

**SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS  
DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
(Con Banco La Hipotecaria, S. A.,  
Actuando como Fiduciario)  
(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros**

31 de diciembre de 2013

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

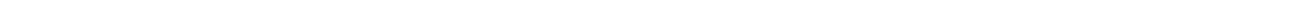
---

**SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera  
Estado de Resultados  
Estado de Cambios en el Patrimonio  
Estado de Flujos de Efectivo  
Notas a los Estados Financieros





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

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

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Al Fiduciario  
Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios

Hemos auditado los estados financieros del Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, con Banco La Hipotecaria, S. A. actuando como Fiduciario ("el Fiduciario"), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013, y los estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los siete meses terminados el 31 de julio de 2013, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

### *Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros*

El administrador del Fideicomiso es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros 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 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 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 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. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, 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 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.

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 presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, con Banco La Hipotecaria, S. A. actuando como Fiduciario al 31 de diciembre de 2013, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los siete meses terminados el 31 de julio de 2013, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### *Asunto de Énfasis*

Sin calificar nuestra opinión y tal como se indica en la nota 1 de los estados financieros, el Fideicomiso liquidó sus activos netos durante el período contable terminado el 31 de diciembre de 2013 y se da por terminado el Registro de los Bonos de Préstamos Hipotecarios, objeto de este Fideicomiso por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá el 21 de febrero de 2014.

### *Restricción en el Uso y Distribución*

Los estados financieros han sido preparados para asistir al Fideicomiso en cumplir con los requerimientos de información financiera provistos por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Por consiguiente, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito. Nuestro informe es únicamente para el Fideicomiso y la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y no debe ser distribuido a, o utilizado por, otras partes distintas al Fideicomiso y la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.



17 de marzo de 2014  
Panamá, República de Panamá

## SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)

(Panamá, República de Panamá)

### Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2013

(Cifras en Balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Efectivo en bancos	6	0	52,833
Valores mantenidos hasta su vencimiento	7	0	287,896
Préstamos hipotecarios residenciales	8	0	3,349,278
Intereses por cobrar		0	7,463
Cuentas por cobrar	11	0	6,728
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado		0	3,188
<b>Total de activos</b>		<u>0</u>	<u>3,707,386</u>
<b><u>Pasivos y Patrimonio</u></b>			
Bonos por pagar	9	0	3,485,095
Intereses por pagar	10	0	199,379
Cuentas por pagar		0	17,912
<b>Total de pasivos</b>		<u>0</u>	<u>3,702,386</u>
Patrimonio	2	0	5,000
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>0</u>	<u>3,707,386</u>

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

## SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)

(Panamá, República de Panamá)

### Estado de Resultados

Por los siete meses terminados el 31 de julio de 2013  
y el año terminado el 31 de diciembre de 2012

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos por intereses:			
Préstamos		119,229	248,568
Depósito en banco		345	768
Valores		14,212	27,448
<b>Total de intereses</b>		<u>133,786</u>	<u>276,784</u>
Gastos de intereses sobre bonos	9	<u>102,406</u>	<u>229,196</u>
<b>Ingreso neto de intereses</b>		<u>31,380</u>	<u>47,588</u>
Otros ingresos	11	0	18
Gastos de operaciones:			
Comisiones		16,128	33,275
Honorarios profesionales		2,542	4,877
Impuestos		1,117	2,340
Otros		11,593	7,114
<b>Total de gastos de operaciones</b>		<u>31,380</u>	<u>47,606</u>
<b>Excedente de ingresos sobre gastos</b>		<u>0</u>	<u>0</u>

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

## SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)

(Panamá, República de Panamá)

### Estado de Cambios en el Patrimonio

Por los siete meses terminados el 31 de julio de 2013  
y el año terminado el 31 de diciembre de 2012

(Cifras en Balboas)

---

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Patrimonio:</b>		
Saldo al inicio del año	5,000	5,000
Devolución de patrimonio	<u>(5,000)</u>	<u>0</u>
Saldo al final del año	<u><u>0</u></u>	<u><u>5,000</u></u>

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

## SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)

(Panamá, República de Panamá)

### Estado de Flujos de Efectivo

Por los siete meses terminados el 31 de julio de 2013  
y el año terminado el 31 de diciembre de 2012

(Cifras en Balboas)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Actividades de operación:</b>		
Ajustes para conciliar el efectivo de las actividades de operación:		
Ingresos por intereses	(133,786)	(276,784)
Gastos por intereses	102,406	229,196
Amortización de gastos de emisión de bonos	0	6,722
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>		
Préstamos hipotecarios residenciales	3,349,278	346,944
Cuentas por cobrar	6,728	903
Cuentas por pagar	(17,912)	5,184
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	3,188	(1,271)
<b>Efectivo generado de operaciones:</b>		
Intereses recibidos	141,249	279,003
Intereses pagados	(301,785)	(193,327)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>	<u>3,149,366</u>	<u>396,570</u>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Producto de la venta de valores	287,896	0
Amortización de valores mantenidos hasta su vencimiento	0	(823)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	<u>287,896</u>	<u>(823)</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Bonos por pagar	(3,485,095)	(559,999)
Patrimonio	(5,000)	0
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>	<u>(3,490,095)</u>	<u>(559,999)</u>
Disminución neta en efectivo	(52,833)	(164,252)
Efectivo al inicio del año	52,833	217,085
<b>Efectivo al final del año</b>	<u>0</u>	<u>52,833</u>

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



## SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013

(Cifras en Balboas)

---

#### (1) Constitución del Fideicomiso y Fiduciario

La Hipotecaria (Holding), Inc., una compañía constituida bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas, es dueña de la totalidad de acciones emitidas con derecho a voto de Banco La Hipotecaria, S. A., entre otras compañías. Los principales accionistas de La Hipotecaria (Holding), Inc. son Grupo ASSA, S. A. en un 69.01%.

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. En el mes de mayo 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 personales, administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales y personales.

El negocio de fideicomiso en Panamá está regulado mediante la Ley No.1 del 5 de enero de 1984 y el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1997. Para respaldar la operación fiduciaria, el Banco tiene bonos del Estado a favor de la Superintendencia de Bancos con un valor nominal de B/.225,000 y un depósito en el Banco Nacional de Panamá por la suma de B/.25,000, ambos en garantía para el debido cumplimiento de sus obligaciones dimanantes de la Licencia Fiduciaria.

Mediante Escritura Pública del 19 de julio de 2001, La Hipotecaria (Holding), Inc., como Fideicomitente y Fideicomisario, y Banco La Hipotecaria S. A. como Fiduciario, constituyeron el Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (el Fideicomiso), con los objetivos de, entre otros, causar que una cartera de créditos hipotecarios se traspasara a un fideicomiso de garantía (el Fideicomiso de Garantía) para respaldar el pago de bonos a ser emitidos por el fiduciario del Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. BG Valores antes Wall Street Securities, S. A., actúa como agente de pago y Banco La Hipotecaria, S. A. como administrador y Fiduciario del Fideicomiso. El administrador, sujeto a los términos y condiciones del Contrato de Administración, tiene la obligación de administrar, por cuenta y en representación del fiduciario del Fideicomiso de Garantía, los créditos hipotecarios, incluyendo el establecer y operar las cuentas administrativas y operativas, pagar los gastos ordinarios y determinar los abonos a capital e intereses de los bonos, entre otros deberes.

La oficina principal del Fiduciario y administrador está ubicada en Vía España, Plaza Regency, piso No. 4, ciudad de Panamá.

Estos estados financieros fueron autorizados por el administrador para su emisión el 17 de marzo de 2014.

## SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros

---

#### (1) Constitución del Fideicomiso y Fiduciario, continuación

Durante el año 2013, el Fideicomiso solicitó ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, su cese de operaciones. Durante el período contable terminado el 31 de diciembre de 2013, el Fideicomiso vendió sus activos netos como parte del proceso de liquidación.

El 21 de febrero de 2014, según Resolución SMV No. 78-14, se da por terminado el Registro de Bonos de Préstamos Hipotecarios objeto de este fideicomiso por la Superintendencia del Mercado de Valores.

#### (2) Condiciones Generales del Fideicomiso

A continuación, se presentan las condiciones generales más importantes del Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios:

- El Patrimonio del Fideicomiso consiste en un aporte inicial del Fideicomitente de B/.5,000 y por aquellos bienes muebles o inmuebles, corporales, o de cualquiera otra naturaleza, que de tiempo en tiempo sean traspasados en fideicomiso por el Fideicomitente, o por terceras personas, al Fiduciario.
- El Fiduciario podrá emitir y vender mediante oferta pública bonos de préstamos hipotecarios hasta por la suma de diez millones de dólares (US\$10,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América; comprar créditos hipotecarios a Banco La Hipotecaria, S. A. con los fondos generados por la venta de los bonos hipotecarios y, en virtud de estas actividades, ejercer todas las funciones y responsabilidades inherentes al emisor de valores negociables y acreedor hipotecario.
- Los bonos de préstamos hipotecarios estarán respaldados exclusivamente por los activos del Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios y por un fideicomiso de garantía constituido por el Fiduciario del Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, como Fideicomitente, y Banco General, S. A. como Fiduciario, en beneficio de los tenedores de los bonos cuyos activos serán principalmente los créditos hipotecarios.
- El Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios utilizará los fondos provenientes de la colocación de los bonos principalmente para cancelar a Banco La Hipotecaria, S. A. el precio pactado por el traspaso de créditos hipotecarios residenciales o podrá pagar dicho precio mediante la emisión y entrega a Banco La Hipotecaria, S. A. de los bonos.
- El Fiduciario ejercerá todos los derechos y acciones que le correspondan como acreedor hipotecario y podrá celebrar con un tercero un contrato de administración y servicio de los créditos hipotecarios.
- El vencimiento de los bonos de préstamos hipotecarios será el 27 de marzo de 2031 o la fecha en que venza el último crédito hipotecario, lo que ocurra de último. El Fideicomiso podrá realizar pagos parciales de capital trimestralmente en el caso de los bonos de Serie A y anualmente en el caso de los bonos de Serie B. El pago de capital de los bonos Serie A goza de prelación sobre el pago de capital de los bonos Serie B.

## SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros

---

#### (2) Condiciones Generales del Fideicomiso, continuación

- La comisión que recibe el Administrador por la administración de los fondos en fideicomiso será calculada con base a cinco octavos de uno por ciento (0.63%) del saldo insoluto de capital de los créditos hipotecarios pagaderos trimestralmente. La comisión que recibe el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía será calculada con base a un cuarto de uno por ciento (0.25%) del saldo insoluto de capital de los créditos hipotecarios, pagaderos trimestralmente. Al 31 de diciembre de 2013, el Fideicomiso no realizó pagos en concepto de comisiones (2012: B/.33,275) al Fiduciario, administrador y agente de pago.
- El Fideicomiso permanecerá en vigencia hasta que los bonos de hipotecas residenciales emitidos y en circulación hayan sido redimidos y los créditos hipotecarios hayan sido pagados en su totalidad o hayan sido cedidos por el Fideicomiso; o bien si el Fideicomiso es terminado de mutuo acuerdo.
- La Hipotecaria (Holding) Inc., Banco La Hipotecaria, S. A., Banco General, S. A., y sus respectivos accionistas, subsidiarias o afiliadas, no garantizan o responderán por las obligaciones, utilidades o pérdidas residuales del Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios incluyendo el pago de los bonos de préstamos hipotecarios.

#### (3) Base de preparación

(a) *Declaración de Cumplimiento*

Estos estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

(b) *Base de Medición*

Los estados financieros fueron preparados sobre base del costo histórico.

(c) *Moneda Funcional y de Presentación*

Los estados financieros están presentados 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 propia y, en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal. La moneda funcional del Fideicomiso es el Balboa.

(d) *Uso de Estimaciones y Juicios*

La administración del Fideicomiso en la preparación de los estados financieros 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.

**SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(3) Base de preparación, continuación**

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 se incluyen en la Nota 4 (a).

*(e) Cambios en las Políticas Contables*

El Fideicomiso ha adoptado las siguientes nuevas normas y modificaciones, con fecha de aplicación inicial a partir de 1 de enero de 2013.

*(e.1) 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*.

**(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas**

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por el Fideicomiso a todos los períodos presentados en estos estados financieros; excepto por el cambio en la política contable descritas en la Nota 3 (e).

*(a) Medición del Valor Razonable*

*Política aplicable a partir del 1 de enero de 2013*

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de medición, o en su ausencia, en el mercado más ventajoso al cual el Fideicomiso tenga acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, el Fideicomiso 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, el Fideicomiso utiliza técnicas de valuación que maximizan el uso de datos de entradas observables relevantes y minimizan el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

**SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación**

La mejor evidencia de valor razonable es un precio de mercado cotizado en un mercado activo. En el caso de que el mercado de un instrumento financiero no se considera activo, se usa una técnica de valuación. La decisión de si un mercado está activo puede incluir, pero no se limita a, la consideración de factores tales como la magnitud y frecuencia de la actividad comercial, la disponibilidad de los precios y la magnitud de las ofertas y ventas. En los mercados que no sean activos, la garantía de obtener que el precio de la transacción proporcione evidencia del valor razonable o de determinar los ajustes a los precios de transacción que son necesarios para medir el valor razonable del instrumento, requiere un trabajo adicional durante el proceso de valuación.

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

*Política aplicable antes del 1 de enero de 2013*

El valor razonable es el monto por el cual un activo puede ser intercambiado, o un pasivo puede ser liquidado, por las partes, con conocimiento, en una transacción de mercado, a la fecha de medición.

Un mercado se considera activo, si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente entre participantes de mercado.

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 el precio de mercado cotizado, el valor razonable del instrumento es estimado utilizando modelos para cálculos de precios o técnicas de flujos de efectivo descontados.

*(b) 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. La clasificación utilizada por el fideicomiso es de valores mantenidos hasta su vencimiento, en esta categoría se incluyen aquellos valores que el Fideicomiso tiene la intención y la habilidad de mantener hasta su vencimiento. Estos valores consisten principalmente en instrumentos de deuda, los cuales se presentan sobre la base de costo amortizado. Cualquier valor que experimente una reducción de valuación que no sea de carácter temporal, se rebaja a su valor razonable mediante el establecimiento de una reserva específica de inversiones con cargo a los resultados del periodo.

*(c) Préstamos*

Los préstamos son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo y generalmente originado al proveer fondos a un deudor en calidad de préstamos. Los préstamos son inicialmente medidos al valor razonable más los costos de originación y cualquier medición subsecuente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

## SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros

---

#### (4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(d) *Deterioro de Activos*

Los valores en libros de los activos del Fideicomiso son revisados a la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe un deterioro 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. La pérdida por deterioro en el valor de un activo se reconoce como gasto en el estado de resultados.

(e) *Títulos de Deuda Emitidos*

El Fideicomiso clasifica los instrumentos de deuda como pasivos financieros de acuerdo con la sustancia de los términos contractuales del instrumento.

Los instrumentos de deuda son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de transacción y subsecuentemente se miden al costo amortizado, utilizando el método de interés efectivo.

(f) *Ingresos y Gastos por Intereses*

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos generalmente en el estado de resultados para todos los instrumentos financieros presentados a costo amortizado usando 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 los largo del período relevante. Cuando se calcula la tasa de interés efectiva, el Fideicomiso estima los flujos de caja considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero pero no considera pérdidas futuras de créditos. 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. Los costos de transacción son los costos de originación, directamente atribuibles a la adquisición, emisión o disposición de un activo o pasivo.

(g) *Deterioro de Préstamos*

La administración evalúa a cada fecha del estado de situación financiera, 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 reconocida en el estado de resultados como una provisión de pérdida por deterioro.

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.

**SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación**

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.

La administración castiga los préstamos que al final del período anterior eran irrecuperables, que no estén garantizados y que se mantengan durante el período actual con el mismo nivel de deterioro; y aún cuando no estuvieran irrecuperables en el período anterior, pero que a juicio de la administración haya pocas probabilidades de recuperación.

*(h) Información de Segmentos*

Un segmento de negocios es un componente distinguible del Fideicomiso que se encarga de proporcionar un producto o servicio individual o un grupo de productos o servicios relacionados y que está sujeto a riesgos y beneficios que son diferentes de los otros segmentos del negocio. En el caso de este Fideicomiso su único segmento de negocio se encarga de la titularización de préstamos hipotecarios; por lo que la información financiera que se presenta corresponde a dicho segmento.

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

A la fecha del estado de situación financiera existe una norma, que no ha sido aplicada en la preparación de estos estados financieros:

- 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.

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.

## SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros

---

#### (4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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 pospuesta tentativamente hasta 1 de enero de 2018.

#### (5) Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros

Un instrumento financiero es un contrato que origina un activo financiero en una entidad y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra entidad. El estado de situación financiera está mayormente compuesto de instrumentos financieros.

El administrador del Fideicomiso tiene la responsabilidad de establecer y vigilar las políticas de administración de riesgos de los instrumentos financieros. A tal efecto, ha establecido ciertos controles para la administración y vigilancia periódica de los riesgos a los cuales está expuesto el Fideicomiso.

Estos instrumentos exponen a los tenedores de los bonos a varios tipos de riesgos. Los principales riesgos identificados por el Fiduciario son los riesgos de crédito, mercado y de liquidez.

##### (a) *Riesgo de Crédito:*

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

La administración del Fideicomiso se reúne de forma mensual para evaluar los perfiles de créditos 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 hacer las gestiones pertinentes basada en las políticas de créditos del administrador.



**SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(5) Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros, continuación**

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

	<u>Préstamos</u> <u>2012</u>
Deterioro individual:	
Grado 6: Deterioro	16,092
Valor en libros	<u>16,092</u>
Morosos sin deterioro:	
Grado 2: Riesgo bajo	
01 - 30 días	402,983
31 - 60 días	57,676
Grado 3 a 5: Lista de vigilancia	
61 - 90 días	<u>47,853</u>
Valor en libros	<u>508,512</u>
No morosos sin deterioro:	
Grado 1: Al día	<u>2,824,674</u>
Valor en libros	<u>2,824,674</u>
<b>Total en libros</b>	<b><u>3,349,278</u></b>

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

- Grado 1: Préstamos con saldos corriente
- Grado 2: Préstamos con morosidad de 1 a 60 días
- Grado 3: Préstamos con morosidad de 61 a 90 días
- Grado 4: Préstamos con morosidad de 91 a 120 días
- Grado 5: Préstamos con morosidad de 121 a 180 días
- Grado 6: Préstamos con morosidad mayor a 180 días

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 administración.
- Morosidad sin deterioro de los préstamos:  
Préstamos donde los pagos contractuales de capital e intereses pactados están morosos, pero contractualmente el Fideicomiso no considera que exista una pérdida por deterioro basado en el nivel de garantías disponibles sobre los montos adeudados al Fideicomiso. Generalmente, los préstamos en esta condición son clasificados bajo la categoría de grado 2 a 5.

**SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(5) Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros, continuación**

• Reservas por deterioro:

La administración establece 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.

• Política de Castigos:

La administración determina el castigo de un grupo de préstamos que presentan incobrabilidad, esta determinación se toma después de efectuar un análisis de las condiciones financieras hechas desde que no se efectuó el pago de la obligación y cuando se determina que la garantía no es suficiente para el pago completo de la facilidad otorgada. Para los préstamos de montos menores, los castigos generalmente se basan en el tiempo vencido del crédito otorgado.

La administración mantiene colaterales sobre los préstamos otorgados a clientes correspondientes a hipotecas sobre las propiedades de los préstamos. Las estimaciones del valor razonable del colateral están basadas en el valor de mercado; a la fecha de otorgar el préstamo 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 en hipotecas sobre las propiedades era de B/.5,727,965.

Los préstamos hipotecarios del Fideicomiso están concentrados geográficamente en la República de Panamá.

(b) *Riesgo de Liquidez:*

Consiste en el riesgo que el Fideicomiso no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otros, del deterioro de la calidad de la cartera de préstamos, 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.

*Administración del Riesgo de Liquidez*

El Fideicomiso mitiga su riesgo de liquidez, de acuerdo a su estructura de vencimiento del pasivo por plazos compatibles con los vencimientos de sus activos.

**SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
 (Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)  
 (Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

**(5) Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros, continuación**

A continuación, se presenta un análisis de los vencimientos remanentes de los activos y pasivos financieros más importantes:

<u>2012</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 5 años</u>	<u>Total</u>
<b><u>Activos:</u></b>			
Efectivo en bancos	52,833	0	52,833
Valores mantenidos hasta su vencimiento	287,896	0	287,896
Préstamos por cobrar	1,712,821	1,636,457	3,349,278
Intereses por cobrar	7,463	0	7,463
Cuentas por cobrar	6,728	0	6,728
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	<u>3,188</u>	<u>0</u>	<u>3,188</u>
<b>Total de activos</b>	<b><u>2,070,929</u></b>	<b><u>1,636,457</u></b>	<b><u>3,707,386</u></b>
<b><u>Pasivos:</u></b>			
Bonos por pagar	272,534		3,485,095
Intereses por pagar	199,379	3,212,561	199,379
Cuentas por pagar	<u>17,912</u>	<u>0</u>	<u>17,912</u>
<b>Total de pasivos</b>	<b><u>489,825</u></b>	<b><u>3,212,561</u></b>	<b><u>3,702,386</u></b>
<b>Margen de liquidez neto</b>	<b><u>1,581,104</u></b>	<b><u>(1,576,104)</u></b>	<b><u>5,000</u></b>

(c) *Riesgo de Mercado:*

Es el riesgo en que el valor de un activo financiero del Fideicomiso, se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados de valores a eventos políticos y económicos.

- *Riesgo de Tasa de Interés del Flujo de Efectivo*

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

El Fideicomiso mitiga significativamente su exposición a los efectos de fluctuaciones en las tasa de interés del mercado, como resultado de la variabilidad de las tasas de los activos en función de la estructura de tasas de sus pasivos.

## SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros

---

#### (5) Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros, continuación

(d) *Administración de Capital:*

Al 31 de diciembre de 2012, el capital primario del Fideicomiso era de B/.5,000. La Hipotecaria (Holding), Inc., Banco La Hipotecaria, S. A., Banco General, S. A., y sus respectivos accionistas, subsidiarias o afiliadas, no garantizan o responderán por las obligaciones, utilidades o pérdidas residuales del Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios incluyendo el pago de los bonos de préstamos hipotecarios. De acuerdo a los términos y condiciones del fideicomiso, en caso de incurrir en pérdida, los tenedores de los bonos pueden verse afectados en el pago de intereses y capital.

#### (6) Efectivo en Bancos

Al 31 de diciembre de 2012, el Fideicomiso mantenía una cuenta ahorro por B/.52,833, la cual devengaba intereses por 0.25%.

#### (7) Valores Mantenidos hasta su Vencimiento

Las inversiones en valores mantenidos hasta su vencimiento se detallan a continuación:

	<u>2012</u>	
	<u>Costo</u> <u>amortizado</u>	<u>Valor</u> <u>razonable</u>
Bonos	<u>287,896</u>	<u>487,500</u>

Las inversiones están representadas por bonos de la República de Panamá los cuales se vendieron al banco a su valor en libros.

#### (8) Préstamos Hipotecarios Residenciales

El grupo de hipotecas que constituían el Fideicomiso fueron vendidas al Banco.

#### (9) Bonos por Pagar

El 11 de septiembre de 2001, el Fideicomiso emitió dos series de bonos hipotecarios por un total de B/.10,000,000: bonos hipotecarios Serie A por un valor nominal de B/.7,500,000 y bonos hipotecarios Serie B por B/.2,500,000. Estos bonos fueron emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones adheridos, en denominaciones de B/.1,000 o múltiplos enteros de dicha denominación. El vencimiento de los bonos es el 27 de marzo de 2031 o al vencimiento del último crédito hipotecario, lo que ocurra de último.

La tasa de interés establecida para los bonos hipotecarios es la siguiente:

Bonos Serie A: La tasa de interés Serie A está indexada a la tasa de referencia publicada por la Superintendencia de Bancos y equivale a la tasa que resulte de restar uno y tres cuartos por ciento (1.75%) de dicha tasa de referencia. Los intereses son pagaderos los días 1° de los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año y se podrá realizar pagos parciales de capital trimestralmente. Al 31 de diciembre de 2013 no se tenía bonos por pagar (2012: 4.50%).

**SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(9) Bonos por Pagar, continuación**

Bonos Serie B: Los Bonos Serie B devengarán intereses ordinarios a una tasa indexada de interés igual a la tasa de referencia durante el período de interés Serie B, menos uno por ciento (1.00%) anual, la cual será ajustada anualmente en el primer día de cada período de interés Serie B, basado en el promedio ponderado, redondeado hasta cuatro decimales, de la tasa de referencia que fije la Superintendencia de Bancos durante dicho período. En adición, los bonos Serie B podrán pagar intereses extraordinarios (los intereses extraordinarios Serie B), los cuales serán determinados en base al saldo crédito de la cuenta de intereses por pagar después de debitar los montos correspondientes a los pagos de intereses a los Bonos Serie A, pago de intereses ordinarios de los Bonos Serie B, las comisiones del Agente de Pago, Fiduciario, Administrador y los demás gastos del Fideicomiso, pero antes de debitar los intereses extraordinarios Serie B devengados para el período de intereses Serie B, que en ningún caso excederán tres por ciento (3%) anual. Los intereses son pagaderos los días 10 de julio de cada año y se podrá realizar pagos parciales de capital anualmente. Al 31 de diciembre de 2013 no se tenían bonos por pagar (2012: 5.25%).

En el evento que los intereses Serie B por pagar sean superiores al monto máximo establecido en su respectivo Contrato de Administración, el excedente, posterior al pago de intereses Serie B, representaría un ingreso del Fideicomiso.

El pago de capital e intereses de los bonos Serie A gozan de prelación sobre el pago de capital, intereses ordinarios e intereses extraordinarios de los bonos Serie B.

Al 31 de diciembre de 2013, no se tenía bonos por pagar de la Serie A (2012: B/.1,750,500) y de la serie B (2012: B/.1,745,500).

Al 31 de diciembre de 2012, el Fideicomiso mantenía saldo por B/.10,905 registrados rebajando el saldo de bonos por pagar, producto de los costos incurridos en la emisión de bonos, estos costos son amortizados con base en la tasa de interés efectiva por un periodo de quince (15) años. Al 31 de diciembre de 2012, la fiduciaria mantenía saldo por B/.6,722 los cuales se encuentran registrados en gastos de intereses sobre bonos en el estado de resultados.

**(10) Intereses por Pagar**

Al 31 de diciembre de 2012, los intereses ordinarios por pagar de los bonos Serie B mantenían saldo de B/.48,564 y los intereses extraordinarios por pagar de los bonos Serie B mantenían saldo de B/.150,815.

**(11) 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 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.

## SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros

---

#### (11) Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios, continuación

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 junio de 1995, establece que puede ser utilizado únicamente para el pago del impuesto sobre la renta. Si en cualquier año fiscal la entidad financiera no pudiere efectivamente utilizar todos los créditos fiscales a que tenga derecho, entonces podrá utilizar el crédito excedente durante los tres años siguientes, a su conveniencia, o transferirlo, en todo o en parte, a otro contribuyente.

Durante el año 2012, se vendió a terceros crédito fiscal de años anteriores por B/.931, por lo cual se generó ganancia en el 2012 de B/.16, registrada en el estado de resultados en el rubro de otros ingresos. Al 31 de diciembre de 2012, el fideicomiso tiene crédito fiscal por cobrar por B/.16.

#### (12) Impuestos

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá 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.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el Fideicomiso no generó renta gravable, por tal razón no incurrió en impuesto sobre la renta.

De acuerdo a la legislación fiscal vigente, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los bonos para los efectos del impuesto sobre la renta, el impuesto de dividendos y el impuesto complementario, siempre y cuando los valores hayan sido emitidas por una persona registrada en la Superintendencia del Mercado de Valores. Los intereses que se paguen a tenedores de los bonos estarán exentos del impuesto sobre la renta siempre y cuando los mismos hayan sido autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores y sean colocados en oferta pública primaria a través de una Bolsa de Valores debidamente establecida y autorizada para operar en la República de Panamá.

La ANIP (anteriormente DGI) del Ministerio de Economía y Finanzas, mediante la resolución No. 201-4518 de fecha 26 de octubre de 2009, concedió al Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios la no aplicación de CAIR para los periodos 2008, 2009 y 2010.

Según la Ley 8 del 15 de marzo del 2010, que modifica el Artículo 699 del Código Fiscal, las compañías cuyos ingresos sean menores de B/.1,500,000 no requieren solicitarle a la ANIP del Ministerio de Economía y Finanzas la no aplicación del CAIR.

#### (13) Valor Razonable de Instrumentos Financieros

Para los instrumentos financieros que no se negocian frecuentemente y que tienen poca disponibilidad de información de precios, el valor razonable es menos objetivo, y su determinación requiere el uso de grados de juicio variables que dependen de la liquidez, la concentración, la incertidumbre de factores del mercado, los supuestos en la determinación de precios y otros riesgos que afectan el instrumento específico.

## SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros

#### (13) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

El Fideicomiso mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que el Fideicomiso puede acceder en la fecha de medición.
- Nivel 2: datos de entrada distintos de precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, determinados con base en precios). Esta categoría incluye instrumentos valorizados utilizando precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares, precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos u otras técnicas de valoración donde los datos de entradas significativos son directamente o indirectamente observables en un mercado.
- Nivel 3: esta categoría contempla todos los instrumentos 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.

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.

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

	<u>2012</u>	
	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor Razonable</u>
<b>Activos financieros:</b>		
Depósito de ahorro	52,833	52,833
Préstamos por cobrar	3,349,278	3,842,065
Valores mantenidos hasta su vencimiento	<u>287,896</u>	<u>487,500</u>
	<u>3,690,007</u>	<u>4,382,398</u>
<b>Pasivos financieros:</b>		
Bonos por pagar	<u>3,485,095</u>	<u>3,485,095</u>
	<u>3,485,095</u>	<u>3,485,095</u>