

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

Estados Financieros del Fideicomiso

31 de diciembre de 2010

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



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

Índice del Contenido

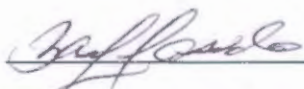
Certificación del Contador

Estado de Activos, Pasivos y Patrimonio del Fideicomiso
Estado de Operaciones
Estado de Cambios en el Patrimonio del Fideicomiso
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

Panamá, 28 de enero de 2011.

Certificación

Los Estados Financieros pro-forma y preparados internamente al 31 de diciembre de 2010, del Séptimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASC").



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

SÉPTIMO 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 2010

(Cifras en Balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Efectivo en bancos	5	210,070	39,851
Valores mantenidos hasta su vencimiento	6	91,137	92,017
Préstamos hipotecarios residenciales	7	6,573,430	6,917,555
Intereses por cobrar		12,424	10,964
Cuentas por cobrar	10	357,942	249,161
Otros		0	0
Total de activos		<u><u>7,245,003</u></u>	<u><u>7,309,548</u></u>

Pasivos y Patrimonio del Fideicomiso

Bonos por pagar	8	7,093,775	7,222,392
Intereses por pagar	9	134,759	71,605
Cuentas por pagar		11,469	10,551
Total de pasivos		<u><u>7,240,003</u></u>	<u><u>7,304,548</u></u>
Patrimonio del fideicomiso	2	5,000	5,000
Total de pasivos y patrimonio del fideicomiso		<u><u>7,245,003</u></u>	<u><u>7,309,548</u></u>

El estado de activos, pasivos y patrimonio del fideicomiso debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

SÉPTIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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

(Panamá, República de Panamá)

Estado de Utilidades Integrales

Periodo terminado el 31 de diciembre de 2010

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ingresos por intereses:			
Préstamos		445,025	474,997
Depósito en banco		1,020	1,630
Valores		6,152	6,150
Total de intereses		<u>452,197</u>	<u>482,777</u>
 Gastos de intereses sobre bonos	8	<u>391,907</u>	<u>439,196</u>
Ingreso neto de intereses		<u>60,290</u>	<u>43,581</u>
 Pérdida por préstamos incobrables		<u>0</u>	<u>682</u>
Ingreso neto de intereses después de pérdidas por préstamos incobrables		<u>60,290</u>	<u>42,899</u>
 Otros ingresos		1,412	2,986
 Gastos de operaciones:			
Comisiones	2	37,968	39,847
Honorarios profesionales		3,563	3,991
Impuestos		3,439	1,592
Otros	10	16,732	455
Total de gastos de operaciones		<u>61,702</u>	<u>45,885</u>
Excedente de ingresos sobre gastos		<u>0</u>	<u>0</u>

El estado de operaciones del fideicomiso debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

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

Periodo terminado al 31 de diciembre de 2010 (cuarto trimestre)

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ingresos por intereses:			
Préstamos		111,407	118,776
Depósito en banco		194	349
Valores		<u>1,541</u>	<u>1,540</u>
Total de intereses		<u>113,142</u>	<u>120,665</u>
 Gastos de intereses sobre bonos	8	<u>97,937</u>	<u>105,033</u>
Ingreso neto de intereses		<u>15,205</u>	<u>15,632</u>
 Pérdida por préstamos incobrables		<u>0</u>	<u>0</u>
Ingreso neto de intereses después de pérdidas por préstamos incobrables		<u>15,205</u>	<u>15,632</u>
 Otros ingresos		816	0
 Gastos de operaciones:			
Comisiones	2	9,368	9,891
Honorarios profesionales		1,204	896
Impuestos		958	120
Otros	10	<u>4,491</u>	<u>4,725</u>
Total de gastos de operaciones		<u>16,021</u>	<u>15,632</u>
Excedente de ingresos sobre gastos		<u>0</u>	<u>0</u>

El estado de operaciones del fideicomiso debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

SÉPTIMO 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

Periodo terminado el 31 de diciembre de 2010

(Cifras en Balboas)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Patrimonio del fideicomiso:		
Saldo al inicio y final del año	<u>5,000</u>	<u>5,000</u>

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

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

Periodo terminado el 31 de diciembre de 2010

(Cifras en Balboas)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Actividades de operación:		
Ajustes para conciliar el efectivo de las actividades de operación:		
Ingresos por intereses	(452,197)	(482,777)
Gastos por intereses	391,907	421,819
Amortización de gastos de emisión de bonos	16,382	17,377
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Préstamos hipotecarios residenciales	344,125	308,052
Cuentas por cobrar	(108,781)	14,804
Cuentas por pagar	918	(614)
Otros activos	0	1,563
Efectivo generado de operaciones:		
Intereses recibidos	450,737	483,210
Intereses pagados	(328,753)	(420,583)
Flujos de efectivo de las actividades de operación	<u>314,338</u>	<u>342,851</u>
Actividades de inversión:		
Amortización de valores mantenidos hasta su vencimiento	880	880
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	<u>880</u>	<u>880</u>
Actividades de financiamiento:		
Bonos por pagar	(144,999)	(330,000)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento	<u>(144,999)</u>	<u>(330,000)</u>
(Disminución) aumento neto en el efectivo	170,219	13,731
Efectivo al inicio del año	39,851	26,120
Efectivo al final del año	<u>210,070</u>	<u>39,851</u>

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

SÉPTIMO 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 2010

(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 69.26%, Inversiones Americasa, S. A. con un 17.04%, Fundación BIOMAT con un 0.16% e International Finance Corporation (IFC) 13.54%.

Banco La Hipotecaria, S. A., (el "Banco") antes Wall Street Compañía Hipotecaria, S. A., fue constituida el 7 de noviembre de 1996 bajo la ley de sociedades de la República de Panamá. Posteriormente, mediante Escritura Pública No.4664 de 12 de julio de 2000 se realizó la reforma a su pacto social donde se cambia el nombre a Banco La Hipotecaria, S. A. 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 Banco 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, la Compañía 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 26 de septiembre de 2005, La Hipotecaria (Holding), Inc., como Fideicomitente y Fideicomisario, y Banco La Hipotecaria S. A. como Fiduciario, constituyeron el Séptimo Fideicomiso de Bonos de Prestamos 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 Séptimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. Banco General, S. A. actúa como agente de pago y Banco La Hipotecaria, S. A. como administrador en el Fideicomiso de Garantía. 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 26 de noviembre de 2010

SÉPTIMO 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

A continuación se presentan las condiciones generales más importantes del Séptimo 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 Séptimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios y por un fideicomiso de garantía constituido por el Fiduciario del Séptimo 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 Séptimo 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 1 de julio de 2021 o la fecha en que venza el último crédito hipotecario, lo que ocurra de último. El Fideicomiso podrá realizar pagos parciales de capital trimestralmente a los bonos Serie A y Serie B. El pago de capital de los bonos Serie A goza de prelación sobre el pago de capital de los bonos Serie B.
- La comisión que recibe el Administrador por la administración de los fondos en fideicomiso será calculada sobre la base de cinco octavos de cinco dieciseisavos del uno por ciento (0.3125%) del saldo insoluto de capital de los créditos hipotecarios pagaderos trimestralmente. La comisión que recibe el Fiduciario del Fideicomiso será calculado sobre la base de un dieciseisavo de uno por ciento (0.0625%) del saldo insoluto de capital de los créditos hipotecarios pagaderos trimestralmente. Al 31 de diciembre de 2010, el Fideicomiso había pagado en concepto de comisiones la suma de B/.37,968 (2009: 39,847) al Fiduciario, administrador y agente de pago.

SÉPTIMO 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

- 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 Séptimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios incluyendo el pago de los bonos de préstamos hipotecarios.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes

Las políticas más importantes son las siguientes:

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros del Séptimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, administrado por Banco La Hipotecaria, S. A., han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

(b) Base de preparación

Los estados financieros son preparados sobre la base del costo histórico.

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

Las estimaciones y supuestos efectuados por la administración en la aplicación de las NIIF que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro, están relacionadas con la provisión para pérdidas en préstamos.

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.

SÉPTIMO 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) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes

(c) *Valor de Inversión*

Los valores de inversión son clasificados 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.

(d) *Préstamos*

Los préstamos son activos financieros no derivativos 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 tasa de interés efectiva.

(e) *Deterioro de Activos*

Los valores en libros de los activos del Fideicomiso son revisados a la fecha del estado de activos, pasivos y patrimonio del fideicomiso 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 operaciones.

(f) *Deterioro de Préstamos*

La administración evalúa a cada fecha del estado de activos, pasivos y patrimonio del fideicomiso, 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 operaciones 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.

SÉPTIMO 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) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes, 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 irre recuperables, que no estén garantizados y que se mantengan durante el período actual con el mismo nivel de deterioro; y aún cuando no estuvieran irre recuperables en el período anterior, pero que a juicio de la administración haya pocas probabilidades de recuperación.

(g) *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 tasa de interés efectiva.

(h) *Ingresos y Gastos por Intereses*

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos generalmente en el estado de operaciones para todos los instrumentos financieros presentados a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero y de imputación del ingreso o gasto financiero a 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.

(i) *Uniformidad en la Presentación de Estados Financieros*

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

Algunas cifras en los estados financieros para el período comparativo han sido reclasificadas de conformidad con los cambios en el período actual.

SÉPTIMO 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) 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 activos, pasivos y patrimonio del Fideicomiso 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.

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

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.

SÉPTIMO 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) 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>2010</u>	<u>2009</u>
Morosos sin deterioro:		
Grado 2: Riesgo bajo		
01 - 30 días	529,039	396,019
31 - 60 días	192,786	217,528
Grado 3 a 5: Lista de vigilancia		
61 - 90 días	132,658	106,504
91 - 120 días	0	15,913
121-150 días	0	0
Valor en libros	<u>854,483</u>	<u>735,964</u>
No morosos sin deterioro:		
Grado 1: Al día	<u>5,718,947</u>	<u>6,181,591</u>
Valor en libros	<u>5,718,947</u>	<u>6,181,591</u>
Total en libros	<u>6,573,430</u>	<u>6,917,555</u>

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

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

SÉPTIMO 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) 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 2010, el valor estimado de las garantías en hipotecas sobre las propiedades ascendían a B/.8,565,072 (2009: B/.9,183,324).

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.

SÉPTIMO 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) 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>2010</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 1 año</u>	<u>Total</u>
Activos:				
Efectivo en bancos		210,070	0	210,070
Valores mantenidos hasta su vencimiento		0	91,137	91,137
Préstamos por cobrar		294,489	6,278,941	6,573,430
Intereses por cobrar		10,652	0	10,652
Cuentas por cobrar		359,714	0	359,714
Otros Activos		0	0	0
Total de activos		<u>874,925</u>	<u>6,370,078</u>	<u>7,245,003</u>
Pasivos:				
Bonos por pagar		324,894	6,768,881	7,093,775
Intereses por pagar		134,759	0	134,759
Cuentas por pagar		11,469	0	11,469
Total de pasivos		<u>471,122</u>	<u>6,768,881</u>	<u>7,240,003</u>
Margen de liquidez neto		<u>403,803</u>	<u>(398,803)</u>	<u>5,000</u>

	<u>2009</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 1 año</u>	<u>Total</u>
Activos:				
Efectivo en bancos		39,851	0	39,851
Valores mantenidos hasta su vencimiento		0	92,017	92,017
Préstamos por cobrar		308,052	6,609,502	6,917,555
Intereses por cobrar		10,964	0	10,964
Cuentas por cobrar		249,161	0	249,161
Cuentas por cobrar		0	0	0
Total de activos		<u>299,976</u>	<u>7,009,572</u>	<u>7,309,548</u>
Pasivos:				
Bonos por pagar		330,000	6,892,392	7,222,392
Intereses por pagar		71,605	0	71,605
Cuentas por pagar		10,551	0	10,551
Total de pasivos		<u>412,156</u>	<u>6,892,392</u>	<u>7,304,548</u>
Margen de liquidez neto		<u>195,872</u>	<u>(190,872)</u>	<u>5,000</u>

(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

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.

SÉPTIMO 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) Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros, continuación

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.

(d) Administración de Capital:

Al 31 de diciembre de 2010, el Fideicomiso mantiene capital primario por B/.5,000 (2009: 5,000). Banco 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 Séptimo 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.

(5) Efectivo en Bancos

Al 31 de diciembre de 2010, el Fideicomiso mantenía una cuenta de ahorros en un banco local, con saldo de B/.210,070 (2009: B/.39,851) que devenga intereses del 0.75% (2009: 1.50%) anual sobre el saldo promedio.

(6) Valores Mantenidos hasta su Vencimiento

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

	<u>2010</u>		<u>2009</u>	
	<u>Costo</u>	<u>Valor</u>	<u>Costo</u>	<u>Valor</u>
	<u>amortizado</u>	<u>razonable</u>	<u>amortizado</u>	<u>razonable</u>
Bonos	<u>91,137</u>	<u>105,187</u>	<u>92,017</u>	<u>99,750</u>

Las inversiones están representas por Bonos de República de Panamá con un valor nominal de B/.75,000 a una tasa de interés anual de 9.375% (2009: 9.375%) y vencimiento el 1 de abril de 2029. Estos bonos se mantienen en el Banco Nacional de Panamá a disposición de la Superintendencia de Bancos para garantizar el adecuado cumplimiento de las obligaciones fiduciarias del Fideicomiso.

(7) Préstamos Hipotecarios Residenciales

El grupo de hipotecas que constituyen el Fideicomiso está compuesto por 310 (2009: 317) préstamos hipotecarios residenciales, cuyos desembolsos originales sumaron B/.7,886,847 (2009: B/.8,055,134), los cuales al 31 de diciembre de 2010 tenían un saldo insoluto de capital de B/.6,573,430 (2009: B/.6,917,555).

Los préstamos hipotecarios residenciales tienen vencimientos finales desde 18 de mayo de 2019 al 21 de mayo de 2035. Al 31 de diciembre de 2010, los préstamos hipotecarios bajo la ley de intereses preferenciales según tasas de referencia publicadas por la Superintendencia de Bancos, devengan intereses de 0.50% a 4.75% (2009: 0.50% a 4.75%) y los préstamos hipotecarios que no están bajo la ley de intereses preferenciales devengan intereses que van del 7.00% al 9.50% (2009: 7.00% a 9.50%).

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

Notas a los Estados Financieros

(8) Bonos por Pagar

El 15 de diciembre de 2005, 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/.8,000,000 y bonos hipotecarios Serie B por B/.2,000,000. Estos bonos fueron emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones adheridos, en denominaciones de B/.1,000 o múltiplos enteros de dicha denominación.

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 punto veinticinco por ciento (1.25%) de dicha tasa de referencia. Los intereses son pagaderos los días 1 de los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año. Al 31 de diciembre de 2010, la tasa de interés pagada estuvo en un pago de 5.50% (2009: 5.25% al 5.50%).

Bonos Serie B: Los intereses devengados con respecto a los bonos Serie B corresponden al saldo acumulado disponible por pagar. Los intereses de la Serie B son pagaderos los días 10 de julio de cada año. Al 31 de diciembre de 2010, la tasa de interés pagada estuvo en 6.00% (2009: 5.75% a 6.00%).

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 2010 el saldo de los bonos por pagar Serie A es de B/.5,733,000 (2009: B/.5,857,000) y B/.1,453,000 (2009: B/.11,474,000) para los bonos Serie B.

Al 31 de diciembre de 2010, el Fideicomiso mantiene B/.92,225 (2009: B/.108,608) registrado en 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 2010, la Fiduciaria ha amortizado B/.16,382 (2009: B/.17,377), lo cuales se encuentran registrados en gastos de intereses sobre bonos.

(9) Intereses por Pagar

Al 31 de diciembre de 2010, el Fideicomiso mantenía intereses por pagar de los bonos Serie A por un monto de B/.79,477 (2009: B/.0).

Al 31 de diciembre de 2010, los intereses ordinarios por pagar de los bonos Serie B mantenían un saldo por la suma de B/.44,099 (2009: B/.45,612) y los intereses extraordinarios por pagar de los bonos Serie B mantenían un saldo por la suma de B/.11,184 (2009: B/.25,993).

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

Notas a los Estados Financieros

(10) Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios

De acuerdo con regulaciones fiscales vigente en Panamá, las entidades financieras que otorgan préstamos hipotecarios que no excedan de B/.80,000 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 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.

Ley 3 de mayo de 1985 de la República de Panamá, establece que el crédito fiscal puede ser utilizado para el pago de impuestos nacionales, incluyendo el impuesto sobre la renta. El crédito fiscal bajo la Ley 11 de septiembre de 1990, mediante la cual se prorroga la ley anterior, y la Ley 28 de 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 2010, el Fideicomiso registró la suma de B/.215,328 (2009: B/.234,728) como ingresos de intereses sobre la cartera de préstamos con interés preferencial. Este importe, una vez reconocido por la autoridad fiscal, se constituye en un crédito fiscal que puede ser utilizado para el pago de impuesto sobre la renta hasta por el 100% de la deuda tributaria, de acuerdo con regulaciones vigentes en Panamá.

Durante el año 2010, ha vendido a terceros su crédito fiscal de años anteriores por la suma de B/.107,045 (2009: B/.242,197), generando una ganancia de B/.1,412 (2009: pérdida B/.3,291), registrada en el estado de operaciones en el rubro de otros gastos. Al 31 de diciembre de 2010, el crédito fiscal se incluye en el estado de activos, pasivos y patrimonio del fideicomiso en cuentas por cobrar, y el mismo asciende a B/.357,942 (2009: B/.246,983).

Al 31 de diciembre de 2010, el Fideicomiso mantiene cuentas por cobrar al Fiduciario por B/.0 (2009: B/.2,178), producto de las cuotas de cobros que son realizadas por parte del Fiduciario a los deudores de los préstamos hipotecarios residenciales.

(11) 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 2010.

Al 31 de diciembre de 2010, el Fideicomiso no generó renta gravable, por tal razón no incurrió en impuesto sobre la renta.

SÉPTIMO 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) Impuestos, continuación

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 emitidos por una persona registrada en la Comisión Nacional 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 Comisión Nacional 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 Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, mediante la resolución No. 201-4108 de fecha 05 de octubre de 2009, concedió al Séptimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios la no aplicación de CAIR para los periodos 2009, 2009 y 2010.

(12) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

Los siguientes supuestos, fueron efectuados por el Fiduciario para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el estado de activo, pasivo y patrimonio:

(a) Efectivo en banco y cuenta por cobrar

Para los equivalentes de efectivos y cuentas por cobrar, el valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

(b) Valores mantenidos hasta su vencimiento

Para las inversiones en valores mantenidos hasta su vencimiento, el valor razonable es determinado por el precio de sistemas electrónicos de información bursátil. Cuando no están disponibles los precios independientes, se determinan los valores razonables usando técnicas de valuación con referencia a datos observables del mercado. Éstos incluyen los análisis de flujos de efectivo descontados y otras técnicas de valuación comúnmente usados por los participantes del mercado. Véase nota 6 para revelación del valor razonable.

(c) Préstamos hipotecarios residenciales

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

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

SÉPTIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(12) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros, continuación

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

	<u>2010</u>		<u>2009</u>	
	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor Razonable</u>
Préstamos – bajo interés preferencial	5,956,859	5,956,859	6,293,189	6,293,189
Préstamos – sin interés preferencial	<u>616,571</u>	<u>743,101</u>	<u>624,366</u>	<u>762,338</u>
Total préstamos	<u>6,573,430</u>	<u>6,699,960</u>	<u>6,917,555</u>	<u>7,055,527</u>

(d) *Bonos por pagar*

El valor en libros de los bonos por pagar Serie A, se aproxima a su valor razonable, debido a que las tasas de interés se determinan utilizando tasa variable del mercado. El valor razonable de los bonos Serie B no ha podido ser determinado por la administración del Fideicomiso debido a que la tasa de interés de los bonos Serie B se determina una vez al año en su fecha de pago en base al saldo acumulado disponible por pagar.

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