



11(302-01)34-19

27 de enero de 2011

Señores
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES
Ciudad.-

REF.: FIDEICOMISO DE GARANTÍA – II FIDEICOMISO DE BONOS DE LA HIPOTECARIA, S.A.

Estimados señores:

En nuestra condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la emisión de bonos realizada por **LA HIPOTECARIA, S.A.** a título de Fiduciario del **Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios**, por este medio certificamos que al 31 de diciembre de 2010, los bienes que constituían el patrimonio fideicomitado eran los siguientes:

1. Créditos hipotecarios por el monto de **US\$4,215,208.47.**
2. Inversiones en títulos de la República de Panamá por el monto de **US\$284,080.67.**
3. Intereses por cobrar sobre inversiones en títulos de la República de Panamá por la suma de **US\$6,730.19.**
4. Cuentas de Ahorro en Banco General, S.A. por la suma de **US\$243,393.75.**
5. Cuentas de Inversión en BG Valores, S.A. por la suma de **US\$291.34.**

Sin otro particular nos despedimos, quedando a su disposición para atender cualquier consulta sobre este particular.

Atentamente,

Banco General, S.A. / Fiduciario


Sofía de Peng
Subgerente


Valerie Voloj
Gerente

SP/VV/yg

**REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES**

**ACUERDO 18-00
(de 11 de octubre del 2000)
ANEXO No. 1**

**FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION
TRIMESTRAL**

Trimestre terminando el 31 de diciembre de 2010

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No. 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000.

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

A. Aplicabilidad

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

B. Preparación de los Informes de Actualización

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

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

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

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

La información financiera deberá ser preparada de conformidad con lo establecido por los Acuerdos No. 2-00 de 28 de febrero del 2000 y No. 8-00 de 22 de mayo del 2000. Cuando durante los periodos contables que se reportan se hubiesen suscitado cambios en las políticas de contabilidad, adquisiciones o alguna forma de combinación mercantil que afecten la comparación de las cifras presentadas, el emisor deberá hacer clara referencia a tales cambios y sus impactos en las cifras.

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

RAZON SOCIAL DEL EMISOR:

Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (con Banco La Hipotecaria, S. A. actuando a título Fiduciario.)

VALORES QUE HA REGISTRADO:

**Bonos Hipotecarios Residenciales
Resolución No. 346-01**

NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR:

Teléfono: 300-8500; fax: 300-8501

DIRECCIÓN DEL EMISOR:

Edificio Plaza Regency 195, Piso 4, Vía España, Panamá, República de Panamá

DIRECCIÓN DEL CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:

gtejeira@lahipotecaria.com

I PARTE

Por la naturaleza de la emisión de los Bonos Hipotecarios Residenciales, aunque no se solicitó la siguiente información, es necesaria para poder entender el comportamiento de la emisión:

Las características de la cartera hipotecaria en la fecha de la emisión, al **17 de septiembre de 2001** fue la siguiente:

Número de hipotecas	371
Saldo insoluto total de hipotecas	\$9,454,879
Saldo de hipotecas otorgadas bajo la Ley de Int. Pref.*	\$8,843,678
Saldo de hipotecas no otorgadas bajo la ley de Int. Pref.	\$611,201
Monto total original de las hipotecas	\$9,808,744
Saldo mínimo de las hipotecas	\$8,288
Saldo máximo de las hipotecas	\$94,225
Saldo promedio de las hipotecas	\$25,485
Tasa máxima de las hipotecas	10.50%
Tasa mínima de las hipotecas	9.75%
Tasa promedia ponderada de las hipotecas	9.98%
Relación saldo / avalúo mínima de las hipotecas	34.64%
Relación saldo / avalúo máxima de las hipotecas	95.00%
Relación saldo / avalúo promedio de las hipotecas	87.16%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de las hipotecas	88.09%
Primera fecha de vencimiento de las hipotecas	24-sep-2009
Ultima fecha de vencimiento de las hipotecas	27-mar-2031
Promedio ponderado de tenencia en libros	25.27 meses

A medida que han pasado los meses desde la fecha de emisión, las hipotecas se han amortizado y madurado, y en algunos casos, se han cancelado, mientras que los bonos hipotecarios (pasivos del Fideicomiso) también se han amortizado.

Al **31 de diciembre de 2010** las características de la misma cartera hipotecaria sobre la cual se constituyó el Segundo Fideicomiso de préstamos hipotecarios se presentan a continuación:

Número de préstamos	244
Saldo insoluto total de los préstamos	4,199,539.26
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	3,989,272.19
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial.	210,267.07
Monto total original de los préstamos	6,028,872.23
Saldo mínimo de los préstamos	0.01
Saldo máximo de los préstamos	47,860.53
Saldo promedio de los préstamos	17,211.23
Tasa máxima de los préstamos	8.50%
Tasa mínima de los préstamos	7.50%
Tasa promedia ponderada de los préstamos	7.04%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	0.00%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	79.67%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	63.30%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	64.85%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	24/09/2013
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	27/03/2031
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	138.04

I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

a. Liquidez

Al **31 de diciembre de 2010**, el Fideicomiso contaba con \$245,679 en efectivo, \$17,215 en intereses y cuentas por cobrar correspondiente a los clientes con hipotecas. Los intereses por cobrar incluyen intereses por cobrar al gobierno que consisten en los créditos fiscales a ser otorgados por el Ministerio de Economía y Finanzas de Panamá provenientes de las hipotecas otorgadas bajo la Ley de Intereses Preferenciales.

b. Recursos de Capital

El Fideicomiso no tiene contemplado la necesidad de adquirir capital adicional, por lo cual, esta sección no aplica.

c. Resultados de las Operaciones

Como resultado de los términos y condiciones en que fue estructurado el Fideicomiso, el mismo no reporta ni pérdidas ni ganancias ya que (salvo algunas excepciones que se explican en el prospecto informativo) su principal gasto corresponde a los intereses que le son pagados trimestralmente a los tenedores de los bonos hipotecarios.

d. Análisis de Perspectivas

Es importante mencionar que las perspectivas del Fideicomiso dependen casi exclusivamente en el desempeño de los préstamos hipotecarios que componen la cartera hipotecaria. Aumentos en el nivel de morosidad por encima de los niveles programados pudiesen disminuir el rendimiento de los bonos hipotecarios Serie B y en casos extremos la Serie A. Desde los inicios del Segundo Fideicomiso, y en la actualidad, la morosidad de la cartera se encuentra en niveles sumamente satisfactorios y dentro de los

rangos programados. A continuación se encuentra un resumen de todos los préstamos que se encontraron con letras morosas a más de **91 días al 31 de diciembre de 2010**.

Informe de Morosidad

Status de Morosidad de los Préstamos Hipotecarios	Número de Préstamos	Total de Préstamos
Saldo de préstamos 91-180 días	0	\$0
Saldo de préstamos 181 días o más	0	\$0
Total:	0	\$0
Total de hipotecas en el Fideicomiso	244	\$4,199,539
% de morosidad de hipotecas en el Fideicomiso	0.00%	0.00%

e. **Certificado del Fiduciario de Garantía**

De acuerdo a lo establecido en el artículo 3 del Acuerdo No. 18-00 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No. 8-04 de 20 de diciembre de 2004 adjunto a este informe de actualización trimestral se ha presentado a la CNV una certificación emitida por el Fiduciario de Garantía detallando los activos que conforman el Fideicomiso de Garantía que respaldan los títulos valores emitidos por el Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios al **31 de diciembre de 2010**.

II PARTE y PARTE III RESUMEN FINANCIERO Y ESTADOS FINANCIEROS

El Segundo Fideicomiso es manejado de una forma que al final del año fiscal sus resultados financieros siempre darán cero ya que las ganancias o pérdidas que tenga mensualmente serán asumidas por los dueños de los Bonos Hipotecarios, y el cobro que se hace diariamente a los clientes de las Hipotecas es para pagar, trimestralmente, los intereses a los tenedores de los Bonos 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 Fideicomiso de Garantía, cuyo Fiduciario es Banco General.
- 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.
- La remuneración que recibe el Fiduciario por la administración de los fondos en Fideicomiso será calculada en base a un dieciséis del uno por ciento (0.0625%) del saldo insoluto del capital de los créditos hipotecarios, pagadera trimestralmente. La remuneración que recibe el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía por la administración de los fondos en Fideicomiso será calculada en base a un cuarto del uno por ciento (0.25%) del saldo insoluto del capital de los créditos hipotecarios, pagadera trimestralmente.

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 (\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propia, y en su lugar, se utiliza el Dólar (US \$) como moneda de curso legal.

Estado de Situación Financiera	Trimestre que	Trimestre	Trimestre	Trimestre
	reporta	anterior	anterior	anterior
	Oct-Dic 2010	Jul-Sep 2010	Abr-Jun 2010	Ene-Mar 2010
Ingresos por intereses – préstamos hipotecarios	\$75,267	\$77,209	\$77,526	\$77,207
Ingresos por intereses – depósitos a plazo e inversiones	\$5,025	\$9,325	\$7,142	\$7,007
Gastos de intereses	\$66,614	\$70,462	\$67,606	\$69,753
Ingreso neto por intereses	\$13,678	\$16,072	\$17,062	\$14,461
Ingresos (gastos) misceláneos	\$363	\$873	\$279	\$0
Otros gastos - comisiones	(\$10,070)	(\$10,350)	(\$10,419)	(\$10,399)
Gastos administrativos	(\$3,971)	(\$6,595)	(\$6,922)	(\$4,062)
Resultados netos	\$0	\$0	\$0	\$0

Balance General	Trimestre que	Trimestre	Trimestre	Trimestre
	reporta	anterior	anterior	anterior
	Dec-10	Sep-10	Jun-10	Mar-10
Efectivo en bancos	\$245,679	\$77,379	\$176,364	\$60,598
Préstamos hipotecarios por cobrar – neto	\$4,199,539	\$4,304,657	\$4,405,166	\$4,471,176
Cuentas e intereses por cobrar	\$17,215	\$17,958	\$77,278	\$87,785
Inversiones – Bono República de Panamá	\$286,252	\$286,045	\$285,838	\$285,633
Otros activos	\$0	\$0	\$0	\$0
Total de activos	\$4,748,685	\$4,686,039	\$4,944,646	\$4,905,192
Bonos hipotecarios por pagar	\$4,560,532	\$4,558,467	\$4,738,147	\$4,735,832
Cuentas e intereses por pagar	\$183,153	\$122,572	\$201,499	\$164,360
Total de pasivos	\$4,743,685	\$4,681,039	\$4,939,646	\$4,900,192
Total de patrimonio	\$5,000	\$5,000	\$5,000	\$5,000
Total de pasivos & patrimonio	\$4,748,685	\$4,686,039	\$4,944,646	\$4,905,192

IV PARTE DIVULGACIÓN

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No. 18-00 de 11 de octubre del 2000, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Anual entre los inversionistas y al público en general, dentro de los noventa días posteriores al cierre del ejercicio fiscal, por alguno de los medios que allí se indican.

1. Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Anual y el nombre del medio:

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

2. Fecha de divulgación.

2.1 Si ya fue divulgado por alguno de los medios antes señalados, indique la fecha:

No ha sido divulgado

2.2 Si aún no ha sido divulgado, indique la fecha probable en que será divulgado:

28 de Febrero de 2011

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

FIRMA(S)

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



John Rauschkolb
Gerente General
Banco La Hipotecaria, S.A.
Actuando a título Fiduciario

