

PROSPECTO INFORMATIVO

TERCER PROGRAMA DE VALORES COMERCIALES NEGOCIABLES (VCN'S)

US\$ 9,000,000.00

METROCREDIT

HIPOTECARIA

1 DE JULIO DE 2010

**PROSPECTO INFORMATIVO
HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**

Sociedad anónima debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, constituida mediante la Escritura Pública No. 6763 de 24 de octubre de 1994, debidamente inscrita en la Sección de Micropelícula (Mercantil) a la Ficha 293941, Rollo 44055, Imagen 45 del Registro Público el 28 de octubre de 1994.

US\$9,000,000.00

PROGRAMA DE VALORES COMERCIALES NEGOCIABLES

Oferta pública de Valores Comerciales Negociables (los "VCNs") con un valor nominal total de hasta Nueve Millones de Dólares (US\$9,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (los "Dólares"), emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones. Los VCNs serán emitidos en una sola serie con plazo de trescientos sesenta días. La tasa de interés de los VCNs será 7.75% anual fija, hasta su vencimiento el 25 de junio de 2011. Los intereses serán pagados mensualmente sobre el valor nominal de los Valores Comerciales Negociables emitidos y en circulación los días 28 a partir de la fecha de la oferta hasta su Vencimiento el 25 de junio de 2011. Los VCNs serán nominativos y serán emitidos en denominaciones de US\$1,000.00 y sus múltiplos según la demanda del mercado.

Esta oferta está respaldada por el crédito general de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**, y por un fideicomiso de garantía establecido con **ABS TRUST INC** a favor de los Tenedores Registrados, tal y como se detalla en la Sección H de este prospecto.

Precio inicial de venta: 100%

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

	Precio al público*	Gastos de la emisión**	Cantidad Neta al emisor
Por Unidad	US\$ 1,000.00	US\$ 11.642	US\$ 988.358
Total	US\$9,000,000.00	US\$ 104,775.00	US\$ 8,895,225.00

*Precio sujeto a cambios.

**Incluye 0.375 % de comisión de corretaje (la comisión de corretaje de valores será sobre el monto total de los VCNs colocados).

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

Fecha de la Oferta: 1 de julio de 2010
Fecha de impresión del Prospecto: 1 de julio de 2010

EMISOR
HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

Vía España y Vía Argentina
Apartado 0830-00827
República de Panamá
Teléfono 223-6065
Fax 213-0622
E-Mail : hipotecaria@metrocreditpanama.com

ASESOR FINANCIERO
STRATEGO CONSULTING
Urbanización El Carmen, Vía Grecia
Edificio Vall Halla, Planta Baja
Apartado 0819-09730
Teléfono 263-5441
Fax 264-2189
E-Mail: stratego@cableonda.net

ASESORES LEGALES
SUCRE, BRICEÑO & Co
Ave. Samuel Lewis y Calle 58 Obarrio
Torre ADR, Piso 8
Apartado 0816-01568
Teléfono 208-5400
Fax: 263-4194
E-Mail: fsucre@sucrelaw.com

AUDITORES
BARRETO Y ASOCIADOS.
Calle 37 Este y Avenida Perú 5-36
Apartado 0816-02151 Panama 5, Panamá
Teléfono 225-1485
Fax: 227-0755
E-Mail: barreto@cwpanama.net

AGENTE DE TRANSFERENCIA Y CUSTODIA DE VALORES
CENTRAL LATINOAMERICANA DE VALORES LATINCLEAR
Avenida Federico Boyd, Edificio Bolsa de Valores de Panamá
Apartdo Postal 0823-04673, Panamá
Tel. 214-6105, Fax 214-8175
Email: latinclear@latinclear.com.pa

AGENTE DE PAGO Y REGISTRO

ABS TRUST INC.

San Francisco #97, Entre Calles 71 y 72

Apartado 0830-01202

Tel:226-3775, Fax: 226-3778

E-Mail:info@abstrust.com

CASA DE VALORES

MULTISECURITIES, S.A.

Vía España, Edificio Prosperidad No.127

Apartado 0823-05627, Panamá

Tel:294-3500, Fax:265-6030

E-Mail: MBrea@multibank.com.pa

AGENTE FIDUCIARIO

ABS TRUST INC.

San Francisco #97, Entre Calles 71 y 72

Apartado 0830-01202

Tel:226-3775, Fax: 226-3778

E-Mail:info@abstrust.com

BOLSA DE VALORES

Bolsa de Valores de Panamá

Avenida Federico Boyd y Calle 49

Edificio Bolsa de Valores

Apartado Postal. 0823-00963

Tel: 269-1966 Fax:269-2457

Email: bvp@panabolsa.com

www.panabolsa.com

REGISTRO

Comisión Nacional de Valores

Avenida Balboa, Edificio Bay Mall, Oficina 206

Apartado Postal 0832-2281

Tel: 501-1700 Fax: 501-1709

Email: info@conaval.gob.pa

www.conaval.gob.pa

INDICE

	Página
I.- RESUMEN Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN	1
II.- FACTORES DE RIESGO	3
A.- DE LA OFERTA	4
B.- DEL EMISOR	4
C.- DEL ENTORNO	4
D.- DE LA INDUSTRIA	5
III.-DESCRIPCION DE LA OFERTA	5
A.- DETALLES DE LA OFERTA	5
1.- Precio de Venta	5
2.- Títulos Globales (Macro Títulos)	5
a) Emisión, Registro y Transferencia	5
b) Pago de Capital	6
c) Pago de Intereses	6
d) Limitación de Responsabilidad	6
3.- Fecha de Venta, Denominaciones y Expedición	6
4.- Tasa de Interés	6
5.-Cómputo de Intereses	7
a) Período de Interés	7
b) Intereses moratorios	7
c) Sumas devengadas y no cobradas	7
6.-Agente de Pago y Registro	7
7.-Vencimiento anticipado	7
8.-Redención anticipada	7
9.-Proceso de modificación y cambios	7
10.-Notificaciones al emisor	7
B.-PLAN DE DISTRIBUCIÓN	8
C.-MERCADOS	8
D.-GASTOS DE LA EMISIÓN	8
E.- USO DE LOS FONDOS RECAUDADOS	9
F.- IMPACTO DE LA EMISIÓN	9
G.- RESPALDO DE LA EMISIÓN	10
H.- GARANTIA	10
I.- EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO Y DECLARACION DE VENCIMIENTO	14
IV.-INFORMACION DE LA COMPAÑÍA	16
A.- HISTORIA Y DESARROLLO DE HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.	16
B.- CAPITAL ACCIONARIO	17
C.- PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS DEL SOLICITANTE	18
D.- DESCRIPCION DEL NEGOCIO	18
E.- LITIGIOS LEGALES	21

IV.- ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS	22
A.- LIQUIDEZ	22
B.- RECURSOS DE CAPITAL	22
C.- RESULTADOS DE OPERACIONES	23
D.- ANALISIS DE PERSPECTIVAS	27
V.- DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS	27
A.- IDENTIDAD, FUNCIONES Y OTRA INFORMACION RELACIONADA	27
B.- COMPENSACIÓN	29
C.- PRACTICAS DE LA DIRECTIVA	29
D.- EMPLEADOS	30
E.- PROPIEDAD ACCIONARIA	30
VI.- ACCIONISTAS	30
VII.- PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES	31
VIII.- TRATAMIENTO FISCAL	31
IX.- OTROS	32

ANEXOS

ANEXO 1

- Estados Financieros Auditados de HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., al 31 de diciembre de 2007, 2008 y 2009.

I.- RESUMEN Y CONDICIONES DE LA EMISION

EMISOR:	HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.
FECHA DE LA OFERTA:	01 de julio de 2010
INSTRUMENTO:	Programa de Valores Comerciales Negociables
MONTO:	Nueve millones de Dólares (US\$ 9,000,000.00), moneda de los Estados de América. Esta emisión, de acuerdo a los estados financieros al 31 de diciembre de 2009 del Emisor representa el 494.78% de su patrimonio aproximadamente.
TASA DE INTERÉS:	Los Valores Comerciales Negociables devengarán una tasa de interés fija de 7.75% anual, tal y como lo indica el Acta de Junta Directiva del 25 de marzo de 2010. Los intereses serán pagados mensualmente sobre el valor nominal de los Valores Comerciales Negociables emitidos y en circulación los días 28 de cada mes a partir de la fecha de oferta hasta su vencimiento, el 25 de junio de 2011.
BASE DE CÁLCULO:	365/360
DENOMINACIONES:	Los Valores Comerciales Negociables serán emitidos en forma global (Macrotítulo), registrados y sin cupones en denominaciones de mil dólares (US\$1,000.00) ó sus múltiplos de acuerdo a la demanda en el mercado.
FECHA DE VENCIMIENTO:	25 de junio de 2011
PAGO DE CAPITAL:	El capital de los Valores Comerciales Negociables se pagará mediante un solo pago al vencimiento del respectivo Valor Comercial Negociable.
PAGO DE INTERESES:	Los Valores Comerciales Negociables de esta emisión pagarán intereses mensualmente hasta el vencimiento del respectivo Valor Comercial Negociable el 25 de junio de 2011.
RESPALDO:	Crédito General del Emisor HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.
GARANTÍA:	Los Valores Comerciales Negociables estarán garantizados con un Fideicomiso de Garantía Irrevocable que ha sido

constituido con ABS TRUST en beneficio de los Tenedores Registrados de los Valores Comerciales Negociables, a favor del cual se ha realizado la cesión de créditos dimanantes de facturas y pagarés tal como se especifica en la sección H del presente prospecto

MODIFICACIONES Y CAMBIOS DE LA EMISION :

. Cualquier proceso de modificación y cambios al presente prospecto informativo, está sujeto a lo establecido en el Acuerdo 4-2003 del 11 de abril de 2003, y requerirá la aprobación de 2/3 del monto de los Valores Comerciales Negociables emitidos y en circulación.

TRATAMIENTO FISCAL:

De acuerdo a lo estipulado en los Artículos 269 y 270 del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999, que creó la Comisión Nacional de valores tal y como fuera modificado por la Ley 8 del 25 de marzo de 2010:

Artículo 146. El tercer párrafo del artículo 270 del Decreto Ley 1 de 1999 queda así:

Artículo 270. Impuesto sobre la Renta con respecto a intereses No obstante lo establecido en los párrafos anteriores y salvo lo Preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Comisión y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado.

Ni los intereses que paguen los Valores Comerciales Negociables ni la ganancia de capital que se obtenga de la enajenación de los mismos estarán gravados para los efectos del impuesto sobre la renta ya que al estar registrados en la Comisión Nacional de Valores y ser colocados a través de una bolsa de valores los Valores Comerciales Negociables de esta emisión gozan de este beneficio fiscal. Esta Sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor.

USO DE LOS FONDOS:

78.69 % del neto será para cancelar emisión de VCN existente, 10.62 % para cancelar obligaciones bancarias y otras, cuentas por pagar por 9.54% y 1.15% para capital de trabajo.

FONDO DE AMORTIZACIÓN:

Esta emisión no contempla fondo de amortización o repago.

AGENTE DE PAGO Y REGISTRO:

ABS TRUST

FIDUCIARIO

ABS TRUST

PUESTO DE BOLSA:	MULTI SECURITIES, INC.
LISTADO:	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
PARTICIPANTE DE LATINCLEAR:	Casas de Valores
ASESORES LEGALES:	Sucre, Briceño & Co.
CENTRAL DE CUSTODIA Y AGENTE DE TRANSFERENCIA:	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LATINCLEAR)
AGENTE ESTRUCTURADOR:	Stratego Consulting

I.- FACTORES DE RIESGO

Entre los principales factores de riesgo que en un momento dado pueden afectar negativamente las fuentes de repago de la presente Emisión se pueden mencionar:

A.- DE LA OFERTA:

1.- El Emisor no tendrá limitaciones para dar en garantía, hipotecar o vender sus activos, para declarar dividendos, recomprar sus acciones o disminuir su capital.

2.- En caso de que el emisor se viera en la necesidad de obtener financiamiento distinto del presente programa de valores comerciales negociables, la presente emisión no tendría prelación sobre las deudas que pudiera contraer el emisor en el desarrollo del negocio.

3.- Esta emisión no cuenta con calificación de riesgo, por lo tanto no ha estado sujeta al escrutinio de un evaluador externo, que certifique o no las cualidades de la misma.

4.- Si tenedores que representen veinte por ciento (20%) ó más del valor nominal total de los Valores Comerciales Negociables emitidos y en circulación hubiesen enviado al Fiduciario Notificaciones de Incumplimiento, el Fiduciario en nombre y representación de los Tenedores de Valores Comerciales Negociables, quienes por este medio consienten a dicha representación, mediante notificación por escrito al Emisor (la "Declaración de Vencimiento") declarará todos los Valores Comerciales Negociables de la Emisión de plazo vencido y exigirá al Emisor el pago inmediato del capital e intereses de los mismos en cuya fecha todos y cada uno de los Valores Comerciales Negociables serán una obligación vencida sin que ninguna persona deba de cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito. El referido contrato contiene cláusulas que reglamentan el pago de los Valores Comerciales Negociables previa autorización de la Comisión Nacional de Valores, liberando al agente de responsabilidad, autorizando su renuncia y destitución previa la designación de un nuevo agente, permitiendo la reforma del contrato, cláusulas éstas que, entre otras, pudieran afectar indirectamente los derechos de los tenedores registrados de los Valores Comerciales Negociables, quienes por la mera tenencia de los mismos aceptan los términos y condiciones de dicho contrato.

5.- En caso de darse la declaratoria de vencimiento, el Fiduciario recibirá una remuneración adicional por la administración de los bienes fiduciarios equivalentes a (1/8 del 1%) del valor nominal de los bienes fiduciarios. Esta remuneración será computada y descontada por el Fiduciario de los fondos que deberá pagar a los tenedores registrados de los VCN. Igualmente los gastos y honorarios de abogados para el cobro de los bienes fiduciarios que por su naturaleza deberán ser cobrados judicialmente.

6.- En el caso de los descuentos a deudores del Emisor que sean jubilados o pensionados, el riesgo de pago que adquiere el Emisor como acreedor de éstos consistirá en que la Caja de Seguro Social disponga de los fondos suficientes para hacerle frente a la obligación contraída por el jubilado o pensionado en el plazo de la obligación.

7.- El emisor no mantiene control sobre la política tributaria, por lo tanto no se garantiza la no gravabilidad de las ganancias, ni de los intereses del presente programa de valores comerciales negociables.

8.- La presente oferta no cuenta con un fondo de amortización o repago.

9.- No existe una institución, a la cual el emisor pueda recurrir como prestamista de última instancia.

B.- DEL EMISOR:

1.- El apalancamiento del emisor de acuerdo a los estados financieros del 31 de diciembre de 2009 **alcanzará 13.49 veces, antes de la emisión este representaba 13.38 veces.**

2.- El Emisor no se compromete a mantener niveles mínimos de prueba de ácido o cobertura de intereses. Los fondos para realizar los pagos de los Valores Comerciales Negociables provendrán de los recursos generales y garantías del Emisor tales como: capital, utilidades retenidas, líneas de crédito y garantías del Emisor.

3.- Siendo la actividad principal del Emisor el otorgamiento de préstamos personales a empleados del sector público y privado en general, es un riesgo propio del Emisor la pérdida de trabajo del prestatario o la pérdida de la capacidad de pago del Estado, en el caso de los prestatarios que dependan de este sector y en la misma medida se aplica al sector privado.

C.- DEL ENTORNO

Existen amenazas de carácter externo tales como inflación, fluctuaciones de tasas de interés y cambios en la política económica nacional, entre otros, que pueden afectar de alguna manera el desempeño y la capacidad financiera del Emisor.

De igual forma, factores de origen interno también inciden en un ambiente de menor crecimiento de la inversión y del consumo privado y público.

Otros cambios en la política comercial, tributaria y laboral también inciden sobre las expectativas del sector privado de la economía, las cuales podrían afectar negativamente las operaciones del Emisor ya que están ligados al comportamiento de la economía nacional.

Debido a la inexistencia de un mercado de valores secundario líquido en la República de Panamá, los inversionistas que adquieran los Valores Comerciales Negociables detallados en el presente prospecto informativo pudieran verse afectados si necesitaran vender los mismos antes de su período de vencimiento.

D.- DE LA INDUSTRIA

El Emisor asume un riesgo de competencia dentro de la industria ya que otras financieras además de bancos, cooperativas y compañías de factoraje ofrecen al igual que él distintas alternativas de financiamiento. Sus principales competidores son Factor Global, -HSBC, Financiera Govimar, Financomer y Banco General

Debido a que la mayoría de las empresas financieras son propiedad de los bancos más grandes del sistema, lo cual les permite disponer de fondos de forma más barata, esto se constituye en un factor de riesgo puesto que ofrecen tasas más bajas al mercado, dejando para el resto de la competencia los créditos o clientes menos interesantes o que puedan representar un mayor riesgo.

II.- DESCRIPCION DE LA OFERTA

La presente Oferta Pública de Valores Comerciales Negociables la hace **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**, a título de Emisor, al público inversionista en general bajo las condiciones que presenta actualmente el mercado de valores nacional. Se colocarán los Valores Comerciales Negociables que el mercado demande.

A.- DETALLES DE LA OFERTA

La presente Emisión de Programa de Valores Comerciales Negociables fue autorizada por la Junta Directiva del Emisor, según resolución adoptada el día 25 de marzo de 2010. Dicha autorización es por un monto de hasta Nueve millones de Dólares (US\$9,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América bajo los términos y condiciones siguientes:

1.-El precio inicial de oferta de los Valores Comerciales Negociables será de Mil dólares por unidad (US\$1,000.00) o sus múltiplos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Los accionistas, directores y/o ejecutivos del Emisor no tienen derecho de suscripción preferente sobre los Valores Comerciales Negociables de la presente emisión.

2.-El Emisor ha determinado que los Valores Comerciales Negociables serán emitidos de forma global antes de efectuar la oferta pública.

a) Los Valores Comerciales Negociables serán emitidos en títulos globales o macro títulos y consignados a favor de LATINCLEAR en su calidad de Custodio. Por lo tanto la Emisión, Registro y Transferencia de los mismos está sujeta a las reglamentaciones y disposiciones de LATINCLEAR y el contrato de administración y custodia que el Emisor suscriba con LATINCLEAR.

En el caso de que un adquirente desee el certificado físico del Valores Comerciales Negociables deberá emitir instrucciones por separado a LATINCLEAR (asumiendo el costo que la emisión del certificado físico implique), instruyéndole el retiro del Valores Comerciales Negociables con su descripción y demás datos solicitados por LATINCLEAR.

b) Todo pago de capital que resulte del vencimiento de los Valores Comerciales Negociables será hecho al Tenedor Registrado por la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LATINCLEAR) a través del Participante de LATINCLEAR (Casa de Valores colocadora del Valores Comerciales Negociables). Queda entendido que todos los pagos que deba realizar el Agente de Pago, con relación a esta Emisión, los hará con cargo a cuentas del Emisor y con los fondos que reciba de éste. Igual procedimiento se seguirá en el caso del pago de intereses sobre los Valores Comerciales Negociables.

c) El Participante de LATINCLEAR (Casa de valores miembro de LATINCLEAR) que mantenga la custodia de los Valores Comerciales Negociables de un adquirente pagará a éste como Propietario Efectivo(Cuentahabiente Registrado) los intereses devengados de cada Valores Comerciales Negociables , según el registro en libros (Anotaciones en Cuenta) de LATINCLEAR en la Fecha de Vencimiento.

El Participante de LATINCLEAR que mantenga la custodia de los Valores Comerciales Negociables pagará al Propietario Efectivo en la Fecha de Vencimiento, el valor nominal del respectivo Valores Comerciales Negociables en concepto de pago de capital.

d) Nada de lo estipulado en este Prospecto y en los términos y condiciones del título global o macro título, obligará a LATINCLEAR y a los Participantes, o podrá interpretarse en el sentido de que LATINCLEAR y los Participantes garantizan a los Tenedores Registrados (Cuenta habientes Registrados) de los Valores Comerciales Negociables, el pago de capital e intereses correspondientes a los mismos.

3.- La fecha inicial de venta de la presente Oferta es el 01 de julio de 2010

Los Valores Comerciales Negociables serán ofrecidos por el Emisor en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000.00) o sus múltiplos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y la cantidad a emitir en cada denominación dependerá de la demanda del mercado. La fecha de Oferta es el 01 de julio de 2010. El macro título o el contrato de desmaterialización deberá ser firmado por un ejecutivo o persona autorizada por el Emisor en nombre y representación de éste, y un representante del agente de pago para que dicho certificado o contrato constituya obligaciones válidas y exigibles.

Cada Valor Comercial Negociable será expedido contra el recibo del precio de venta acordado para dicho Valores Comerciales Negociables, más intereses acumulados , en Dólares , moneda de curso legal de los Estados Unidos de América , en la Fecha de Expedición. En caso de que la Fecha de Expedición de un Valores Comerciales Negociables sea distinta a la de un Día de Pago de Intereses, al precio de venta del Valores Comerciales Negociables se sumará los intereses correspondientes a los días transcurridos entre el Día de Pago de Intereses inmediatamente precedente a la Fecha de Expedición de los Valores Comerciales Negociables (o Fecha de Emisión, si se trata del primer período de interés) y la Fecha de Expedición del Valores Comerciales Negociables.

4.- Los Valores Comerciales Negociables devengarán una tasa de interés de 7.75% anual, tal y como lo indica el Acta de Junta Directiva del 25 de marzo de 2010. Los intereses serán pagados mensualmente sobre el valor nominal de los Valores Comerciales Negociables emitidos y en circulación los días 28 de cada mes a partir de la fecha de oferta hasta su vencimiento.

5.- Los intereses pagaderos con respecto a cada Valores Comerciales Negociables serán calculados para cada período de interés, aplicando la tasa de interés correspondiente a dicho Valores Comerciales Negociables al monto (valor nominal) del mismo, multiplicando por los días calendarios del período de interés y dividiendo entre 360 días. El monto resultante será redondeado al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba).

a) El período de intereses comienza en la fecha de oferta y termina en el día de pago de interés inmediatamente siguiente, y cada período sucesivo que comienza en un día de pago de interés y termina en el día de pago de interés inmediatamente siguiente se identificará como un “período de interés”. Si un día de pago cayera en una fecha que no sea un día hábil, el día de pago deberá extenderse hasta el primer día hábil siguiente; pero sin correrse dicho día de pago a dicho día hábil para el efecto de cómputo de intereses y del período de intereses. El término “día hábil” será todo día que no sea sábado o domingo o un día de duelo o fiesta nacional o feriado, en que los bancos con licencia general estén autorizados por la Superintendencia de Bancos para abrir al público en la ciudad de Panamá.

b) Los Tenedores Registrados de los Valores Comerciales Negociables podrán declarar los mismos de plazo vencido y exigir su pago a la par más intereses vencidos, cuando “El Emisor” omita el pago de intereses y/o capital por más de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha en que se debió efectuar dicho pago.

c) Las sumas de capital e intereses adeudadas por emisor de conformidad con los términos de los Valores Comerciales Negociables que no sean debidamente cobradas por el Tenedor Registrado de los mismos no devengarán intereses con posterioridad a sus respectivas fechas de vencimiento.

6.-Mientras existan Valores Comerciales Negociables expedidos y en circulación. El Emisor mantendrá en todo momento un Agente de Pago y Registro.

ABS TRUST, ha sido nombrado como Agente de Pago y Registro de los Valores Comerciales Negociables. La Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear) con oficinas en la planta baja, Edificio Bolsa de Valores de Panamá, Ciudad de Panamá ha sido nombrado por el Emisor como Custodio y Agente de Transferencia de los Valores Comerciales Negociables. El Agente de Pago y Registro se ha comprometido con el Emisor a entregar a los Tenedores Registrados de los Valores Comerciales Negociables las sumas que hubiese recibido del Emisor y del Fiduciario para pagar el capital e intereses de dichos Valores Comerciales Negociables de conformidad con los términos y condiciones de los Valores Comerciales Negociables y del Contrato de Agencia. El agente de pago, transferirá los fondos a un banco de la localidad para que a su vez, este realice los pagos a Latinclear para que esta efectúe los respectivos pagos a sus participantes.

7.- Para que Valor Comercial Negociable se considere de plazo vencido y exigible de inmediato es necesario que además de la mora de “El Emisor” y de su Agente de Pago, Registro, Transferencia y Redención la suma exigida sea líquida y exigible y que el Tenedor Registrado haya remitido nota al Agente de Pago, Registro, Transferencia y Redención y presentado a éste evidencia de ser tenedor en debida forma de Valores Comerciales Negociables, para que en dicho momento “El Emisor” pueda pagar lo adeudado, de ser éste el caso.

8.- Esta emisión no contempla una cláusula de Redención Anticipada.

9.- Cualquier proceso de modificación y cambios al presente prospecto informativo, está sujeto a lo establecido en el Acuerdo 4-2003 del 11 de abril de 2003, y requerirá la aprobación de 2/3 del monto de los Valores Comerciales Negociables emitidos y en circulación.

10.- En caso de notificaciones al emisor estas se deben hacer en Vía España y Vía Argentina, Vía España Apartado 0830-00827, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622E-Mail : hipotecaria@metrocreditpanama.com

B.-PLAN DE DISTRIBUCIÓN

El Emisor ha designado a la Casa de Valores Multisecurities como corredor de Valores para la colocación de los Valores Comerciales Negociables a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. en mercado primario. La Casa de Valores Multisecurities recibirá una comisión de tres octavos de uno por ciento (0.375%) del valor nominal de los Valores Comerciales Negociables que coloque mediante su mejor esfuerzo en la promoción de los mismos entre sus clientes.

La comisión de Emisión primaria a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. será cancelada por el Emisor.

Cabe resaltar que ningún accionista mayoritario, director, dignatario, ejecutivo ni administrador del Emisor intenta suscribir todo o parte de la oferta. Ningún Valor Comercial Negociable está asignado para su colocación en cualquier grupo de inversionistas específicos sino que los Valores Comerciales Negociables serán ofrecidos al público en general. Los Valores Comerciales Negociables no serán ofrecidos a inversionistas con un perfil específico. No se contempla oferta a accionistas actuales, directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, empleados o ex empleados del Emisor. La oferta sólo será hecha en la República de Panamá.

C.-MERCADOS

La solicitud para el listado de los Valores Comerciales Negociables en la Bolsa de Valores de Panamá fue presentada el 28 de mayo de 2010.

D.- GASTOS DE LA EMISION

La Emisión mantiene los siguientes descuentos y comisiones:

	Precio al público *	Comisión de Venta **	Cantidad neta al Emisor
Por unidad	US\$1,000.00	US\$11.642	US\$988.358
Total	US\$9,000,000.00	US\$104,775	US\$8,895,225

A continuación desglose de gastos

Gastos	Periodicidad	Monto	Porcentaje
Comisión de Venta	Anual	US\$33,750	.375
Comisión de Agente de Pago y Registro	Anual	US\$11,250	.125
Comisión de Fiduciario	Anual	US\$18,000	.20
Otros***	Inicio	US\$41,775	0.4642
Total Sumatoria de cuadro de comisiones y gastos		US\$ 104,775	1.1642

*** En el rubro de otros gastos se incluyen los cargos de la Comisión Nacional de Valores, la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., Latinclear, Asesores Legales, al igual que los gastos publicitarios, los cuales incluyen la publicación de la oferta de venta y la estructuración e impresión del prospecto informativo. Varios de los gastos han sido estimados por lo que pueden variar en el Prospecto Informativo definitivo.

E.- USO DE LOS FONDOS RECAUDADOS:

El Emisor utilizará los fondos que se recauden con la venta de los Valores Comerciales Negociables \$8,895,225 (netos) , aproximadamente de la manera siguiente (de la totalidad de la emisión: 78.69 % será para cancelar emisión previa de VCNs cuyo vencimiento es el 19 de agosto de 2010, autorizados mediante Resolución No.CNV258-09 del 17 de agosto de 2009, 10.62% para cancelar obligaciones bancarias del emisor ,9.54% para cancelar a acreedores y 1.15% para capital de trabajo.

A continuación un detalle de la deuda bancaria, y las condiciones de los mismos

BANCO	MONTO USS	VENCIMIENTO	TASA	GARANTIA
Global Bank-Sobregiro	59,845		variable	Plazo Fijo
Global Bank Cta. Préstamos – Porción Corriente	20,943	2010	7.5% anual	Hipotecas
Global Bank-L.Plazo	25,278	2011	7.5% anual	Hipotecas
Metro Bank-Corriente	15,101	2010	7.0% anual	Hipotecas
Metro Bank-L.Plazo	30,498	2012	7.0%	Hipotecas
Bilbao Vizcaya-Corriente	119,982	2010	7.5%	Cesión de Hipotecas
Bilbao Vizcaya-L. Plazo	296,681	2013	7.5% anual	Hipotecas
Caja de Ahorros	193,375	2010	7.5% anual	Hipotecas
Metro Bank-sobregiro-operaciones	51,891		variable	Plazo Fijo
Metro Bank – sobregiro-cuenta de Préstamos	123,878		variable	
Citibank Sobregiro	7,343		variable	Plazo Fijo
Cuentas por Pagar	848,948			
TOTALES	1,793,763			

* Las cuentas por pagar incluyen proveedores (9.56%) , cuentas por pagar a terceros (88.57% y honorarios 1.87%)

F.-IMPACTO DE LA EMISION:

Si la presente Emisión fuera colocada en su totalidad, la posición financiera del Emisor quedaría de la siguiente manera:

--

Pasivo e Inversión de Accionistas	31 de diciembre 2009 US\$	31 de diciembre 2009 US\$
	Antes de la emisión	Después de la emisión
PASIVOS		
Obligaciones bancarias	944,815	0
Bonos por pagar	9,043,000	9,043,000
VCN por pagar	7,000,000	9,000,000
Cuentas por pagar	848,948	0
Gastos acumulados e impuestos por pagar	462,573	462,573
Ingresos e Intereses no devengados	6,038,297	6,038,297
Total de Pasivos	24,337,633	24,543,870
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Acciones comunes	1,500,000	1,500,000
Cuentas por pagar accionistas	0	0
Utilidades retenidas	319,008	319,008
Total de Patrimonio de accionistas	1,819,008	1,819,008
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	26,156,641	26,362,878
RELACION DE PASIVO A PATRIMONIO	13.38	13.49

G.-RESPALDO DE LA EMISION:

Esta emisión está respaldada por el Crédito General del Emisor HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

H.-GARANTIA

El Emisor ha constituido un Fideicomiso con ABS TRUST, con Licencia otorgada por la Superintendencia de Bancos según Resolución 9-2004 del 16 de diciembre de 2004, como Fiduciario y los Tenedores Registrados de los Valores Comerciales Negociables como Beneficiarios del Fideicomiso.

El Emisor aportará al Fideicomiso créditos con garantía de hipotecas de propiedades de sus clientes, pagarés sobre préstamos a jubilados de la Caja de Seguro Social por el 125% de los VCNs emitidos y en circulación, o efectivo quedando claro que el efectivo aportado podrá ser invertido en títulos valores. En caso de créditos con Garantía hipotecaria, éstos deberán tener un avalúo equivalente al 200% del importe de los Valores Comerciales Negociables emitidos y en circulación la emisión, adicionalmente tendrán pagares de clientes por 110% del valor de los VCNS emitidos y en circulación. Cada 30 días el Emisor traspasará al Fideicomiso las hipotecas o sumas de dinero en efectivo que sean necesarios transferir al Fideicomiso para que el saldo de los bienes fideicomitados cubran el valor nominal de los Valores Comerciales Negociables emitidos y en circulación.

En el caso de aportes en forma de pagarés sobre préstamos a jubilados de la Caja de Seguro Social, el importe de los mismos será de 125% por cada dólar de Valores Comerciales Negociables, emitido y en circulación.

Cuando los aportes al Fideicomiso sean en efectivo éstos serán reconocidos a la par y por su valor nominal igual al valor de los Valores Comerciales Negociables emitidos y en circulación.

Producto del fideicomiso de garantía de la presente emisión firmado entre Hipotecaria Metrocredit, S.A. como emisor y ABS Trust como fiduciario, se convino celebrar un Contrato de Administración de cartera de créditos entre ABS Trust como fiduciario e Hipotecaria Metrocredit, S.A. como emisor. Entre algunas de las cláusulas del fideicomiso que vale la pena destacar al respecto tenemos las siguientes:

SEXTA: (Administración de Cartera). LA FIDUCIARIA podrá celebrar un Contrato de Administración de Cartera con EL FIDEICOMITENTE, en el que serán definidos los términos, derechos y obligaciones de la administración de la cartera de bienes fideicomitados, incluyendo el cobro de los bienes fiduciarios consistentes en créditos hipotecarios; y en el cual se le otorga a EL FIDEICOMITENTE, poder amplio y suficiente para realizar dichas actividades como Administrador y Acreedor Hipotecario.

DÉCIMA SEGUNDA: (Remuneración de la Fiduciaria). El presente FIDEICOMISO es oneroso y LA FIDUCIARIA recibirá como remuneración por sus servicios:

- (a) un quinto (1/5) del uno por ciento (1%) en concepto de comisión por la estructuración y administración del presente FIDEICOMISO, pagadera por adelantado a partir de la fecha en que la Comisión Nacional de Valores autorice el registro de cada emisión garantizada y, sucesivamente, en el aniversario de dicha fecha, cada año, durante la vigencia de EL FIDEICOMISO. Esta remuneración podrá ser pagada o descontada de los bienes fideicomitados. Asimismo, será pagada con prelación a cualquier otro pago, incluyendo el pago de los demás gastos ordinarios y extraordinarios de EL FIDEICOMISO de garantía, del pago de los intereses y capital a los VALORES y los Intereses Ordinarios.
- (b) Adicionalmente LA FIDUCIARIA se reembolsará los gastos incurridos por ésta en la ejecución de EL FIDEICOMISO, incluyendo los honorarios del agente residente del mismo. Los honorarios, comisiones y gastos podrán ser pagados o descontados de los bienes fiduciarios.

Salvo que se establezca lo contrario para casos específicos en este FIDEICOMISO, todos los gastos incurridos por LA FIDUCIARIA en el ejercicio de sus obligaciones de conformidad con los términos y condiciones del presente FIDEICOMISO correrán por cuenta de EL FIDEICOMISO y, en su defecto, en el caso en que no existieran recursos en dinero en EL FIDEICOMISO, corresponde a EL FIDEICOMITENTE transferir, previo requerimiento de LA FIDUCIARIA, las sumas que se establezcan por dichos rubros.)

- (c) De darse la Declaratoria de Vencimiento de cualquiera de las emisiones garantizadas, LA FIDUCIARIA recibirá una remuneración adicional por la administración de los bienes fiduciarios equivalente a un octavo (1/8) del uno por ciento (1%) del valor nominal del total de los correspondientes bienes fiduciarios. Esta remuneración será computada y descontada por LA FIDUCIARIA de los fondos que deberá pagar a los FIDEICOMISARIOS de los correspondientes VALORES de la manera descrita en la cláusula DÉCIMA PRIMERA del presente Contrato de FIDEICOMISO.

El Fiduciario no podrá disponer de los bienes fiduciarios en forma contraria o distinta a la establecida en el Instrumento de Fideicomiso. El Contrato de Fideicomiso es irrevocable y terminará cuando el Emisor haya pagado todas las sumas de capital e intereses adeudadas a los Fideicomisarios según los términos y condiciones de los Valores Comerciales Negociables y se extinguirá además bajo cualesquiera de los supuestos contemplados en el artículo 33 de la Ley No. 1 de 5 de enero de 1984. Una vez terminado el Fideicomiso cualesquiera Bienes Fiduciarios restantes serán entregados y traspasados a los Fideicomitentes que los hubieran generado y traspasado

Entre las cláusulas del contrato de administración, tenemos las siguientes:

2.1. Obligaciones del Administrador (contrato de administración)

(a) Sujeto a los términos y condiciones del presente Contrato de Administración, el Administrador por este medio conviene en administrar, por cuenta y en representación del Fiduciario, la cartera de créditos que hacen parte de los activos del Fideicomiso.

(b) Salvo que se estipule lo contrario en este Contrato de Administración, o que las partes acuerden lo contrario, en el cumplimiento de sus obligaciones, el Administrador estará facultado para ejercer, y por este medio el Fiduciario otorga poder amplio y suficiente al Administrador para que ejerza todos los derechos y acciones que le corresponden al Fiduciario en su carácter de acreedor según los términos y condiciones de los Contratos de Crédito, incluyendo, sin limitar la generalidad del poder antes otorgado, entre otros, el poder de:

(i) recibir y aplicar todos los pagos que hagan los Deudores de los Créditos conforme los términos y condiciones de los respectivos Contratos de Crédito.

(ii) cobrar, judicial o extrajudicialmente, las sumas de capital, intereses y demás sumas que sean pagaderas por los Deudores de acuerdo con los términos y condiciones de los respectivos Contratos de Crédito.

(iii) determinar las tasas de interés de los Créditos.

(iv) exigir que las garantías de los Créditos mantengan sus condiciones de exigibilidad, así como los seguros correspondientes y de no ser así, contratar los seguros correspondientes de acuerdo con los términos de los respectivos Contratos de Crédito. Dichos seguros deberán cumplir con las exigencias legales que permitan tener como beneficiario a ABS TRUST INC, en su calidad de administrador del Fideicomiso .

(v) ejercer los derechos anticréticos y administrar y conservar los bienes inmuebles que garantizan los Créditos Hipotecarios de acuerdo con los términos de los respectivos Contratos de Crédito. Para el efecto se harán visitas periódicas a los bienes sobre los cuales recae la hipoteca, a fin de establecer su condición, todo lo cual será recogido en un informe de inspección que remitirá el Administrador a la Fiduciaria.

(vi) preparar, enviar, recibir y manejar toda la correspondencia, notificaciones, documentación e instrucciones que el Fiduciario, en su carácter de acreedor de los Créditos que tuviese que dar a, o recibir de, los Deudores o terceras personas en relación con los Créditos.

(vii) administrar y aplicar los fondos que se reciban de los Créditos de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato de Administración y demás documentos de Contratación, y con tal fin establecer y operar las Cuentas Administrativas y las cuentas operativas, que sean requeridas para ellos.

(viii) llevar la contabilidad de los Créditos.

(c) El Administrador rendirá al Fiduciario cada treinta (30) días, o con la periodicidad que éste solicite los informes sobre el patrimonio del Fideicomiso y, en particular, sobre los Créditos que exija el Fiduciario dentro de los plazos que convengan el Administrador y el Fiduciario. Los informes que rinda el Administrador deberá contemplar como mínimo los siguientes aspectos: identificación del crédito, titular del mismo, identificación del bien dado en garantía si tal fuere el caso, valor del crédito, amortización, días de mora, prepagos, circunstancias especiales que puedan afectar la solvencia del deudor. Además, el Administrador presentará al Fiduciario, dentro de los noventa (90) días siguientes al cierre de cada período fiscal, estados financieros del patrimonio del Fideicomiso de Garantía los cuales, deberán estar debidamente auditados por una firma de auditores aceptable al Fiduciario; así como los Estados Financieros del Administrador, en ambos casos acompañados de una opinión de una firma de auditores independientes de reconocido prestigio internacional.

(d) El cumplimiento de sus obligaciones bajo el presente Contrato de Administración, el Administrador podrá renunciar o dejar de ejercer cualquier derecho que le confieran los Contratos de Crédito de estimarlo conveniente, siempre que dicha renuncia sea aprobada por el Fiduciario y que la misma conste por escrito.

Todo acto de disposición de activos entregados en administración, bien por venta, transacción, dación en pago o compensación, etc., que pretenda realizar el Administrador, deberá ser expresamente autorizado por el Fiduciario, sin menoscabo de las atribuciones conferidas a éste.

2.4. Derechos del Administrador

(a) En el desempeño de su cargo, el Administrador podrá actuar con base en cualquier documento que éste creyese ser auténtico y estar firmado o ser presentado por la persona autorizada para ello.

(b) En el desempeño de su cargo, el Administrador podrá actuar a través de agentes o mandatarios, sin que por ello pueda interpretarse que cesa su responsabilidad frente a los activos puestos bajo su administración, de suerte que será, responsable por la negligencia o dolo de dichos agentes o mandatarios, sin perjuicio de las acciones que le asistan a título personal, para repetir contra dichos agentes o mandatarios.

(c) En el desempeño de su cargo, el Administrador no será responsable por ninguna acción que tome u omite tomar de buena fe, que creyese estar dentro de los poderes y autorizaciones conferidas mediante el presente Contrato de Administración, salvo que medie dolo, negligencia o culpa.

(d) El Fideicomiso de Garantía indemnizará y mantendrá al Administrador a salvo de toda responsabilidad que se le pudiera imputar por el cumplimiento de sus obligaciones bajo el presente Contrato de Administración, salvo en los casos en que hubiere dolo, negligencia o culpa. La cláusula 4 del contrato de administración contiene lo siguiente:

4. COMPENSACIÓN DEL ADMINISTRADOR

Teniendo en cuenta que el contrato se celebra con la sociedad HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A. en quien también converge la condición de Emisor y Fideicomitente de las operaciones de las cuales se deriva la celebración del presente contrato de administración, la labor de administración se realiza a título gratuito.

I.- EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO Y DECLARACIÓN DE VENCIMIENTO

(Declaración de Vencimiento Anticipado). En caso de que LOS FIDEICOMISARIOS, que representen un treinta por ciento (30%) o más del valor nominal total de cualquiera de las emisiones de VALORES garantizados emitidos y en circulación, acreditando su condición como tales, envíen a LA FIDUCIARIA una notificación escrita comunicando sobre uno o más Eventos de Incumplimiento o causales de vencimiento anticipado que hayan ocurrido y continúen ocurriendo, acompañadas de las copias de las constancias de recibo de las notas de requerimiento de pago presentadas al Agente de Pago, Registro y Redención, y a EL FIDEICOMITENTE (Emisor), habiendo transcurrido más de diez (10) días hábiles desde que se recibieron; y en la opinión de LA FIDUCIARIA, no hubiesen sido subsanados los incumplimientos dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que haya recibido la notificación escrita comunicando el Evento de Incumplimiento, en nombre y representación

de los FIDEICOMISARIOS de dichos VALORES, quienes por este medio consienten a dicha representación, mediante notificación por escrito a el Emisor (la “Declaración de Vencimiento Anticipado”) declarará todos los VALORES de la Emisión de plazo vencido y exigirá a EL FIDEICOMITENTE (Emisor) el pago inmediato del capital e intereses de los mismos, en cuya fecha todos y cada uno de dichos VALORES serán una obligación vencida sin que ninguna persona debe de cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito.

Una vez notificada la Declaración de Vencimiento, LA FIDUCIARIA procederá a:

- (a) Tomar todos los pasos necesarios para tener bajo su control la administración de los bienes fiduciarios y perfeccionar el traspaso y el pago de los frutos de los mismos a EL FIDEICOMISO. Desde ese momento, se entiende que LA FIDUCIARIA queda autorizada para nombrar una oficina de abogados que se encarguen del cobro de los bienes fiduciarios que, por su naturaleza, deban ser cobrados judicialmente. Los gastos y honorarios serán en todo caso cargados a EL FIDEICOMISO;
- (b) Vender los bienes fiduciarios que por su naturaleza legal pueden ser vendidos, por medio de subasta pública anunciada por tres (3) días hábiles consecutivos en un diario de amplia circulación, a menos que el ochenta por ciento (80%) de los FIDEICOMISARIOS de los correspondientes VALORES le hayan solicitado por escrito a LA FIDUCIARIA proceder en forma distinta, en cuyo caso LA FIDUCIARIA podrá optar por proceder en la forma indicada por dichos FIDEICOMISARIOS;
- (c) Tomar todos los pasos que estime convenientes para vender los créditos hipotecarios, que forman parte de los bienes fideicomitidos, al mejor postor.
- (d) Reembolsar cualquier gasto o desembolso en que hubiese incurrido por razón de EL FIDEICOMISO, o cualquier honorario devengado pero no satisfecho por EL FIDEICOMITENTE;
- (e) Ejercer las funciones de Agente de Pago y Registro y pagar a LOS FIDEICOMISARIOS de los correspondientes VALORES las sumas de capital e intereses adeudados por EL FIDEICOMITENTE, utilizando para ello el producto de la venta de los bienes fiduciarios y el efectivo que ya forme parte de EL FIDEICOMISO.
- (f) LA FIDUCIARIA utilizará el producto de la venta de los bienes fiduciarios, con el ánimo de cancelar las obligaciones derivadas de los correspondientes VALORES, sin que por ello se garantice su cancelación total. En caso de valores insolutos, estas obligaciones serán asumidas directamente por EL FIDEICOMITENTE, quien desde ya por este medio las acepta como

suyas.

- (g) Una vez notificada la Declaración de Vencimiento Anticipado, el Poder otorgado en la cláusula SEXTA del presente contrato, referente a la administración de los bienes fiduciarios, se considerará revocado y cualquier pago que reciba EL FIDEICOMITENTE será remitido inmediatamente a LA FIDUCIARIA.

III.- INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

A.- HISTORIA Y DESARROLLO DE LA SOLICITANTE:

HIPOTECARIA METROCREDIT.S.A., es una sociedad anónima constituida en la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 6763 de 24 de octubre de 1994, debidamente inscrita en la Sección de Micropelículas (Mercantil) a la Ficha 293941, Rollo 44055, Imagen 45 del Registro Público del 28 de octubre de 1994 y opera como una empresa financiera autorizada por la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias de Panamá, autorizada mediante Resolución No. 587 del 4 de diciembre de 1996. La solicitante tiene sus oficinas ubicadas en Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 su correo electrónico es:hipotecaria@metrocreditpanama.com y su apartado postal Apartado 0830-00827

La empresa empezó a funcionar en junio del año 1994 con 3 personas mas el dueño-gerente, ubicado en uno de los locales que ocupa la empresa actualmente, dedicándose como la mayoría de las empresas a los préstamos personales comunes a la industria. Un año después viendo que habían mayores garantías en el sector hipotecario, cambió el giro de su negocio a préstamos con garantías hipotecarias.

En la actualidad, producto de la creación de un call center recientemente, la empresa cuenta con 46 empleados más su dueño- gerente, y además cuenta con 5 sucursales; además de la Casa Matriz cuenta con oficinas en David, Santiago, Chitré y Aguadulce y Penonomé.

Hipotecaria Metrocredit, cuenta en la actualidad con líneas de crédito bancario por aproximadamente \$4,000,000 dólares con plazos que oscilan entre 48 a 60 meses y una utilización cercana a \$944,815 mil misma que será cancelada con el producto de la presente emisión. Debido a la baja utilización de sus líneas de crédito, el emisor ha disminuido voluntariamente las mismas de \$4,750,000.00 a \$4 millones. La emisiones anteriores, están garantizadas por una cartera de 912 hipotecas que suman \$35,608,045 lo que significa que el monto promedio por hipoteca es de 0.18% del total de la cartera, lo que indica un riesgo altamente diversificado, así como los préstamos. La empresa encargada de todos los avalúos de Hipotecaria Metrocredit es AIR Avalúos, empresa de la localidad, y cuyos avalúos son reconocidos en los principales bancos y aseguradoras de la plaza, tales como Banistmo, Aseguradora Mundial, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), Sctotiabank, HSBC Bank (Panamá, S.A.), Banco General, S.A. y la Caja de Ahorro, así como en todas las aseguradoras de la plaza. Esta empresa fue fundada en el año 2001, como parte del Grupo AIR fundado en 1985. Cuenta con sucursales en Zona Libre de Colón, David, Chiriquí y en Santiago de Veraguas. Entre sus principales servicios se encuentran: avalúos residenciales, comerciales, avalúos pecuarios y agrícolas, avalúos de embarcaciones, inspecciones de maquinaria, inspecciones de avance de obra para fianzas de construcción y para financiamiento interino, e inspecciones de administración de riesgo. Recientemente integró a la empresa Avinco fundada en el año 2000, como empresa evaluadora de reconocido prestigio, en el ámbito bancario y empresarial, que igualmente es aceptada por la mayoría de bancos y aseguradoras del país, e incluso el MEF.

A la fecha el emisor solo ha desarrollado parcialmente, una política de gobierno corporativo que será analizado posteriormente.

A continuación presentamos un estado de capitalización y endeudamiento del Emisor para los períodos de 31 de diciembre de 2009, 31 de diciembre de 2008, 31 de diciembre de 2007, al 31 de diciembre de 2006.

Pasivos y Fondos de Capital	31 Dic.2006	31 Dic.2007	31 Dic 2008	31 Dic. 2009
	US\$	US\$	US\$	US\$
Pasivo				
Obligaciones bancarias	795,567	1,514,914	630,266	944,815
Impuestos y retenciones por pagar	290,791	334,713	383,027	462,573
Cuentas por pagar	21,376	359,202	681,349	848,948
Ingresos e intereses no devengados	2,758,279	4,613,648	5,587,848	6,038,297
Cuentas por pagar accionistas	21,965	0	0	0
Bonos y VCNs por Pagar por Pagar	3,138,000	5,996,000	11,614,000	16,043,000
Total de pasivos	7,025,978	12,818,477	18,896,490	24,337,633
Patrimonio de los accionistas				
Acciones comunes sin valor nominal, Emitidas y en circulación 200 acciones	500,000	820,000	1,300,000	1,500,000
Utilidades retenidas	23,375	37,521	128,205	319,008
Total de patrimonio de accionistas	523,375	857,521	1,428,205	1,819,008
TOTAL	7,549,353	13,675,998	20,324,695	26,156,641

El Emisor fue autorizado mediante Resolución No.CNV-268-06 del 17 de noviembre de 2006, una emisión de Bonos Hipotecarios por un monto de hasta US\$3,000,000.00 con vencimiento el 19 de noviembre de 2011, a una tasa de interés de Libor a 3 meses mas 3%. Al 31 de diciembre de 2009 se encuentra colocada en su totalidad, los cuales están respaldados con el crédito general de la empresa, mas fideicomiso de garantía a favor de los tenedores de los mismos. También la empresa obtuvo una autorización para una Tercera Emisión Pública de Bonos Hipotecarios mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores No. CNV 193-08 del 3 de julio de 2008, por un monto de hasta US\$7 millones, a 5 años plazo, vencimiento el 8 de julio de 2013 , a una tasa de interés de Libor a 3 meses mas 3%, con un mínimo de 7% anual y un máximo de 10% anual. Esta emisión cuenta con el respaldo de la empresa y un fideicomiso de garantía constituido con ABS Trust. Al 31 de diciembre de 2009 hay US\$6,043,000,000 colocados. Asimismo fue autorizado para la emisión de Valores Comerciales Negociables por US\$7 millones, de acuerdo a Resolución No. CNV 258-09 del 17 de agosto de 2009. a una tasa de interés anual de 7.75%, misma que se encuentra colocada en su totalidad al 31 de diciembre de 2009, misma que se pretende sustituir con la presente emisión.

B.- CAPITAL ACCIONARIO:

En reunión extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a 2,000 acciones con valor de B/.1,000 cada una, tal como consta en la Escritura Pública No. 9685 de 6 de mayo de 2008, debidamente inscrita en el Registro Público el 12 de mayo de 2008. El Emisor, debido a que su principal accionista efectuó aportes extraordinarios a capital, ha logrado al 31 de diciembre de 2009 un capital pagado de US\$1.5 millones,

A continuación detalle del aumento del capital del año 2004 a la fecha

AÑO	CAPITAL PAGADO
2004	225,000
2005	500,000
2006	500,000
2007	820,000
2008	1,300,000
2009	1,500,000

C.- PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS DE LA SOLICITANTE:

Dado que no se trata de una oferta pública de acciones y que a juicio del solicitante no se considera de importancia el suministro de esta información, la misma no se consigna. En todo caso de ser de interés del público inversionista, la información está disponible en la Comisión Nacional de Valores donde existe un expediente contentivo de la misma.

D.- DESCRIPCION DEL NEGOCIO.

En la empresa financiera HIPOTECARIA METROCREDIT.S.A., la política de préstamos a partir del año 2008 es de plazo de hasta 150 meses, con la garantía hipotecaria, el 50% de esta cartera es con descuento directo y sin fiador, lo que corresponde al 80% de la cartera actual de la misma.

El 20% restante de su cartera, y producto de la competencia, corresponde a préstamos personales a jubilados, hasta 72 meses de plazo con el descuento directo de su cheque de la Caja de Seguro Social. Ningún cliente representa mas del 10% de los ingresos totales de la empresa.

El Emisor no ha sido sancionado por la Comisión Nacional de Valores o la Bolsa de Valores de Panamá.

El emisor luego de una estrategia de mercadeo bien estructurada, mantiene una campaña publicitaria a través de televisión, emisoras de radio regionales y vallas de carretera. Completa la estrategia de mercadeo las visitas de prospección personales efectuadas por las ejecutivas de la empresa en las diferentes ciudades y áreas aledañas donde están ubicadas sus sucursales.

La solicitante está regida por las reglamentaciones de la Ley No. 20 de 24 de noviembre de 1996 que regula el funcionamiento de las empresas financieras en la República de Panamá, a través de la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias.

A continuación se presentan los Estados Financieros del conjunto de las empresas financieras que operan en la República de Panamá con cifras suministradas por la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias.

Cuadro No.1
Ministerio de Comercio e Industrias
Dirección General de Empresas Financieras
Balance de Situación de las Empresas Financieras
Año 2008
(en miles de balboas)

ACTIVOS		PASIVOS	
Efectivo y caja	1,167,792	Cuentas y Efectos por Pagar	202,104,306
Depósitos en Banco	54,031,143		
Cuentas y efectos por cobrar	78,557,125		
Inventario	0	PRESTAMOS	
PRESTAMOS		Bancos	254,776,688
Hipotecarios	184,143,360	Sobregiros	16,621,775
Vehículos	14,879,484	Otras Entidades Financieras	60,922,043
Garantías Prendarias	1,942,922		
Bonos y Acciones	56,905		
Personales	568,294,527	Particulares	81,899,985
Sector Comercial	22,053,071	Accionistas	32,798,186
Otras Garantías	178,209,639	Organismos internacionales	0
Menos: Intereses no devengados	167,621,180		
Reserva Ctas. Malas	40,180,741	Cuentas y Gastos Acumulados	12,114,434
Comisiones Diferidas	-6,951,238	Impuestos por pagar	3,843,606
Inversiones: Bonos Gov. Panamá	12,142	Otros pasivos	173,261,401
Bonos Privados	25,414,271		
Acciones	1,327,019	TOTAL DE PASIVO	838,342,424
Otras	1,605,021		
Mobiliarios y Equipos	11,782,513	Capital Pagado	74,779,791
Terrenos Mob. Equipos y Mejoras	7,194,965	Capital Adicional	56,343,927
Bienes Inmuebles	878,860	Utilidades Retenidas	57,018,288
Bienes Muebles	1,035	Impuesto Complementario	-304,123
Equipo Rodante	2,139,153	Reservas de Capital	-702,335
Otros Activos	9,465,025	Déficit o superavit	-28,245,240
Menos:		Otras Reservas	-133,541
Depreciación Acumulada	16,958,550		
Equipo en Arrendamiento Financ.	26,506,447		
Cuentas Pagadas por Adelantado	1,143,856	TOTAL DE CAPITAL	158,756,767
Otros Activos	38,004,625		
TOTAL DE ACTIVOS	997,099,192	TOTAL DE PASIVOS Y CAPITAL	997,099,192

Fuente: Dirección de Empresas Financieras/MICI
Febrero 2010

Información Adicional Cuadro No.1

- **Préstamos o financiamientos: Otros:** Incluye préstamos comerciales y otros
- **Otros activos:** Fondo de Cesantía, Depósito de Garantía, Impuestos / Renta Diferido, Inventario de Bienes, Gastos de Organización, Intereses No Devengados, Impuestos Estimados.
- **Cuentas y efectos por pagar:** Seguros por Pagar, Cuentas por Pagar Departamento, Documentos por Pagar, Dividendos por Pagar.
- **Otros Pasivos:** Reserva para Prima de Antigüedad e Indemnización, Impuestos por Pagar, Intereses por Devengar, Obligaciones bajo Arrendamiento Financiero, Prestaciones Laborales, Depósitos de Clientes y Empleados.

Cuadro No.2
Ministerio de Comercio e Industrias
Dirección General de Empresas Financieras
Estado de Resultado y Utilidades No Distribuidas
de las Empresas Financieras
Año 2003
(en miles de balboas)

TOTAL DE INGRESOS	90,351
Ingresos por intereses /préstamos y financiamientos otorgado	68,492
Comisiones recibidas	8,096
Ingresos por Dividendos	0
Ingresos por Arrendamiento Financiero	
Intereses	493
Amortización	0
Otros Cargos	0
Reintegro de reservas para cuentas malas	0
Indemnización de seguros	0
Otros ingresos	12,820
TOTAL DE GASTOS	80,486
Gastos generales y administrativos	47,158
Depreciación y Amortización	2,985
Gastos financieros	26,838
Otros gastos	3,506
TOTAL DE UTILIDADES O PERDIDA EN EL PERIODO	9,865
Menos:	
Impuesto sobre la renta	4,371
Impuesto complementario	81
Dividendos no distribuido	5

Dividendos distribuidos	772
Total Utilidades Retenidas	4,635
Déficit o Superávit al inicio del año	37,646
DÉFICIT O SUPERÁVIT AL FINAL DEL AÑO	42,174

Fuente: Dirección General de Empresas Financieras/MICI
Mayo 2006

Cuadro No. 3
SALDO DE LA CARTERA CREDITICIA DE LAS EMPRESAS FINANCIERAS
POR TIPO DE PRESTAMO
AÑO 2006
(en millones de balboas)

TIPOS DEPRESTAMOS	2006 I Trim	2006 II - Trim	2006 III Trim	2006 IV Trim	Total
Cantidad de empresas	70	71	65	46	
Muebles	25,801,463	8,246,705	549,543	-549,378	34,048,383
Automóviles	10,622,916	27,224,598	735,936	-108,816	38,474,634
Hipotecarios	49,390,202	2,838,680	60,872,978	6,222,254	119,324,115
Personales	123,614,038	108,323,840	41,657,316	22,642,002	296,237,197
Comerciales	10,679,131	14,267,210	6,584,615	7,341,891	38,872,847

Fuente: Dirección General de Empresas Financieras / MICI
Diciembre 2007

Cuadro No.4
Ministerio de Comercio e Industrias
Dirección General de Empresas Financieras
Empresas Financieras Autorizadas y Revocadas
Año 2009

EMPRESAS AUTORIZADAS	AÑO
146	2009

Fuente: Dirección General de Empresas Financieras/MICI
Febrero 2010

E.-LITIGIOS LEGALES:

El Emisor no tiene litigios legales pendientes, salvo aquellos que se deriven de sus operaciones ordinarias, en cuyo caso no tienen relevancia para con el cumplimiento de las obligaciones de la empresa. Los asesores legales certifican que HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A. no tiene ni como demandante ni como demandada litigios legales relevantes, ni dentro del giro normal de sus actividades , ni fuera de él , que puedan incidir mayormente en sus operaciones.

F.- ESTRUCTURA ORGANIZATIVA:

El emisor no forma parte de un grupo

G.- PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS:

Este rubro no es aplicable por la naturaleza de las operaciones de la solicitante, por lo que no se hace referencia al mismo.

H.- INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES, LICENCIAS:

Este rubro no es aplicable por la naturaleza de las operaciones de la solicitante, por lo que no se hace referencia al mismo.

I.- INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS:

Este rubro no es aplicable por la naturaleza de las operaciones de la solicitante, por lo que no se hace referencia al mismo.

IV.- ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

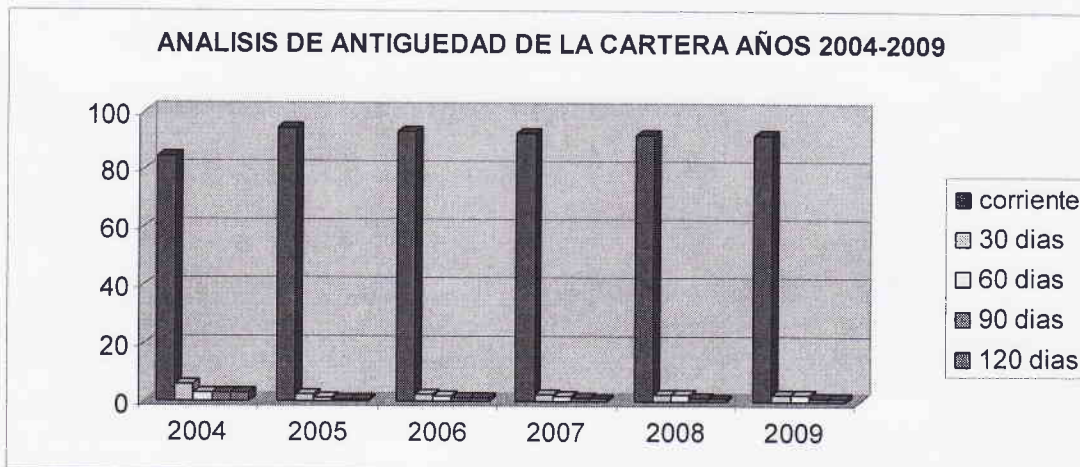
A.- LIQUIDEZ:

La liquidez de un negocio en su forma mas simple mide la capacidad del mismo en cumplir en todo momento con las obligaciones que requieran desembolsos de efectivo. La empresa mantiene un control constante de sus activos y sus pasivos y ajusta estas posiciones en función de los requisitos cambiantes de liquidez. Para el período correspondiente al año 2009, la empresa registró activos circulantes por un monto de B/.24,946,005. Los activos circulantes representan el 95.37% del total de activos, el restante 4.63% está representado por mobiliario y equipo de oficinas 1.65%, y propiedades disponibles para la venta y otros activos representan el restante 2.98% del total de activos.

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de B/24,337,633 y ha aumentado producto de la venta de la emisión de Bonos y Valores Comerciales Negociables en B/.4.5 millones, y en los intereses y gastos de manejo no devengados que aumentaron en casi B/.0.5 millones.

La relación corriente al 31 de diciembre de 2009 es de 3.07 a 1

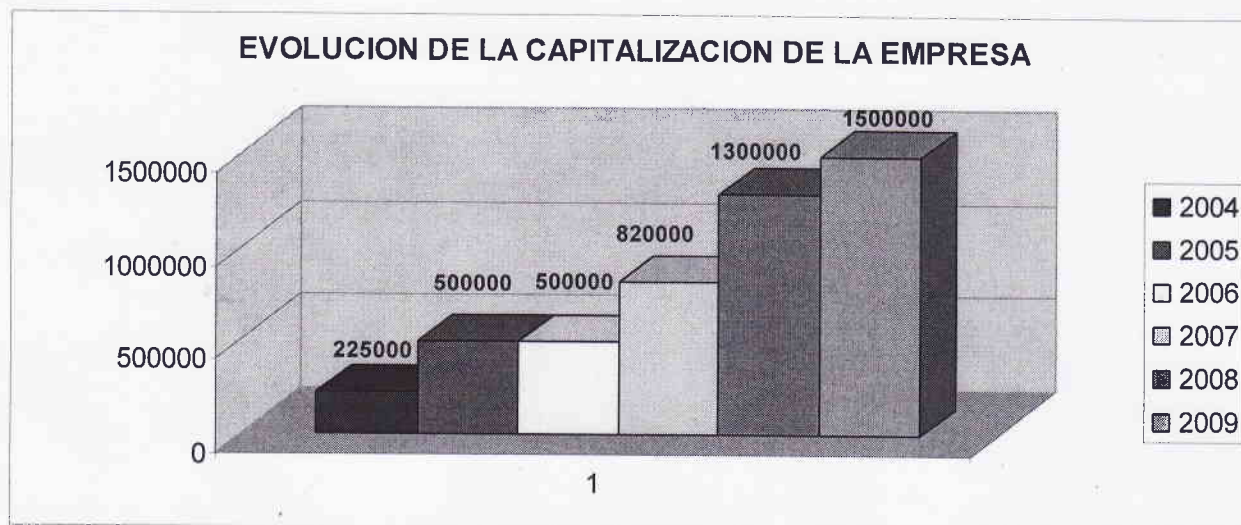
Siendo la cobranza de sus préstamos, la fuente de repago de la emisión, y un indicativo de eficiencia operativa, a continuación presentaremos un cuadro conteniendo un análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar a través de los años 2004, hasta el 31 de diciembre de 2009



Fuente: Estados Financieros del Emisor

B.-RECURSOS DE CAPITAL:

En mayo del año 2005 se pasa de tener un capital de US\$200,000 a US\$500,000, debido a la capitalización de utilidades y cuentas por pagar a los accionistas. La empresa aumentó su capital pagado a una suma de B/820,000.00 en el año 2007. En reunión extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a 2,000 acciones con valor de B/.1,000 cada una, tal como consta en la Escritura Pública No. 9685 de 6 de mayo de 2008, debidamente inscrita en el Registro Público el 12 de mayo de 2008. El Emisor, debido a que su principal accionista efectuó aportes extraordinarios a capital, ha logrado al 31 de marzo de 2009, un capital pagado de US\$1.3 millones y su relación de apalancamiento al 31 de marzo de 2009 es de 11.80 veces y al 31 de diciembre de ese mismo año de 13.38 veces. El emisor llevó su capital pagado a US\$1.5 millones en el segundo semestre del año 2009.



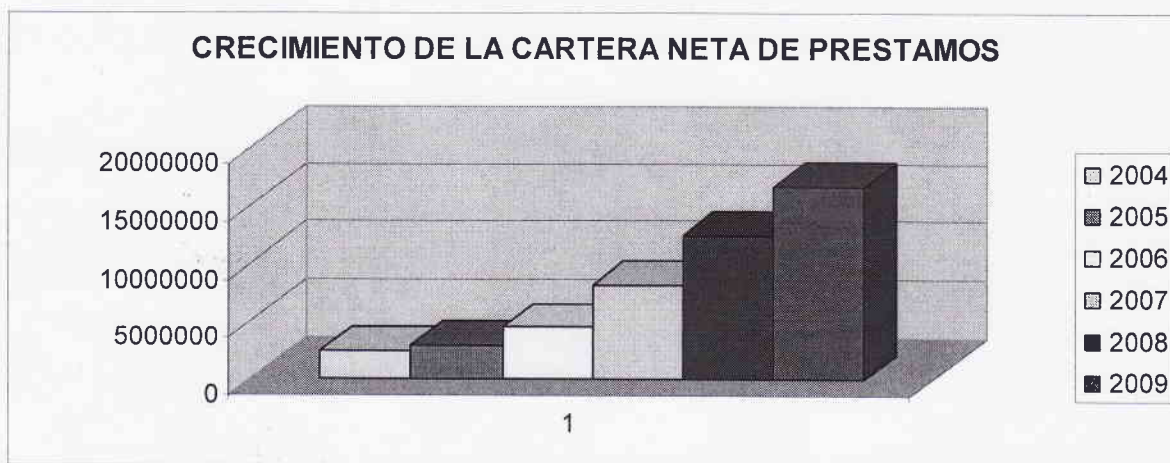
Fuente: Estados Financieros del Emisor

C.- RESULTADOS DE OPERACIONES: Se refleja un aumento en el uso de las colocaciones de Bonos Hipotecarios y Valores Comerciales Negociables, así como un incremento en la colocación de préstamos, lo cual conlleva a la disminución en la utilización de las líneas de crédito de la empresa. Si comparamos los balances auditados del año 2008 vs los auditados al 31 de diciembre de 2009, la colocación de Bonos Hipotecarios y VCNs aumentó en 38.14% y su cartera de crédito aumentó en 25.23% producto de este crecimiento, no obstante hubo que mantener este crecimiento también con el uso de las líneas de crédito bancario, no obstante estas alcanzan un 3.88% de las obligaciones por pagar.

De acuerdo a las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones de impuestos sobre la renta de HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A. están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive el año terminado en diciembre de 2009.

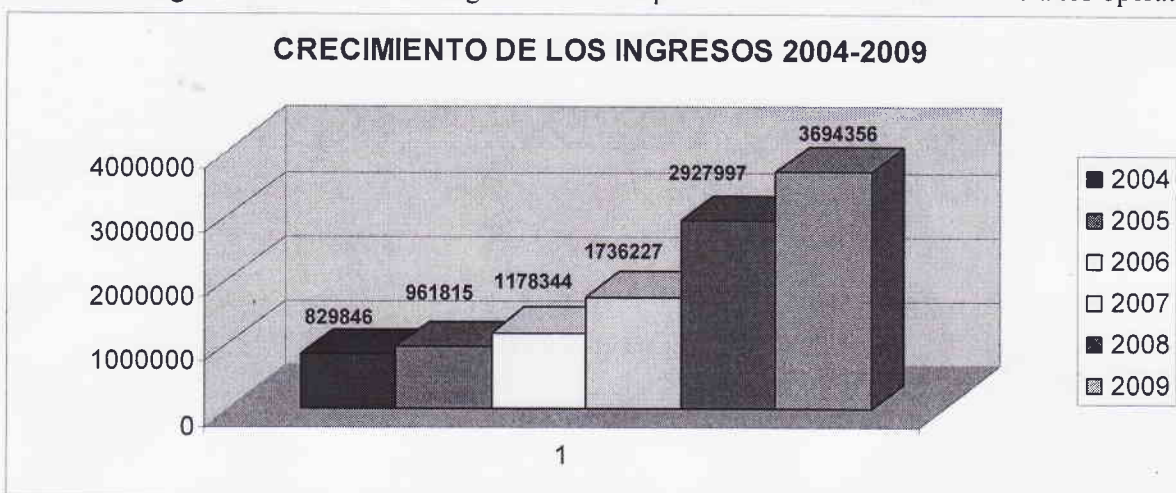
Para el mes de diciembre de 2009, la cartera muestra un crecimiento neto combinado de 33.85 % sobre el monto al 31 de diciembre de 2008, y su nivel de utilidades antes del impuesto sobre la renta es de 1.57 veces al obtenido el año 2008, mostrando un buen desempeño de la empresa.

A continuación un gráfico detallando el crecimiento de la cartera, en base a los tipos de negocio manejados por la Financiera.



Fuente: Estados Financieros del Emisor

A continuación gráfico detallando los ingresos de la empresa durante los últimos cinco años operativos



Fuente: Estados Financieros del Emisor

Se presenta a continuación Resumen Comparativo del Balance de Situación y del Estado de Resultados de la Empresa.

Balance de Situación Hipotecaria Metrocredit, S.A. (en dólares)

	2006	2007	2008	2009	2007/2006	2008/2007	2009/2008
Activos							
Efectivo	283,802	886,694	2,154,810	3,453,948	+212.43	+143.02	+60.29
Préstamos por cobrar, neto	7,024,596	8,130,092	16,992,284	21,280,502	+15.73	+109.00	+25.24
Cuentas por cobrar-Century A Service	0	0	0	50,000	0	0	0
Adelanto a prest. P. cobrar	9,987	14,535	10,841	11,884	+45.53	-25.41	+9.62
Adelanto a compras		57,775	117,875	49,875		+104.02	-57.69

Gastos pagados por anticipado	1,670	5,030	728	10,642	+201.20	-85.53	+1361.81
Eq. mobiliario y mejoras	135,813	201,951	295,331	432,453	+48.70	+46.24	+46.43
Propiedades para la venta	39,725	21,107	10,798	20,335	-46.87	-48.84	+88.32
Depósitos en garantía y otros ac.	1,326	2,151	2,151	2,651	+62.22	0	+23.25
Gastos de Organización	0	56,412	78,782	61,814	0	+39.65	-21.54
CxC otras	2,305	212,073	326,382	382,383	+9100.00	+53.90	+17.16
Fondos en Fideicomiso	1,000	1,000	1,000	1,000	0	0	0
Impuesto sobre la renta estimado.	49,129	44,323	73,713	139,154	-9.78	+66.31	+88.78
Cuentas por Cobrar Fideicomiso	0	0	260,000	260,000			0
Total de Activos	7,549,353	9,633,143	20,324,695	26,156,641	+27.60	+110.99	+28.69
Pasivos							
Sobregiros bancarios	194,458	744,976	22,814	242,957	+283.10	-96.94	+964.95
Obligaciones bancarias	601,109	769,938	607,452	701,858	+28.09	-21.10	+15.54
Abonos que no corresponden	2,850	818	7,543	23,679	-71.29	+822.13	+213.92
Cuentas por pagar	21,376	27,860	31,094	81,180	+30.33	+11.61	+161.08
Impuesto s/renta por pagar	248,728	264,191	370,554	433,165	+6.22	+40.26	+16.90
Bonos y VCNs por pagar	3,138,000	5,996,000	11,614,000	16,043,000	+91.08	+93.70	+38.14
Impuesto y ret. por pagar	3,880	4,154	4,930	5,729	+7.06	+18.68	+16.21
Cuentas por pagar a accionistas	21,965	0	0	0	0	0	0
Intereses no devengados	2,582,644	0	4,598,066	4,690,288	0	0	+2.01
Cuentas por pagar honorarios	0	0	15,850	15,850	0	0	0
Cuentas por pagar - otras		330,562	634,405	751,918		+91.92	+18.52
Ingresos-gastos de manejo no deveng.	172,785	570,793	989,782	1,348,009	+61.06	+73.40	+36.19
Impuesto sobre la renta diferido	38,183	66,368	0	0	+73.82		
Total de Pasivos	7,025,978	8,775,622	18,896,490	24,337,633	+42.66	+115.33	+10.02
Patrimonio de los accionistas							
Acciones comunes sin valor nominal, emitidas y en circulación:							

200 acciones/500 en 2005	500,000	820,000	1,300,000	1,500,000	+150.00	+58.54	+15.38
Utilidades retenidas	23,375	37,521	128,205	319,008	-21.10	+241.69	+148.83
Total de Patrimonio de accionistas	523,375	857,521	1,428,205	1,819,008	+108.81	+66.55	+27.36
Total de Pasivos y Patrimonio	7,549,353	9,633,143	20,324,695	26,156,641	+47.74	+110.99	+28.69

Fuente: Estados Financieros del Emisor

Estado de Resultado de Hipotecaria Metrocredit, S.A.
(en miles de balboas)

	Auditados al 31 de dic.				Variación Porcentual		
	2006	2007	2008	2009	2007/2006	2008/2007	2009/2008
INGRESOS :							
Intereses en préstamos	820,044	1,159,364	2,239,777	2,783,663	+41.37	+41.37	+24.83
Comisión de manejo	110,783	147,836	189,938	219,787	+33.45	+33.45	+15.72
Intereses ganados-plazo fijos / ah.	7,462	29,195	48,247	1,079	+291.25	+291.25	-97.76
Otros ingresos	240,055	399,832	450,035	689,827	+66.56	+66.56	+53.28
Total de ingresos	1,178,344	1,736,227	2,927,997	3,694,356	+47.34	+47.34	+26.17
GASTOS DE OPERACIONES							
Intereses pagados	275,762	470,576	777,094	1,228,934	+70.65	+65.14	+58.14
Gastos generales y administrativos	803,196	1,009,293	1,868,673	2,022,802	+25.66	+85.15	+8.25
Total de gastos de operaciones	1,078,958	1,479,869	2,645,767	3,251,736	+37.16	+78.78	+22.90
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	99,386	256,358	282,230	442,620	+157.94	+10.09	+56.83
Impuesto causado	49,129	44,323	73,712	139,154	-9.78	+66.31	+88.78
Impuesto diferido	19,111	28,185			+47.48	0	
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	68,240	72,508	73,712	139,154	+6.25	+1.66	+88.78

UTILIDAD NETA	31,146	183,850	208,518	303,466	+490.28	+13.42	+45.52

Fuente: Estados Financieros del Emisor

D.- ANALISIS DE PERSPECTIVAS:

Para el año 2010 nuestras perspectivas son positivas y nuestras metas son el continuo crecimiento en préstamos y el mantenimiento de nuestra cartera actual lo que nos permite tener una operación exitosa y con buena rentabilidad. Las perspectivas del Emisor están fundamentadas en las expectativas de un mayor crecimiento de la economía nacional debido a los eventos que se darán en el año con motivo de las inversiones programadas durante este año, y el presupuesto del nuevo gobierno para el 2010 con todas sus nuevas obras anunciadas, adicionalmente se estudia la apertura de dos nuevas sucursales de la empresa para este año.

V.- DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES y EMPLEADOS

A.-IDENTIDAD, FUNCIONES Y OTRA INFORMACIÓN RELACIONADA:

ALBA CUBILLA- Director y Presidente

Cuenta con estudios universitarios de Contabilidad, en la Universidad de Panamá. Ha sido Jefa de Contabilidad del Hotel Bambito & Resort, y en la Actualidad Gerente del Departamento de Administración y Finanzas de Hipotecaria Metrocredit, S.A. . Su dirección es Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es :hipotecaria@metrocreditpanama.com., Apartado 0830-00827 Es ciudadana panameña, nacida el 21 de febrero de 1964.

DR. RAMON CASTILLERO.- Director y Tesorero

Odontólogo de profesión, posee un título universitario de la Universidad de Sao Paulo, Brasil, como Cirujano Dentista, con un Post Grado en Cirugía Buco Maxilar. Ha laborado en el Sistema Integrado de Salud de Azuero, por 15 años y se ha desempeñado como Jefe del Servicio de Odontología, igualmente en el Hospital El Vigía, de Chitré como Cirujano Maxilofacial, así como en la práctica privada por los últimos 42 años. Su dirección comercial es Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es:hipotecaria@metrocreditpanama.com, Apartado 0830-00827. Es ciudadano panameño, nacido el 12 de julio de 1939. Ha ejercido el cargo desde el 7 de mayo de 1996, (13 años)

CARLOS HERRERA CORREA- Director y Secretario

Es Licenciado en Mercadotecnia de la Universidad Santa María la Antigua (USMA). como Gerente General de Mac Power, empresa dedicada al desarrollo de Base de Datos . En la actualidad se desempeña como Gerente General de la empresa Metroempañes desde el años 1997. También practicó la docencia como profesor de computadoras especialista en Mac. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es: es:hipotecaria@metrocreditpanama.com. Apartado

0830-00827 Es ciudadano panameño, nacido el 23 de marzo de 1970. Su dirección comercial es Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo

EJECUTIVOS

JOSE MARIA HERRERA- Gerente General y Apoderado General

Posee una licenciatura en Administración de Negocios del Jonse College, Jacksonville, Fla. Estados Unidos en 1964. Igualmente un título en Administración de Hospitales de la Universidad de Antioquia, en Medellín, Colombia en 1967, además de diplomados en Seguros, de la UNAM, México, en Negocios Internacionales con enfoque en Comercio Exterior del Instituto Tecnológico de Monterrey, en Valor Económico Agregado de la University of Louisville, y de Planeamiento Estratégico de la Harvard University Extensión School. Ha sido Viceministro de Desarrollo Agropecuario a.i., Gerente General del Instituto de Seguro Agropecuario, Viceministro de Salud a.i., entre otros. En el sector privado ha sido Gerente General de Hipotecaria Metrocredit, S.A. desde su fundación hasta la fecha. Ha sido miembro de asociaciones tales como la Asociación Americana de Administradores de Hospitales, Club Activo 20-30, Asociación Latinoamericana para el Desarrollo del Seguro Agropecuario (ALASA), y Club de ExActivos 20-30 de Panamá. Su dirección es Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Apartado 0830-00827 Es Ejecutivo, y ciudadano panameño. Nacido el 10 de abril de 1943.

MARIBEL DEL CARMEN BRAVO – Gerente de Cobros

Posee una Maestría en Administración de Empresas con énfasis en Recursos Humanos de la ULACIT, igualmente un Postgrado en Administración Tecnológica de esa misma Universidad y una Licenciatura en Contabilidad de la Universidad de Panamá. Actualmente es Gerente de Cobros en Hipotecaria Metrocredit. Es además profesora de Recursos Humanos en Universidad del Istmo. Previamente fungió como Jefe de Contabilidad del Instituto de Seguro Agropecuario entre octubre 2003 a septiembre del 2004. Fue Gerente de Control Interno de la empresa Cable & Wireless entre 1997 a 2002, Sub-Jefe de Fiscalización y Auditoría Interna en el INTEL de 1993 a 1997, así como Auditora Interna. Auditor asistente en la Firma Rivera y Rivera en los años 1991 y 1992. Su dirección es Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Es administradora.

JOSE MARIA HERRERA CORREA- Gerente de Préstamos

Cuenta con una Licenciatura en Administración de Empresas, un Post Grado en Derecho Comercial y una Maestría en Derecho Empresarial de la Universidad Latinoamericana de Ciencia y Tecnología (ULACIT). Ha ocupado las siguientes posiciones: Cajir, S.A. Gerente Director (1990 – 2002), Europlate, S.A. Gerente, Director (1992 – 2002), Metroempeños, S.A. Asesor, (1996 – Actualidad), Pacific Express Transport, S.A., Gerente Director, (1996 – Actualidad), Century Travel, Inc. Director de Operaciones (1999 – Actualidad), Caja de Ahorros, Gerente, Bienes Reposeídos (1999 – 2003).

Actualmente se desempeña como Gerente de Préstamos en Hipotecaria Metrocredit ubicada en Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es: hipotecaria@metrocreditpanama.com.

El Licenciado Herrera es ciudadano panameño, nació el 23 de septiembre de 1962 y su cédula de identidad personal es 8-223-2220.

ALBA CUBILLA- Gerente de Administración y Finanzas

Cuenta con estudios universitarios de Contabilidad, en la Universidad de Panamá. Ha sido Jefa de Contabilidad del Hotel Bambito & Resort, y en la Actualidad Gerente del Departamento de Administración y Finanzas de Hipotecaria Metrocredit, S.A.. Su dirección es Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Es ejecutiva y directora.

MARILIN GONZALEZ MORENO-Asesora Legal

Abogada, cuenta con una Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas obtenido en la Universidad de Panamá en el año 2000. Cuenta con diversos cursos y seminarios relacionados a su carrera. Fue Asesora Legal en el Instituto de Seguro Agropecuario por los años 1999-2004. En la actualidad se desempeña como Asesora Legal de planta en Hipotecaria Metrocredit desde septiembre del año 2004.

Su dirección es Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Es administradora.

El Emisor no tiene mas empleados de importancia ni asesores, salvo los legales quienes son Sucre, Briceño & Co., domiciliados en la Ave. Samuel Lewis, Edificio ADR, Piso 8 con teléfono 208-5400; Fax 263-4194, email: fsucre@sucrelaw.com, apartado postal 0816-01568. Este asesor legal es externo. Su contacto principal es el Lic. Fernando Sucre. Estos asesores legales son los mismos que prestan sus servicios para el registro de los valores objeto de la oferta pública. La empresa no cuenta con contadores ni auditores internos.

Los Auditores externos del Emisor son Barreto y Asociados y el contacto principal es Carlos Iván Aizpurúa, Teléfono 225-1485, Fax 227-0755, email: barreto@cwpanama.net Apartado 6498 Panamá, 5, Panamá.

Ninguno de los Directores ni Dignatarios del Emisor ha sido designado en su cargo sobre la base de cualquier arreglo o entendimiento con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores.

B.- COMPENSACIÓN:

- 1.- En el año 2009 no hubo compensación a los Directores.
- 2.- La solicitante no contempla reservar monto en previsión de pensiones, retiro u otros beneficios similares.

C.- PRÁCTICAS DE LA DIRECTIVA:

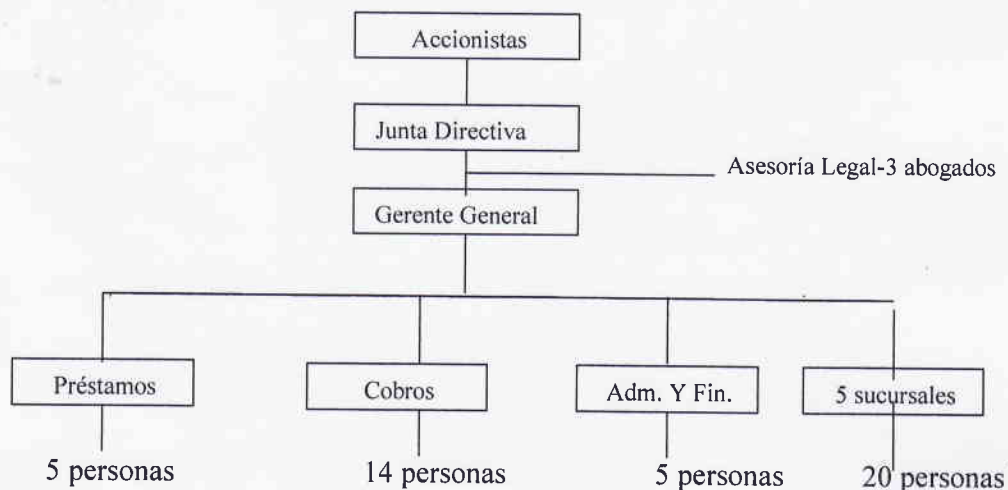
El socio principal revisa en conjunto con los contadores, mensualmente, la morosidad, la colocación de préstamos, los financiamientos recibidos de Bancos o de Valores Comerciales Negociables emitidos y analizar proyectos y políticas a seguir para el otorgamiento de préstamos a clientes.

Los Directores podrán removerse cada 5 años. Han ejercido el cargo desde el 7 de mayo de 1996 y no existe ningún contrato entre ellos y la solicitante para la prestación de sus servicios.

Las prácticas de Gobierno Corporativo se han adoptado parcialmente, mas no en base a reglamentación específica, tal como lo establece el Acuerdo No.12-2003 del 11 de Noviembre de 2003

D.- EMPLEADOS:

La empresa emisora cuenta con cuarenta y seis (46) empleados, los cuales no están organizados en sindicato ni amparados por una convención colectiva de trabajo.



E.- PROPIEDAD ACCIONARIA:

Grupo de Empleados	de Cantidad Acciones	de % Respecto del total de Acciones Emitidas	Número de Accionistas	de % que representan respecto de la cantidad total de Accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	1500	100	1	100

VI.- ACCIONISTAS

ACCIONISTAS

Grupo de Acciones	No. de Acciones	% del Total	No. de Accionistas	% del total de Accionistas
1-2000	1500	100	1	100

Hay un solo accionista que controla el 100% de las acciones emitidas y en circulación de la sociedad, y no forma parte de grupo alguno.

VII.- PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

Son partes relacionadas de la solicitante, para los efectos del Acuerdo CNV No 6- 2000 de 19 de mayo de 2000, tal como fue modificado por el Acuerdo CNV No. 15-2000 de 28 de agosto del 2000 , los tres directores dignatarios y la administradora de la empresa emisora que han sido reseñados en el punto VI sobre Directores, Dignatarios, Ejecutivos o Administradores.

El puesto de la bolsa de la emisión es accionista en la Bolsa de Valores de Panamá y en Latinclear. El Presidente de la empresa estructuradora Stratego Consulting, Ellis Cano , es a su vez Presidente de la empresa fiduciaria y agente de pago y registro, ABS Trust Inc..

Durante el último año fiscal no hubo ningún contrato ni negocio entre la solicitante y sus partes relacionadas.

VIII.- TRATAMIENTO FISCAL

De conformidad con el Artículo 269 del Decreto Ley 1 del 8 de julio de 1999, para los efectos del impuesto sobre la renta, impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario no se considerarán gravables las ganancias , ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores emitidos o garantizados por el Estado.

Igual tratamiento tendrán las ganancias y las pérdidas provenientes de la enajenación de valores registrados en la Comisión, siempre que dicha enajenación se dé:

- (1) A través de una bolsa de valores u otro mercado organizado; o
- (2) Como resultado de la aceptación de una oferta pública de valores.

De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley 1 del 8 de julio de 1999, los intereses que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Comisión causarán impuesto sobre la renta a base de una tasa única del cinco por ciento que deberá ser retenido por la persona que pague o acredite tales intereses. Estas rentas no se considerarán parte de las rentas brutas de los contribuyentes, quienes no quedan obligados a incluirlas en su declaración de rentas.

Las sumas retenidas deberán ingresar al Tesoro Nacional dentro de los treinta días siguientes a la fecha de pago o acreditamiento, junto con una declaración jurada en formularios que suministrará el Ministerio de Economía y Finanzas. El incumplimiento de estas obligaciones se sancionará conforme lo ordena el Código Fiscal.

Mediante, la Ley 8 del 25 de marzo de 2010 en su **Artículo 146**. El tercer párrafo del artículo 270 del Decreto Ley 1 de 1999 queda así: **Artículo 270.** Impuesto sobre la Renta con respecto a interesesDe acuerdo a lo establecido en los párrafos anteriores y salvo lo Preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Comisión y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado.

Esta Sección no constituye una garantía por parte del Emisor sobre el tratamiento fiscal que se le dará a la inversión en los Valores Comerciales Negociables. Cada Tenedor deberá independientemente cerciorarse de las consecuencias fiscales de su inversión en los Valores Comerciales Negociables, antes de invertir en los mismos.

IX.- OTROS

Toda información concerniente a esta emisión reposa en las oficinas de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., ubicadas en Avenida Federico Boyd, Edificio Bolsa de Valores y en las oficinas de la Comisión Nacional de Valores, ubicadas en Ave. Balboa, Edificio Bay Mall, Piso 2, ambas en la ciudad de Panamá.

ANEXOS

ANEXO 1

- Estados Financieros Auditados de HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., al 31 de diciembre de 2007, 2008 y 2009