

**REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES**

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

**FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION
ANUAL**

Año terminado al **31 de diciembre de 2003**

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, siempre que el interesado suministre un disco de 3 ½. En el futuro, 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 comparabilidad 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 225-9758, 227-0466.

RAZON SOCIAL DEL EMISOR:

La Hipotecaria, S. A.

VALORES QUE HA REGISTRADO:

**Valores Comerciales Negociables
Resolución No. CNV-487-01**

NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR:

Teléfono: 265-1183; fax: 214-6109

DIRECCIÓN DEL EMISOR:

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

DIRECCIÓN DEL CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:

john@lahipotecaria.com
boduber@lahipotecaria.com

I PARTE

I. Información de la Compañía

A. Historia y Desarrollo de la Compañía.

La Hipotecaria, S.A. (en adelante la "Compañía" o "La Hipotecaria") es una sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No. 7950 de 19 de Abril de 1996 de la Notaría Primera del Circuito de Panamá, la cual se encuentra inscrita a la Ficha 323244, Rollo 52052 e Imagen 0044 de la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público desde el 20 de noviembre de 1996. La Hipotecaria, S.A. se constituyó con el único fin de originar, desembolsar, administrar y titularizar créditos hipotecarios. El dueño del 100% de las acciones de La Hipotecaria S.A. es La Hipotecaria (Holding) Inc., una sociedad constituida en las Islas Británicas Vírgenes. Actualmente, el accionista principal de La Hipotecaria (Holding) Inc. (87% de las acciones) es Grupo ASSA, S.A., dueño de ASSA Compañía de Seguros, una de las más importantes aseguradoras en la República de Panamá. El remanente de las acciones de La Hipotecaria (Holding) Inc. pertenecen a empleados de La Hipotecaria, S.A. El domicilio comercial del Fiduciario se indica a continuación:

Dirección física:	Edificio Plaza Regency, Piso 4, Vía España, Ciudad de Panamá, República de Panamá
Dirección postal:	Apartado Postal 8233858 Zona 7 Ciudad de Panamá, República de Panamá
Teléfono:	265-1183
Fax:	214-6109
Correo electrónico:	john@lahipotecaria.com boduber@lahipotecaria.com

a. Evolución de la Estructura Organizativa.

En mayo de 1997, el Grupo Wall Street Securities creó La Hipotecaria S.A., (anteriormente conocido como Wall Street Compañía Hipotecaria, S.A.) la primera institución no-bancaria en Panamá especializada en la generación, desembolso administración y titularización de préstamos hipotecarios. En marzo de 2000 Grupo Wall Street Securities vendió un 50% de sus acciones en La Hipotecaria a Grupo ASSA, S. A. y La Hipotecaria empezó a funcionar independientemente de sus dos accionistas. En diciembre de 2002, Grupo Wall Street Securities traspasó a Grupo ASSA, S.A. e Inversiones Americana, S.A. su interés accionario en La Hipotecaria (Holding), Inc. Desde el inicio de sus operaciones en mayo de 1997, La Hipotecaria, S.A. ha llegado a ser uno de los líderes en el mercado de hipotecas bajo la Ley de Intereses Preferenciales en la República, aprobando préstamos hipotecarios a más de 2,900 familias panameñas con un valor en exceso de US \$70 millones. Los mismos cumplen con estándares aceptados internacionalmente para la generación y administración de créditos hipotecarios y las viviendas financiadas cubren una variada gama de proyectos. El sistema de informática que utiliza La Hipotecaria en su manejo de carteras hipotecarias está diseñado con especificaciones internacionalmente aceptadas para administrar carteras hipotecarias y efectuar titularizaciones de carteras hipotecarias en los Estados Unidos y otros países desarrollados.

b. Evolución del Negocio.

La Hipotecaria abrió sus puertas al público en mayo de 1997 con un solo local en planta baja de Plaza Regency, ubicado en Vía España con un capital inicial de US \$250,000 y un equipo de 5 empleados. Durante sus primeros años, La Hipotecaria se dedicó a actividades de originar, desembolsar y administrar créditos hipotecarios. En Mayo 1999 sirvió como Fiduciario del Primer Fideicomiso de Préstamos Hipotecarios, su primera titularización de préstamos hipotecarios y sujeto de esta informe. En Septiembre de 2001 sirvió como Fiduciario del Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Julio de 2002 fungió como Fiduciario del Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En el mes de octubre de 2003, La Hipotecaria sirvió como Fiduciario del Cuarto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. A la fecha de la presentación de éste informe, La Hipotecaria con 38empleados permanentes en dos oficinas en Plaza Regency y una sucursal en la Ciudad de Santiago, provincia de Veraguas y otra en la Ciudad de David, provincia de Chiriqui.

c. **Inversiones de Capital.**

Desde el último periodo fiscal no han habido compromisos de importancia para gastos de capital. Adicionalmente, no hubo tendencias de importancia, ni favorable o desfavorable en los recursos de capital de La Hipotecaria.

d. **Capitalización.**

Las inversiones de capital consisten en inversiones en mejoras a local y otro equipo necesario para operar el negocio.

B. Pacto Social y Estatutos de la Solicitante

El Pacto Social está inscrita en el Registro Público de Panamá, Ficha 323244, Rollo 52052 e Imagen 0044 de la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público desde el 20 de noviembre de 1996. El Pacto Social estipula que la Junta Directiva estará compuesta por un Presidente y Representante Legal, un Vicepresidente, un Tesorero y un Secretario. La Junta Directiva puede elegir de cuando en cuando uno o más directores y ayudantes y otros dignatarios, agentes y empleados que estime conveniente.

C. Descripción del Negocio

a. **Giro Normal del Negocio.**

El negocio principal del Fiduciario es la administración de una cartera hipotecaria. Esto incluye el manejo de la cobranza de letras mensuales, administración y remesas de primas de seguros, remesas de FECL cuando aplica, tramitación de los crédito fiscales que provienen de las hipotecas otorgadas bajo la Ley de Intereses Preferenciales, determinar el mecanismo y las políticas de imputación de los pagos que se reciban de los deudores hipotecarios. Trabajos adicionales incluyen variar las tasas de interés de los créditos hipotecarios, iniciar acciones extrajudiciales y judiciales de cobros de los Créditos Hipotecarios, ejecutar las garantías reales y personales, y administrar los bienes inmuebles que respaldan los créditos hipotecarios y otros trabajos.

b. **Descripción de la Industria.**

La mayoría de las hipotecas generadas por La Hipotecaria son para la clase media / media-baja y están ubicados en el área metropolitana de la Ciudad de Panamá (desde La Chorrera hasta Tocúmen y Las Cumbres). El mercado de vivienda Clase Media / Media-Baja se caracteriza por numerosos proyectos ubicados en su mayoría en las áreas de Tocumen, Las Cumbres y Panamá Oeste, construidos por una gran variedad de promotores. La construcción de viviendas para el mercado de la clase media / media-baja se caracteriza por poca especulación debido en gran parte a la alta demanda que existe, los pasos rigurosos necesarios para lanzar un proyecto nuevo y las prácticas sanas de los bancos de la plaza que requieren un alto nivel de pre-venta antes de desembolsar fondos para la construcción. Históricamente el mercado de vivienda de clase media / media-baja ha experimentado una plusvalía consistente y una mínima de morosidad.

(i) **Normas.** Existen dos normas importantes de la industria hipotecaria para la clase media / media baja que son importantes mencionar que influyen sobre los bonos hipotecarios, sujetos de este informe; La Ley de Intereses Preferenciales y La Ley de Descuento directo.

La Ley de Intereses Preferenciales (La Ley 3 del 20 de mayo de 1985), "Por la cual se establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios", según ha sido modificada por la Ley 11 de 26 de septiembre de 1990, por la Ley 4 de 17 de mayo de 1994, por la Ley 30 de 20 de julio de 1999, por la Ley 50 de 27 de octubre de 1999 y por Ley 65 de 29 de octubre de 2003, establece un subsidio importante en la tasa de interés de una hipoteca adquirida en la compra de ciertas viviendas. Para una vivienda ocupada por primera vez desde su construcción, y que sea residencia principal del ocupante, la ley actual establece tres (3) tramos preferenciales, dependiendo del precio de venta de la casa:

Precio de Venta:	Tramo Preferencial:
0 - \$16,000	6.50%
\$16,001 - \$25,000	5.00%
\$25,001 – \$62,500	4.00%

El tramo se refiere al subsidio máximo otorgado a una institución financiera en forma de un crédito fiscal al final de cada año calendario, por haber otorgado una hipoteca a una tasa menor que la Tasa de Referencia vigente de tiempo en tiempo, siempre y cuando la hipoteca califique bajo otras condiciones de la ley. Por ejemplo, si el precio de una vivienda es treinta y dos mil quinientos dólares (\$32,500) y la Tasa de Referencia vigente en el momento es un diez por ciento (10.00%), la institución financiera recibirá un crédito fiscal por un monto de un cuatro por ciento (4%) del saldo promedio de esa hipoteca, siempre y cuando la tasa otorgada al cliente no sea superior al seis por ciento (6%). En el mismo ejemplo, si la institución financiera decide cobrar al cliente una tasa de un siete por ciento (7%), el Crédito Fiscal máximo que recibe la institución sería tres por ciento (3%) ya que el Crédito Fiscal más la tasa cobrada al cliente no puede ser mayor a la Tasa de Referencia. Finalmente, en el mismo ejemplo si la institución decide cobrar al cliente una tasa de un cinco por ciento (5%), el Crédito Fiscal que recibe la institución sería cuatro por ciento (4%) ya que cuatro por ciento (4%) es el Tramo Preferencial (máximo) establecido por la ley en ese segmento. El subsidio es válido y estará vigente únicamente durante los primeros diez (10) años del préstamo hipotecario.

El Crédito Fiscal otorgado a la institución es aplicable al pago de su impuesto sobre la renta o vendido libremente en el mercado ya que existe un mercado secundario para la compraventa de dichos créditos. Según el Fideicomiso, el Fiduciario está facultado para autorizar al Administrador a vender el Crédito Fiscal cada año.

A efectos de calcular la Tasa de Referencia, la Superintendencia Bancaria obtiene, mensualmente, de la Caja de Ahorros y de los cinco (5) bancos privados que tengan las mayores carteras de préstamos hipotecarios residenciales, la información acerca del tipo de interés que cada uno de ellos haya cobrado durante el mes inmediatamente anterior sobre los préstamos residenciales de primera hipoteca no amparados por la Ley de Intereses Preferenciales y que hayan sido otorgados con arreglo a una tabla de amortización basada en un plazo no menor de quince (15) años. La Tasa de Referencia equivaldrá al promedio, redondeado al cuarto del punto (1/4) porcentual más cercano, de los intereses cobrados por tales instituciones sobre dichos préstamos en el mes inmediatamente anterior a la fecha de publicación de la nueva Tasa de Referencia por la Superintendencia Bancaria.

La segunda norma importante en la industria hipotecaria es la Ley de Descuento Directo (la Ley 55 del 7 de septiembre de 1976) la cual establece el descuento obligatorio de las cuotas mensuales de una vivienda. Bajo dicha ley, quien adquiera una vivienda puede autorizar a su patrón en forma irrevocable, una vez aprobada mediante una resolución del Ministerio de Vivienda, el derecho de descontar la cuota mensual directamente de sus ingresos mensuales, sujeto a ciertas restricciones. Los montos a descontar a los Deudores pueden ser cambiados por la institución las veces necesarias y el descuento directo sigue al Deudor en sus diferentes trabajos durante la vigencia de su préstamo hipotecario. El descuento directo para vivienda tiene prioridad sobre descuentos directos para préstamos personales. Además, el empleador que no cumpla con la obligación de descuento obligatorio puede ser sancionado con multas hasta diez (10) veces las sumas que debió descontar.

(ii) Regulaciones. La Hipotecaria está sujeta a las regulaciones aplicadas a las industrias bursátiles por la Ley de Valores de Panamá, y la Ley de Empresas Financieras y las regulaciones de la Superintendencia de Bancos que regula los Fideicomisos.

A continuación se listan las principales licencias expedidas por entidades reguladoras, que poseen La Hipotecaria:

Licencia	Entidad Reguladora
Licencia Comercial Tipo B, Licencia 1997-467 del 2 de abril de 1997	Ministerio de Comercial e Industrias
Licencia Financiera, Resolución 008/94 del 29 de enero de 1997	Ministerio de Comercial e Industrias
Licencia Fiduciaria, Resolución 3-97 del 6 de agosto de 1997	Superintendencia de Bancos

c. Tributos.

La Hipotecaria tributa en la República de Panamá.

d. Litigios Legales.

La Hipotecaria tienen litigios legales pendientes ni dentro del giro normal de sus actividades ni fuera de él, que pueden incidir mayormente en sus operaciones.

D. Estructura Organizativa

La Hipotecaria (Holding), Inc.				
Securitization & Investment Advisors, Inc.	Mortgage Reinsurance Credit, Ltd.	La Hipotecaria, S. A (Panamá)	Online Sistemas, S. A.	La Hipotecaria, S.A. de C.V. (El Salvador)

E. Propiedades, Plantas y Equipo.

Las propiedades, plantas y equipo de La Hipotecaria consisten del mobiliario, equipo de oficina, y mejoras a la propiedad arrendada contenidos en sus oficinas actuales y de equipo rodante destinado a actividades de mensajería.

Las oficinas principales de La Hipotecaria, S. A. están ubicadas en aproximadamente 580 metros cuadrados en el piso 4 de Plaza Regency 195, Vía España. Dicha propiedad está alquilada por un periodo que vence en octubre de 2006. Una sucursal de ventas de aproximadamente 80 metros cuadrados está ubicada en la planta baja de Plaza Regency. Dicha propiedad está alquilada por un periodo que vence en octubre de 2006. Recientemente, La Hipotecaria abrió una pequeña sucursal en la Calle Central de la Ciudad de Santiago, Provincia de Veraguas con el objetivo de brindar servicios a los clientes ubicados en las provincias centrales del país.

Las oficinas de La Hipotecaria cuentan con espacio suficiente para que operen en ellas todo el personal y equipo que requieren los negocios, la administración, las operaciones, la contabilidad, las finanzas, la administración de los recursos humanos y tecnológicos.

F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.

No aplica en este caso.

G. Información sobre Tendencias.

Una morosidad en la cobranza de la cartera es uno de los factores que más puede afectar el negocio. Como se presentará a continuación, la incidencia de morosidad de la cartera es insignificante en este momento. El otro factor importante es el costo de financiamiento de empresa. El costo de capital ha experimentado una rebaja significativa durante el año, lo que ayuda sustancialmente a los resultados financieros del negocio. Al 31 de diciembre de 2003 el costo promedio ponderado de todo el financiamiento de la empresa (sus líneas bancarias y emisión de VCNs) fue de 3.71% mientras la tasa promedio ponderada de las hipotecas en los libros de La Hipotecaria fue de 8.02%.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El siguiente análisis se basa en los estados financieros de La Hipotecaria al 31 de diciembre de 2003 y al 31 de diciembre del 2002.

A. Liquidez

Al analizar la liquidez de La Hipotecaria es importante mencionar que el principal objetivo de la Empresa es fomentar el mercado secundario de hipotecas residenciales a través de la venta directa de hipotecas a instituciones financieras y/o la originación y titularización de préstamos hipotecarios residenciales. La Hipotecaria ha emitido, a través de la Bolsa de Valores de Panamá, cuatro titularizaciones de préstamos hipotecarios residenciales por un monto agregado de \$45,000,000. La Cuarta Titularización de Préstamos Hipotecarios Residenciales fue colocada el 8 de octubre de 2003 por un monto total de

\$10,000,000. Al 31 de diciembre de 2003, la Empresa mantenía, como una inversión a corto plazo, \$2,313,000 en Bonos del Cuarto Fideicomiso de Bonos Hipotecarios. Es importante resaltar que estas emisiones se hicieron a través de fideicomisos, por lo cual, las mismas no representan pasivos para La Empresa.

La Hipotecaria cuenta con una amplia capacidad en sus líneas de crédito bancarias (The Bank of Nova Scotia, Citibank, N.A. y Banco Continental de Panamá, S.A.), donde en su totalidad existe una capacidad de \$38,500,000, al 31 de diciembre de 2003 la Empresa había utilizado la suma de \$28,923,000. No hubo vencimientos importantes durante el trimestre en dichas líneas bancarias.

Durante el cuarto trimestre del 2003, el monto neto de VCNs emitidos y en circulación aumentó en \$3,000,000 a un total de VCNs emitidos y en circulación de \$10,000,000. Estos VCNs pagan a sus tenedores una tasa de interés de 4.0% p.a. y su fecha de vencimiento es el 18 de junio de 2004.

B. Recursos de Capital

Desde el último periodo fiscal no han habido compromisos de importancia para gastos de capital. Adicionalmente, no hubo tendencias de importancia, ni favorable o desfavorable en los recursos de capital de La Hipotecaria. Cabe destacar que los activos de La Hipotecaria consisten principalmente en préstamos hipotecarios sobre residencias principales otorgados a la clase media, media-baja en la Ciudad de Panamá. Las hipotecas pueden ser consideradas el "inventario" de hipotecas que se utilizará en el futuro para llevar a cabo futuras titularizaciones. Las hipotecas en los libros de La Hipotecaria tienen las siguientes características: (Es importante recalcar que la siguiente información solamente aplica para las hipotecas que son propiedad de La Hipotecaria al **31 de diciembre de 2003** y no incluye las hipotecas administradas por La Hipotecaria en fideicomisos o para otras instituciones financieras.)

Número de hipotecas	906
Saldo insoluto total de las hipotecas	\$23,314,751
Saldo de hipotecas otorgadas bajo la Ley de Int. Preferencial	\$20,433,606
Saldo de hipotecas no otorgadas bajo la ley de Int. Preferencial.	\$2,881,145
Monto total original de las hipotecas	\$23,823,169
Saldo mínimo de las hipotecas	\$235
Saldo máximo de las hipotecas	\$133,834
Saldo promedio de las hipotecas	\$25,734
Tasa máxima de las hipotecas	9.75%
Tasa mínima de las hipotecas	5.50%
Tasa promedia ponderada de las hipotecas	7.99%
Relación saldo / avalúo mínima de las hipotecas	1.0%
Relación saldo / avalúo máxima de las hipotecas	98.0%
Relación saldo / avalúo promedio de las hipotecas	85.07%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de las hipotecas	88.93%
Primera fecha de vencimiento de las hipotecas	22-dic-2010
Ultima fecha de vencimiento de las hipotecas	30-dic-2033
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	14.17

C. Resultados de las Operaciones

Los principales ingresos de La Hipotecaria provienen del margen financiero de los préstamos en sus libros y los ingresos por la administración de las hipotecas, tanto en sus libros como en los libros de terceros (por ejemplo carteras de hipotecas titularizadas o en libros de otras instituciones financieras). Actualmente, el margen financiero favorables de la Empresa es el resultado de la estrategia financiera implementada por la Empresa al fijar el financiamiento de sus principales pasivos financieros a tasas de interés internacionales y a que las tasas de interés de sus activos se mantienen relacionadas a las tasas de interés locales, las cuales se pueden considerada como estables. Al 31 de diciembre de 2003, La

Hipotecaria administraba 2,989 hipotecas residenciales con un saldo insoluto de \$71.1 millones, nivel que le brinda a La Hipotecaria una fuente de ingresos recurrentes.

Referente a tendencias de incertidumbre importantes que pueden tener un impacto favorable o desfavorable, el aumento en el desempleo a escala nacional puede tener un impacto negativo sobre el comportamiento de la cartera de préstamos hipotecarios. Sin embargo, y como se presenta en la siguiente sección, la morosidad de la cartera hipotecaria se mantiene en niveles razonables y no se prevé cambios significativos en la ganancias de la empresa.

D. Perspectivas

Es importante mencionar que las perspectivas de La Hipotecaria dependen en gran medida en el desempeño de los préstamos hipotecarios; el activo principal de la empresa. Aumentos en el nivel de morosidad por encima de los niveles programados y pérdidas en el remate de bienes reposeídos pudiesen disminuir el rendimiento en la ganancia de la Empresa. 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 hipotecarios en libros con letras morosas a más de 90 días al **31 de diciembre de 2003**:

Informe de Morosidad

Status de Morosidad de hipotecas en Libros	Número de Préstamos	Total de Préstamos
Saldo de préstamos 91-120 días	4	\$138,059
Saldo de préstamos 121 días o más	3	\$133,430
Total:	7	\$271,489
Total de hipotecas en libros	906	\$23,314,751
% de morosidad de hipotecas en libros	0.77%	1.16%

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

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS PRINCIPALES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad, Funciones y Otra Información Relacionada

1. Directores y Dignatarios.

A continuación se incluye información sobre los **Directores y Dignatarios** de La Hipotecaria, S. A.:

Nombre:	Alfredo de la Guardia Director y Presidente
Nacionalidad:	Panameño, cédula 8-90-216
Fecha de nacimiento:	19 de octubre de 1938
Domicilio comercial:	Apartado 4495, Zona 5, Panamá, Rep. de Panamá Correo electrónico: sedes@assanet.com Teléfono: 225-1870; fax 225-4854
Información adicional:	Obtuvo su título de Licenciado en Economía de Villanova University, Pennsylvania (1959). Adicionalmente, realizó cursos especializados en seguros en The Maryland Insurance School. Desde 1966 se desempeña como Presidente de Servicios de Seguros, S.A. Actualmente es Director y Tesorero de Banco Continental de Panamá, S.A., Director de Empresa General de Inversiones, S.A., Director y Secretario de Grupo ASSA, S.A., Director y Secretario de ASSA Compañía de Seguros, S.A., Director y Subsecretario de Harinas de Panamá, S.A., Director y Tesorero de Promarina, S.A., Director y

Secretario de Profuturo, S.A., y Director de Desarrollo El Dorado, S.A., y Bolos El Dorado, S.A.

Nombre: **Lorenzo Romagosa L.**
Director y Vicepresidente

Nacionalidad: Panameño, Cédula 8-204-1891

Fecha de nacimiento: 14 de octubre de 1952

Domicilio comercial: Apartado 8307, Panamá 7, Rep. de Panamá
Teléfono: 263-9522; fax 269-2793

Información adicional: Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas de University of Norte Dame (1973). Posteriormente obtuvo una Maestría en Administración de Empresas en Florida State University (1975). Actualmente se desempeña como Gerente General de las diferentes empresas que conforman el consorcio conocido como Café Durán. Adicionalmente es miembro de la Junta Directiva de un número plural de empresa relacionadas a Café Durán. Es miembro de la Junta Directiva de Grupo ASSA, S.A., ASSA Compañía de Seguros, S.A., Planeta Verde, S.A., miembro Comisión Organizadora de Expocomer, Asesor de la Cámara de Comercio e Industrias de Panamá, entre otros.

Nombre: **Salomón V. Hanono W.**
Director y Tesorero

Nacionalidad: Panameño, Cédula 8-301-209

Fecha de nacimiento: 22 de julio de 1968

Domicilio comercial: Apartado 0816-01659, Panamá 5, Rep. de Panamá
Teléfono: 263-4400; fax 269-9458

Información adicional: Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas y Finanzas de American University. Profesionalmente se desempeña como Gerente General de las diferentes empresas que conforman el grupo Empresas Vicsons. Es miembro de la Junta Directiva de Grupo ASSA, S.A. y ASSA Compañía de Seguros, S.A.

Nombre: **Nicolás Pelyhe**
Director y Secretario

Nacionalidad: Panameño, Cédula 8-418-467

Fecha de nacimiento: 5 de octubre de 1951

Domicilio comercial: Apartado 5371, Panamá 5, Rep. de Panamá
Correo electrónico: npelyhe@assanet.com
Teléfono: 269-0444; fax 263-9324

Información adicional: Asistió a la Facultad de Comercio y Administración de la Universidad de Panamá, Escuela de Contabilidad. Antes de ingresar al Grupo ASSA, el Sr. Pelyhe trabajó por seis años en Peat, Marwick, Mitchell & Company (KPMG), en donde al mismo tiempo que era entrenado en banca y seguros, era también parte del Equipo de Entrenamiento de América Latina. Desde febrero de 1992 se desempeña como Tesorero de ASSA Compañía de Seguros, S.A. y empresas subsidiarias. Adicionalmente fungió como Gerente General de Real Panameña de Seguros, S.A.

desde diciembre de 1999. Actualmente es Director de Desarrollo El Dorado, S.A. y subsidiarias, Metropolitana Compañía de Seguros, S.A., Bolsa de Valores de Panamá, S.A., Planeta Verde, S.A., Centro Médico Bella Vista.

2. Ejecutivos.

Nombre:	John D. Rauschkolb
Cargo:	Gerente General
Nacionalidad:	E.E.U.U., cédula E-8-74251
Fecha de nacimiento:	23 de julio de 1961
Domicilio comercial:	Apartado 823-3858, Zona 7, Panamá, Rep. De Panamá Correo electrónico: john@lahipotecaria.com Teléfono: 205-1700; fax 264-0111
Información adicional:	Responsable por todos los aspectos del negocio. Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas (summa cum laude) de Pepperdine University, Los Angeles, California (1983). Posteriormente obtuvo una Maestría en Finanzas (MBA) de Wharton School de University of Pennsylvania (1994) y una Maestría en Estudios Internacionales de Lauder Institute, University of Pennsylvania (1994). Anteriormente laboró nueve años en George Elkins Company, Beverly Hills, California, Estados Unidos, empresa líder en la banca hipotecaria en la costa oeste de los Estados Unidos (cartera hipotecaria de US \$1.2 mil millones) donde se desempeñó varios cargos antes de asumir la Gerencia General de la empresa. También fue director de productos inmobiliarios de Invermexico, Banco Mexicano y fue Director de Productos Inmobiliarios en el Grupo Wall Street Securities desde 1996 hasta mediados de 2000. Actualmente, Gerente General de La Hipotecaria, S.A. y es responsable de su administración, y de la originación y venta o titularización de su cartera de préstamos hipotecarios.

3. Asesores Legales.

Nombre:	Arias, Fábrega & Fábrega
Contacto:	Francisco Arias G. – Socio
Domicilio profesional:	Edificio Plaza Bancomer, Calle 50 Apartado 6307, Panamá, Rep. de Panamá Correo electrónico: pma@arifa.com Teléfono: 263-9200; fax 263-8919

4. Auditores.

Nombre:	KPMG
Contacto:	Milton Ayon – Socio
Domicilio profesional:	Calle 50, Torre Banco Continental, Piso 23 Apartado 5307, Panamá, Rep. de Panamá Correo electrónico: mayon@kpmg.com.pa Teléfono: 263-5677; fax 215-7624

5. Nominamientos con Base en Acuerdos.

Ninguno de los Directores y Dignatarios, Ejecutivo y Administradores listados anteriormente han sido designados en su cargo sobre la base de acuerdos con accionistas, clientes o suplidores.

B. Compensación:

No aplica en este caso ya que ningún Director, Dignatario ni Ejecutivo del Fiduciario reciben compensación directa del Fideicomiso.

(i) Directores y Dignatarios

	2003
Total de compensación a Directores y Dignatarios	\$9,600

La compensación revelada arriba consiste de dietas pagadas a cada Director por su participación en las sesiones de la Junta Directiva.

(ii) Ejecutivos Principales:

	2003
Total de compensación a empleados	\$44,120

La compensación revelada arriba consiste en bonificaciones de fin de año a los empleados de la Empresa.

C. Prácticas de la Directiva

La Hipotecaria S.A. realiza reuniones ordinarias de la Junta Directiva una vez por mes y una reunión ordinaria de su Junta General de Accionistas la cual es celebrada durante los primeros cuatro meses siguientes al cierre de cada año.

D. Empleados

Al 31 de diciembre de 2003, La Hipotecaria contaba con 38 empleados permanentes (34 empleados al 31 de diciembre de 2003).

F. Propiedad Accionaria:

El dueño del 100% de las acciones de La Hipotecaria S.A. es La Hipotecaria (Holding) Inc., una sociedad constituida en las Islas Británicas Vírgenes. Al 31 de diciembre de 2003, los accionistas de La Hipotecaria (Holding), Inc. eran Grupo ASSA, S.A. (87%) e Inversiones Americasa, S.A. (13%).

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario de que son propietario efectivos la persona o personas que ejercen control.

El dueño del 100% de las acciones de La Hipotecaria S.A. es La Hipotecaria (Holding) Inc., una sociedad constituida en las Islas Británicas Vírgenes. Al 31 de diciembre de 2003, los accionistas de La Hipotecaria (Holding), Inc. eran Grupo ASSA, S.A. (87%) e Inversiones Americasa, S.A. (13%).

B. Presentación de Tabular de la composición accionaria del emisor

Grupo de Empleados	Cantidad de Acciones	% sobre Cantidad de Acciones	Cantidad de Accionistas	% sobre Cantidad de Accionistas
Directores, Dignatarios,	0	0%	0	0%

Ejecutivos y Administradores				
Otros empleados	0	0	0	0%
Total	0	0%	0	0%

Grupo de Acciones	Cantidad de Acciones	% sobre Cantidad de Acciones	Cantidad de Accionistas	% sobre Cantidad de Accionistas
1 – 500	0	0%	0	0%
501 – 1,000	1,000	100%	1	100%
	1,000	100%	49	100%

C. Persona controladora

La Hipotecaria (Holding), Inc. ejerce control sobre La Hipotecaria, S.A. al ser el tenedor de la totalidad de las acciones emitidas y en circulación de La Hipotecaria. En cuanto a La Hipotecaria (Holding), Inc. Grupo ASSA, S.A. ejercer control al ser el accionista mayoritario con 87% de la acciones emitidas y en circulación.

D. Cambios en el control accionario

No ha habido cambio en los accionistas de La Hipotecaria, S.A.

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación de Negocios o contratos con partes relacionadas.

ASSA Compañía de Seguros, S.A., subsidiaria de Grupo ASSA, S.A. es el principal proveedor de las pólizas seguro de incendio, seguro de vida y seguro de cesantía de los clientes quienes adquieren hipotecas por medio de la Hipotecaria.

B. Interés de Expertos y Asesores:

Salvo los puntos mencionados arriba, no existen.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

Esta sección es un resumen de disposiciones legales vigentes y se incluye en este informe con carácter meramente informativo. Esta sección no constituye una garantía por parte del Fideicomiso ni el Fiduciario sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas dará a la inversión en los valores emitidos y en circulación de la Compañía. Cada tenedor de dichos valores deberá independientemente cerciorarse de las consecuencias fiscales de su inversión en dichos valores antes de invertir en los mismos.

– Ganancias de capital: De conformidad con el Artículo 269 del Decreto Ley N° 1 de 8 de julio de 1999, para los efectos del impuesto sobre la renta, impuesto de dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias ni deducibles las pérdidas provenientes de la enajenación de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, siempre que dicha enajenación se dé: (i) a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado; o (ii) como resultado de la aceptación de una oferta pública de compra de valores; o (iii) como resultado de una fusión, una consolidación, o una reorganización corporativa, siempre que en reemplazo de sus acciones, el accionista reciba únicamente acciones en la subsistente o en una afiliada de ésta.

– Intereses: De acuerdo con el Artículo 270 del Decreto Ley N° 1 de 8 de julio de 1999, estarán exentos del impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá y que, además, sean

colocados en oferta pública primaria a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. Si los valores no fuesen colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los tenedores respectivos causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el Agente de Registro, Pago y Transferencia.

– Dividendos: No aplica.

– Impuesto de timbre: De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley N° 1 de 8 de julio de 1999, no causarán impuesto de timbre los valores registrados en la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, ni tampoco ningún contrato, convenio ni otros documentos relacionados en cualquier forma con dichos valores o su emisión, su suscripción, su venta, su pago, su traspaso, su canje o su redención.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de Estructura de capitalización

1. Acciones y títulos de participación

Al 31 de diciembre existían 1,000 acciones emitidas y en circulación y un patrimonio total de \$1,025,338.

2. Títulos de Deuda

Al 31 de diciembre de 2003 existían Valores Comerciales negociables por la suma de \$10,000,000.

B. Descripción y Derechos de los Títulos

- (i) Capital Accionario: Solamente existen acciones comunes.
- (ii) Títulos de participación: No existen
- (iii) Títulos de deuda: Además de los VCNs que se mencionan arriba, los acreedores de La Hipotecaria son (con saldos adeudados al 31 de diciembre de 2003): The Bank of Nova Scotia: \$16,920,500, y Citibank, N. A. – Panamá \$2,002,500.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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 propio, y en su lugar, se utiliza el Dólar (US\$) como moneda de curso legal.

Presentación aplicable a emisores del sector financiero:

Estado de Situación Financiera	Periodo	Periodo	Periodo	Periodo
	que reporta	anterior	anterior	anterior
	2003	2002	2001	2000
Ingresos por intereses	\$2,033,984	\$1,849,682	\$2,228,846	\$1,474,687
Gastos de intereses	(\$1,203,352)	(\$1,146,187)	(\$1,460,712)	(\$1,089,119)
Ingreso neto por intereses	\$830,632	\$703,495	\$768,134	\$385,568
Ingresos y comisiones por administración de hipotecas	\$767,293	\$609,057	\$432,332	\$50,620
Otros ingresos	\$10,903	\$5,156	\$12,090	\$276,201
Provisiones para posibles préstamos incobrables	(\$59,055)	(\$64,000)	(\$31,728)	(\$0)
Gastos operativos y administrativos, incluye impuestos	(\$1,458,660)	(\$1,126,309)	(\$1,109,808)	(\$710,283)
Utilidad o pérdida neta	\$91,113	\$127,399	\$71,020	\$2,106
Acciones promedio del periodo	1,000	1,000	1,000	1,000
Utilidad o pérdida por acción común	\$91.11	\$127.39	\$71.02	\$2.11

Fecha de este Informe: 31 de diciembre de 2003

Balance General	Periodo	Periodo	Periodo	Periodo
	que reporta	anterior	anterior	anterior
	Dic-2003	Dic-2002	Dic-2001	Dic-2000
Préstamos por cobrar neto	\$23,542,022	\$20,179,891	\$20,259,925	\$18,026,681
Total de activos	\$31,199,079	\$22,017,920	\$21,944,801	\$19,341,255
Valores comerciales negociables	\$10,000,000	\$7,000,000	\$6,000,000	\$0
Préstamos por pagar	\$18,923,000	\$13,255,000	\$14,280,000	\$18,304,154
Cuentas por pagar y otros pasivos	\$1,250,741	\$621,308	\$788,333	\$231,513
Total de pasivos	\$30,173,741	\$20,876,308	\$21,068,333	\$18,535,667
Capital pagado	\$750,000	\$750,000	\$750,000	\$750,000
Utilidades retenidas	\$275,338	\$184,225	\$126,608	\$55,588
Total de patrimonio	\$1,025,338	\$934,225	\$876,608	\$805,588
Razones Financieras	Periodo	Periodo	Periodo	Periodo
	que reporta	anterior	anterior	anterior
	Dic-2003	Dic-2002	Dic-2001	Dic-2000
Dividendo / acción común	\$0	\$0	\$0	\$0
Deuda total / patrimonio	29.4x	22.3x	22.4x	23.0x
Préstamos / total de activos	75.5%	91.6%	92.1%	93.2%
Gastos generales y administrativos / Ingresos antes de provisiones	51.9%	45.7%	41.5%	39.4%
Morosidad / Provisiones	11.8%	7.0%	5.6%	n.a.
Morosidad / Cartera total	0.25%	0.35%	1.0%	n.a.

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:

15 de abril de 2004

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 D. Rauschkolb
Gerente General
La Hipotecaria, S. A.