 296 del 24 de julio de 1992.
- iii) Código Tributario, contenido en el Decreto Legislativo N° 230 del 14 de diciembre de 2000.

(21) Hechos Relevantes

El 14 de diciembre de 2011 se emitió el Decreto Legislativo N° 957 publicado en Diario Oficial N° 235, Tomo 393 del 15 de diciembre de 2011, mediante el cual se efectúan las siguientes reformas a la Ley del Impuesto sobre la Renta: (i) a partir del ejercicio fiscal que inicia el 1 de enero de 2012, se aumenta la tasa de impuesto sobre la renta de 25% a 30% para los contribuyentes que obtengan rentas gravadas superiores a US\$150,000; (ii) se establece un impuesto sobre la renta mínimo equivalente al 1% de la renta obtenida o bruta para los contribuyentes que obtengan rentas gravadas superiores a US\$150,000; y (iii) se establece una retención de 5% a la distribución de las utilidades que se obtengan a partir del ejercicio fiscal 2011, dicha retención no es aplicable si las utilidades que se distribuyen corresponden a aquellas obtenidas en el año fiscal 2010 o anteriores.

Anexo 4

**Estados financieros interinos consolidados de La Hipotecaria
(Holding), Inc. al 30 de septiembre de 2013 y 31 de marzo de 2012
con cifras comparativas al 2011**

**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 ("IASB").



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	<u>30,623,065</u>	<u>23,308,416</u>
Inversiones en valores	10	37,038,874	26,933,044
Préstamos	9	324,927,586	295,991,012
Menos reserva para pérdida en préstamos	9	296,442	335,442
Préstamos neto		<u>324,631,144</u>	<u>295,655,570</u>
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		<u>402,300,027</u>	<u>354,052,652</u>
<u>Pasivos y Patrimonio</u>			
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		<u>336,457,278</u>	<u>295,116,322</u>
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		<u>63,842,749</u>	<u>58,936,330</u>
Compromisos y contingencias	26		
Total de pasivos y patrimonio		<u>402,300,027</u>	<u>354,052,652</u>

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

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

Estado Consolidado de Utilidades Integrales

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

		(No auditado)	
	Nota	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
		<u>17,221,229</u>	<u>14,331,966</u>
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		<u>21,807,766</u>	<u>18,397,798</u>
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		<u>9,913,586</u>	<u>7,878,564</u>
Ingreso neto de intereses y comisiones		<u>11,894,180</u>	<u>10,519,234</u>
Provisión para pérdidas en préstamos	9	306,039	371,443
Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión		<u>11,588,141</u>	<u>10,147,791</u>
Otros ingresos (gastos):			
Ganancia de inversiones a valor razonable	10	774,605	821,808
Otros ingresos	20	2,246,874	1,367,425
Total de otros ingresos, neto		<u>3,021,479</u>	<u>2,189,231</u>
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		<u>9,990,065</u>	<u>8,555,062</u>
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		<u>4,619,555</u>	<u>3,781,960</u>
Impuesto sobre la renta	27	987,669	872,091
Utilidad neta		<u>3,631,886</u>	<u>2,909,869</u>
Otras utilidades (pérdidas) integrales:			
Reserva de valuación		301,588	(802,673)
Conversión de moneda		(574,197)	41,552
Total de utilidades integrales		<u>3,359,277</u>	<u>2,148,748</u>

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

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

Estado Consolidado de Utilidad

Del 1 de julio al 30 de septiembre de 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
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
		<u>6,048,207</u>	<u>5,135,275</u>
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		<u>7,610,955</u>	<u>6,572,848</u>
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		<u>3,527,876</u>	<u>2,878,186</u>
Ingreso neto de intereses y comisiones		<u>4,083,079</u>	<u>3,694,662</u>
Provisión para pérdidas en préstamos	9	111,343	192,909
Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión		<u>3,971,736</u>	<u>3,501,753</u>
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		<u>768,171</u>	<u>559,806</u>
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		<u>3,154,449</u>	<u>2,694,476</u>
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		<u>1,585,458</u>	<u>1,367,083</u>
Impuesto sobre la renta	27	283,817	333,120
Utilidad neta		<u>1,301,641</u>	<u>1,033,963</u>
Otras utilidades (pérdidas) integrales:			
Reserva de valuación		340,195	(30,689)
Conversión de moneda		174,765	(23,336)
Total de utilidades integrales		<u>1,816,601</u>	<u>979,938</u>

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

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

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio

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	Utilidad (pérdida) no realizada en instrumentos financieros para la venta	Conversión de Moneda	Utilidades no distribuidas	Total
Saldo al 31 diciembre de 2011 (auditado)		17,907,020	15,181,380	1,800,000	1,281,878	1,569,619	(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	(902,673)	41,552		(781,121)
Total de utilidades integrales		0	0	0	0	(902,673)	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									
Revaluación de capital									
Total de otras reservas de patrimonio		0	0	0	329,929	0	0	(329,929)	0
Saldo al 30 septiembre de 2012 (no auditado)		<u>17,907,020</u>	<u>21,769,680</u>	<u>1,800,000</u>	<u>1,611,807</u>	<u>767,146</u>	<u>(27,759)</u>	<u>13,790,644</u>	<u>57,598,318</u>
Saldo al 31 diciembre de 2012 (auditado)		17,907,020	21,874,388	1,800,000	1,747,807	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	0	0	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									
Revaluación de capital									
Total de otras reservas de patrimonio		0	0	0	495,746	0	0	(495,746)	0
Saldo al 30 septiembre de 2013 (no auditado)		<u>17,907,020</u>	<u>24,736,912</u>	<u>1,800,000</u>	<u>2,243,553</u>	<u>1,196,651</u>	<u>(904,949)</u>	<u>16,443,562</u>	<u>63,842,749</u>

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

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)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Actividades de operación:			
Utilidad neta		3,631,886	2,909,869
Ajustes para conciliar 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)	(821,808)
Ganancia (pérdida) Instrumentos financieros		(1,137,469)	0
Depreciación y amortización		337,447	291,901
Pérdida 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		987,689	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		<u>(8,416,147)</u>	<u>(12,998,589)</u>
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		<u>(8,197,532)</u>	<u>623,634</u>
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 inversión		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		<u>24,507,091</u>	<u>12,087,234</u>
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	<u>30,623,065</u>	<u>21,671,483</u>

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

(1) Constitución y Operación

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(1) Constitución y Operación, continuación

- (d) Securitization and Investment Advisors, Inc., constituida el 16 de mayo de 2003 bajo las leyes de las Islas Virgenes 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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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).

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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%.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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 periodos 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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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 sería reconocido bajo el método de acumulación.

Las comisiones de préstamos están incluidas como ingresos por comisión de préstamo en el estado consolidado de utilidades integrales. Una subsidiaria de la Compañía percibe ingresos recurrentes por sus servicios de administración de fideicomisos. Estos ingresos son registrados bajo el método de acumulado.

(p) Información de Segmentos

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

(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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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 específicas 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 híbrido 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 expuesta la Compañía, entre estos comités están los siguientes: Comité de Crédito, Comité de Cobros, Comité de Auditoría, Comité de Cumplimiento, y Comité de Riesgo.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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:

	<u>Préstamos</u>	
	<u>30 de septiembre 2013 (No auditado)</u>	<u>31 de diciembre 2012 (Auditado)</u>
Deterioro Individual:		
Grado 6: Deteriorado	2,090,495	2,014,614
Reserva asignada	<u>(236,842)</u>	<u>(231,125)</u>
Valor en libros	<u>1,853,653</u>	<u>1,783,489</u>
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	<u>(16,878)</u>	<u>(27,195)</u>
Valor en libros	<u>28,833,671</u>	<u>26,048,266</u>
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	<u>(33,637)</u>	<u>(63,575)</u>
Valor en libros	<u>3,522,103</u>	<u>4,486,884</u>
No morosos sin deterioro:		
Grado 1: Corriente	290,430,802	263,350,478
Reserva asignada	<u>(9,085)</u>	<u>(13,547)</u>
Valor en libros	<u>290,421,717</u>	<u>263,336,931</u>
Total cartera de préstamos	<u>324,631,144</u>	<u>295,655,570</u>

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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:

	<u>Préstamos</u>		<u>Inversiones</u>		<u>Depósitos en bancos</u>	
	<u>30 de septiembre 2013</u>	<u>31 de diciembre 2012</u>	<u>30 de septiembre 2013</u>	<u>31 de diciembre 2012</u>	<u>30 de septiembre 2013</u>	<u>31 de diciembre 2012</u>
	<u>(No auditado)</u>	<u>(Auditado)</u>	<u>(No auditado)</u>	<u>(Auditado)</u>	<u>(No auditado)</u>	<u>(Auditado)</u>
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
	<u>324,927,586</u>	<u>295,991,012</u>	<u>37,038,874</u>	<u>26,933,044</u>	<u>30,472,255</u>	<u>23,133,876</u>
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
	<u>324,927,586</u>	<u>295,991,012</u>	<u>37,038,874</u>	<u>26,933,044</u>	<u>30,472,255</u>	<u>23,133,876</u>

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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.

<u>30 de septiembre 2013 (No auditado)</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>	<u>Sin Vencimiento</u>	<u>Total</u>
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	<u>6,696,391</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6,696,391</u>
Total de activos	<u>37,491,290</u>	<u>5,221,260</u>	<u>356,519,309</u>	<u>54,057</u>	<u>399,285,916</u>
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	<u>8,258,229</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8,258,229</u>
Contingencias	<u>134,377,427</u>	<u>173,210,413</u>	<u>30,869,438</u>	<u>0</u>	<u>338,457,278</u>
Margen de liquidez neto	<u>53,431,138</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>53,431,138</u>
	<u>(150,317,275)</u>	<u>(167,989,153)</u>	<u>325,649,871</u>	<u>54,057</u>	<u>7,397,500</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

<u>31 de diciembre 2012 (Auditado)</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>	<u>Sin Vencimiento</u>	<u>Total</u>
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	<u>4,905,253</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4,905,253</u>
Total de activos	<u>28,231,248</u>	<u>5,368,098</u>	<u>317,438,379</u>	<u>100,000</u>	<u>351,137,725</u>
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	<u>8,738,729</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8,738,729</u>
Total de pasivos	<u>110,910,006</u>	<u>152,708,318</u>	<u>31,500,000</u>	<u>0</u>	<u>295,116,322</u>
Contingencias	<u>44,452,547</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>44,452,547</u>
Margen de liquidez neto	<u>(127,131,305)</u>	<u>(147,338,218)</u>	<u>285,938,379</u>	<u>100,000</u>	<u>11,568,856</u>

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

La Compañía asume una exposición a los efectos de fluctuaciones en los niveles prevaletentes 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.

	Hasta 1	De 1 a 3	De 3 a 5	Más de	Total
<u>30 de septiembre 2013 (No auditado)</u>	<u>año</u>	<u>años</u>	<u>años</u>	<u>5 años</u>	
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	<u>324,927,586</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>324,927,586</u>
Total	<u>383,220,737</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>9,227,978</u>	<u>392,438,715</u>
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	<u>147,159,440</u>	<u>56,766,013</u>	<u>17,118,000</u>	<u>0</u>	<u>221,043,453</u>
Total	<u>182,003,994</u>	<u>108,334,639</u>	<u>39,860,416</u>	<u>0</u>	<u>330,199,049</u>
<u>31 de diciembre 2012 (Auditado)</u>	<u>año</u>	<u>años</u>	<u>años</u>	<u>5 años</u>	<u>Total</u>
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	<u>295,991,012</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>295,991,012</u>
Total	<u>338,769,103</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>7,288,829</u>	<u>346,057,932</u>
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	<u>154,736,875</u>	<u>22,077,764</u>	<u>21,268,865</u>	<u>0</u>	<u>198,083,504</u>
Total	<u>178,879,096</u>	<u>47,597,557</u>	<u>59,900,940</u>	<u>0</u>	<u>286,377,593</u>

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%).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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.

<u>Categoría de Pasivo</u>	<u>30 de septiembre 2013 (No Auditado)</u>	<u>31 de diciembre 2012 (Auditado)</u>
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 períodos menores de un (1) año (Depósitos a plazo)	34,510,379	23,952,727
Tasas fijas por períodos mayores de un (1) año (Depósitos a plazo).	74,311,043	64,151,868
Tasas variables por períodos menores de un (1) año (Depósitos cuenta de ahorro).	334,175	189,494
Tasas fijas por períodos mayores de un (1) año (Notas comerciales negociables y financiamientos recibidos).	<u>55,423,000</u>	<u>39,427,865</u>
	<u>331,389,447</u>	<u>287,206,955</u>
<u>Categoría de Activo</u>	<u>30 de septiembre 2013 (No Auditado)</u>	<u>31 de diciembre 2012 (Auditado)</u>
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.	<u>208,807,819</u>	<u>205,972,465</u>
	<u>324,927,586</u>	<u>295,991,012</u>

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

Riesgo 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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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.
- Cumplimiento con los requerimientos regulatorios y legales.
- Documentación de controles y procesos.
- Reporte de pérdidas en operaciones y las propuestas para la solución de las mismas.
- Desarrollo del plan de contingencia.
- Desarrollo de entrenamiento al personal 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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:

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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:

	<u>Compañías Relacionadas</u>	
	30 de septiembre 2013 (No Auditado)	31 de diciembre 2012 (Auditado)
Activos:		
Cuentas por cobrar relacionadas	<u>105,851</u>	<u>85,885</u>
Pasivos:		
Depósitos de plazo fijo	<u>5,128,384</u>	<u>4,907,733</u>
Depósitos de ahorro	<u>182,390</u>	<u>134,453</u>
Cuentas por pagar relacionadas	<u>11,147</u>	<u>10,495</u>
	30 de septiembre 2013 (No Auditado)	30 de septiembre 2012 (No Auditado)
Otros ingresos (gastos):		
Comisión por fianza de garantía	<u>(95,957)</u>	<u>(115,024)</u>
Intereses de depósitos a plazo	<u>(163,536)</u>	<u>(101,470)</u>
Intereses de depósitos de ahorro	<u>(1,582)</u>	<u>(620)</u>
Reaseguros asumido	<u>1,160,017</u>	<u>951,962</u>
Siniestros y comisión asumido	<u>(212,998)</u>	<u>(162,975)</u>
Gastos de seguros	<u>(258,617)</u>	<u>(84,723)</u>
Beneficios a corto plazo a ejecutivos	<u>(551,249)</u>	<u>(794,575)</u>

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	<u>2,818,802</u>	<u>8,320,359</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de flujos de efectivo consolidado	<u>30,623,065</u>	<u>23,308,416</u>

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%).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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	<u>1,024,698</u>	<u>736,931</u>
	<u>2,008,509</u>	<u>1,632,724</u>
Intereses por cobrar:		
Clientes	791,780	798,557
Bono hipotecario	<u>397,462</u>	<u>558,893</u>
	<u>1,189,242</u>	<u>1,357,450</u>
	<u>3,197,751</u>	<u>2,990,174</u>

(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	<u>294,005,564</u>	<u>268,109,278</u>
	324,927,586	295,991,012
Menos provisión para pérdidas en préstamos	<u>(296,442)</u>	<u>(335,442)</u>
	<u>324,631,144</u>	<u>295,655,570</u>

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%).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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	<u>(345,038)</u>	<u>(396,485)</u>
Saldo al final del período	<u>296,442</u>	<u>335,442</u>

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	<u>825,000</u>	<u>600,000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Total	<u>27,820,896</u>	<u>26,624,245</u>	<u>19,644,215</u>	<u>18,749,152</u>

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%).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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:

	<u>30 de septiembre</u> <u>2013</u> <u>(No Auditado)</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>2012</u> <u>(Auditado)</u>
Intereses residuales en fideicomisos	8,948,006	6,973,401
Total	<u>8,948,006</u>	<u>6,973,401</u>

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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 período	504,898	1,454,215	341,915	812,226	3,113,252
Compras	<u>10,622</u>	<u>148,104</u>	<u>135,047</u>	<u>12,077</u>	<u>305,850</u>
Ventas y descartes	<u>(251)</u>	<u>(331)</u>	<u>(1,600)</u>	<u>(10,965)</u>	<u>(13,147)</u>
Al final del período	<u>515,267</u>	<u>1,601,988</u>	<u>475,362</u>	<u>813,338</u>	<u>3,405,955</u>
Depreciación acumulada:					
Al inicio del período	287,049	1,114,031	252,235	434,617	2,087,932
Gasto del período	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	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(8,183)</u>	<u>(8,183)</u>
Al final del período	<u>333,113</u>	<u>1,232,145</u>	<u>298,900</u>	<u>546,500</u>	<u>2,410,658</u>
Saldos netos	<u>182,154</u>	<u>369,843</u>	<u>176,461</u>	<u>266,838</u>	<u>995,297</u>
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	326,136	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	<u>(544)</u>	<u>2,990</u>	<u>0</u>	<u>(39)</u>	<u>2,409</u>
Al final del año	<u>504,896</u>	<u>1,454,215</u>	<u>341,915</u>	<u>812,226</u>	<u>3,113,252</u>
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	<u>80</u>	<u>(4,209)</u>	<u>0</u>	<u>98</u>	<u>(4,031)</u>
Al final del año	<u>287,049</u>	<u>1,114,031</u>	<u>252,235</u>	<u>434,617</u>	<u>2,087,932</u>
Saldos netos	<u>217,847</u>	<u>340,184</u>	<u>89,680</u>	<u>377,609</u>	<u>1,025,320</u>

(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	<u>613,324</u>	<u>540,646</u>
Total	<u>2,121,308</u>	<u>2,045,518</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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.

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	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	<u>2,000,000</u>
			24,500,000
		Menos gastos de emisión	<u>(62,944)</u>
			<u>24,437,056</u>

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de Interés</u>	<u>Vencimiento</u>	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	<u>1,500,000</u>
			20,750,000
		Menos gastos de emisión	<u>(48,299)</u>
			<u>20,701,701</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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	1,890,000
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
			<u>44,560,000</u>
			(132,670)
			44,427,330

Menos gastos prepagados por cada emisión

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
			<u>25,740,000</u>
			(72,901)
			<u>25,667,099</u>

Menos gastos de emisión

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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.	<u>15,000,000</u>	<u>0</u>
Total de financiamientos recibidos	106,550,850	109,197,437
Menos gastos iniciales	<u>(837,454)</u>	<u>(829,362)</u>
Total de financiamientos recibidos	<u>105,713,396</u>	<u>108,368,075</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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.

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de Interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>30 de septiembre</u>	<u>31 de diciembre</u>
			<u>2013</u>	<u>2012</u>
			<u>(No Auditado)</u>	<u>(Auditado)</u>
			<u>Valor</u>	<u>Valor</u>
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
			<u>39,623,000</u>	<u>39,623,000</u>
		Menos gastos de emisión	<u>(143,343)</u>	<u>(195,135)</u>
			<u>39,479,657</u>	<u>39,427,865</u>

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).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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)
			<u>6,986,014</u>	<u>3,918,764</u>

(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	<u>4,585,182</u>	<u>4,910,808</u>
Total	<u>8,247,082</u>	<u>8,728,234</u>

(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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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 subsidiarias de la Compañía que prestan servicios de asesoría financiera y otros servicios varios.

<u>30 de septiembre de 2013</u> <u>(No Auditado)</u>	<u>Administración de</u> <u>fideicomisos</u>	<u>Hipotecas</u> <u>como activos</u>	<u>Préstamos</u> <u>personales</u> <u>como activos</u>	<u>Otras</u> <u>inversiones</u>	<u>Total</u>
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	-	(246,989)	(57,050)	-	(306,039)
Gastos de operaciones	(1,069,302)	(6,502,512)	(1,762,903)	(317,901)	(9,652,618)
Depreciación y amortización	<u>(37,382)</u>	<u>(227,322)</u>	<u>(61,630)</u>	<u>(11,113)</u>	<u>(337,447)</u>
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>594,989</u>	<u>2,707,254</u>	<u>283,146</u>	<u>1,034,167</u>	<u>4,619,555</u>
Activos del segmento	-	<u>326,898,173</u>	<u>34,235,775</u>	<u>41,166,079</u>	<u>402,300,027</u>
Pasivos del segmento	-	<u>297,847,906</u>	<u>18,438,450</u>	<u>22,170,922</u>	<u>338,457,278</u>
<u>30 de septiembre de 2012</u> <u>(No Auditado)</u>	<u>Administración de</u> <u>fideicomisos</u>	<u>Hipotecas</u> <u>como activos</u>	<u>Préstamos</u> <u>personales</u> <u>como activos</u>	<u>Otras</u> <u>inversiones</u>	<u>Total</u>
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	1,590,829	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	<u>(37,924)</u>	<u>(187,322)</u>	<u>(52,864)</u>	<u>(13,791)</u>	<u>(291,901)</u>
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>160,850</u>	<u>1,633,690</u>	<u>642,960</u>	<u>1,344,460</u>	<u>3,781,960</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>317,100,594</u>	<u>7,535,417</u>	<u>7,437,998</u>	<u>332,074,009</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>263,781,191</u>	<u>5,382,040</u>	<u>5,312,460</u>	<u>274,475,691</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(19) Información de Segmentos, continuación

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

<u>30 de septiembre de 2013</u> <u>(No Auditado)</u>	<u>Panamá</u>	<u>El Salvador</u>	<u>Colombia</u>	<u>Islas del Caribe</u>	<u>Total</u>
Ingreso de Intereses	11,291,730	5,248,640	678,860	1,999	17,221,229
Ganancia en inversiones a valor razonable	92,136	-	-	682,470	774,606
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	1,817,960	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	<u>1,916,049</u>	<u>1,458,842</u>	<u>(878,312)</u>	<u>2,120,976</u>	<u>4,619,555</u>
Activos del segmento	<u>290,360,797</u>	<u>90,616,544</u>	<u>14,616,225</u>	<u>6,706,461</u>	<u>402,300,027</u>
Pasivos del segmento	<u>245,699,868</u>	<u>79,982,938</u>	<u>12,214,536</u>	<u>559,946</u>	<u>338,467,278</u>

<u>30 de septiembre de 2012</u> <u>(No Auditado)</u>	<u>Panamá</u>	<u>El Salvador</u>	<u>Colombia</u>	<u>Islas del Caribe</u>	<u>Total</u>
Ingreso de Intereses	8,678,477	5,423,765	227,128	2,598	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	<u>1,866,478</u>	<u>1,916,626</u>	<u>(920,642)</u>	<u>919,498</u>	<u>3,781,960</u>
Activos del segmento	<u>205,347,404</u>	<u>111,176,746</u>	<u>4,044,743</u>	<u>11,505,116</u>	<u>332,074,009</u>
Pasivos del segmento	<u>172,448,400</u>	<u>98,067,308</u>	<u>3,471,156</u>	<u>488,827</u>	<u>274,475,691</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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)
	<u>2,512,217</u>	<u>2,488,699</u>
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
	<u>2,246,874</u>	<u>1,367,425</u>

(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
	<u>713,249</u>	<u>466,955</u>

29

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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	<u>568,451</u>	<u>471,393</u>
	<u>4,831,197</u>	<u>4,286,728</u>
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	<u>1,162,371</u>	<u>761,956</u>
	<u>2,737,279</u>	<u>2,336,347</u>

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).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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)	
	<u>Cantidad de acciones</u>	<u>Monto</u>	<u>Cantidad de Acciones</u>	<u>Monto</u>
Acciones autorizadas y emitidas				
Saldo al inicio del período	1,059,815	17,907,020	1,059,815	17,907,020
Acciones emitidas	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo al final del período	<u>1,059,815</u>	<u>17,907,020</u>	<u>1,059,815</u>	<u>17,907,020</u>

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\$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 de septiembre de 2013, se habían emitido US\$10,000,000. El costo de emisión de las acciones preferidas ascendió a US\$141,057.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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	<u>53,431,138</u>	<u>44,452,547</u>

Mediante cartas de promesa de pago, la Compañía ha adquirido el compromiso de realizar, por cuenta de clientes, ciertos pagos a terceros una vez se cumplan ciertas condiciones pactadas previamente. Las cartas de promesa de pago suscritas al 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:

<u>Año</u>	<u>Monto</u>
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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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 República de Panamá, deberán calcular el impuesto sobre la renta de acuerdo a las siguientes tarifas:

	<u>Panamá</u>
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:

	<u>El Salvador</u>
Vigente	30%

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

	<u>Colombia</u>
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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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 periodos anteriores	0	(81,153)
Impuesto diferido por diferencias temporales	<u>(14,417)</u>	<u>3,715</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta	<u>987,669</u>	<u>872,091</u>

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	<u>14,417</u>	<u>101,214</u>
Impuesto diferido al final del período	<u>193,948</u>	<u>179,531</u>

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	<u>(95,149)</u>	<u>(125,659)</u>
Utilidad neta gravable	<u>4,214,382</u>	<u>3,343,551</u>
Impuesto sobre la renta a su tasa respectiva	<u>1,002,086</u>	<u>949,529</u>

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 periodos 2012 y 2011

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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 Capítulo 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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	<u>8,948,006</u>	<u>8,948,006</u>	<u>6,973,401</u>	<u>6,973,401</u>
	<u>392,589,525</u>	<u>410,308,241</u>	<u>346,232,472</u>	<u>383,567,389</u>
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	<u>43,452,233</u>	<u>42,514,706</u>	<u>39,427,865</u>	<u>40,036,016</u>
	<u>327,185,611</u>	<u>303,864,986</u>	<u>282,458,829</u>	<u>284,211,460</u>

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	<u>35,943,902</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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 Vicepresidenta 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 ha 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	<u>(3,974,908)</u>
Saldo al final del período	<u>35,943,902</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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 Hipotecarios 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	10,799,616	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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(28) Instrumentos Financieros, continuación

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

<u>Inversiones para negociar</u>	<u>Valor razonable 30 de septiembre de 2013</u>	<u>Técnicas de valoración</u>	<u>Variables significativas no observables</u>	<u>Rango (promedio ponderado)</u>	<u>Sensibilidad en la medición del valor razonable para variables significativas no observables</u>
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).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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 público 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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%.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>938,937</u>	<u>(887,669)</u>
	<u>593,810</u>	<u>(543,239)</u>	<u>938,937</u>	<u>(887,669)</u>

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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	<p>Generar:</p> <ul style="list-style-type: none"> Fondos para las actividades de préstamos de la Compañía Comisión por administración y manejo de cartera de préstamos 	Inversiones en los bonos hipotecarios emitidos por los fideicomisos

Estos fideicomisos están financiados a través de la venta de instrumentos de deuda.

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

(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	<u>(1,237,434)</u>	<u>(965,844)</u>
Utilidad neta atribuible a los accionistas comunes	<u>2,394,452</u>	<u>1,944,025</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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 <u>(No Auditado)</u>	30 de septiembre de 2012 <u>(No Auditado)</u>
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	<u>19,290</u>	<u>0</u>
Promedio ponderado del número de acciones ordinarias al 31 de diciembre	<u>17,926,310</u>	<u>17,907,020</u>
Utilidad por acción diluida	<u>0.09</u>	<u>0.07</u>

Promedio ponderado de acciones comunes:

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

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 Investor 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	16,026,826	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 pérdida en préstamos	298,442	0	298,442	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	985,297	0	985,297	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	278	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	84,768,824	411,720	14,616,228
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 inversión	6,986,014	0	6,986,014	0	0	0	0	6,986,014	0	0
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	50,838,121	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	1,198,651	0	1,198,651	0	1,198,651	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	55,588	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	268,088	1,095,727	10,861,339	151,720	851,690
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	14,616,228

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

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

Anexo 2

Información Suplementaria de Consolidación sobre el Estado de Utilidades Integrales

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Total Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>La Hipotecaria (Holding), Inc.</u>	<u>La Hipotecaria y Subsidiaria</u>	<u>Online Systems, S.A.</u>	<u>Mortgage Credit Reinsurance Limited</u>	<u>La Hipotecaria S. A. de C. V.</u>	<u>Securitization and Investor Advisors, Inc.</u>	<u>La Hipotecaria de Colombia, S.A.</u>
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	865,739	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, neto	2,512,217	0	2,512,217	(95,957)	1,974,510	0	0	641,109	0	(7,445)
Comisiones por otorgamiento de préstamos	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 préstamos	713,249	0	713,249	385	400,731	0	0	312,133	0	0
Total de gastos de intereses y comisiones	9,813,586	54,945	9,868,531	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	5,825,509	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	5,825,509	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	578,781	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	4,508	288,899	40	158,493
Otros gastos	2,737,279	490,500	3,227,779	2,285	1,839,359	13,938	214,560	716,847	620	440,070
Total de gastos de operaciones	9,990,065	625,500	10,615,565	303,008	5,974,203	481,687	274,868	1,731,378	352,141	1,488,284
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta	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.

26

Anexo 5

Indicadores financieros.

Razones Financieras al 30 de septiembre de 2013, 31 de diciembre 2012 - 2011 y 2010

Balanza General	30 de septiembre de 2013	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	31 de diciembre de 2010
Efectivo	\$6919,441	\$5089,594	\$4730,189	\$4412,012
Inversiones en valores	\$3884,782	\$0	\$0	\$0
Préstamos por cobrar bruto	\$82272,400	\$109278,798	\$91544,298	\$82726,281
Reservas	\$260,943	\$278,680	\$263,316	\$362,944
Préstamos por cobrar neto	\$82011,457	\$109000,138	\$91280,982	\$82365,337
Activos fijos neto	\$185,212	\$154,031	\$173,411	\$210,912
Cuentas por cobrar	\$657,491	\$658,200	\$720,618	\$711,508
Gastos anticipados por pagar	\$104,828	\$82,817	\$64,611	\$90,738
Otros activos	\$1025,643	\$722,749	\$783,748	\$826,198
Total de activos	\$94768,824	\$116707,329	\$97763,639	\$88416,703

Balanza General	30 de septiembre de 2013	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	31 de diciembre de 2010
Cuentas por pagar y otros pasivos	\$1846,284	\$2230,411	\$1756,913	\$1787,064
Cuentas por pagar - relacionadas	\$0	\$0	\$0	\$0
Certificados de inversión	\$6986,014	\$3918,764	\$0	\$0
Papeles Bursátiles	\$24437,056	\$20701,701	\$27217,715	\$19965,882
Préstamos por pagar	\$50638,121	\$75296,168	\$58647,838	\$56053,099
Total de pasivos	\$83907,485	\$102147,044	\$88922,468	\$77806,045
Capital en acciones comunes	\$12,000	\$11,429	\$11,429	\$11,429
Capital pagado	\$5087,000	\$5087,571	\$5087,571	\$5086,994
Reserva legal	\$1103,226	\$1008,077	\$838,741	\$640,278
Reserva de capital	\$1800,000	\$1800,000	\$1800,000	\$1300,000
Utilidades retenidas	\$2859,113	\$5653,208	\$4093,332	\$3571,957
Total de patrimonio	\$10861,339	\$13560,285	\$11831,073	\$10610,658
Total de pasivos y patrimonio	\$94768,824	\$116707,329	\$97763,639	\$88416,703

Estado de Resultados	30 de septiembre de 2013	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	31 de diciembre de 2010
Ingresos por intereses y comisiones	\$8841,188	\$7881,442	\$7021,928	\$6811,614
Gastos de intereses y cargos financieros	-\$2977,588	-\$3877,521	-\$3127,588	-\$2854,303
Ingreso neto por intereses	\$5863,600	\$4003,921	\$3894,342	\$3957,311
Otros ingresos	-\$32,809	\$943,962	\$1005,155	\$787,353
Provisiones para posibles préstamos incobrables	-\$820,117	-\$340,748	-\$416,344	-\$617,792
Gastos operativos y administrativos, incluye impuestos	-\$2075,920	-\$2877,925	-\$2382,738	-\$1918,502
Utilidad Neta	\$1014,734	\$1729,212	\$2120,418	\$2008,370

Indicadores Financieros

Capital				
Pasivo dividido entre patrimonio	7.73	7.53	7.26	7.33
Pasivo dividido entre activo	0.89	0.88	0.88	0.89
Deuda financiera (incluye parte relacionada) dividido entre patrimonio	6.91	7.08	7.11	7.18
Patrimonio dividido entre préstamos brutos	13.20%	12.41%	12.92%	12.83%
Patrimonio dividido entre activos	11.46%	11.72%	12.10%	12.00%
Liquidez				
Efectivo e inversiones financieras dividido entre deuda financiera (incluye parte relacionada)	0.14	0.05	0.06	0.06
Efectivo e inversiones financieras dividido entre deuda financiera (no incluye parte relacionada)	0.09	0.06	0.06	0.06
Préstamos brutos dividido entre deuda financiera total (incluye parte relacionada)	1.10	1.14	1.09	1.09
Rentabilidad				
Retorno sobre patrimonio (ROE) *	37.37%	12.75%	17.82%	18.93%
Retorno sobre activos (ROA) *	4.28%	1.49%	2.17%	2.27%
Margen financiero neto	53.04%	50.80%	55.48%	55.83%
Utilidad neta dividido entre ingresos financieros	16.00%	21.94%	30.20%	30.38%
Gastos operativos dividido entre activos *	8.76%	2.49%	2.42%	2.17%
Calidad de Activos				
Préstamos vencidos	\$2848,263	\$2935,549	\$2013,198	\$2043,921
Préstamos vencidos dividido entre préstamos brutos	3.46%	2.69%	2.20%	2.47%
Reserva dividido entre préstamos vencidos	9.18%	9.49%	13.08%	17.76%
Reserva dividido entre préstamos brutos	0.32%	0.25%	0.29%	0.44%
Préstamos vencidos dividido entre patrimonio y reservas	25.61%	21.21%	16.55%	18.63%

Significado

Mide la relación entre los pasivos totales de la empresa y su patrimonio total.

Mide la relación entre los pasivos totales de la empresa y sus activos totales.

Mide la relación entre los pasivos financieros de la empresa (deudas bancarias y cuenta por pagar relacionada) y su patrimonio total.

Mide la relación entre el patrimonio total de la empresa y su cartera de préstamos antes de reservas.

Mide la relación entre el patrimonio total de la empresa y sus activos totales.

Mide la liquidez de la empresa en base a la relación de sus activos líquidos (efectivo e inversiones financieras) y su deuda financiera total incluyendo las cuentas por pagar - relacionadas.

Mide la liquidez de la empresa en base a la relación de sus activos líquidos (efectivo e inversiones financieras) y su deuda financiera total excluyendo las cuentas por pagar - relacionadas.

Mide la liquidez de la empresa en base a su cartera de préstamos bruta y su deuda financiera total incluyendo cuentas por pagar - relacionada.

Mide la rentabilidad de la empresa en base a la utilidad neta dividido entre el patrimonio.

Mide la rentabilidad de la empresa en base a la utilidad neta dividido entre los activos promedio.

Mide la rentabilidad de la empresa en base a los ingresos netos por intereses y el ingreso por intereses y comisiones.

Mide la rentabilidad de la empresa en base al ingreso neto de intereses dividido entre ingresos por intereses y comisiones.

Mide la rentabilidad de la empresa en base a los gastos operativos y administrativos (incluye impuestos) dividido entre total de activos.

Mide la calidad de la cartera de préstamos en base a los préstamos vencidos (significa la sumatoria del saldo a capital adeudado de todos los préstamos que mantenga una morosidad de 91 días o más).

Mide la calidad de la cartera de préstamos en base a los préstamos vencidos (significa la sumatoria del saldo a capital adeudado de todos los préstamos que mantenga una morosidad de 91 días o más) dividido entre la cartera bruta de préstamos.

Mide la calidad de la cartera de préstamos en base al monto de la reserva para posible pérdida en préstamos dividido entre préstamos vencidos.

Mide la calidad de la cartera de préstamos en base al monto de la reserva para posible pérdida en préstamos dividido entre la cartera de préstamos brutos.

Mide la calidad de la cartera de préstamos en base a los préstamos vencidos (significa la sumatoria del saldo a capital adeudado de todos los préstamos que mantenga una morosidad de 91 días o más) dividido entre el patrimonio total de la empresa y sus respectiva reserva.

Anexo 6

Proyecciones financieras 2013, 2014 y 2015.

Anexo 7

Reporte de Calificación de Fitch Centroamerica, S.A.

La Hipotecaria, S.A. de C.V.

La Hipotecaria Informe de Clasificación

Clasificaciones*

Nacional	Actual	Anterior
Emisor	EAA-(slv)	EAA-(slv)
PBLHIPO2	N-1(slv)	N-1(slv)
PBLHIPO3*	N-1(slv)	N-1(slv)
Tramos CILHIPO1 con Garantía Grupo ASSA	AA+(slv)	AA+(slv)
Tramos CILHIPO1 con Garantía Hipotecaria AA(slv)	AA(slv)	AA(slv)
Tramos CILHIPO1 sin Garantía Específica	AA-(slv)	AA-(slv)
Perspectiva	Estable	Estable

* En proceso de inscripción

Consejo Ordinario de Clasificación (Agosto 27, 2013).

* El sufijo (slv) indica que se trata de una clasificación nacional en El Salvador. Las escalas de clasificación utilizadas en El Salvador son las establecidas en la Ley del Mercado de Valores y en las Normas Técnicas Sobre Obligaciones de las Sociedades Clasificadoras de riesgo. Las clasificaciones en la escala de Fitch se presentan al final de este reporte.

Resumen Financiero

La Hipotecaria, S.A. de C.V.

(Miles de USD)	30 jun 13	31 dic 12
Activos	94,653.7	115,707.3
Patrimonio	10,613.1	13,560.3
Utilidad Neta	786.9	1,729.2
ROAA (%)	1.44	1.61
ROAE (%)	12.44	13.62
Patrimonio / Activos (%)	11.21	11.72

Fuente: Emisor, estados financieros anuales auditados e intermedios no auditados

Informes Relacionados

[Banca Centroamericana Menos Rentable aunque con Balances Sólidos \(Septiembre 24, 2013\)](#)

[El Salvador \(Julio 24, 2013\).](#)

[Banco La Hipotecaria, S.A. \(Abril 24, 2013\).](#)

[Perspectivas 2013: Centroamérica y Rep. Dominicana \(Diciembre 13, 2012\).](#)

Analistas

Luis Mauricio Ayala
+503 2516-6622
luis.ayala@fitchratings.com

Marcela Galicia
+503 2516-6614
marcela.galicia@fitchratings.com

Factores Clave de las Clasificaciones

Soporte: Las clasificaciones asignadas a La Hipotecaria, S.A. de C.V. (La Hipotecaria o la institución) reflejan el soporte que, en opinión de Fitch Ratings, recibiría de su accionista de última instancia, Grupo ASSA, S.A. (Grupo ASSA), en caso de ser necesario. Las clasificaciones del tramo CILHIPO1, respaldado por cartera hipotecaria, son superiores a las de La Hipotecaria, al favorecerse de la garantía ampliada que respalda dichas emisiones. Asimismo, las clasificaciones de las emisiones de corto plazo PBLHIPO2 y del tramo CILHIPO1 son las más altas, respaldadas por fianzas solidarias de Grupo ASSA a favor de los tenedores de dichos títulos.

Estratégicamente Importante: Fitch considera a La Hipotecaria como estratégicamente importante para Grupo ASSA, en atención a su importancia dentro de los planes de expansión regional de su accionista y a la complementariedad de los segmentos de mercado en que opera. Asimismo, La Hipotecaria muestra un alto nivel de integración operativa y de administración con las demás subsidiarias del grupo.

Capitalización Sólida: Fitch proyecta niveles de capital adecuados para el corto plazo. No obstante, en el escenario base de Fitch, la capitalización continuará levemente inferior al promedio de la industria bancaria local. El indicador de patrimonio sobre activos permanecerá cercano al 11%, al cierre de 2013. Este es nivel considerado adecuado a los riesgos.

Rentabilidad Adecuada: La generación de utilidades de La Hipotecaria es consistente y se mantiene en línea con el crecimiento de sus activos. Sin embargo, a junio 2013, la rentabilidad muestra una reducción, debido a un gasto relevante derivado de la titularización de su cartera. El volumen de ingresos operativos también estuvo impactado por la disminución de cartera en balance y por un aumento en el costo del fondeo. Al cierre del año, la rentabilidad podría experimentar ciertas mejoras conforme aumente el ritmo de colocaciones de crédito.

Buena Calidad de Préstamos: La cartera de préstamos mantiene indicadores de calidad adecuados y se favorece, principalmente, del mecanismo de cobranza efectivo. Los préstamos vencidos muestran una reducción en términos absolutos, mientras que las reestructuraciones y los castigos siguen siendo poco frecuentes. Por su parte, las coberturas de reservas, incluyendo aquellas constituidas en el patrimonio, logran una cobertura del 90% de préstamos vencidos.

Fondeo Estable: La estructura de fondos de La Hipotecaria es acorde a la escala de sus operaciones y, en opinión de Fitch, suficiente para apoyar el crecimiento proyectado. La entidad cuenta con una adecuada diversificación en cuanto a proveedores de financiamiento y también posee una participación activa en los mercados locales de capital. Además, los niveles de liquidez se beneficiaron de la titularización de cartera y alcanzaron un nivel históricamente alto.

Sensibilidad de las Clasificaciones

Cambios en Soporte: Cambios en la clasificación de La Hipotecaria y sus emisiones resultarían de modificaciones en la capacidad y/o disposición de soporte de Grupo ASSA.

Perfil

La Hipotecaria es una institución financiera no regulada. Desde su fundación, en 2002, se especializa en colocar, administrar y titularizar préstamos hipotecarios residenciales. La Hipotecaria es uno de los participantes más activos en el financiamiento de hipotecas en segmentos medios y bajos y cuenta con una red de distribución de dos centros de colocación de préstamos, ubicados en San Salvador y Santa Ana y 54 colaboradores.

La Hipotecaria es 100% subsidiaria de La Hipotecaria (Holding), Inc. (La Hipotecaria Holding), compañía constituida bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas que, además de las operaciones de hipotecas en El Salvador, Panamá y Colombia, posee todas las acciones de capital de otras compañías dedicadas a reaseguros, asesorías financieras y desarrollo de programas computacionales. Los principales accionistas de La Hipotecaria Holding son Grupo ASSA, S.A. (Grupo ASSA) con 69.01%, Inversiones Americana, S.A. con 16.98% e International Finance Corporation (IFC) con 13.50%, entre otros.

Además de su inversión en La Hipotecaria Holding, Grupo ASSA es líder en el sector asegurador panameño y tiene también operaciones de seguros en Nicaragua, Costa Rica, El Salvador y, próximamente, en Colombia; además de un banco universal en Nicaragua. A junio 2013, los activos de Grupo ASSA ascendieron a USD\$1,789 millones y mantuvieron un patrimonio contable de USD\$721 millones.

Gobierno Corporativo

Las prácticas de gobierno corporativo de La Hipotecaria son adecuadas al tamaño de sus operaciones y acorde a su naturaleza de subsidiaria de Grupo ASSA. En este sentido, su máximo órgano de dirección, la Junta Directiva (JD), comparte directores con otras subsidiarias del grupo. Lo anterior garantiza la uniformidad en la gestión de operaciones y la transferencia de la experiencia de negocios dentro de las operaciones del grupo.

Estrategia

La estrategia de La Hipotecaria se dirige hacia el financiamiento hipotecario de viviendas con valores entre US\$25 mil y US\$120 mil. La mayor parte de los préstamos se otorga bajo la modalidad de descuento directo de planilla y con una garantía hipotecaria. En este sentido, la entidad cuenta con el personal, procesos y prácticas adecuados para atender dicho segmento. Además, la escala de sus operaciones le permite ofrecer soluciones de crédito ágiles a sus clientes. Ésta es una de las principales ventajas competitivas de su modelo de negocios.

Las hipotecas se encuentran colocadas, principalmente, en empleados del sector público, del que destacan los gremios de salud, educación y seguridad. Tradicionalmente, dichos sectores han mostrado una adecuada estabilidad. Las políticas de otorgamiento de créditos de La Hipotecaria contemplan exigir una primera hipoteca sobre cada uno de sus préstamos; mientras que los préstamos personales se otorgan únicamente a aquellos clientes que cuentan con una hipoteca con la entidad.

Desempeño Financiero

Entorno Operativo Retador y de Bajo Crecimiento

En julio de 2013, Fitch disminuyó las clasificaciones internacionales de El Salvador, manteniendo la Perspectiva Negativa. La disminución de las clasificaciones refleja el bajo desempeño macroeconómico de El Salvador, en comparación a sus pares y a los persistentemente altos déficits fiscales. El bajo crecimiento económico de El Salvador resalta debilidades estructurales, incluyendo la baja competitividad del sector de bienes transables,

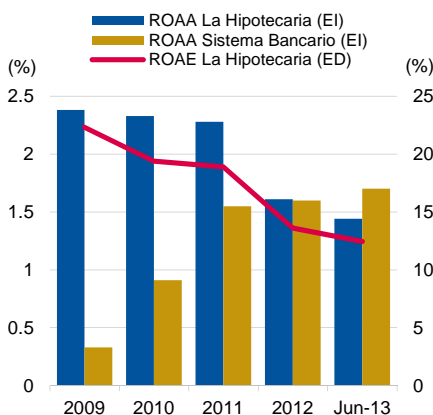
Presentación de Estados Financieros

- KPMG auditó los EEEF de los cierres de 2008-2012 sin salvedades.
- Los EEEF, al 30 de junio de 2013, son interinos y sin auditar. Además, se utilizaron informes gerenciales a la misma fecha.
- Los EEEF son preparados en conformidad con las NIIF y presentados en dólares de Estados Unidos.
- El criterio de provisiones de las NIIF considera el valor de las garantías y el comportamiento histórico de los préstamos.

Metodologías Relacionadas

Metodología de Calificación Global de Instituciones Financieras, registrada en la Superintendencia del Sistema Financiero (Diciembre 22, 2011)

Gráfico 1. Rentabilidad



Fuente: La Hipotecaria, S.A. de C.V. y

bajos niveles de inversión, débiles indicadores de capital humano y alta criminalidad. En este sentido, la agencia prevé que el PIB de El Salvador crecerá, en promedio, 1.9% entre 2013 y 2015.

La banca salvadoreña, por su parte, seguirá destacando por sus elevados niveles liquidez y capital, derivado, en buena medida, del modesto crecimiento esperado del crédito (i.e. menor a los dos dígitos). El enfoque crediticio hacia consumo y la mejorada calidad de los préstamos podrían sostener la evolución positiva de las utilidades, puesto que los bancos puedan gestionar su margen en un entorno de tasas de interés con cierta presión hacia el alza y sobreponerse a las nuevas restricciones al cobro de algunas comisiones por servicios bancarios.

La Hipotecaria

Durante el primer semestre del año, La Hipotecaria realizó una titularización de su cartera hipotecaria en los mercados internacionales. Esta disminución de activos, aunado a la competencia en la colocación de los créditos y al aumento en el costo local de los fondos, impacta los indicadores de rentabilidad. Éstos muestran una tendencia decreciente e inferior al promedio de la industria bancaria (gráfico 1). Las utilidades operativas de junio 2013 muestran una reducción interanual de 10.19%.

El principal factor en la disminución de utilidades es la reducción significativa de los ingresos no financieros en el interanual (-6.9%), según lo mencionado anteriormente. Esta disminución refleja el gasto en la constitución del fideicomiso donde se registra la cartera titularizada. Fitch no anticipa que el mismo sea recurrente en el corto plazo. No obstante, es muy probable que la contribución de los ingresos no financieros continúe estrechándose. Esto debido a las nuevas restricciones al cobro de comisiones por administración y manejo de préstamos. Por su parte, el margen de interés neto (MIN) permanece estable y no se anticipa que supere el 4% de activos productivos en el corto plazo.

Tabla 1. Desempeño Financiero

	La Hipotecaria, S.A. de C.V.				Sistema Bancario Nacional ⁽¹⁾			
	Jun-13	Dic-12	Dic-11	Dic-10	Jun-13	Dic-12	Dic-11	Dic-10
Margen de Interés Neto	3.69	3.66	4.42	4.76	5.68	5.74	5.89	5.44
Ingresos No Financieros / Ingresos Brutos	20.64	23.81	20.43	14.47	19.48	17.90	17.23	18.34
Gastos No Financieros / Ingresos Brutos	47.97	44.59	34.95	30.19	56.29	60.14	60.21	59.04
Gastos No Financieros / Activos Promedio	2.12	2.05	1.85	1.6	3.75	3.98	4.06	3.73
Gasto en Provisiones / Utilidad Op. Antes de Provisiones	12.61	12.43	13.06	19.47	40.14	44.26	55.47	77.19
ROAA	1.44	1.61	2.3	2.35	1.70	1.60	1.55	0.91
ROAE	12.44	13.62	18.9	19.4	12.98	12.34	12.14	7.31

* Cifras Consolidadas

Fuente: La Hipotecaria, S.A. de C.V. y Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador

Los indicadores de eficiencia se mantendrán en niveles adecuados. Fitch anticipa un deterioro en la eficiencia operativa. Esto en la medida que los ingresos por intereses netos y comisiones mantengan su lento crecimiento y si el volumen de gastos en publicidad y personal de ventas (producto de la estrategia de expansión crediticia de la entidad) continúe creciendo.

El gasto en provisiones es bajo y la aplicación de las NIIF impide un aumento significativo en el mismo, dado el valor de las garantías y el buen comportamiento de la cartera. En este sentido, Fitch no prevé que este gasto sea superior al 15% de los ingresos operativos en el horizonte previsible.

Perspectiva

Fitch anticipa que la rentabilidad de La Hipotecaria se favorezca del crecimiento controlado en cartera, el cual está programado al cierre de 2013. No obstante, dicha rentabilidad permanecerá en niveles inferiores a su promedio histórico. Los ingresos por intereses aumentarán, en línea con el volumen de cartera en balance, aunque no se anticipan mejoras en el modesto MIN. Por otro lado, la eficiencia operativa continuará estrechándose, debido a la mayor demanda de recursos administrativos asociada al crecimiento de colocaciones. En opinión de Fitch, las mejoras sustanciales en rentabilidad están sujetas a un aumento significativo en la contribución de ingresos por comisiones, los cuales permitan absorber los gastos operativos, al tiempo que complementen los márgenes de intermediación estrechos.

Administración de Riesgos

La Hipotecaria mantiene un bajo apetito de riesgo y cuenta con mecanismos de control y seguimiento adecuados. La principal exposición es al riesgo de crédito de sus colocaciones hipotecarias. La calidad de los créditos se favorece por el mecanismo de cobro efectivo, el cual es mediante descuento directo de planilla y de la buena selección de deudores. La aprobación de cada uno de los créditos requiere la firma de, al menos, dos miembros del Comité de Créditos, el cual incluye, además del oficial de crédito, al Gerente General, Gerente de País, Gerente de Crédito y Vicepresidente de Activos y Cobros. La selección de clientes se beneficia también de una plataforma tecnológica estandarizada para todas las operaciones de crédito de La Hipotecaria Holding. Por su parte, el riesgo de mercado es moderado y el control sobre el mismo es bueno; esto al favorecerse del cercano seguimiento permitido por el volumen actual de negocios.

Riesgo de Crédito

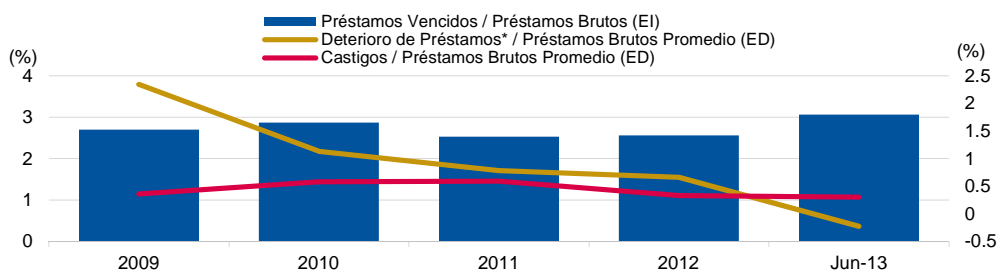
Luego de la titularización de créditos hipotecarios por US\$45 millones, en abril de 2013, la cartera en balance presentó una reducción de 30.66% respecto a diciembre de 2012. No obstante, la colocación crediticia (incluyendo préstamos titularizados y cancelados) mantiene su dinamismo, al mostrar un crecimiento anual de 9.38%. De esta forma, Fitch considera factibles las proyecciones de mantener un ritmo de crecimiento en colocaciones cercano al 20% de La Hipotecaria.

La composición de cartera permanece sin cambios. Un 91.19% se destina al financiamiento hipotecario; mientras que el restante consiste en préstamos personales respaldados por una segunda hipoteca. Los límites de financiamiento relativamente bajos (US\$120 mil para hipotecas residenciales y US\$25 mil para créditos personales) se reflejan en una cartera ampliamente diversificada. A junio 2013, los 20 mayores deudores representan un bajo 2.61% de la cartera total (18.66% del capital). Además, la concentración por empleador es adecuada, puesto que los 20 mayores representan el 25.01% de la cartera total.

Reservas e Incobrables

La cartera de préstamos de La Hipotecaria mantiene una adecuada calidad, al beneficiarse del descuento directo que respalda el 73.84% de los créditos. A junio 2013, la cartera con atrasos mayores a 90 días muestra una disminución relevante en términos absolutos del 17.10%, respecto a 2012. Sin embargo, la contracción de cartera en balance, debido a la titularización, resulta en un aumento en la proporción de créditos en mora mayor a 90 días (Jun/13: 3.06%, Prom. 2008-2012: 2.29%). También destaca, en la calidad de cartera, el decreciente saldo de adjudicaciones (-6.67% respecto a diciembre de 2012) y el bajo nivel de castigos (gráfico 2).

Gráfico 2. Deterioro de Préstamos



Fuente: La Hipotecaria, S.A. de C.V.
 *Deterioro : Δ en Vencidos + Δ en Reestructurados + Adjudicaciones + Castigos, Indicador Negativo denota Mejora

La aplicación de las NIIF resulta en un nivel bajo de reservas aplicadas contra resultados, aunque La Hipotecaria, en el patrimonio, ha constituido reservas hasta por US\$1.8 millones. Al incluir estas últimas, la cobertura de reservas es adecuada, al representar el 2.75% de la cartera total y el 90.01% de la cartera en mora.

Otros Activos Productivos

El riesgo de crédito en otros activos productivos permanece en niveles moderados, aunque su participación dentro del balance ha aumentado. En junio 2013, estos activos representaron hasta un 11.95% del total. Los depósitos en bancos (7.55% de los activos) están colocados en bancos locales y son, en su mayoría, de disponibilidad inmediata, con un plazo promedio inferior a un mes. El portafolio de inversiones (4.41% de activos) consiste, principalmente, en bonos hipotecarios del tramo superior (serie A) del Décimo Primer Fideicomiso. La calidad crediticia de dicha inversión es adecuada y cuenta con clasificación internacional de riesgo por Fitch de 'BB+', limitado por el Techo País de El Salvador. Fitch considera que dicha inversión es factible, en caso de ser necesario. El portafolio se complementa por una inversión en una compañía afiliada, equivalente al 0.23% de activos.

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es controlado directamente por la Gerencia General con base en los parámetros definidos por la Junta Directiva. La principal exposición es a tasa de interés, dado su estrecho MIN. Aunque toda la cartera está colocada a tasas variables, La Hipotecaria enfrenta una fuerte competencia que limita su capacidad de ajustar sus tasas ante variaciones en el costo de sus fondos. Estos últimos están contratados, mayoritariamente (64.78%), a tasas variables y referenciadas a tasas LIBOR.

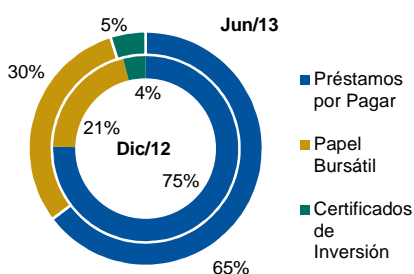
Riesgo Operativo

La gestión de riesgo operativo se encuentra en desarrollo. Los controles de riesgos operativos están bajo la responsabilidad de la administración de cada área de negocio, quienes presentan sus hallazgos a la Gerencia General. La Hipotecaria cuenta con un departamento de Auditoría Interna, la cual es responsable de desarrollar e implementar las actividades para mitigar estos riesgos, así como de la elaboración planes de contingencia ante los mismos.

Fondeo y Capital

La Hipotecaria mantiene un acceso a fondos adecuado para apoyar la expansión de sus operaciones y financia su cartera de préstamos con titularizaciones de hipotecas, con préstamos de entidades financieras y emisiones de deuda en el mercado local. Las líneas de crédito son el pasivo más importante dentro del balance (63.08% de pasivos) y son provistas por siete entidades, donde participan bancos de primera línea y entidades multilaterales. La

Gráfico 3. Instrumentos de Fondeo
 Junio de 2013 vs. diciembre de 2012



Fuente: La Hipotecaria, S.A. de C.V.

adquisición de la mayoría de estos créditos supone una pignoración del 79.19% de la cartera hipotecaria, mientras que solamente uno de estos préstamos cuenta con fianza solidaria de Grupo ASSA.

La estructura pasiva incluye una emisión de Papel Bursátil menores de un año (PB) y un programa de Certificados de Inversión a largo plazo (CI), con vencimientos de 2014 y 2015. La participación de éstos es del 29.66% y 4.75% de los pasivos, respectivamente; el monto autorizado por la SSF para ambos programas es de US\$65 millones. Las emisiones vigentes de PB cuentan con una fianza solidaria de Grupo ASSA; aunque La Hipotecaria se encuentra en proceso de inscripción de un programa de PBs con el crédito general de la entidad. Por su parte, los CI se emiten en tres tramos: uno con fianza solidaria de Grupo ASSA, otro con garantía de cartera hipotecaria de al menos 125% de la emisión y otro sin garantía específica.

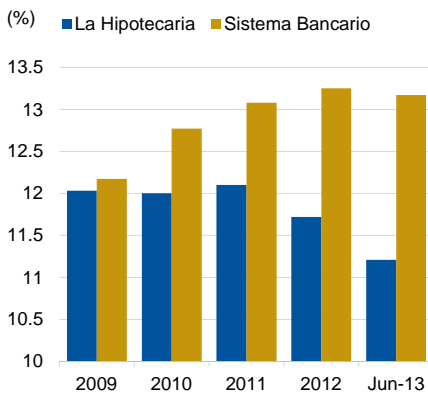
En 2013, La Hipotecaria efectuó una titularización de cartera hipotecaria por US\$45 millones, cuyos fondos se destinaron a la amortización de los préstamos por pagar (gráfico 3). Dicha titularización se emite fuera de balance por fideicomisos independientes, sin recurso de sustitución y sin recurso contra La Hipotecaria.

La gestión de activos y pasivos se favorece de la predictibilidad del vencimiento del fondeo, lo que permite una programación precisa del pago de sus obligaciones. Por otro lado, La Hipotecaria tiene un descalce significativo, debido a que su principal activo (cartera hipotecaria) está comprometido a largo plazo, mientras que sus principales fuentes de recurso (préstamos por pagar y emisiones de deuda) están contratados a corto, mediano y largo plazo. Sin embargo, la titularización recurrente de su cartera hipotecaria permite reducir el plazo de la misma hasta 25.86 meses y mitiga, parcialmente, dicho descalce.

Capital

La capitalización de La Hipotecaria es buena y denota una capacidad adecuada de absorción de pérdidas. A junio 2013, el indicador de patrimonio sobre activos es de un razonable 11.21%, pese al pago de dividendos por US\$3.7 millones. El patrimonio incluye reservas para US\$1.8 millones que serían utilizadas para respaldar pérdidas crediticias, aunque el escenario base de Fitch no prevé pérdidas superiores a las reservas y garantías existentes. En este sentido, la agencia anticipa que la posición patrimonial seguirá buena en el corto plazo, al beneficiarse de un controlado crecimiento de activos y un adecuado ritmo de acumulación de utilidades.

Gráfico 4. Patrimonio / Activos



Fuente: La Hipotecaria, S.A. de C.V. y SSF

Tabla 2. Principales Características de Emisiones

Denominación	Tipo de Instrumento	Moneda	Monto Autorizado (Millones)	Plazo	Garantía	Series
PBLHIPO2	Papel Bursátil	US\$	35.0	360 días por tramo	Fianza Solidaria de Grupo ASSA	9,10,11,13,19,20,21,22,23,24,25, 26,27,28,29,30, 31
PBLHIPO3*	Papel Bursátil	US\$	35.0	360 días por tramo	Sin Garantía Específica	n.d.
CILHIPO1	Certificación de Inversión	US\$	30.0	De 2 a 10 años	Fianza Solidaria de Grupo ASSA Cartera Hipotecaria Sin Garantía Específica	1,2,3

Fuente: La Hipotecaria, S.A. de C.V., *En proceso de inscripción ante la SSF

Clasificaciones en Escala de Fitch

Las clasificaciones de riesgo vigentes en escala de Fitch se detallan a continuación:

- Clasificación de emisor de largo plazo: 'AA-(slv)';
- Clasificación de emisor de corto plazo: 'F1+(slv)';
- Clasificación de corto plazo de PBLHIPO2 c/garantía de Grupo ASSA: 'F1+(slv)';
- Clasificación de corto plazo de PBLHIPO3 s/garantía: 'F1+(slv)';
- Clasificación de largo plazo de CILHIPO1 c/garantía de Grupo ASSA: 'AA+(slv)';
- Clasificación de largo plazo de CILHIPO1 c/garantía de cartera hipotecaria: 'AA(slv)';
- Clasificación de largo plazo de CILHIPO1 s/garantía: 'AA-(slv)';

Perspectiva Estable.

La Hipotecaria, S.A. de C.V.

Estado de Resultados

(miles de USD)	30 jun 2013	31 dic 2012	31 dic 2011	31 dic 2010	31 dic 2009	31 dic 2008
	6 Meses	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal
1. Ingresos por Intereses sobre Préstamos	3,638.5	7,381.7	6,666.3	6,393.5	6,400.6	5,790.5
2. Otros Ingresos por Intereses	120.6	4.3	3.1	16.0	21.7	58.2
3. Ingresos por Dividendos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
4. Ingreso Bruto por Intereses y Dividendos	3,759.1	7,386.1	6,669.4	6,409.5	6,422.4	5,848.7
5. Gastos por Intereses sobre Depósitos de Clientes	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
6. Otros Gastos por Intereses	1,844.3	3,616.1	2,770.6	2,522.6	3,121.6	3,788.2
7. Total Gastos por Intereses	1,844.3	3,616.1	2,770.6	2,522.6	3,121.6	3,788.2
8. Ingreso Neto por Intereses	1,914.8	3,770.0	3,898.7	3,886.9	3,300.8	2,060.5
9. Ganancia (Pérdida) Neta en Venta de Títulos Valores y Derivados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
10. Ganancia (Pérdida) Neta en Otros Títulos Valores	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
11. Ganancia (Pérdida) Neta en Activos a Valor Razonable a través del Estado de Resultados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
12. Ingreso Neto por Seguros	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
13. Comisiones y Honorarios Netos	548.9	965.9	694.3	599.0	839.1	1,205.3
14. Otros Ingresos Operativos	(50.8)	212.0	306.5	58.8	79.5	39.9
15. Total de Ingresos Operativos No Financieros	498.1	1,177.9	1,000.8	657.8	918.7	1,245.2
16. Gastos de Personal	385.0	783.0	592.7	405.6	472.2	628.0
17. Otros Gastos Operativos	772.4	1,423.1	1,119.9	966.5	730.9	1,140.1
18. Total Gastos Operativos	1,157.4	2,206.1	1,712.6	1,372.1	1,203.2	1,768.0
19. Utilidad/Pérdida Operativa Tomada como Patrimonio	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
20. Utilidad Operativa antes de Provisiones	1,255.5	2,741.8	3,186.9	3,172.6	3,016.3	1,537.7
21. Cargo por Provisiones para Préstamos	158.4	340.7	416.3	617.8	373.7	158.9
22. Cargo por Provisiones para Títulos Valores y Otros Préstamos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
23. Utilidad Operativa	1,097.1	2,401.1	2,770.6	2,554.8	2,642.6	1,378.8
24. Utilidad/Pérdida No Operativa Tomada como Patrimonio	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
25. Ingresos No Recurrentes	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
26. Gastos No Recurrentes	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
27. Cambio en Valor Razonable de la Deuda	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
28. Otros Ingresos y Gastos No Operativos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
29. Utilidad Antes de Impuestos	1,097.1	2,401.1	2,770.6	2,554.8	2,642.6	1,378.8
30. Gastos de Impuestos	310.2	671.9	650.2	546.4	643.0	336.7
31. Ganancia/Pérdida por Operaciones Descontinuadas	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
32. Utilidad Neta	786.9	1,729.2	2,120.4	2,008.4	1,999.5	1,042.1
33. Cambio en Valor de Inversiones Disponibles para la Venta	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
34. Revaluación de Activos Fijos	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
35. Diferencias en Conversión de Divisas	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
36. Ganancia/Pérdida en Otros Ingresos Ajustados (OIA)	(34.1)	0.0	0.0	0.0	295.6	(190.6)
37. Ingreso Ajustado por Fitch	752.8	1,729.2	2,120.4	2,008.4	2,295.1	851.5
38. Nota: Utilidad Atribuible a Intereses Minoritarios	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
39. Nota: Utilidad Neta Después de Asignación a Intereses Minoritarios	786.9	1,729.2	2,120.4	2,008.4	1,999.5	1,042.1
40. Nota: Dividendos Comunes Relacionados al Período	0.0	0.0	0.0	4,600.0	1,500.0	0.0
41. Nota: Dividendos Preferentes Relacionados al Período	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Fuente: La Hipotecaria, S.A. de C.V.

La Hipotecaria, S.A. de C.V.

Balance General

(miles de USD)	30 jun 2013	31 dic 2012	31 dic 2011	31 dic 2010	31 dic 2009	31 dic 2008
	6 Meses	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal
Activos						
A. Préstamos						
1. Préstamos Hipotecarios Residenciales	70,698.0	104,462.6	86,835.3	76,384.9	71,031.1	71,262.0
2. Otros Préstamos Hipotecarios	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
3. Otros Préstamos al Consumo/Personales	5,073.3	4,816.2	4,709.0	6,343.3	7,949.7	8,964.7
4. Préstamos Corporativos y Comerciales	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
5. Otros Préstamos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
6. Menos: Reservas para Préstamos Vencidos	287.4	278.7	263.3	362.9	213.3	123.9
7. Préstamos Netos	75,484.0	109,000.1	91,281.0	82,365.3	78,767.4	80,102.9
8. Préstamos Brutos	75,771.3	109,278.8	91,544.3	82,728.3	78,980.8	80,226.7
9. Nota: Préstamos Vencidos incluidos arriba	2,319.1	2,797.4	2,313.2	2,371.1	2,132.7	645.9
10. Nota: Préstamos a Valor Razonable incluidos arriba	90,242.2	116,635.4	91,631.4	77,201.2	79,132.1	79,247.3
B. Otros Activos Productivos						
1. Préstamos y Operaciones Interbancarias	7,141.7	3,230.6	2,606.4	3,005.0	2,261.5	2,742.9
2. Repos y Colaterales en Efectivo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
3. Títulos Valores Negociables y su Valor Razonable a través del Estado de Resultados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
4. Derivados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
5. Títulos Valores Disponibles para la Venta	3,954.7	0.0	0.0	0.0	223.4	236.3
6. Títulos Valores Mantenidos al Vencimiento	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
7. Inversiones en Empresas Relacionadas	219.3	29.4	11.4	11.4	11.4	11.4
8. Otros Títulos Valores	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
9. Total Títulos Valores	4,174.0	29.4	11.4	11.4	234.7	247.7
10. Nota: Títulos Valores del Gobierno incluidos arriba	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
11. Nota: Total Valores Pignorados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
12. Inversiones en Propiedades	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
13. Activos de Seguros	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
14. Otros Activos Productivos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
15. Total Activos Productivos	86,799.7	112,260.2	93,898.8	85,381.7	81,263.7	83,093.4
C. Activos No Productivos						
1. Efectivo y Depósitos en Bancos	5,783.6	1,859.0	2,123.8	1,407.0	1,282.1	1.2
2. Nota: Reservas Obligatorias incluidas arriba	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
3. Bienes Adjudicados	504.6	540.6	637.1	409.2	311.6	217.7
4. Activos Fijos	179.8	154.0	173.4	210.9	270.8	342.6
5. Plusvalía	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
6. Otros Intangibles	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
7. Activos por Impuesto Corriente	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
8. Activos por Impuesto Diferido	81.9	82.6	64.6	90.7	0.0	0.0
9. Operaciones Descontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
10. Otros Activos	1,304.2	810.9	855.9	917.1	817.0	622.0
11. Total Activos	94,653.7	115,707.3	97,753.5	88,416.7	83,945.1	84,276.9

Fuente: La Hipotecaria, S.A. de C.V.

La Hipotecaria, S.A. de C.V.

Balance General

(miles de USD)	30 jun 2013	31 dic 2012	31 dic 2011	31 dic 2010	31 dic 2009	31 dic 2008
	6 Meses	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal
Pasivos y Patrimonio						
D. Pasivos que Devengan Intereses						
1. Depósitos en Cuenta Corriente	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2. Depósitos en Cuenta de Ahorro	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
3. Depósitos a Plazo	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
4. Total Depósitos de Clientes	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
5. Depósitos de Bancos	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
6. Repos y Colaterales en Efectivo	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
7. Otros Depósitos y Obligaciones de Corto Plazo	36,836.0	44,562.0	53,985.8	37,815.9	46,680.3	58,351.5
8. Depósitos Totales, Mercados de Dinero y Obligaciones de Corto Plazo	36,836.0	44,562.0	53,985.8	37,815.9	46,680.3	58,351.5
9. Obligaciones Senior a más de un Año	45,089.4	55,354.7	30,179.8	38,203.1	25,377.3	10,000.0
10. Obligaciones Subordinadas	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
11. Otras Obligaciones	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
12. Total Fondo a Largo Plazo	45,089.4	55,354.7	30,179.8	38,203.1	25,377.3	10,000.0
13. Derivados	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
14. Obligaciones Negociables	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
15. Total Fondo	81,925.4	99,916.6	84,165.6	76,019.0	72,057.6	68,351.5
E. Pasivos que No Devengan Intereses						
1. Porción de la Deuda a Valor Razonable	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
2. Reservas por Deterioro de Créditos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
3. Reservas para Pensiones y Otros	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
4. Pasivos por Impuesto Corriente	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
5. Pasivos por Impuesto Diferido	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
6. Otros Pasivos Diferidos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
7. Operaciones Descontinuadas	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
8. Pasivos de Seguros	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
9. Otros Pasivos	2,115.2	2,230.4	1,756.9	1,787.1	1,785.2	8,118.2
10. Total Pasivos	84,040.6	102,147.0	85,922.5	77,806.0	73,842.8	76,469.7
F. Capital Híbrido						
1. Acciones Preferentes y Capital Híbrido Contabilizado como Deuda	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2. Acciones Preferentes y Capital Híbrido Contabilizado como Patrimonio	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
G. Patrimonio						
1. Capital Común	10,613.1	13,560.3	11,831.1	10,610.7	10,102.3	7,807.2
2. Interés Minoritario	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
3. Reservas por Revaluación de Títulos Valores	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
4. Reservas por Revaluación de Posición en Moneda Extranjera	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
5. Revaluación de Activos Fijos y Otras Acumulaciones OIA	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
6. Total Patrimonio	10,613.1	13,560.3	11,831.1	10,610.7	10,102.3	7,807.2
7. Total Pasivos y Patrimonio	94,653.7	115,707.3	97,753.5	88,416.7	83,945.1	84,276.9
8. Nota: Capital Base según Fitch	10,531.1	13,477.7	10,519.9	10,102.3	10,102.3	7,807.2

Fuente: La Hipotecaria, S.A. de C.V.

La Hipotecaria, S.A. de C.V.

Resumen Analítico

	30 jun 2013	31 dic 2012	31 dic 2011	31 dic 2010	31 dic 2009	31 dic 2008
	6 Meses	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal
A. Indicadores de Intereses						
1. Ingresos por Intereses sobre Préstamos / Préstamos Brutos Prom.	7.29	7.41	7.65	7.91	8.04	7.74
2. Gastos por Int. sobre Depósitos de Clientes / Depósitos de Clientes Prom.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
3. Ingresos por Intereses / Activos Productivos Promedio	7.24	7.16	7.44	7.69	7.82	7.44
4. Gastos por Intereses / Pasivos que Devengan Intereses Prom.	3.94	3.90	3.46	3.41	4.45	5.52
5. Ingreso Neto por Intereses / Activos Productivos Promedio	3.69	3.66	4.35	4.66	4.02	2.62
6. Ing. Neto por Int. – Cargo por Prov. para Préstamos / Activos Prod. Prom.	3.38	3.33	3.88	3.92	3.56	2.42
7. Ing. Neto por Int. – Dividendos de Acciones Preferentes / Act. Prod. Prom.	3.69	3.66	4.35	4.66	4.02	2.62
B. Otros Indicadores de Rentabilidad Operativa						
1. Ingresos No Financieros / Ingresos Brutos	20.64	23.81	20.43	14.47	21.77	37.67
2. Gastos No Financieros / Ingresos Brutos	47.97	44.59	34.95	30.19	28.51	53.48
3. Gastos No Financieros / Activos Promedio	2.12	2.05	1.84	1.59	1.43	2.22
4. Utilidad Operativa antes de Provisiones / Patrimonio Promedio	19.85	21.60	28.40	30.63	33.68	23.63
5. Utilidad Operativa antes de Provisiones / Activos Totales Prom.,	2.30	2.55	3.42	3.68	3.59	1.93
6. Prov. para Préstamos y Títulos Valores / Util. Oper. antes de Prov.	12.61	12.43	13.06	19.47	12.39	10.33
7. Utilidad Operativa / Patrimonio Promedio	17.34	18.92	24.69	24.67	29.51	21.19
8. Utilidad Operativa / Activos Totales Promedio	2.01	2.24	2.98	2.96	3.14	1.73
9. Impuestos / Utilidad antes de Impuestos	28.28	27.98	23.47	21.39	24.33	24.42
10. Utilidad Operativa antes de Provisiones / Activos Ponderados por Riesgo	5.06	4.50	3.40	3.72	3.72	1.91
11. Utilidad Operativa / Activos Ponderados por Riesgo	4.42	3.94	2.95	3.00	3.26	1.72
C. Otros Indicadores de Rentabilidad						
1. Utilidad Neta / Patrimonio Promedio	12.44	13.62	18.90	19.39	22.33	16.02
2. Utilidad Neta / Activos Totales Promedio	1.44	1.61	2.28	2.33	2.38	1.31
3. Ingreso Ajustado por Fitch / Patrimonio Promedio	11.90	13.62	18.90	19.39	25.63	13.09
4. Ingreso Ajustado por Fitch / Activos Totales Promedio	1.38	1.61	2.28	2.33	2.73	1.07
5. Utilidad Neta / Act. Totales Prom. + Act. Titularizados Administrados Prom.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
6. Utilidad Neta / Activos Ponderados por Riesgo	3.17	2.84	2.26	2.36	2.47	1.30
7. Ingreso Ajustado por Fitch / Activos Ponderados por Riesgo	3.03	2.84	2.26	2.36	2.83	1.06
D. Capitalización						
1. Capital Base según Fitch / Activos Ponderados por Riesgo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
3. Patrimonio Común Tangible / Activos Tangibles	11.14	11.65	12.04	11.91	12.03	9.26
4. Indicador de Capital Primario Regulatorio	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
5. Indicador de Capital Total Regulatorio	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
6. Indicador de Capital Primario Base Regulatorio	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
7. Patrimonio / Activos Totales	11.21	11.72	12.10	12.00	12.03	9.26
8. Dividendos Pagados y Declarados en Efectivo / Utilidad Neta	0.00	0.00	0.00	229.04	75.02	0.00
9. Dividendos Pagados y Declarados en Efectivo / Ingreso Ajustado por Fitch	0.00	0.00	0.00	229.04	65.36	0.00
10. Dividendos en Efectivo y Recompra de Acciones / Utilidad Neta	00.0	0.00	0.00	229.04	75.02	0.00
11. Utilidad Neta – Dividendos en Efectivo / Patrimonio Total	14.95	12.75	17.92	(24.42)	4.94	13.35
E. Calidad de Activos						
1. Crecimiento del Activo Total	(18.20)	18.37	10.56	5.33	(0.39)	11.93
2. Crecimiento de los Préstamos Brutos	(30.66)	19.37	10.66	4.74	(1.55)	15.72
3. Préstamos Vencidos / Préstamos Brutos	3.06	2.56	2.53	2.87	2.70	0.81
4. Reservas para Préstamos Vencidos / Préstamos Brutos	0.38	0.25	0.29	0.44	0.27	0.15
5. Reservas para Préstamos Vencidos / Préstamos Vencidos	12.39	9.96	11.38	15.31	10.00	19.18
6. Préstamos Vencidos – Reservas para Préstamos Vencidos / Patrimonio	19.14	18.57	17.33	18.93	19.00	6.69
7. Cargo por Provisión para Préstamos / Préstamos Brutos Promedio	0.32	0.34	0.48	0.76	0.47	0.21
8. Castigos Netos / Préstamos Brutos Promedio	0.30	0.33	0.59	0.58	0.36	0.12
9. Préstamos Vencidos + Act. Adjudicados / Préstamos Brutos + Act. Adjud.	3.70	3.04	3.20	3.34	3.08	1.07
F. Fondeo						
1. Préstamos / Depósitos de Clientes	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
2. Activos Interbancarios / Pasivos Interbancarios	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
3. Depósitos de Clientes / Total Fondeo excluyendo Derivados	0.-0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Fuente: La Hipotecaria, S.A. de C.V.

Las calificaciones antes señaladas fueron solicitadas por el emisor, o en su nombre, y por lo tanto, Fitch ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.

La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo, no constituirá una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los miembros del Consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes.

Categoría EAA: Corresponde a aquellas entidades que cuentan con una muy alta capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece y en la economía. Los factores de protección son fuertes, el riesgo es modesto.

Categoría AA: Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Nivel 1(N-1): Corresponde a aquellos instrumentos cuyos emisores cuentan con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Dentro de una escala de clasificación se podrán utilizar los signos "+" y "-", para diferenciar los instrumentos con mayor o menor riesgo dentro de su categoría. El signo "+" indica un nivel menor de riesgo, mientras que el signo "-" indica un nivel mayor de riesgo.

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: [HTTP://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.COM. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERESES, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO.

Derechos de autor © 2013 por Fitch, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. One State Street Plaza, NY, NY 10004 Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Fax: (212) 480-4435. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una calificación.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión se basa en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por la calificación. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas, suspendidas, o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1.000 a USD750.000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10.000 y USD1.500.000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.