

PROSPECTO INFORMATIVO
BANVIVIENDA
SU BANCO PERSONAL

BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S.A. (BANVIVIENDA)

Banco Panameño de la Vivienda, S.A. (Banvivienda) es una sociedad anónima organizada y en existencia de conformidad con las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No. 5125 de 5 de diciembre de 1980 de la Notaría Pública Primera del Circuito de Panamá, la cual se encuentra inscrita a Ficha 064474, Rollo 5071, Imagen 0214 en la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público desde el 13 de diciembre de 1980. Desde su organización, Banco Panameño de la Vivienda, S.A. ha reformado en varias ocasiones disposiciones de su pacto social. Dichas reformas se encuentran debidamente inscritas en el Registro Público.

US\$50,000,000.00
Bonos Corporativos

Oferta Pública de Bonos Corporativos (los “Bonos”) de Banco Panameño de la Vivienda, S.A. (el “Banco”) con un valor nominal total de Cincuenta Millones de Dólares (US\$50,000,000.00), en una sola Serie, devengando una tasa de interés anual variable de Libor tres (3) meses más un margen de dos cinco octavos por ciento (2 5/8%). Los intereses serán pagaderos y las tasas serán revisables trimestralmente los 30 de abril, 30 de julio, 30 de octubre y 30 de enero de cada año hasta la Fecha de Vencimiento. La Fecha de Vencimiento de los Bonos es el 30 de abril de 2015. El capital de los Bonos se amortizará mediante abonos trimestrales, iguales y consecutivos (cada uno de los cuales será por un monto que se calculará, para cada Bono, según lo mencionado en la Sección III.A., numeral 3, de este Prospecto Informativo); dichos abonos a capital se realizarán específicamente en cada Día de Pago a partir del 30 de julio 2005. Los pagos a capital e intereses de cada Bono serán pagaderos trimestralmente por el Banco a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia. Los Bonos no podrán ser redimidos anticipadamente por el Banco. Cualquier término en mayúscula tendrá el significado dado a dichos términos en este Prospecto Informativo.

Los Bonos están respaldados por el crédito general del Banco y por un Fideicomiso de Garantía constituido con BG Trust, Inc. el cual contendrá cesión de créditos hipotecarios residenciales del Banco.

PRECIO INICIAL DE VENTA: 100% *

LA OFERTA PUBLICA DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADA POR LA COMISION NACIONAL DE VALORES. ESTA AUTORIZACION NO IMPLICA QUE LA COMISION RECOMIENDA LA INVERSION EN TALES VALORES NI REPRESENTA OPINION FAVORABLE O DESFAVORABLE SOBRE LA PERSPECTIVA DEL NEGOCIO. LA COMISION NACIONAL DE VALORES NO SERA RESPONSABLE POR LA VERACIDAD DE LA INFORMACION PRESENTADA EN ESTE PROSPECTO INFORMATIVO O DE LAS DECLARACIONES CONTENIDAS EN LAS SOLICITUDES DE REGISTRO.

Denominación	Precio al Público *	Gastos de la Emisión **	Monto Neto al Banco
Por Unidad	US\$1,000.00	US\$7.3615	US\$992.64
Total de la Emisión	US\$50,000,000.00	US\$368,075.00	US\$49,631,925.00

* Precio de oferta inicial más intereses acumulados, precio inicial sujeto a cambios. ** Ver Sección III.D.

EL LISTADO Y LA NEGOCIACION DE ESTOS VALORES HAN SIDO AUTORIZADOS POR LA BOLSA DE VALORES DE PANAMA, S.A. ESTA AUTORIZACION NO IMPLICA SU RECOMENDACION U OPINION ALGUNA SOBRE DICHOS VALORES O EL BANCO.

Fecha de la Oferta: 30 de abril 2005

Fecha de Impresión: 30 de abril 2005

Casa de Valores

Suscriptor



BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Balance de Situación Consolidado

31 de diciembre de 2004

(Cifras en Balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Efectivo y efectos de caja		2,618,132	3,221,222
Depósitos en bancos:			
A la vista en bancos locales		63,037	28,003
A la vista en bancos del exterior		635,855	745,801
A plazo en bancos locales	15	24,889,333	19,943,698
Total de depósitos en bancos		25,588,225	20,717,502
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos		28,206,357	23,938,724
Valores disponibles para la venta	5 y 11	9,051,885	1,125,000
Préstamos:	3, 4 y 15		
Sector interno		97,978,064	84,634,527
Sector externo		148,828	291,380
		98,126,892	84,925,907
Menos: Reserva para pérdidas en préstamos		1,072,748	896,897
Intereses y comisiones no ganadas		6,363	6,391
Préstamos, neto		97,047,781	84,022,619
Valores para la tenencia hasta su vencimiento	6	0	375,000
Inversiones en asociadas	3 y 7	7,069,227	5,920,290
Propiedades, mobiliarios, equipos y mejoras, neto de depreciación acumulada	8	4,880,688	3,438,138
Otros activos:			
Intereses acumulados por cobrar	3 y 6	818,191	843,926
Crédito fiscal por intereses preferenciales a prestatarios	16	2,499,002	2,456,802
Otros	9	758,327	555,636
Total de otros activos		4,075,520	3,856,364
Total de activos		150,331,458	122,676,135

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

BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Balance de Situación Consolidado

31 de diciembre de 2004

(Cifras en Balboas)

<u>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</u>	<u>Nota</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Depósitos:	3 y 15		
Locales:			
A la vista		4,111,310	4,116,528
De ahorros		9,472,121	7,378,258
A plazo fijo	15	111,122,367	92,822,840
Extranjeros:			
A la vista		4,136	4,912
De ahorros		59,005	37,731
A plazo fijo	15	<u>3,228,494</u>	<u>1,425,183</u>
Total de depósitos		<u>127,997,433</u>	<u>105,785,452</u>
Financiamientos recibidos	4 y 10	4,702,366	4,145,617
Valores vendidos bajo acuerdos de recompra	5 y 11	3,835,900	0
Otros pasivos:			
Cheques de gerencia y cheques certificados		905,719	392,210
Intereses acumulados por pagar	3	249,567	294,927
Acreedores varios		<u>261,262</u>	<u>273,930</u>
Total de otros pasivos		<u>1,416,548</u>	<u>961,067</u>
Total de pasivos		<u>137,952,247</u>	<u>110,892,136</u>
Patrimonio de los accionistas:	12		
Acciones comunes		8,596,762	8,596,762
Acciones preferidas		1,500,000	1,500,050
Reserva legal para préstamos	4	165,000	165,000
Reserva de valuación de valores disponibles para la venta	5	(20,646)	0
Utilidades no distribuidas		<u>2,138,095</u>	<u>1,522,187</u>
Total de patrimonio de los accionistas		<u>12,379,211</u>	<u>11,783,999</u>
Compromisos y contingencias	13		
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>150,331,458</u>	<u>122,676,135</u>

BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Resultados

Año terminado el 31 de diciembre de 2004

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Ingresos por intereses y comisiones:			
Intereses sobre:			
Préstamos	3 y 16	6,803,012	7,458,311
Depósitos a plazo en bancos		264,631	160,846
Valores disponibles para la venta		164,051	35,636
Comisiones sobre préstamos		488,602	443,309
Total de ingresos por intereses y comisiones		<u>7,720,296</u>	<u>8,098,102</u>
Gasto de intereses	3	<u>4,861,832</u>	<u>5,457,894</u>
Ingreso neto por intereses y comisiones, antes de provisión		2,858,464	2,640,208
Provisión para pérdidas en préstamos	4	<u>192,000</u>	<u>405,444</u>
Ingreso de intereses y comisiones neto, después de provisión		2,666,464	2,234,764
Otros ingresos (gastos):			
Ingresos por otros servicios bancarios		317,444	302,733
Ingresos por dividendos	7	248,486	304,554
Ingresos por participación en compañías asociadas	7	675,178	680,460
Ganancia en venta de valores	5	312,967	0
Ganancia en venta de propiedades	3 y 8	501,154	0
Gasto de comisiones		(59,128)	(47,083)
Provisión para pérdida en propiedades en venta	9	<u>(42,574)</u>	<u>(8,263)</u>
Total de otros ingresos		1,953,527	1,232,401
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos del personal		1,763,693	1,437,926
Honorarios profesionales y legales		177,597	121,495
Propaganda y promoción		63,927	12,040
Alquileres		10,409	15,345
Seguros		85,645	88,551
Papelería y útiles de oficina		88,560	99,363
Cuotas y suscripciones		24,584	19,072
Impuestos varios		178,142	133,537
Depreciación	8	279,811	214,725
Otros		629,135	481,380
Total de gastos generales y administrativos		<u>3,301,503</u>	<u>2,623,434</u>
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		1,318,488	843,731
Impuesto sobre la renta, estimado	17	93,639	123,016
Utilidad neta		<u>1,224,849</u>	<u>720,715</u>

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

BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Año terminado el 31 de diciembre de 2004

(Cifras en Balboas)

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad neta	1,224,849	720,715
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:		
Depreciación	279,811	214,725
Provisión para pérdidas en préstamos	192,000	405,444
Provisión para pérdida en propiedades en venta	42,574	8,263
Préstamos castigados	(16,149)	(114,445)
Ganancia en venta de valores	(312,967)	0
Descarte de activo fijo, neto	711,932	50,357
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Crédito fiscal por intereses preferenciales	(2,336,750)	(2,102,150)
Depósitos recibidos de clientes	22,211,981	(1,444,693)
Intereses acumulados por cobrar	25,735	89,582
Intereses acumulados por pagar	(45,360)	(33,287)
Préstamos a clientes	(13,200,985)	2,891,750
Otros activos	(245,265)	(37,895)
Otros pasivos	500,841	(651,141)
Intereses y comisiones no ganadas	(28)	(9,872)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>9,032,219</u>	<u>(12,647)</u>
Actividades de inversión:		
Valores disponibles para la venta	(7,634,564)	288,489
Valores para la tenencia hasta su vencimiento	375,000	518,000
Inversiones en asociadas	(1,148,937)	0
Adquisición de inmueble, mobiliario, equipo y mejoras	(2,434,293)	(96,251)
Producto de la venta de crédito fiscal por intereses preferenciales	2,294,550	1,840,058
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión	<u>(8,548,244)</u>	<u>2,550,296</u>
Actividades de financiamiento:		
Producto neto de financiamientos recibidos	556,749	1,146,030
Valores vendidos bajo acuerdos de recompra	3,835,900	0
Impuesto complementario	(23,226)	(13,936)
Cancelación de acciones preferidas	(50)	0
Dividendos pagados en efectivo	(585,715)	(295,479)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>3,783,658</u>	<u>836,615</u>
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	4,267,633	3,374,264
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	23,938,724	20,564,460
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>28,206,357</u>	<u>23,938,724</u>
Información suplementaria sobre el flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Intereses recibidos	7,257,430	7,744,375
Intereses pagados	4,907,193	5,491,181

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

(1) Constitución y Operaciones

El Banco Panameño de la Vivienda, S. A. está constituido de acuerdo a las leyes de la República de Panamá. El Banco inició operaciones en abril de 1981 bajo una licencia general otorgada por la Superintendencia de Bancos, la cual le permite efectuar indistintamente negocios de banca en Panamá y transacciones que se perfeccionen, consuman o surtan sus efectos en el exterior y realizar aquellas otras actividades que la Superintendencia autorice. Los riesgos más importantes del negocio bancario que la administración percibe y administra son los riesgos de pérdida en créditos, los riesgos de liquidez y financiamiento de las operaciones activas y los riesgos de mercado (ver nota 19).

El Banco es totalmente dueño o controla significativamente las compañías subsidiarias que se describen en los párrafos siguientes:

- Compañía Administrativa de Inversiones, S. A. está organizada de acuerdo a la ley de sociedades anónimas de la República de Panamá, inicio operaciones en 1993 y su actividad principal es la inversión en acciones de sociedades.
- Red Wood Resources, Inc. está organizada de acuerdo a la ley de sociedades anónimas de la República de Panamá, inicio operaciones en 1989 y su actividad principal es la tenencia de las acciones de Protecho, S. A.
- Protecho, S. A. está organizada de acuerdo a la ley de sociedades anónimas de la República de Panamá, inició operaciones en 1992 y su actividad principal es la tenencia de bienes raíces en general.

El Banco Panameño de la Vivienda, S. A. y subsidiarias serán referidas como “el Banco”.

Al 31 de diciembre de 2004, el Banco mantenía un total de 108 (2003: 87) empleados permanentes y temporales, y tienen localizadas sus oficinas principales en Avenida Balboa, ciudad de Panamá, República de Panamá.

Los bancos autorizados para operar en Panamá están regulados y supervisados 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 y las normas que lo desarrollan.

Estos estados financieros fueron autorizados por la Gerencia para su emisión el 18 de febrero de 2005.

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad Más Importantes

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros consolidados del Banco han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad Más Importantes (continuación)

(b) *Base de Preparación*

Los estados financieros consolidados son preparados con base a valor razonable para los activos financieros para negociar o disponibles para la venta, excepto aquellos para los cuales no está disponible una medición confiable de valor razonable. Otros activos y pasivos financieros y no financieros se presentan al costo amortizado o costo histórico, excepto aquellas inversiones en compañías asociadas que se presentan bajo el método contable de participación.

Las políticas contables han sido aplicadas consistentemente por el Banco comparadas con el año anterior.

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

(c) *Principio de Consolidación*

Los estados financieros consolidados incluyen los activos, pasivos, patrimonio de los accionistas y las operaciones de Banco Panameño de la Vivienda, S. A. y sus subsidiarias, Compañía Administrativa de Inversiones, S. A., Red Wood Resources Inc. y Protecho, S. A. Todos los saldos y transacciones de importancia entre las compañías han sido eliminados en la consolidación.

(d) *Préstamos*

Los préstamos concedidos se presentan a su valor principal pendiente de cobro. Los intereses sobre los préstamos se calculan con base al valor principal pendiente de cobro y las tasas de interés pactadas, y se reconocen como ingresos en el estado consolidado de resultados bajo el método contable de acumulación.

El Banco tiene la política de no acumular intereses sobre aquellos préstamos cuyo capital o intereses esté atrasado en más de 90 días, al menos que en opinión de la gerencia, basado en una evaluación de la condición financiera del prestatario, colaterales u otros factores, el pago es probable.

(e) *Reserva para Pérdidas en Préstamos*

El Banco utiliza el método de reserva para proveer sobre pérdidas en préstamos. La reserva se incrementa en base a una provisión que se carga como gasto de provisión en el estado consolidado de resultados y es disminuida por préstamos dados de baja, neto de recuperaciones. La provisión para pérdidas en préstamos es determinada con base a evaluación de riesgos en préstamos específicos y otros factores que, a juicio de la administración del Banco ameritan consideración actual en la estimación de las pérdidas en préstamos.

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad Más Importantes (continuación)

A tal efecto, el Banco clasifica su cartera de préstamos y estima la reserva para pérdidas en préstamos con base al Acuerdo 6-2000, emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá de la República de Panamá con fecha 28 de junio de 2000. El Acuerdo 6-2000 establece que los préstamos deben ser clasificados en una de las siguientes cinco categorías, de acuerdo a sus riesgo de cobro y condiciones del préstamo, y requiere una reserva mínima por cada clasificación, la cual se calcula sobre el saldo del préstamo neto de garantías reales. Estas clasificaciones de riesgo y reservas mínimas requeridas son las siguientes:

<u>Tipo de clasificación</u>	<u>Reserva Mínima Exigida</u>
Normal	0%
Mención Especial	2%
Subnormal	15%
Dudoso	50%
Irrecuperable	100%

El Acuerdo 6-2000 requiere que la reserva para pérdidas en préstamos no sea menor al 1% del saldo de la cartera.

La provisión para incrementar la reserva para pérdidas específicas se carga a los resultados del período corriente y la provisión para riesgos genéricos en préstamos se segrega de las utilidades no distribuidas en el patrimonio de los accionistas.

(f) Ingreso por Comisiones

Generalmente, las comisiones sobre préstamos a corto plazo, cartas de crédito y otros servicios bancarios, se reconocen como ingreso al momento de su cobro por ser transacciones de corta duración. El ingreso reconocido al momento de su cobro no es significativamente diferente del que se hubiera reconocido bajo el método de acumulación. Las comisiones sobre préstamos y otras transacciones a mediano y largo plazo, neto de algunos costos directos de otorgar los mismos, son diferidas y amortizadas a ingresos durante la vida de las mismas. Las comisiones están incluidas en el rubro de ingresos por comisiones en el estado consolidado de resultados.

(g) Valores Vendidos bajo Acuerdos de Recompra

El Banco mantiene transacciones de valores vendidos bajo acuerdos de recompra a fechas futuras y a precios acordados. La obligación de recomprar valores vendidos es reflejada como un pasivo en el balance de situación consolidado, y se presenta al valor de la obligación original. Los valores relacionados con los acuerdos se mantienen en las cuentas de activo. El gasto por interés es reconocido con base a los acuerdos y se calcula utilizando el método de interés efectivo. El interés es reflejado como gasto de intereses en el estado de utilidad y los intereses acumulados por pagar en el balance de situación.

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad Más Importantes (continuación)

(h) *Inversiones en Valores*

Las inversiones en valores son clasificadas a la fecha de compra, basados en la capacidad e intención de venderlos o mantenerlos como inversiones hasta su vencimiento. Las clasificaciones efectuadas por el Banco se detallan a 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. Estas inversiones se presentan a su valor razonable y los cambios en el valor razonable son registrados en el estado consolidado de cambios en el patrimonio de los accionistas.

Valores Mantenidos hasta su Vencimiento

Las inversiones para tenencia hasta su vencimiento son valores que el Banco tiene la intención y la posibilidad de mantener hasta su vencimiento. Estos valores consisten principalmente en instrumentos de deuda, los cuales están registrados sobre la base de costo amortizado. Cualquier inversión que experimente un deterioro en su valor, se rebaja a su valor razonable mediante el establecimiento de una reserva específica de inversiones, la cual se reconoce como gasto de provisión en los resultados.

Todas las inversiones en valores se reconocen inicialmente al costo. El saldo de las primas y descuentos se presenta neto del valor en libros de los inversionistas y se amortizan al estado consolidado de resultados.

El valor razonable de las inversiones es determinado en sus precios de mercados cotizados a la fecha del balance de situación consolidado. Para aquellos casos donde no es fiable estimar un valor razonable, las inversiones se mantienen a costo o costo amortizado, menos las pérdidas por deterioro en valor.

El Banco clasifica por riesgo su cartera de inversiones en base al Acuerdo 7-2000 emitido por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá.

(i) *Inversiones en Asociadas*

Esta categoría comprende los valores representativos de capital adquiridos con el fin de participar patrimonialmente en el control de otras empresas y/o mantener vinculación con las mismas. Las inversiones clasificadas en esta categoría se presentan aplicando el método de participación o a su costo. El deterioro no temporal en el valor de estas inversiones se reconoce mediante el establecimiento de una reserva específica para pérdidas, la cual se reconoce como gasto de provisión en los resultados.

Las inversiones en asociadas que se presentan bajo el método de participación, se registran inicialmente al costo, incrementando o disminuyendo posteriormente su importe en libros para reconocer la parte que le corresponde al inversionista en las ganancias o pérdidas obtenidas por la compañía asociada después de la fecha de adquisición. Las distribuciones de ganancias retenidas recibidas de la compañía asociada reducen el importe en libros de la inversión.

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad Más Importantes (continuación)

(j) *Propiedades, Mobiliarios, Equipos y Mejoras*

Las propiedades, mobiliarios, equipos y mejoras se indican al costo, neto de la depreciación acumulada. Las mejoras significativas son capitalizadas, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores que no extienden la vida útil o mejoran el activo son cargados directamente a gastos cuando se incurren.

La depreciación se carga a los resultados, utilizando el método de línea recta, y se provee sobre la vida útil estimada de los activos relacionados, tal como a continuación se señala:

Propiedades	40 años
Mejoras a la propiedad arrendada	10 años
Equipo rodante	7 años
Mobiliario, equipo y enseres	6 a 15 años

(k) *Instrumentos Financieros Derivados*

El banco utiliza instrumentos financieros derivados como parte de sus operaciones, los cuales se registran en el balance de situación consolidado, a su valor razonable.

(l) *Operaciones de Arrendamiento Financiero*

Los contratos de arrendamiento por cobrar se registran bajo el método financiero, los cuales se registran como parte de la cartera de préstamos al valor presente del contrato. La diferencia entre el arrendamiento financiero por cobrar y el costo del bien arrendado se registra como intereses no devengados y se amortiza a cuenta de ingresos por intereses sobre préstamos durante el período del contrato de arrendamiento, bajo el método de interés.

(m) *Propiedades Adjudicadas en Curso de Venta*

Las propiedades adjudicadas se presentan al valor más bajo entre el valor en libros de los préstamos no cancelados y su valor estimado de mercado. La gerencia considera prudente mantener una reserva para reconocer los riesgos asociados con la devaluación de los bienes que no han podido ser vendidos, la cual se reconoce en los resultados.

(n) *Propiedades para Futuros Proyectos*

Las propiedades que el Banco tiene para proyectos de vivienda, incluidos dentro de Otros Activos en el balance de situación consolidado, están presentados al valor razonable de avalúo.

(o) *Uso de Estimaciones*

La administración del Banco ha efectuado un número de estimaciones y supuestos relacionados al reporte de activos y pasivos, ingresos y gastos, y la revelación de pasivos contingentes al preparar estos estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones importantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan con la determinación de la reserva para pérdidas en préstamos, reserva para pérdidas por deterioro en el valor de inversiones, la reserva para pérdidas en bienes adjudicados y el valor de mercado de propiedades para proyectos de vivienda.

(2) **Resumen de Políticas de Contabilidad Más Importantes (continuación)**

(p) *Deterioro de Activo*

Los valores en libros de los activos del Banco son revisados a la fecha del balance de situación para determinar si existe deterioro significativo en su valor. Si dicho indicativo 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.

(3) **Transacciones con Partes Relacionadas**

El balance de situación consolidado y el estado consolidado de resultados incluyen las siguientes transacciones y saldos con partes relacionadas, determinadas por la gerencia del Banco:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
<u>Activos:</u>		
Préstamos	<u>7,521,356</u>	<u>3,041,122</u>
Inversiones en asociadas	<u>8,194,227</u>	<u>7,045,290</u>
Intereses acumulados por cobrar	<u>63,785</u>	<u>48,528</u>
<u>Pasivos:</u>		
Depósitos recibidos:		
A la vista – locales	<u>645,186</u>	<u>739,156</u>
De ahorros	<u>819,829</u>	<u>1,440,821</u>
A plazo fijo – locales	<u>31,918,266</u>	<u>27,756,258</u>
Intereses acumulados por pagar	<u>23,213</u>	<u>23,357</u>
<u>Ingresos y gastos:</u>		
Ingresos por intereses sobre préstamos	<u>313,519</u>	<u>404,263</u>
Ganancia en venta de propiedades (nota 8)	<u>501,154</u>	<u>0</u>
Gasto de intereses	<u>1,241,936</u>	<u>1,290,427</u>
Honorarios profesionales	<u>39,400</u>	<u>0</u>

Al 31 de diciembre de 2004, el Banco tenía cartera de préstamos hipotecarios residenciales de B/.16,184,959 (2003: B/.17,311,941) dados en garantía suspensiva a parte relacionada, los cuales cubren depósitos a plazo fijo que mantiene esta parte relacionada con el Banco (ver nota 4).

(4) Préstamos

La cartera de préstamos se resume a continuación:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Sector interno:		
Préstamos corporativos:		
Hipotecarios comerciales	2,774,618	4,106,675
Prendarios	1,891,841	3,008,033
Comerciales	965,398	289,442
Sobregiros	1,040,053	976,034
Arrendamientos financieros	<u>362,192</u>	<u>507,771</u>
	<u>7,034,102</u>	<u>8,887,955</u>
Préstamos al consumidor:		
Para consumo:		
Personales	4,279,930	5,348,897
Autos	136,295	161,102
Sobregiros	366,044	375,990
Arrendamientos financieros	62,128	46,673
Prendarios	7,055,222	2,555,386
Para vivienda:		
Hipotecarios	<u>79,044,343</u>	<u>67,258,524</u>
	<u>90,943,962</u>	<u>75,746,572</u>
Total de sector interno	<u>97,978,064</u>	<u>84,634,527</u>
Sector externo:		
Préstamos corporativos:		
Comerciales	62,984	76,726
Préstamos al consumidor:		
Prendarios	<u>85,844</u>	<u>214,654</u>
Total de sector externo	<u>148,828</u>	<u>291,380</u>
Total de préstamos	<u>98,126,892</u>	<u>84,925,907</u>

El saldo de arrendamientos financieros por cobrar estaba compuesto de la siguiente forma:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Total de pagos mínimos	482,640	631,566
Menos ingresos no devengados	<u>58,320</u>	<u>77,122</u>
Total de arrendamientos financieros por cobrar, neto	<u>424,320</u>	<u>554,444</u>

(4) Préstamos (continuación)

La clasificación de la cartera de préstamos se muestra a continuación:

Tipo de Préstamo			2004			Total
	Normal	Mención Especial	Sub-Normal	Dudoso	Irrecuperable	
Corporativos	6,702,717	204,205	61,133	2,538	126,493	7,097,086
Consumo	<u>82,106,268</u>	<u>4,544,409</u>	<u>1,034,605</u>	<u>2,128,273</u>	<u>1,216,251</u>	<u>91,029,806</u>
Total	<u>88,808,985</u>	<u>4,748,614</u>	<u>1,095,738</u>	<u>2,130,811</u>	<u>1,342,744</u>	<u>98,126,892</u>

Tipo de Préstamo			2003			Total
	Normal	Mención Especial	Sub-Normal	Dudoso	Irrecuperable	
Corporativos	8,188,728	509,888	33,709	106,933	125,423	8,964,681
Consumo	<u>67,744,706</u>	<u>3,241,468</u>	<u>1,117,357</u>	<u>2,878,849</u>	<u>978,846</u>	<u>75,961,226</u>
Total	<u>75,933,434</u>	<u>3,751,356</u>	<u>1,151,066</u>	<u>2,985,782</u>	<u>1,104,269</u>	<u>84,925,907</u>

El Banco generalmente clasifica como vencidos aquellos préstamos que no hayan realizado pagos a capital o intereses por más de 90 días después de la fecha acordada, y morosos aquellos con atrasos de 31 días hasta 90 días a capital o intereses.

	2004	2003
Préstamos vencidos y morosos en los cuales no se reconoce ingresos por intereses	1,577,879	1,756,498
Préstamos vencidos y morosos en los cuales se reconoce ingresos por intereses	<u>3,000,780</u>	<u>2,507,677</u>
	<u>4,578,659</u>	<u>4,264,175</u>

Al 31 de diciembre de 2004, el Banco ha dejado de percibir intereses sobre préstamos en no acumulación de intereses por B/.204,182 (2003: B/.258,469). El Banco toma en consideración, dentro de su política de no reconocimiento de ingresos sobre préstamos, las garantías reales que amparan los préstamos vencidos y morosos.

La administración del Banco considera adecuado el saldo de la reserva para posibles pérdidas sobre préstamos, basado en su evaluación de la potencialidad de cobro o realización de la cartera. Esta evaluación conlleva estimaciones importantes que son susceptibles de cambios, incluyendo estimaciones de valores de garantías reales. Aproximadamente el 92% (2003: 91%) de la cartera de préstamos del Banco cuenta con garantía de bienes inmuebles y prendaria y el remanente está generalmente garantizada con fianza personal. En caso que el Banco tenga que recurrir a ejercer la garantía de un bien inmueble para recuperar su inversión en el préstamo, la realización depende de las condiciones físicas de la garantía y la liquidez en el mercado panameño para esta clase de propiedades, entre otros factores.

(4) Préstamos (continuación)

La reserva acumulada de B/.1,072,748 (2003: B/.896,897) para cubrir perdidas en préstamos más la reserva genérica para préstamos incobrables de B/.165,000 (2003: B/.165,000) segregada en el patrimonio, representa aproximadamente el 1.26% (2003: 1.25%) de la cartera de préstamos. La reserva de B/.1,072,748 representa aproximadamente al 23% (2003: 21%) de los préstamos vencidos y morosos.

De ocurrir eventos que afecten el riesgo de cobrabilidad de la cartera y el valor de las garantías existentes, la reserva de B/.1,072,748 (2003: B/.896,897) podría resultar insuficiente, en cuyo caso, el Banco tendría que efectuar provisiones adicionales que afectarían el resultado de sus operaciones.

El movimiento de la reserva para pérdidas en préstamos es como sigue:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Saldo al inicio del año	896,897	605,898
Provisión cargada a gastos	192,000	405,444
Préstamos castigados	<u>(16,149)</u>	<u>(114,445)</u>
Saldo al final del año	<u>1,072,748</u>	<u>896,897</u>

A continuación la distribución de la reserva para pérdidas en préstamos por clasificación y tipo de reserva:

<u>Tipo de Reserva</u>	<u>2004</u>					<u>Total</u>
	<u>Normal</u>	<u>Mención Especial</u>	<u>Sub-Normal</u>	<u>Dudoso</u>	<u>Irrecuperable</u>	
Específica	0	7,319	35,920	143,850	728,744	915,833
Genérica	<u>156,915</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>156,915</u>
Total	<u>156,915</u>	<u>7,319</u>	<u>35,920</u>	<u>143,850</u>	<u>728,744</u>	<u>1,072,748</u>

<u>Tipo de Reserva</u>	<u>2003</u>					<u>Total</u>
	<u>Normal</u>	<u>Mención Especial</u>	<u>Sub-Normal</u>	<u>Dudoso</u>	<u>Irrecuperable</u>	
Específica	<u>72,679</u>	<u>14,462</u>	<u>33,061</u>	<u>62,979</u>	<u>713,716</u>	<u>896,897</u>

Al 31 de diciembre de 2004, la administración del Banco ha establecido la reserva específica en base a la pérdida neta estimada de los préstamos clasificados como mención especial, sub-normal, dudoso e irrecuperable, considerando su estimación de valor de las garantías existentes.

Al 31 de diciembre de 2004, el Banco mantiene segregado en patrimonio un monto de B/.165,000 (2003: B/.165,000) como reserva legal para dar cumplimiento al 1% mínimo de la reserva de préstamos requerida según el Acuerdo 6-2000 de la Superintendencia de Bancos. Esta reserva legal para préstamos, incluida en el patrimonio de los accionistas, no puede ser utilizada para castigar préstamos incobrables.

(4) Préstamos (continuación)

Al 31 diciembre de 2004, dentro de la cartera existía cesión de créditos bajo condición suspensiva por un monto de B/.16,184,959 (2003: B/.17,311,941) los cuales constituyen garantía sobre depósitos a plazo fijo recibidos de una parte relacionada (ver nota 3). Además, existían otros créditos cedidos bajo condición suspensiva por B/.5,642,399 (2003: B/.2,047,781) garantizando financiamiento recibido de una entidad bancaria (ver nota 10).

(5) Valores Disponibles para la Venta

Las inversiones en valores disponibles para la venta se detallan a continuación:

	<u>2004</u>		<u>2003</u>	
	<u>Valor Razonable</u>	<u>Costo Amortizado</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Costo Amortizado</u>
Bonos "Interest Rate Bonus" (I.R.B.) de la República de Panamá, con vencimiento el 17 de julio de 2014, con 27 pagos semestrales después de cinco años de gracia, a una tasa de interés anual de 3.5% a 5% con pagos semestrales.	173,920	179,995	0	0
Bonos "Past Due Interest" (P.D.I.) de la República de Panamá, con vencimiento el 17 de julio de 2016, a una tasa de interés anual de Libor + 0.8125% pagadera semestralmente.	165,495	177,000	0	0
Bonos Globales República de Panamá con vencimiento 15 de marzo de 2015 a una tasa de interés anual de 7.250% pagadera semestralmente.	6,285,432	6,290,550	0	0
Bonos Uniseguros, S. A. con vencimiento 1 de noviembre de 2014 a una tasa de 6.50% pagadero trimestralmente.	250,000	250,000	0	0
Acciones de capital de Rydex Global	192,811	199,986	0	0
Acciones de capital de Global Select	859,227	850,000	0	0
Acciones de capital de Progreso, S. A.	625,000	625,000	625,000	625,000
Acciones de capital de Unión Nacional de Empresas, S. A.	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
	<u>9,051,885</u>	<u>9,072,531</u>	<u>1,125,000</u>	<u>1,125,000</u>

El valor razonable utilizado para los diferentes tipos de inversiones en valores disponibles para la venta fueron obtenidas de sistemas electrónicos de información bursátil, excepto para aquellas inversiones en valores emitidos por compañías en donde no está disponible o ha sido impráctico determinar un valor razonable.

Durante el año 2004, se realizó ventas de valores para la tenencia hasta su vencimiento por un total de B/.8,132,000 previos a su fecha de vencimiento, lo cual generó una ganancia neta de B/.312,967, a consecuencia de las ventas de estos valores, y de acuerdo a la NIC 39, Instrumentos Financieros, el Banco procedió a reclasificar el resto de la cartera a la categoría de valores disponibles para la venta, reconociendo en el estado consolidado del patrimonio, una pérdida neta no realizada de B/.20,646.

(5) Valores Disponibles para la Venta (continuación)

Al 31 de diciembre de 2004, el Banco ha recibido pagos a capital de Bonos I.R.B. que suman B/.18,005.

El Banco mantiene inversiones por un valor de B/.1,375,000 (2003: B/.1,125,000) que corresponden a instrumentos con poca o ninguna liquidez y cuyo valor razonable fue determinado utilizando el costo amortizado del instrumento. El costo amortizado representa el costo de adquisición ajustado en base a la amortización de la prima o descuento.

Al 31 de diciembre de 2004, existen valores disponibles para la venta por B/.4,310,000 los cuales garantizan obligaciones (véase nota 11).

(6) Valores para Tenencia hasta Vencimiento

Los valores para tenencia hasta vencimiento se detallan como sigue:

	2003	
	Valor en Libros	Valor Razonable
Valores de Deuda:		
Bonos "Interest Rate Bonus" (I.R.B.) de la República de Panamá, con vencimiento el 17 de julio de 2014, con 27 pagos semestrales después de cinco años de gracia, a una tasa de interés anual de 3.5% a 5% con pagos semestrales.	198,000	188,595
Bonos "Past Due Interest" (P.D.I.) de la República de Panamá, con vencimiento el 17 de julio de 2016, a una tasa de interés anual de Libor + 0.8125% pagadera semestralmente.	<u>177.000</u>	<u>157.530</u>
	<u>375.000</u>	<u>346.125</u>

El valor razonable fue sustancialmente obtenido de la Bolsa de Valores de Panamá, S. A., cuyos precios se basa en la última compra-venta transada en dicha bolsa.

Al 31 de diciembre de 2003, el Banco ha recibido pagos a capital de Bonos I.R.B. que suma B/.18,000.

(7) Inversiones en Asociadas

Las inversiones en asociadas contabilizadas bajo el método de participación se detallan como sigue:

Asociadas	Actividad	% de participación 2004	% de participación 2003	Valor en libros	
				2004	2003
Acciones comunes:					
Aseguradora Mundial, S. A.	Compañía de seguros	10.863%	11.341%	4,334,303	3,920,290
Privi Holding Enterprises	Construcción	20.600%	0%	734,924	0

(7) Inversiones en Asociadas (continuación)

Las inversiones en asociadas contabilizadas bajo el método de costo se detallan como sigue:

<u>Asociadas</u>	<u>Actividad</u>	<u>% de Participación</u>	<u>Valor en libros</u>	
			<u>2004</u>	<u>2003</u>
Acciones preferidas Clase A emitidas por Aseguradora Mundial, S. A., sin vencimiento, 9% de interés anual y sin derecho a voto	Compañía de Seguro	N/A	<u>2,000,000</u>	<u>2,000,000</u>
			<u>7,069,227</u>	<u>5,920,290</u>

Algunas inversiones en asociadas se mantienen contabilizadas al costo, ya que no se tiene una estimación de valor independiente para las mismas. La administración del Banco estima que los montos reflejados en libros del Banco no han sufrido deterioro por pérdida de valor que amerite reconocer cargos por posible pérdida en resultados del año 2004 o 2003.

Al 31 de diciembre de 2004, el Banco mantiene inversión en acciones comunes de Aseguradora Mundial, S. A. por B/.4,334,303 (2003: B/.3,920,290). Esta compañía es a su vez accionista importante en el Banco. La administración del Banco ha considerado que ejerce influencia significativa en esta compañía asociada por medio de directores y algunos accionistas comunes en ambas instituciones y, por lo tanto, ha optado por valorar su inversión en esta compañía asociada bajo el método contable de participación, el cual permite reconocer en resultados de la compañía inversionista su participación equivalente en los resultados de la compañía asociada.

Durante el año 2004, se reconoció como ingreso por dividendos sobre acciones preferidas la suma de B/.180,986 (2003: B/.304,554), y se registró como ingreso por participación en los resultados de la compañía asociada la suma de B/.675,178 (2003: B/.680,460).

(8) Propiedades, Mobiliarios, Equipos y Mejoras

Las propiedades, mobiliarios, equipos y mejoras a las propiedades, se resumen a continuación:

	<u>2004</u>				
	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Mejoras a la Propiedad</u>	<u>Mobiliario y equipo</u>	<u>Total</u>
Costo:					
Al inicio del año	1,127,665	2,005,591	41,354	2,106,775	5,281,385
Compras	0	2,220,738	0	213,555	2,434,293
Ventas y descartes	<u>(220,806)</u>	<u>(654,264)</u>	<u>(41,354)</u>	<u>(626,015)</u>	<u>(1,542,439)</u>
Al final del año	<u>906,859</u>	<u>3,572,065</u>	<u>0</u>	<u>1,694,315</u>	<u>6,173,239</u>
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	0	520,297	30,974	1,291,976	1,843,247
Gasto del año	0	47,320	660	231,831	279,811
Ventas y descartes	<u>0</u>	<u>(276,223)</u>	<u>31,634</u>	<u>(522,650)</u>	<u>(830,507)</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>291,394</u>	<u>0</u>	<u>1,001,157</u>	<u>1,292,551</u>
Saldos netos	<u>906,859</u>	<u>3,280,671</u>	<u>0</u>	<u>693,158</u>	<u>4,880,688</u>

Al 31 de diciembre de 2004, el Banco vendió, a una parte relacionada, terrenos y edificios por un monto de B/.1,100,000 los que tenían un valor en libros al momento de la venta de B/.598,846, generando una utilidad en venta de activos fijos por B/.501,154. El Banco financió esta venta mediante préstamo de B/.880,000 a una tasa de 6.75% y por un plazo de 12 años y se recibió pago en efectivo de B/.220,000.

	<u>2003</u>				
	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Mejoras a la Propiedad</u>	<u>Mobiliario y equipo</u>	<u>Total</u>
Costo:					
Al inicio del año	1,127,665	1,994,884	39,619	2,152,517	5,314,685
Compras	0	12,442	1,735	84,931	99,108
Ventas y descartes	<u>0</u>	<u>(1,735)</u>	<u>0</u>	<u>(130,673)</u>	<u>(132,408)</u>
Al final del año	<u>1,127,665</u>	<u>2,005,591</u>	<u>41,354</u>	<u>2,106,775</u>	<u>5,281,385</u>
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	0	467,617	30,974	1,209,124	1,707,715
Gasto del año	0	52,680	0	162,045	214,725
Ventas y descartes	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(79,193)</u>	<u>(79,193)</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>520,297</u>	<u>30,974</u>	<u>1,291,976</u>	<u>1,843,247</u>
Saldos netos	<u>1,127,665</u>	<u>1,485,294</u>	<u>10,380</u>	<u>814,799</u>	<u>3,438,138</u>

(9) Propiedades para la Venta

Propiedades Adjudicadas en Curso de Venta

Las propiedades adjudicadas se presentan neto de la reserva para pérdidas, tal como se detalla a continuación:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Valor en libros de las propiedades adjudicadas	97,127	235,666
Reserva para pérdidas	<u>0</u>	<u>(36,290)</u>
Valor neto en libros de las propiedades adjudicadas	<u>97,127</u>	<u>199,376</u>

Durante el año 2004, el Banco reconoció en resultados un aumento a la reserva para pérdidas en propiedades de B/.11,152 (2003: B/.8,263) y realizó castigos por B/.47,442 utilizando con ello el total de la reserva. Al 31 de diciembre de 2004, las propiedades adjudicadas se presentan al valor más bajo entre el valor en libros de los préstamos no cancelados y su valor estimado de mercado; la gerencia no anticipa pérdida con relación a estos bienes.

Propiedad para Futuro Proyecto

El Banco tiene propiedad para futuro proyecto de vivienda con un valor según libros de B/.144,900 (2003: B/.176,322) neto de reserva por B/.31,422 (2003: B/.0). Esta propiedad se presenta en otros activos en el balance de situación consolidado. La gerencia no anticipa pérdidas adicionales con relación a esta propiedad.

(10) Financiamientos Recibidos

El Banco mantenía obligaciones por pagar a otros bancos e instituciones locales para el financiamiento de créditos locales. A continuación presentamos un detalle de estas obligaciones por financiamientos recibidos:

	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Banco Nacional de Panamá, Interés anual del 4.75%	Noviembre de 2005	1,020,105	1,638,225
Banco Nacional de Panamá, Interés anual del 4.75%	Mayo de 2008	1,982,261	2,507,392
Banco Internacional de Costa Rica, Interés anual del 4.50%	Mayo de 2009	<u>1,700,000</u>	<u>0</u>
		<u>4,702,366</u>	<u>4,145,617</u>

Las obligaciones con el Banco Nacional de Panamá están garantizadas con cesiones de créditos hipotecarios hasta B/.2,252,284 (2003: B/.2,047,781) (ver nota 4), y garantía hipotecaria sobre locales de propiedad del Banco (ver nota 8). Las obligaciones con el Banco Internacional de Costa Rica están garantizadas con cesiones de créditos hipotecarios hasta B/.3,390,115 (2003: B/.0) (ver nota 4).

(11) Valores Vendidos bajo Acuerdos de Recompra

Al 31 de diciembre de 2004, el Banco mantenía obligación por valores vendidos bajo acuerdos de recompra por B/.3,835,900. A continuación presentamos un detalle de estas obligaciones:

	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>2004</u>
Banco de Boston, Interés anual del 3.31%	Marzo de 2005	2,047,000
Banco de Boston, Interés anual de 2.93%	Febrero de 2005	<u>1,788,900</u>
		<u>3,835,900</u>

Estas obligaciones estaban garantizadas con valores disponibles para la venta con un valor en libros de B/.4,310,000 (véase nota 5). Al 31 de diciembre de 2003, el Banco no mantenía obligaciones de valores vendidos bajo acuerdo de recompra.

(12) Patrimonio de los Accionistas

El capital pagado de Banco Panameño de la Vivienda, S. A. se resume a continuación:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Acciones comunes nominativas, con un valor nominal de B/.1 cada una. Autorizadas 12,000,000 acciones; emitidas y en circulación 8,596,762 acciones	8,596,762	8,596,762
Acciones preferidas nominativas Clase A, con un valor nominal de B/.1 cada una. Autorizadas 5,000,000 acciones; emitidas y en circulación 1,500,000 acciones	1,500,000	1,500,000
Acciones preferidas nominativas Clase B con un valor nominal de B/.10 cada una. Autorizadas, emitidas y en circulación 5 acciones	<u>0</u>	<u>50</u>
Total	<u>10,096,762</u>	<u>10,096,812</u>

Las acciones preferidas nominativas Clase A no tienen derecho a voz ni voto en las Juntas Generales de Accionistas, ordinarias y extraordinarias de la sociedad. Las acciones preferidas Clase A pueden ser emitidas en el tiempo, forma y medida que disponga la Junta Directiva, fijando en cada caso el interés anual que los tenedores de dichas acciones deberán percibir, que no será nunca superior al diez por ciento (10%) anual. El referido dividendo sobre las acciones preferidas clase A se paga y contabiliza una vez concluido el ejercicio anual del Banco.

(12) Patrimonio de los Accionistas (continuación)

Las acciones preferidas Clase B no tienen derecho a voz ni voto en las juntas de accionistas y cada acción podrá devengar dividendos por una suma equivalente al 1% de las utilidades netas que obtenga la sociedad en cada ejercicio contable.

La sociedad podrá redimir las acciones preferidas Clase A y B en el tiempo y forma que la Junta Directiva determine, abonando a los tenedores el valor nominal de las mismas, más la proporción correspondiente a los intereses devengados y no pagados, en su caso, hasta el momento de la redención. Sin embargo, la Ley Bancaria requiere que el Banco mantenga un capital pagado mínimo de B/.10,000,000, por lo que actualmente no puede redimir las acciones preferidas sin menoscabar este requisito mínimo de capital.

(13) Compromisos y Contingencias

El Banco mantiene compromisos y contingencias fuera del balance de situación, que resultan del giro normal de sus operaciones y los cuales involucran elementos de riesgo crediticio y de liquidez.

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Cartas de crédito "stand-by"	250,000	250,000
Cartas de crédito comercial	0	11,573
	<u>250,000</u>	<u>261,573</u>

El Banco por cuenta de sus clientes confirma, emite y avisa cartas de crédito comercial para facilitar las transacciones de comercio exterior. La carta de crédito "stand-by" emitida por el Banco sirve para respaldar hasta B/.250,000 por el cumplimiento del contrato entre el Banco y el Ministerio de Economía y Finanzas, para el cobro de Tributos Nacionales.

El Banco clasifica las operaciones fuera del balance con riesgo crediticio y estima la reserva para pérdidas en estas operaciones, con base al Acuerdo 6-2002 emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá, con vigencia a partir del 31 de marzo de 2003. Al 31 de diciembre de 2004 y 2003, todas las operaciones fuera de balance con riesgo crediticio están clasificadas como normal, y el Banco no espera incurrir en pérdidas producto de dichas operaciones.

(14) Prima de Antigüedad y Fondo de Cesantía

El código de trabajo establece en la legislación laboral panameña el reconocimiento de una prima de antigüedad de servicios. Para tal fin, el Banco ha establecido una provisión, la cual se calcula sobre al base de una semana de indemnización por cada año de trabajo, o lo que es igual al 1.92% sobre los salarios pagados en el año.

La Ley 44 del 12 de agosto de 1995, establece la obligación de los empleadores a constituir un fondo de cesantía para pagar a los empleados la prima de antigüedad y la indemnización por despido injustificado que establece el Código de Trabajo. Este fondo deberá constituirse con base a la cuota parte relativa a la prima de antigüedad y el 5% de la cuota parte mensual de la indemnización. La prima de antigüedad de servicios es pagadera al empleado cualquiera sea la causal de terminación laboral.

(14) Prima de Antigüedad y Fondo de Cesantía (continuación)

Al 31 de diciembre de 2004, el Banco mantenía una reserva para prima de antigüedad y cesantía de B/.154,484 (2003: B/.143,006), la cual es manejada en un fideicomiso administrado por un agente fiduciario. La estimación de esta reserva por parte de la administración del Banco no considera la eventualidad de terminación laboral de una cantidad significativa de empleados.

(15) Vencimientos y Concentración de Activos y Pasivos Más Importantes

Los vencimientos de activos y pasivos más importantes que no se revelan en otra parte de los estados financieros consolidados, se resumen así:

	<u>Vencimientos</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Activos			
Depósitos a plazo en bancos	Hasta 3 meses	<u>24,889,333</u>	<u>19,943,698</u>
Préstamos	Sobregiros	1,406,096	1,352,024
	Hasta 3 meses	4,039,044	250,089
	De 3 a 6 meses	3,111,385	43,800
	De 6 meses a 1 año	6,771,734	609,709
	Más de 1 año	78,219,974	78,406,110
	Vencidos y morosos	<u>4,578,659</u>	<u>4,264,175</u>
	Total	<u>98,126,892</u>	<u>84,925,907</u>
Pasivos			
Depósitos a plazo	Hasta 3 meses	29,047,500	24,895,472
	De 3 a 6 meses	13,115,552	16,200,115
	De 6 meses a 1 año	33,283,888	23,244,583
	Más de 1 año	<u>38,903,921</u>	<u>29,907,853</u>
	Total	<u>114,350,861</u>	<u>94,248,023</u>

Al 31 de diciembre de 2004, los préstamos a más de un año incluyen préstamos que vencen hasta cinco años, los cuales ascienden a B/.13,202,872 (2003: B/.4,133,256), y préstamos con vencimientos mayores a cinco años que ascienden a B/.65,017,102 (2003: B/.74,272,854).

Al 31 de diciembre de 2004, los depósitos a plazo a más de un año incluyen depósitos que vencen hasta cinco años, los cuales ascienden a B/.38,903,921 (2003: B/.29,907,853).

El rango de las tasas de interés anual de los activos y pasivos referidos anteriormente, es como sigue:

	<u>2004</u>		<u>2003</u>	
	<u>Desde</u>	<u>Hasta</u>	<u>Desde</u>	<u>Hasta</u>
Depósitos a plazo en bancos	1.00%	2.75%	0.95%	1.50%
Préstamos	2.25%	18.00%	2.50%	18.00%
Depósitos a plazo recibidos	1.75%	9.75%	1.00%	9.75%

(15) Vencimientos y Concentración de Activos y Pasivos Más Importantes (continuación)

Los depósitos a plazo recibidos incluyen un depósito que tiene tasa de interés anual de 9.75%, y saldo de B/.18,519, constituido el 20 de diciembre de 1999 y vence el 31 de agosto de 2006.

La concentración de activos y pasivos más importantes por región geográfica se resume así:

	2004			
	Panamá	Otros países de América Latina y el Caribe	Estados Unidos de América	Total
Activos:				
Depósitos en bancos:				
A la vista	63,037	0	635,855	698,892
A plazo	<u>24,889,333</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>24,889,333</u>
	<u>24,952,370</u>	<u>0</u>	<u>635,855</u>	<u>25,588,225</u>
Préstamos	<u>97,978,064</u>	<u>0</u>	<u>148,828</u>	<u>98,126,892</u>
Inversiones	<u>15,069,074</u>	<u>0</u>	<u>1,052,038</u>	<u>16,121,112</u>
Pasivos:				
Depósitos:				
A la vista	4,111,310	2,864	1,272	4,115,446
De ahorros	9,472,121	59,005	0	9,531,126
A plazo	<u>111,122,367</u>	<u>3,079,494</u>	<u>149,000</u>	<u>114,350,861</u>
	<u>124,705,798</u>	<u>3,141,363</u>	<u>150,272</u>	<u>127,997,433</u>
	2003			
	Panamá	Otros países de América Latina y el Caribe	Estados Unidos de América	Total
Activos:				
Depósitos en bancos:				
A la vista	28,003	0	745,801	773,804
A plazo	<u>19,943,698</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>19,943,698</u>
	<u>19,971,701</u>	<u>0</u>	<u>745,801</u>	<u>20,717,502</u>
Préstamos	<u>84,634,527</u>	<u>0</u>	<u>291,380</u>	<u>84,925,907</u>
Inversiones	<u>7,420,290</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>7,420,290</u>
Pasivos:				
Depósitos:				
A la vista	4,116,528	3,402	1,510	4,121,440
De ahorros	7,378,258	37,731	0	7,415,989
A plazo	<u>92,822,840</u>	<u>1,276,183</u>	<u>149,000</u>	<u>94,248,023</u>
	<u>104,317,626</u>	<u>1,317,316</u>	<u>150,510</u>	<u>105,785,452</u>

(16) Ley de Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios

La Ley 65 del 29 de octubre de 2003 prorrogó por cinco años la Ley 50 del 27 de octubre de 1999, la cual a su vez prorrogó por cinco (5) años la Ley No. 28 del 17 de mayo de 1994, la cual a su vez prorrogó por cinco (5) años, a partir del 21 de mayo de 1994, la Ley No. 3 del 20 de mayo de 1985, modificada por la Ley No. 11 del 26 de septiembre de 1990 que establece un régimen de intereses preferenciales sobre los créditos hipotecarios para viviendas nuevas cuyo precio de compra o construcción no exceda B/.62,500. Las entidades bancarias que otorgan préstamos hipotecarios con intereses preferenciales reciben el beneficio anual de un crédito fiscal por los primeros diez (10) años de vida del préstamo, por la suma equivalente a la diferencia entre los ingresos que el Banco 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.

El crédito fiscal bajo la Ley 3 de 1985 puede ser utilizado para el pago de impuestos nacionales, incluyendo el impuesto sobre la renta. El crédito fiscal bajo la ley 11 de 1990, la ley 28 de 1994 y la ley 50 de 1999 puede ser utilizado únicamente para el pago del impuesto sobre la renta. Si en cualquier año fiscal el Banco no pudiese 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.

El Banco registró la suma de B/.2,336,750 (2003: B/.2,102,150) como ingresos de operaciones por razón de la tasa preferencial de intereses sobre préstamos hipotecarios otorgados. El saldo por realizar de créditos por intereses preferenciales asciende a B/.2,499,002 (2003: B/.2,456,802). Al 31 de diciembre de 2004, este crédito fiscal está sujeto a reconocimiento y a revisión por la autoridad fiscal, la cual emite una resolución por el valor reconocido una vez concluido el procedimiento.

La gerencia estima que el valor registrado en libros del Banco se aproxima, sustancialmente, a su valor de realización.

Durante el año 2004, el Banco realizó venta de crédito por intereses preferenciales sobre préstamos hipotecarios por B/.2,294,550 (2003: B/.1,840,058).

(17) Impuesto sobre la Renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2004. De acuerdo a la legislación fiscal vigente, el Banco y sus subsidiarias están exentos del pago del impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. También están exentos del pago de impuesto sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado panameño e inversiones en títulos-valores emitidos a través de la Bolsa de Valores de Panamá.

(17) Impuesto sobre la Renta, continuación

El impuesto sobre la renta, estimado, se detalla así:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Impuesto sobre la renta, estimado	94,445	123,016
Ajuste de impuesto sobre la renta de período anterior	<u>(806)</u>	<u>0</u>
	<u>93,639</u>	<u>123,016</u>

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

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	1,318,488	843,731
Ingresos y gastos de fuente extranjera, neto	(981)	(6,389)
Ingresos y gastos de fuente exentos, neto	(83,750)	(846,123)
Ingresos y gastos no deducibles, neto	<u>(918,941)</u>	<u>418,835</u>
Utilidad gravable	<u>314,816</u>	<u>410,054</u>
Impuesto sobre la renta al 30%	<u>94,445</u>	<u>123,016</u>

La tasa efectiva de impuesto para el año 2004 fue de 7.16% (2003: 14.58%), y la tasa de impuesto aplicable fue de 30%.

(18) Información de Segmentos

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

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

	<u>2004</u>				<u>Total Consolidado</u>
	<u>Banca</u>	<u>Compañía de Inversión</u>	<u>Construcción</u>	<u>Eliminaciones</u>	
Ingresos por intereses y comisiones	7,720,296	28,605	0	(28,605)	7,720,296
Gastos de intereses y provisiones, netas	5,082,437	0	0	(28,605)	5,053,832
Otros ingresos (gastos)	1,984,854	0	(31,327)	0	1,953,527
Gastos generales y administrativos	<u>3,293,080</u>	<u>250</u>	<u>8,173</u>	<u>0</u>	<u>3,301,503</u>
Utilidad del segmento antes del ISR	<u>1,329,633</u>	<u>28,355</u>	<u>(39,500)</u>	<u>0</u>	<u>1,318,488</u>
Activos del segmento	152,963,690	2,309,630	144,968	(5,086,830)	150,331,458
Pasivos del segmento	139,626,712	0	547,059	(2,221,524)	137,952,247
Patrimonio del segmento	13,336,978	2,309,630	(402,091)	(2,865,306)	12,379,211

(19) Instrumentos Financieros Derivados

Al 31 de diciembre de 2004, el Banco mantenía contrato de opción indexado al S&P 500 para cubrir compromiso con relación a depósitos a plazo fijo de clientes en el Banco, los cuales devengan una tasa fija de interés más una tasa adicional máxima condicionada al rendimiento positivo del índice S&P 500 pagadera al vencimiento de los depósitos en fecha igual al vencimiento de la opción que vence en julio 2007. El Banco no prevee riesgo de pérdida con relación a esta transacción, dado que si el comportamiento del índice S&P 500 es contrario, el Banco no está obligado a pagar el monto adicional de intereses salvo la tasa fija acordada con depositantes.

El valor razonable de esta opción se estima en B/.159,100 y se encuentra registrado en otros activos en el balance de situación consolidado. El valor nominal de la opción es B/.5,375,000, el cual se aproxima al saldo de depósitos indexados de clientes.

(20) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

Los siguientes supuestos, en donde fue práctico, fueron efectuados por la administración para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el balance de situación y aquellos controlados fuera del balance de situación:

- (a) *Efectivo y equivalentes de efectivo/intereses acumulados por cobrar/cuentas por cobrar/depósitos a la vista y de ahorros de clientes/intereses acumulados por pagar/otros pasivos/cartas de crédito:*

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

- (b) *Valores*

El valor razonable de los valores para tenencia hasta vencimiento está basado en cotizaciones de precios de mercado, el cual es revelado en nota 5.

- (c) *Préstamos*

El valor razonable de los préstamos con vencimiento de un año o menos, se aproxima a su valor razonable, por su naturaleza a corto plazo. La gerencia ha determinado que no es práctico estimar el valor razonable de los préstamos con vencimiento de uno a cinco años o más, debido a su naturaleza a largo plazo.

- (d) *Depósitos*

El valor razonable de los depósitos a plazo con vencimiento de un año o menos, se aproxima a su valor razonable, por su naturaleza a corto plazo. La gerencia ha determinado que no es práctico estimar el valor razonable de los depósitos con vencimiento de uno a cinco años o más, debido a su naturaleza a largo 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 naturaleza, involucran incertidumbre y mucho juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones o criterios puede afectar en forma significativa las estimaciones.

(21) Riesgos en Instrumentos Financieros

Los riesgos más importantes que la gerencia considera a que están expuestos los instrumentos financieros activos y pasivos del Banco son los riesgos de crédito, liquidez y de mercado. Los riesgos de mercado incluyen riesgos de tasas de interés y de precios.

El riesgo de crédito expone al Banco a que la contraparte en un préstamo o inversión no cumpla con cualquier pago que debía hacer al Banco de conformidad con los términos y condiciones pactados en el contrato. En el manejo del riesgo de crédito el Banco tiene políticas de hacer negocios únicamente con contrapartes que tienen un buen perfil crediticio y, donde sea adecuado, obtienen garantías reales.

El riesgo de liquidez surge en la fuente de fondos para las actividades de crédito e inversiones del Banco, en el sentido del riesgo de no poder financiar sus activos a períodos y tasas apropiadas y el riesgo de no poder liquidar sus activos a precios y en tiempo razonables, en caso de necesidad. El Banco tiene acceso a fuentes adecuadas de fondos, incluyendo fondos de partes relacionadas.

Las operaciones del Banco están sujetas al riesgo de fluctuación de tasas de interés, dado que los activos que devengan intereses y los pasivos que causan intereses vencen o se les renueva tasas en diferentes períodos o los montos varían. Los vencimientos residuales de los instrumentos financieros más importante se revelan en la nota 15. El Banco mantiene controles que permiten la administración adecuada de los riesgos de tasas de interés.

(22) Normas de Contabilidad Recientemente Revisadas y Emitidas

Durante el 2003, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad revisó quince Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), y retiró una NIC, efectivo a partir del 1 de enero de 2005. Adicionalmente, durante el 2004 se emitieron seis nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que en su mayor parte entran en vigencia en enero de 2005, excepto por la NIIF 3 que aplica para la contabilización de combinaciones de negocios cuya fecha del acuerdo sea el 31 de marzo del 2004 o posterior, y a cualquier plusvalía que surja de tales combinaciones de negocios. Estas enmiendas y nuevas normas podrían tener un impacto en la posición financiera, resultados de operaciones, movimientos de capital y revelaciones en las notas a los estados financieros consolidados, lo que podría hacer necesario la reestructuración de los estados financieros consolidados de los años anteriores.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la gerencia del Banco está en proceso de determinar el efecto de los cambios y de las nuevas normas sobre estos estados financieros consolidados y notas.

(23) Evento Subsecuente

El 2 de febrero de 2005 se promulgó la Ley No.6 Que Implementa un Programa de Equidad Fiscal. Esta Ley modifica diversos impuestos a partir del 3 de febrero de 2005. La reglamentación de dicha Ley esta en proceso de ser preparada y emitida por las autoridades correspondientes. La Gerencia está en proceso de evaluar el impacto de esta Ley sobre los impuestos y operaciones del Banco.