

# I. PORTADA

## 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, domiciliada en Vía España y Vía Argentina, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622.

**US\$ 6,000,000.00**

### CUARTA EMISION DE BONOS HIPOTECARIOS

Oferta pública de Bonos Hipotecarios (los “Bonos”) con un valor nominal total de hasta Seis Millones de Dólares (US\$6,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (los “Dólares”), emitidos en forma global, nominativa, registrada y sin cupones, antes de efectuar la oferta pública. Los Bonos serán emitidos en una sola serie con plazo de cinco años. La tasa de interés de los Bonos será libor a 3 meses más tres puntos porcentuales (L+3%) anual y será revisada cada 90 días, a partir del segundo trimestre, hasta el vencimiento del respectivo Bono el 14 de diciembre de 2015. Para el primer trimestre, la tasa será de 8%. Los intereses serán pagados mensualmente, sobre el valor nominal de los Bonos emitidos y en circulación, los días 14 de cada mes a partir de la fecha de emisión hasta su vencimiento el 14 de diciembre de 2015 o la redención anticipada del Bono. La tasa Libor se fijará el primer día hábil de cada trimestre utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM1, o de sistema que lo reemplace de darse el caso, y se notificará a la CNV dentro de los dos días hábiles siguientes de la fijación de la tasa. La emisión pagará un mínimo de 8% y un máximo de 10% anual. Los Bonos serán nominativos y serán emitidos en denominaciones de US\$1,000.00 y sus múltiplos según la demanda del mercado. Estos Bonos podrán ser redimidos anticipadamente, a la par, total o parcialmente por sorteo, a partir del tercer año, coincidiendo con el pago de intereses, a opción de EL EMISOR. La base de cálculo para los intereses será de 365/360.

Esta emisión está respaldada por el crédito general de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**, y garantizada 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%**

	<b>Precio al público *</b>	<b>Comisión de Venta **</b>	<b>Cantidad neta al Emisor</b>
Por unidad	US\$1,000.00	US\$13.25	US\$986.75
Total	US\$6,000,000.00	US\$79,500	US\$5,920,500

\*Precio sujeto a cambios.

**\*\*Incluye 1/2 % de comisión de corretaje (la comisión de corretaje de valores será sobre el monto total de los Bonos colocados).**

**“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.”**

**“EL LISTADO Y NEGOCIACION DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADO POR LA BOLSA DE VALORES DE PANAMA, S.A ESTA AUTORIZACION NO IMPLICA SU RECOMENDACIÓN U OPINION ALGUNA SOBRE DICHS VALORES O EL EMISOR.”**

Fecha de la Oferta: 14 de diciembre de 2010

Fecha de impresión del Prospecto: 24 de noviembre de 2010

Autorizado por la Comisión Nacional de Valores, según Resolución No. CNV485-10 del 24 de noviembre de 2010

## **II. DIRECTORIO**

### **EMISOR HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**

Vía España y Vía Argentina

Apartado 0830-00827

República de Panamá

Teléfono 223-6065

Fax 213-0622

Persona de Contacto : Lic. Alba Cubilla

E-Mail : [hipotecaria@metrocreditpanama.com](mailto: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

Persona de contacto : Ellis Cano

E-Mail: [stratego@cableonda.net](mailto: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

Persona de contacto: Lic. Fernando Sucre M.

E-Mail: fsucre@sucrelaw.com

**AUDITORES**

BARRETO Y ASOCIADOS.

Calle 37 Este y Avenida Perú 5-36

Apartado 0816-02151Panama 5, Panamá

Teléfono 225-1485

Fax: 227-0755

Persona de contacto: Lic. Carlos Iván Aizpurúa

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

Persona de Contacto: Lic. Elzebir Mizrachi

E-Mail:info@abstrust.com

**CASA DE VALORES**

MULTI SECURITIES, INC.

Vía España, Edificio Prosperidad No.127

Apartado 0823-05627, Panamá

Tel:294-3500, Fax:265-6030

Persona de Contacto: Lic. Manuel Brea

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

Persona de Contacto: Lic. Elzebir Mizrachi  
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](mailto:info@conaval.gob.pa)  
[www.conaval.gob.pa](http://www.conaval.gob.pa)

## **III**

## **INDICE**

	<b>Página</b>
<b>I.- PORTADA</b>	1
<b>II.- DIRECTORIO</b>	2
<b>III- INDICE</b>	4
<b>IV-RESUMEN DE LOS TERMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA</b>	6
<b>V- FACTORES DE RIESGO</b>	9
A.- DE LA OFERTA	9
B.- DEL EMISOR	10
C.- DEL ENTORNO	11
D.- DE LA INDUSTRIA	11
<b>VI.-DESCRIPCION DE LA OFERTA</b>	11
A.- DETALLES DE LA OFERTA	11
1.- Precio de Venta	12
2.- Títulos Globales (Macro Títulos)	12
a) Emisión, Registro y Transferencia	12

b) Pago de Capital	12
c) Pago de Intereses	12
d) Limitación de Responsabilidad	12
3.- Fecha de Venta, Denominaciones y Expedición	12
4.- Tasa de Interés	13
5.-Cómputo de Intereses	13
a) Período de Interés	13
b) Intereses moratorios	13
c) Sumas de capital e intereses devengados adeudados y no reclamados.	13
6.-Agente de Pago y Registro	14
7.-Vencimiento anticipado	14
8.-Redención anticipada	14
9.-Traspaso y cambio de los bonos	14
10.-Proceso de modificación y cambios	15
11.-Notificaciones al emisor	15
B.-PLAN DE DISTRIBUCIÓN	15
1.-Agente Colocador	15
2.-Limitaciones y Reservas	15
C.-MERCADOS	15
D.-GASTOS DE LA EMISIÓN	16
E.- USO DE LOS FONDOS RECAUDADOS	16
F.- IMPACTO DE LA EMISIÓN	17
G.-RESPALDO DE LA EMISION	18
H.- GARANTIA	18
I.- EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO Y DECLARACION DE VENCIMIENTO	22
<b>VII.-INFORMACION DE LA COMPAÑÍA</b>	<b>24</b>
A.- HISTORIA Y DESARROLLO DE HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.	24
1.-Constitución e inscripción	24
2.-Personal y Oficinas	24
3.-Capitalización y Endeudamiento	25
B.- CAPITAL ACCIONARIO	26
C.- PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS DEL SOLICITANTE	27
D.- DESCRIPCION DEL NEGOCIO	27
E.-LITIGIOS LEGALES	31
F.- ESTRUCTURA ORGANIZATIVA	31
G.- PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS	31
H.- INVESTIGACION Y DESARROLLO, PATENTES	31
I.- INFORMACION SOBRE TENDENCIAS	31
<b>VIII.- ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS</b>	<b>31</b>
A.- LIQUIDEZ	31
B.- RECURSOS DE CAPITAL	32
C.- RESULTADOS DE OPERACIONES	33
D.- ANALISIS DE PERSPECTIVAS	36
<b>IX.- DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS,</b>	

<b>ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS</b>	36
A.- IDENTIDAD, FUNCIONES Y OTRA INFORMACION RELACIONADA	36
B.- COMPENSACIÓN	39
C.- GOBIERNO CORPORATIVO	39
D.- EMPLEADOS	40
E.- PROPIEDAD ACCIONARIA	40
<b>X.- ACCIONISTAS</b>	41
<b>XI.- PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES</b>	41
<b>XII.- TRATAMIENTO FISCAL</b>	41
<b>XIII.-EMISORES EXTRANJEROS</b>	42
<b>XIV.- ANEXOS</b>	42

## **ANEXOS**

### **ANEXO 1**

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

### **ANEXO 2**

- Estados financieros interinos de Hipotecaria Metrocredit, S.A. al 31 de marzo de 2010

**“La información que se presenta a continuación es un resumen de los principales términos y condiciones de la oferta. El inversionista potencial, interesado debe leer esta sección conjuntamente con la totalidad de la información contenida en el presente prospecto informativo”.**

## **IV.- RESUMEN Y CONDICIONES DE LA EMISION**

<b>EMISOR:</b>	<b>HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.</b>
<b>FECHA DE LA OFERTA:</b>	14 de diciembre de 2010
<b>INSTRUMENTO:</b>	Cuarta Emisión de Bonos Hipotecarios
<b>MONTO:</b>	Seis millones de Dólares ( US\$ 6,000,000.00), moneda de los Estados de América. Esta emisión, de acuerdo a los estados financieros al 31 de marzo de 2010 del Emisor representa el 300.3% de su patrimonio aproximadamente.
<b>TASA DE INTERÉS:</b>	La tasa de interés de los Bonos será libor a 3 meses mas tres puntos porcentuales (L+3%) anual y será revisada cada

90 días, a partir del segundo trimestre, hasta el vencimiento del respectivo Bono el 14 de diciembre de 2015. Para el primer trimestre, la tasa será de 8 %. Los intereses serán pagados mensualmente, sobre el valor nominal de los Bonos emitidos y en circulación, los días 14 de cada mes a partir de la fecha de emisión hasta su vencimiento el 14 de diciembre de 2015 o la redención anticipada del Bono La tasa Libor se fijara el primer día hábil de cada trimestre utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM1, o de sistema que lo reemplace de darse el caso, y se notificará a la CNV dentro de los dos días hábiles siguientes de la fijación de la tasa.. La emisión pagará un mínimo de 8 % y un máximo de 10 % anual.

<b>BASE DE CÁLCULO:</b>	365/360
<b>DENOMINACIONES:</b>	Los Bonos Hipotecarios serán emitidos en forma global (Macrotítulo), en forma nominativa, registrados y sin cupones en denominaciones de mil dólares (US\$1,000.00) ó sus múltiplos de acuerdo a la demanda en el mercado. Serán ofrecidos inicialmente a la par, es decir al 100 % de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos así como de prima o sobreprecio.
<b>REDENCIÓN ANTICIPADA:</b>	EL EMISOR tendrá la opción de redimir los Bonos, de manera anticipada, total o parcialmente por sorteo, a partir del tercer año en fecha coincidente con la fecha de pago de intereses de los Bonos.
<b>FECHA DE VENCIMIENTO:</b>	14 de diciembre de 2015
<b>PAGO DE CAPITAL:</b>	El capital de los Bonos se pagará mediante un solo pago al vencimiento del respectivo Bono.
<b>PAGO DE INTERESES:</b>	Los Bonos de esta emisión pagarán intereses mensualmente los días 14 hasta el vencimiento del respectivo Bono el 14 de diciembre de 2015
<b>RESPALDO:</b>	Crédito General del Emisor <b>HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.</b>
<b>GARANTÍA:</b>	Los Bonos Hipotecarios estarán garantizados con un Fideicomiso de Garantía Irrevocable que ha sido constituido con ABS TRUST en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos, 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 Bonos 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 Bonos 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 Bonos 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:**

50.67% será redimir anticipadamente oferta pública de valores emitida mediante Resolución No.CNV-268-06 del 17 de noviembre de 2006, 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% y 49.33% 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:**

Multisecurities, S.A..



<b>LISTADO:</b>	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
<b>PARTICIPANTE DE LATINCLEAR:</b>	Casas de Valores
<b>ASESORES LEGALES:</b>	Sucre, Briceño & Co.
<b>CENTRAL DE CUSTODIA Y AGENTE DE TRANSFERENCIA:</b>	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LATINCLEAR)
<b>AGENTE ESTRUCTURADOR:</b>	Stratego Consulting

## V.- FACTORES DE RIESGO

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

### 5.1.- DE LA OFERTA:

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

5.1.1.2.- EL EMISOR no puede garantizar que se mantendrá el tratamiento actual en cuanto a los intereses y ganancias de capital de los Bonos

5.1.1.3.- EL EMISOR tendrá la opción de redimir los Bonos, de manera anticipada, total o parcialmente por sorteo, a partir del tercer año en fecha coincidente con la fecha de pago de intereses de los bonos. Esto implica que, frente a condiciones de baja en las tasas de interés del mercado, la empresa podrá refinanciarse redimiendo sus Bonos sin que los Tenedores Registrados reciban compensación alguna, al dejar de percibir una tasa de interés superior. **Además, en caso de que los Bonos por situaciones del mercado se llegaren a transar por encima de su valor nominal, los Tenedores Registrados podrían sufrir una pérdida de capital, si en ese momento EL EMISOR decidiera ejercer su opción de redención anticipada**

5.1.1.4.- 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 por escrito del 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.

5.1.1.5- 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 Bonos. Igualmente los gastos y honorarios de abogados para el cobro de los bienes fiduciarios que por su naturaleza deberán ser cobrados judicialmente.

5.1.1.6.- Esta emisión no cuenta con calificación de riesgo

5.1.1.7.- 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 de la presente emisión de Bonos Hipotecarios.

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

5.1.1.9.- En el caso de los descuentos a deudores de EL 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.

5.1.1.10.- Los Bienes que constituyen el objeto del Fideicomiso, el cual garantiza la presente emisión, también responderán solidariamente por la Emisión de Valores Comerciales Negociables, autorizada mediante Resolución CNV-230-10 de 22 de junio de 2010, con fecha de vencimiento el 25 de junio de 2011; así como también la Emisión de Valores Comerciales Negociables, autorizada mediante Resolución CNV-404-10 de 6 de octubre de 2010, con fecha de vencimiento el 2 de octubre de 2011; al igual que para futuras emisiones de valores, tal y cual como consta en el precitado instrumento

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

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

5.1.1.13.- Simultáneamente con la presente emisión se presentó una solicitud de registro de Valores Comerciales Negociables hasta por US\$4 Millones de Dólares.

## **5.2- DEL EMISOR:**

5.2.1- 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 Bonos provendrán de los recursos generales de EL EMISOR, tales como capital, utilidades retenidas, líneas de crédito alternas y del fideicomiso de garantía. **Su nivel de endeudamiento luego de vender totalmente la emisión será de 14.79 veces, antes de la emisión su nivel de endeudamiento era 12.08 veces.** Los niveles de apalancamiento presentados corresponden a datos al 31 de marzo de 2010 y se asume la utilización parcial de recursos de la emisión para cancelar pasivos actuales.

5.2.2- Siendo el otorgamiento de préstamos personales con garantía hipotecaria 80% de su cartera), es un riesgo importante de EL EMISOR, la pérdida de valor de la garantía hipotecaria en caso de una desaceleración económica, así como es un riesgo propio de EL EMISOR la pérdida de trabajo del prestatario o la pérdida de la capacidad de pago del Estado, en el caso de los prestatarios que dependen de este sector y en la misma medida se aplica al sector privado.

5.2.3- Siendo la actividad secundaria del Emisor el otorgamiento de préstamos personales a jubilados de la Caja de Seguro Social (20%) es un riesgo propio del Emisor la pérdida de la capacidad de pago de la Caja de Seguro Social.

### **5.3- 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.

### **5.4- DE LA INDUSTRIA**

El Emisor asume un riesgo de competencia dentro de la industria ya que otras financieras amén 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.

## **VI.- DESCRIPCION DE LA OFERTA**

**La presente Oferta Pública de Bonos Hipotecarios 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 Bonos que el mercado demande.**

### **A.- DETALLES DE LA OFERTA**

La presente Emisión de Bonos Hipotecarios fue autorizada por la Junta Directiva del Emisor, según resolución adoptada el día 27 de julio de 2010. Dicha autorización es por un monto de hasta Seis

millones de Dólares (US\$6, 000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América bajo los términos y condiciones siguientes:

**A.1.- Precio de venta.** El **precio inicial** de oferta de los Bonos 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.

No existen circunstancias o estipulaciones que puedan menoscabar la liquidez de los valores ofrecidos, tales como número limitado de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia, o derechos preferentes, entre otros.

**A.2.- Títulos globales (Macro Títulos).** El Emisor ha determinado que los Bonos serán emitidos de **forma global**, todos de forma nominativa, registrada y sin cupones, antes de efectuar la oferta pública.

**a) Emisión, Registro y Transferencia.** Los Bonos 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 Bonos deberá emitir instrucciones por separado a LATINCLEAR (asumiendo el costo que la emisión del certificado físico implique), instruyéndole el retiro del Bonos con su descripción y demás datos solicitados por LATINCLEAR.

**b) Pago de Capital.** Todo pago de capital que resulte del vencimiento de los Bonos 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 Bonos). 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.

**c) Pago de Intereses.** El Participante de LATINCLEAR ( Casa de valores miembro de LATINCLEAR) que mantenga la custodia de los Bonos Hipotecarios de un adquirente pagará a éste como Propietario Efectivo(Cuentahabiente Registrado) los intereses devengados de cada Bonos , según el registro en libros (Anotaciones en Cuenta) de LATINCLEAR en la Fecha de Vencimiento, mensualmente hasta la fecha de vencimiento de los Bonos Hipotecarios.

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

**d) Limitación de Responsabilidad.** 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 Bonos, el pago de capital e intereses correspondientes a los mismos.

**A.3.- Fecha de Venta, Denominaciones y Expedición.** La **fecha inicial de venta** de la presente Oferta es el 14 de diciembre de 2010.

Los Bonos 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 14 de diciembre de 2010. El macro título o el contrato de desmaterialización deberán ser firmados 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 Bono será expedido contra el recibo del precio de venta acordado para dicho Bonos , 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 Bonos sea distinta a la de un Día de Pago de Intereses, al precio de venta del Bonos 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 Bonos (o Fecha de Emisión, si se trata del primer período de interés) y la Fecha de Expedición del Bonos .

**A.4-Tasa de Interés.** La tasa de interés de los Bonos será libor a 3 meses mas tres puntos porcentuales (L+3%) anual y será revisada cada 90 días, a partir del segundo trimestre, hasta el vencimiento del respectivo Bono el 14 de diciembre de 2015. Para el primer trimestre, la tasa será de 8 %. Los intereses serán pagados mensualmente, sobre el valor nominal de los Bonos emitidos y en circulación, los días 14 de cada mes a partir de la fecha de emisión hasta su vencimiento el 14 de diciembre de 2015 o la redención anticipada del Bono La tasa Libor se fijara el primer día hábil de cada trimestre utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM1, o de sistema que lo reemplace de darse el caso, y se notificará a la CNV dentro de los dos días hábiles siguientes de la fijación de la tasa. La emisión pagará un mínimo de 8 % y un máximo de 10 % anual.

**A.5- Cómputo de Intereses.** Los intereses pagaderos con respecto a cada Bono serán calculados para cada período de interés, aplicando la tasa de interés correspondiente a dicho Bono 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) **Periodo de Interés.** 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) **Intereses Moratorios.** Los Tenedores Registrados de los Bonos 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) **Sumas de capital e intereses adeudadas y no reclamadas.** Las sumas de capital e intereses adeudadas por emisor de conformidad con los términos de los Bonos que no sean debidamente cobradas por el Tenedor Registrado de los mismos no devengarán intereses con posterioridad a sus

respectivas fechas de vencimiento, no obstante estos fondos estarán a disposición de los tenedores registrados con el Agente de Pago y Registro.

**A.6.- Agente de Pago y Registro.** Mientras existan Bonos expedidos y en circulación. El Emisor mantendrá en todo momento un Agente de Pago y Registro.

ABS TRUST, con oficinas en # 97 entre Calle 71 y 72, San Francisco, Ciudad de Panamá, ha sido nombrado como Agente de Pago y Registro de los Bonos. 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 Bonos. El Agente de Pago y Registro se ha comprometido con el Emisor a entregar a los Tenedores Registrados de los Bonos las sumas que hubiese recibido del Emisor y del Fiduciario para pagar el capital al vencimiento de la presente emisión el día 14 de diciembre de 2015 e intereses, mensualmente de dichos Bonos en dólares de los Estados Unidos de América (US\$) de conformidad con los términos y condiciones de los Bonos y del Contrato de Agencia. Los intereses pagaderos con respecto a cada Bono serán calculados para cada período de interés, aplicando la tasa de interés correspondiente a dicho Bono 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).

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.

**A.7.- Vencimiento anticipado.** Para que Bono se considere de **plazo vencido** y exigible de inmediato es necesario 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, tal como aparece en la sección I del presente prospecto denominado Eventos de incumplimiento y Declaración de Vencimiento.

**A.8.- Redención Anticipada.** EL EMISOR tendrá la opción de redimir los Bonos, de manera anticipada, total o parcialmente por sorteo, a partir del tercer año en fecha coincidente con la fecha de pago de intereses de los bonos

En caso de que el Emisor ejerza su derecho de redimir de manera anticipada los Bonos, publicará un aviso de redención en dos (2) periódicos de vasta circulación en la República de Panamá por tres (3) días consecutivos y con no menos de treinta (30) días de anticipación a la fecha propuesta. En dicho aviso se especificarán los términos y condiciones de la redención, detallando la fecha y la suma destinada para tal efecto. En la Fecha de Redención el Emisor hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los Bonos. Todo Bono cuya redención se establezca se tendrá como vencido y dejará de devengar intereses desde la fecha de su redención, aún cuando a esa fecha no se haya pagado el importe del precio de dicho Bono a su Tenedor Registrado por razón de que éste no lo haya cobrado. El Emisor establecerá las reglas aplicables para el proceso de redención anticipada de los Bonos

**A.9.- Traspaso y cambio de los Bonos.** Los Bonos son solamente transferibles en el Registro. Cuando una solicitud escrita de traspaso de uno o más Bonos sea entregada a ABS TRUST INC., éste anotará dicha transferencia en el registro de conformidad y con sujeción a lo establecido en esta sección. ABS TRUST INC. no tendrá obligación de anotar en el registro la transferencia de un bono sobre el cual exista algún reclamo, secuestro o embargo, o carga o gravamen, o cuya propiedad u otros derechos derivados del Bono sean objeto de disputa, litigio u orden judicial o de otra autoridad competente. La anotación hecha por ABS TRUST INC. en el registro completará el proceso de transferencia del bono.

ABS TRUST INC. no aceptará solicitudes de registro de transferencia de un bono en el registro de tenedores dentro de los quince (15) días hábiles inmediatamente precedentes a cada día de pago de interés, fecha de redención o fecha de vencimiento.

Cualquier Tenedor Registrado podrá solicitar a ABS TRUST INC. que le intercambie dicho(s) bono(s) por uno o más bonos de mayor o menor denominación, siempre y cuando la denominación total de los bonos nuevos no sea inferior a la de los bonos canjados. La denominación de los bonos expedidos en intercambio no podrá ser menor de mil dólares americanos (US\$1,000.00). La solicitud de intercambio deberá ser efectuada por escrito y ser firmada por el TENEDOR REGISTRADO. La solicitud deberá indicar el número de bono y su denominación, y deberá ser presentada en las oficinas principales de ABS TRUST INC. Una vez presentada la solicitud de acuerdo a lo anterior, ABS TRUST INC. procederá a inscribir en el registro, el número de bono que le corresponda a cada cesionario, de acuerdo a lo solicitado por el Tenedor Registrado.

**A.10.-Proceso de modificación y cambios.** 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 Bonos Hipotecarios emitidos y en circulación.

**A.11.- Notificaciones.** 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](mailto:hipotecaria@metrocreditpanama.com)

## **B.-PLAN DE DISTRIBUCIÓN**

### **B.1- AGENTE COLOCADOR:**

El Emisor ha designado a la Casa de Valores Multi Securities, Inc., domiciliados en Vía España, Edificio Prosperidad No.127, Apartado 0823-05627, Panamá, Tel:294-3500, Fax:265-6030, como corredor de Valores para la colocación de los Bonos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. en mercado primario. La Casa de Valores Multi Securities, Inc. recibirá una comisión de un medio de uno por ciento (1/2%) del valor nominal de los Bonos que coloque mediante su mejor esfuerzo en la promoción y venta de los mismos entre sus clientes.

No existen ofertas, ventas o transacciones de valores en colocación privada o dirigidas a inversionistas institucionales. No hay plan de suscripción.

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

### **B.2 LIMITACIONES Y RESERVAS:**

Cabe resaltar que ni el accionista mayoritario, director, dignatario, ejecutivo ni administrador del Emisor intenta suscribir todo o parte de la oferta. Ningún Bono está asignado para su colocación en cualquier grupo de inversionistas específicos sino que los Bonos serán ofrecidos al público en general. Los Bonos 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 Bonos en la Bolsa de Valores de Panamá fue presentada el 8 de noviembre 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\$13.25	US\$986.75
Total	US\$6,000,000.00	US\$79,500	US\$5,920,500

A continuación desglose de gastos

Gastos	Periodicidad	Monto	Porcentaje
Comisión de Venta	Anual	US\$30,000	.50
Comisión de Agente de Pago y Registro	Anual	US\$7,500	.125
Comisión de Fiduciario	Anual	US\$12,000	.20
Otros***	Inicio	US\$30,000	0.50
Total Sumatoria de cuadro de comisiones y gastos		US\$79,500	1.325

\*\*\* 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 Bonos \$5,920,500 (netos), aproximadamente de la manera siguiente (de la totalidad de la emisión: 50.67% será para redimir anticipadamente oferta pública de valores emitida mediante Resolución No.CNV-268-06 del 17 de noviembre de 2006, 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%.y 49.33% para capital de trabajo.

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

BANCO	MONTO US\$	VENCIMIENTO	TASA	GARANTIA
Global Bank-Sobregiro	221,849		Variable	Plazo Fijo
Global Bank Cta. Préstamos – Porción Corriente	20,943	2010	7.5% anual	Hipotecas
Global Bank-L.Plazo	23,874	2011	7.5% anual	Hipotecas
Metro Bank-Corriente	15,699	2010	7.0% anual	Hipotecas
Metro Bank-	26,104	2012	7.0%	Hipotecas



L.Plazo				
Bilbao Vizcaya- Corriente	119,816	2010	7.5%	Cesión de Hipotecas
Bilbao Vizcaya-L. Plazo	266,838	2013	7.5% anual	Hipotecas
Caja de Ahorros	219,516	2010	7.5% anual	Hipotecas
Global Bank Corporation- Aguadulce	6,911		variable	Plazo Fijo
Metro Bank – sobregiro-cuenta de Préstamos	2,528		variable	
Citibank Sobregiro	7,343		variable	Plazo Fijo
Cuentas por Pagar	654,812			
<b>TOTALES</b>	<b>1,586,233</b>			

\* Las cuentas por pagar incluyen proveedores (1.91%) , cuentas por pagar a terceros (95.67% y honorarios 2.42% ).

#### F.-IMPACTO DE LA EMISION:

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

<b>Pasivo e Inversión de Accionistas</b>	31de marzo 2010	31 de marzo 2010
	US\$	US\$
	Antes de la emisión	Después de la emisión
<b>PASIVOS</b>		
Obligaciones bancarias	931,421	0
Bonos por pagar	9,418,000	12,418,000
VCN por pagar	7,000,000	*11,000,000
Cuentas por pagar	654,812	0
Gastos acumulados e impuestos por pagar	405,730	405,730
Ingresos e Intereses no devengados	5,735,011	5,735,011
Total de Pasivos	<b>24,144,974</b>	<b>29,558,741</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		
Acciones comunes	1,500,000	1,500,000
Cuentas por pagar accionistas	0	0
Utilidades retenidas	497,980	497,980
Total de Patrimonio de accionistas	1,997,980	1,997,980
<b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>26,142,954</b>	<b>31,556,721</b>
<b>RELACION DE PASIVO A PATRIMONIO</b>	<b>12.08</b>	<b>14.79</b>

\* Además de la presente emisión, se autorizó una emisión de VCNs por \$4 millones según Resolución 404-10 del 6 de octubre de 2010.

## **G. RESPALDO DE LA EMISION**

La presente emisión se encuentra respaldada por el crédito general del emisor, Hipotecaria Metrocredit, S.A.

## **H.-GARANTIA**

El Emisor ha constituido bajo las leyes de la República de Panamá, un Fideicomiso único con ABS TRUST, con Licencia otorgada por la Superintendencia de Bancos según Resolución 9-2004 del 16 de julio de 2004, como Fiduciario y los Tenedores Registrados de los Bonos Hipotecarios como Beneficiarios del Fideicomiso, de acuerdo a Escritura Pública No.6665 del 17 de Junio de 2010 de la Notaría Undécima del Circuito de Panamá, a la Ficha 1608, Sigla No. FID, Doc. Redi No.1804346 del 20 de Julio de 2010.

De acuerdo a este fideicomiso único el mismo servirá para todas las futuras emisiones de valores del emisor, según la cláusula Primera (objetivo del fideicomiso), igualmente y de acuerdo a la cláusula 4 del Fideicomiso,(Traspaso de bienes al Fideicomiso) se irán adecuando las garantías de acuerdo al monto de los Bonos Hipotecarios emitidos y en circulación.

Los Bienes que constituyen el objeto del Fideicomiso, el cual garantiza la presente emisión, también responderán solidariamente por la Emisión de Valores Comerciales Negociables, autorizada mediante Resolución CNV-230-10 de 22 de junio de 2010, con fecha de vencimiento el 25 de junio de 2011; así como también la Emisión de Valores Comerciales Negociables, autorizada mediante Resolución CNV-404-10 de 6 de octubre de 2010, con fecha de vencimiento el 2 de octubre de 2011; al igual que para futuras emisiones de valores, tal y cual como consta en el precitado instrumento

Las generales de la empresa fiduciaria,(domicilio del fideicomiso) que se dedica exclusivamente al negocio de fideicomisos es la siguiente: San Francisco #97, Entre Calles 71 y 72, Apartado 0830-01202 Tel:226-3775, Fax: 226-3778 E-Mail:info@abstrust.com, persona encargada. Lic.Elzebir Mizrachi. Esta empresa fiduciaria no ha sido sancionada por su ente supervisor.

Entre la persona controladora del emisor y la fiduciaria, solo existen relaciones de negocios, ya que la fiduciaria ha sido utilizada con anterioridad por el emisor con el mismo propósito que en la presente oferta.

La solicitante Hipotecaria Metrocredit, S.A. (fideicomitente) 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

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 Bonos Hipotecarios 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 Bonos Hipotecarios emitidos y en circulación de la emisión, adicionalmente tendrán pagares de clientes por 110% del valor de los Bonos Hipotecarios 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 cubra el valor nominal de los Bonos Hipotecarios 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 Bonos Hipotecarios, 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 Bonos Hipotecarios 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 Bonos 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 por escrito del 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:

- (1) 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;
- (2) 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;
- (3) Tomar todos los pasos que estime convenientes para vender los créditos hipotecarios, que forman parte de los bienes fideicomitidos, al mejor postor.
- (4) Reembolsar cualquier gasto o desembolso en que hubiese incurrido por razón de EL FIDEICOMISO, o cualquier honorario devengado pero no satisfecho por EL FIDEICOMITENTE;
- (5) 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.
- (6) 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.

- (7) 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.

## VII.- INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

### A.- HISTORIA Y DESARROLLO DE LA SOLICITANTE:

#### A.1 CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN:

**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

#### A.2 PERSONAL Y OFICINAS:

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.

El crecimiento de la empresa a través de sucursales en todo el país, ha sido financiado con el capital de trabajo de la empresa, y el monto inicial invertido en cada una de estas sucursales es el siguiente:

	Edificio	Equipo rodante	Equipo de oficina	Mobiliario y enseres	Aire Acondicionado	Letrero	Gasto de Organización	Totales	Tamaño Metros	
Chitré	B/.	0	16367	B/. 11615	B/. 6574	B/. 2091	5597	14650	56894	60
Santiago		0	16667	12906	5988	1427	8699	20272	65959	80
Penonomé	158000	23000	20416	9321	1238	5446	29149	246570	246570	200
David		0	26081	12749	7158	1500	1160	21888	70536	80



Aguadulce	0	12381	7035	6709	1099	2677	11891	41792	60			
Totales	B/.	<u>158000</u>	<u>94495</u>	B/.	<u>64721</u>	B/.	<u>35749</u>	B/.	<u>7355</u>	<u>23580</u>	<u>97850</u>	<u>481750</u>

### A CONTINUACIO DETALLE DE INGRESOS POR SUCURSAL AÑOS 2008-JUNIO 2010

JUNIO DE 2010	TOTAL	PANAMA	CHITRE	SANTIAGO	PENONOME	DAVID	AGUADULCE
Intereses Ganados	1477072	878791	116789	147957	91297	159801	82437
Ingresos gastos de manejo	116641	83572	7433	9873	3304	8123	4337
Interes ganado DAP	46688	46688					
Otros Ingresos	360277	155923	49190	34170	42634	54887	23473
<b>Total</b>	<b>2000678</b>	<b>1164975</b>	<b>173412</b>	<b>192000</b>	<b>137235</b>	<b>222811</b>	<b>110247</b>
<b>DIECIEMBRE 2009</b>							
Intereses Ganados	2783663	1856017	188341	267002	70159	262368	139776
Ingresos gastos de manejo	219787	171286	11740	15669	2645	12032	6414
Interes ganado DAP	38713	38713					
Otros Ingresos	652193	406854	35028	56848	10481	94092	48919
<b>Total</b>	<b>3694357</b>	<b>2472870</b>	<b>235109</b>	<b>339489</b>	<b>83285</b>	<b>368492</b>	<b>195109</b>
<b>DICIEMBRE 2008</b>							
Intereses Ganados	2239777	1763156	126815	192008		117558	40240
Ingresos gastos de manejo	189938	168460	6412	8863		4647	1556
Interes ganado DAP	48248	48247					
Otros Ingresos	450035	305540	55216	89278			
<b>Total</b>	<b>2927998</b>	<b>2285404</b>	<b>188443</b>	<b>290149</b>		<b>122205</b>	<b>41796</b>

### A.3 CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO:

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 \$931,421 mil misma que será cancelada con el producto de emisión de VCNS por \$4 millones, presentada previamente en el mes de julio de 2010, y autorizada por la Comisión Nacional de Valores, según Resolución No. CNV-404-10 del 6 de octubre de 2010.

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. Las 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 Aseguradora Mundial, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), Scotiabank, HSBC Bank (Panamá, S.A.), Banco General, S.A. y la Caja de Ahorros, 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 periodos de de 31 de marzo de 2010, 31 de diciembre de 2009, 31 de diciembre de 2008, al 31 de diciembre de 2007.

<b>Pasivos y Fondos de Capital</b>	<b>31 Dic.2007</b>	<b>31 Dic 2008</b>	<b>31 Dic. 2009</b>	<b>31 Mar. 2010</b>
	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
<b>Pasivo</b>				
Obligaciones bancarias	1,514,914	630,266	944,815	931,421
Impuestos y retenciones por pagar	334,713	383,027	462,573	405,730
Cuentas por pagar	359,202	681,349	848,948	654,812
Ingresos e intereses no devengados	4,613,648	5,587,848	6,038,297	5,735,011
Cuentas por pagar accionistas	0	0	0	0
Bonos y VCNs por Pagar	5,996,000	11,614,000	16,043,000	16,418,000
<b>Total de pasivos</b>	<b>12,818,477</b>	<b>18,896,490</b>	<b>24,337,633</b>	<b>24,144,974</b>
<b>Patrimonio de los accionistas</b>				
Acciones comunes sin valor nominal,				
Emitidas y en circulación 200 acciones	820,000	1,300,000	1,500,000	1,500,000
Utilidades retenidas	37,521	128,205	319,008	497,980
Total de patrimonio de accionistas	857,521	1,428,205	1,819,008	1,997,980
<b>TOTAL</b>	<b>13,675,998</b>	<b>20,324,695</b>	<b>26,156,641</b>	<b>26,142,954</b>

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%, misma que se pretende sustituir con la presente emisión. 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 marzo de 2010 hay US\$ 6,418,000,000 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 marzo de 2010.

De acuerdo a Resolución de la Comisión Nacional de Valores No. CNV 230-10 del 22 de junio de 2010 se aprobó emisión de VCNs por US\$9 millones a una tasa de 7.75% anual, a 360 días de plazo y vencimiento el 25 de junio de 2011.

Todas las emisiones son de deuda, por lo tanto no hay pagos de dividendos sobre instrumentos aprobados en la CNV.

#### **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 marzo de 2010 un capital pagado de US\$1.5 millones, consistente en 1,500 acciones totalmente pagadas y emitidas, y representando el capital de la empresa, todas pagadas en efectivo, quedando 500 acciones autorizadas, que no han sido emitidas ni pagadas. Hay un solo accionista dueño de la totalidad de las acciones.

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

<b>AÑO</b>	<b>CAPITAL PAGADO</b>
<b>2004</b>	225,000
<b>2005</b>	500,000
<b>2006</b>	500,000
<b>2007</b>	820,000
<b>2008</b>	1,300,000
<b>2009</b>	1,500,000
<b>2010</b>	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.**

D.1- La empresa 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.

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.

Los principales competidores del emisor son Corporación del País, y Financiera Mas me Dan, quienes se supone mantienen términos y condiciones similares de competencia, pero que no podemos medir, tales como calidad, servicio y marca.

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.

D.2- 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)**

<b>ACTIVOS</b>		<b>PASIVOS</b>	
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	<b>PRESTAMOS</b>	
<b>PRESTAMOS</b>		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 Gob. Panamá	12,142	Otros pasivos	173,261,401
Bonos Privados	25,414,271		
Acciones	1,327,019	<b>TOTAL DE PASIVO</b>	<b>838,342,424</b>
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	<b>TOTAL DE CAPITAL</b>	<b>158,756,767</b>
Otros Activos	38,004,625		
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>997,099,192</b>	<b>TOTAL DE PASIVOS Y CAPITAL</b>	<b>997,099,192</b>

Fuente: Dirección de Empresas Financieras/MICI  
Febrero 2010  
Información recabada de las empresas financieras a través de sus Estados Financieros

### 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)**

<b>TOTAL DE INGRESOS</b>	<b>90,351</b>
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
<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>80,486</b>
Gastos generales y administrativos	47,158
Depreciación y Amortización	2,985
Gastos financieros	26,838
Otros gastos	3,506
<b>TOTAL DE UTILIDADES O PERDIDA EN EL PERIODO</b>	<b>9,865</b>
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
<b>DÉFICIT O SUPERÁVIT AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>42,174</b>

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 DE PRESTAMOS	2006 I Trim	2006 II - Trim	2006 III Trim	2006 IV Trim	Total
<b>Cantidad de empresas</b>	<b>70</b>	<b>71</b>	<b>65</b>	<b>46</b>	
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
----------------------	-----

D.3- La solicitante compite en los segmentos de préstamos personales con garantías hipotecarias, lo que representa el 80% de su cartera, y préstamos a jubilados de la Caja de Seguro Social con descuento directo de su cheque de jubilación. Hay un detalle por tipo de negocio y mercado geográfico en la página 24 del presente prospecto.

#### **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:**

Al 31 de marzo de 2010 existen inversiones en locales, y equipos de oficina y rodante, tanto en la casa matriz (ya depreciados), como en las sucursales por un monto neto de \$413,777, tal y como aparece en la página 24 del presente prospecto.

#### **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.

### **VIII.- ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

#### **A.- LIQUIDEZ:**

La liquidez de un negocio en su forma más 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 primer trimestre del año 2010, la empresa registró activos circulantes por un monto de B/.25, 072,227. Los activos circulantes representan el 95.90% del total de activos, el restante 4.10% está representado por mobiliario y equipo de oficinas 1.58%, y propiedades disponibles para la venta y otros activos representan el restante 2.52% del total de activos.

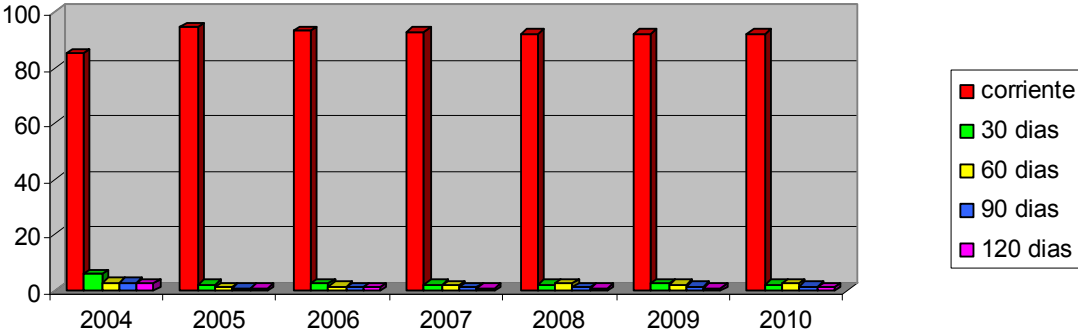
Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de B/24, 144,974, un 0.79% menor que el trimestre correspondiente a diciembre de 2009, desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes B/8, 032,828 o sea un 33.27% del total, que a su vez tuvo una disminución de 1.27% vs el 31 de diciembre de 2009,

básicamente debido a la disminución del impuesto sobre la renta por pagar y cuentas por pagar a proveedores. El pasivo a largo plazo aumento un 3.61% producto de un ligero aumento de la venta de bonos. Los otros pasivos disminuyeron un 6.3% al disminuir los rubros de intereses no devengados 7% y las cuentas por pagar a terceros en 23.7%.

La relación corriente al 31 de marzo de 2010 es de 3.12 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 marzo de 2010.

**ANALISIS DE ANTIGUEDAD DE LA CARTERA AÑOS 2004-2010**

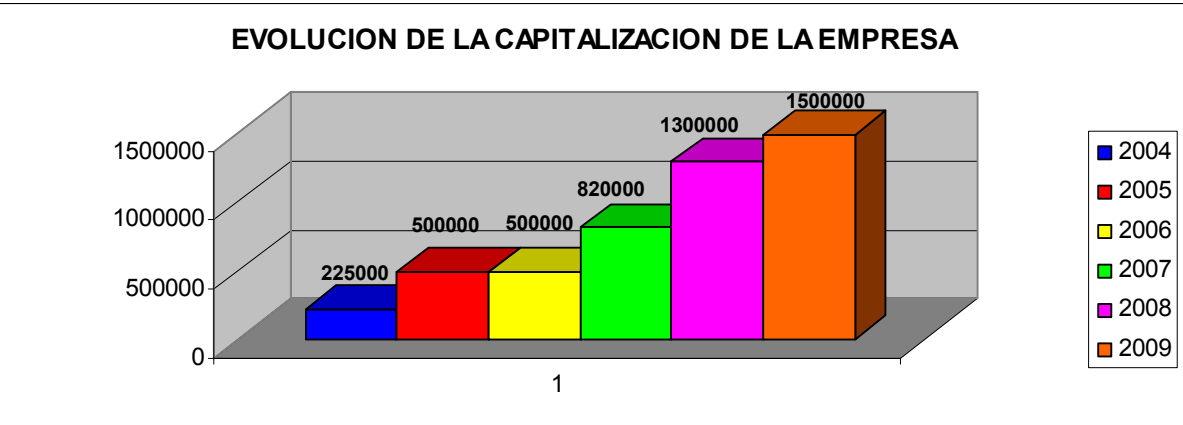


Fuente: Estados Financieros del Emisor

**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 deUS\$1.3millones 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.

**EVOLUCION DE LA CAPITALIZACION DE LA EMPRESA**





Fuente: Estados Financieros del Emisor

**C.- RESULTADOS DE OPERACIONES:** Durante el primer trimestre del presente año 2010, la empresa obtuvo ingresos por el orden de B/. 1, 078,691 desglosándose el mismo así: Intereses ganados B/.788, 925, Manejo B/.56, 908, Otros Ingresos B/.208, 682 e Intereses ganados en plazo fijo B/.24, 176. Los ingresos totales del presente trimestre representan 29.2% de los ingresos totales del año 2009, o sea que vemos un leve incremento en estos rubros.

Para el presente trimestre del año 2010 del total de los ingresos, los intereses ganados representan un 73.13%, los gastos de manejo un 5.28%, los otros ingresos un 19.53% y los intereses ganados en plazo fijo 2.24%.

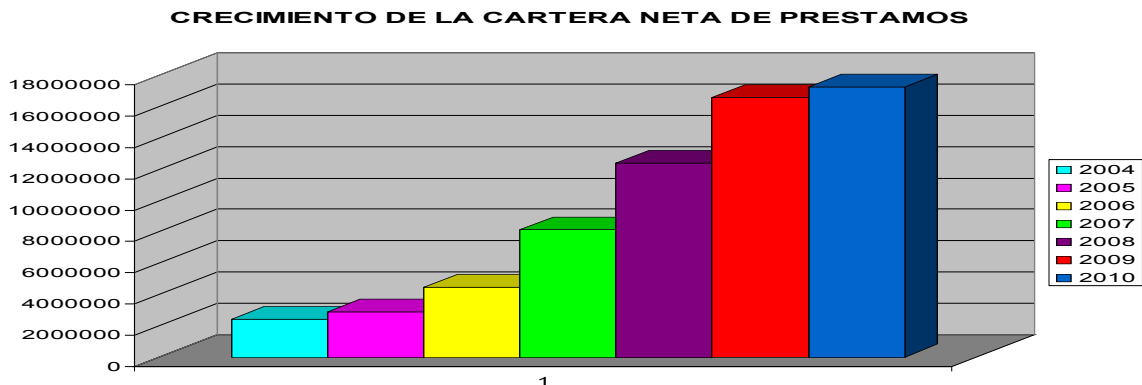
Los gastos generales y administrativos del trimestre alcanzaron la suma de B/.825, 169 o sea un 29.04% menor que el trimestre previo, y si comparamos este trimestre vs. el 2009, los gastos acumulados del año representan 25.38% vs. el total de los gastos del año precedente. De este total de gastos 80.88% corresponde a los gastos de la oficina central y 19.12% a las sucursales.

Para este trimestre los gastos mas representativos se encuentran representados por los de intereses y financieros, que fueron de B/. 297, 758 y representan un 36.08% del total de gastos del trimestre, y los gastos de personal y honorarios que en conjunto suman B/. 263, 690 o sea un 31.96% del total de gastos del trimestre.

Se registro una utilidad antes de impuestos de B/.253,522, lo que después de impuestos estimados representa una utilidad neta acumulada en el año de B/. 182,809 lo que representa un aumento importante sobre el trimestre anterior el cual reporto perdidas.

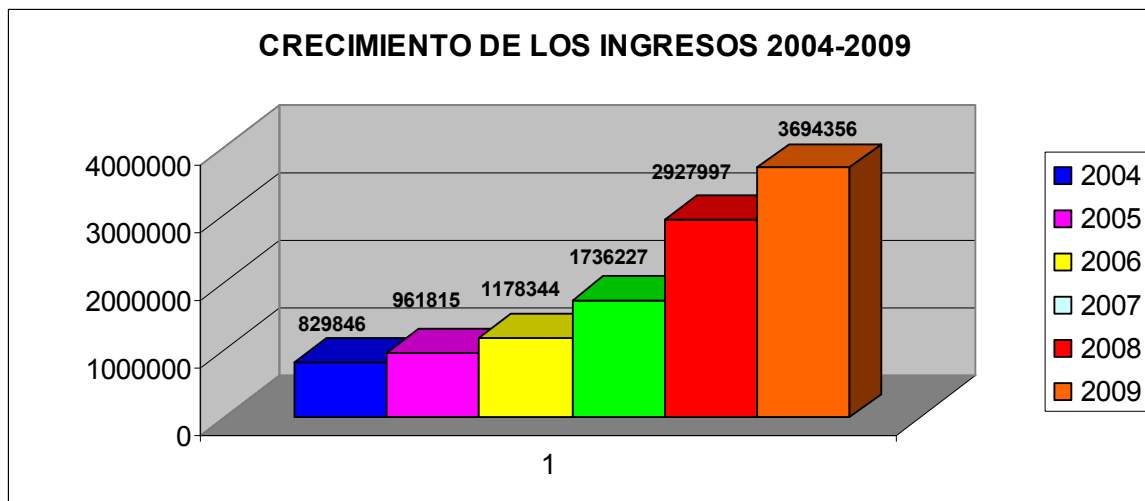
Las utilidades netas del presente trimestre representan un 60.24% del total de las utilidades netas del año 2009 en su totalidad, por lo cual se espera un aumento muy favorable en este rubro para el presente año.

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 seis 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 )**

	2007	2008	2009	31/3 /2010	2008/2007	2009/2008	31-3 2010/2009
<b>Activos</b>							
Efectivo	886,694	2,154,810	3,453,948	3,318,865	+143.02	+60.29	-3.91
Préstamos por cobrar, neto	8,130,092	16,992,284	21,280,502	21,612,667	+109.00	+25.24	+1.56
Cuentas por cobrar-Century A Service	0	0	50,000	50,000	0	0	0
Adelanto a prest. P. cobrar	14,535	10,841	11,884	11,368	-25.41	+9.62	-4.34
Adelanto a compras	57,775	117,875	49,875	49,875	+104.02	-57.69	0
Gastos pagados por anticipado	5,030	728	10,642	8,379	-85.53	+1361.81	-21.26
Eq. mobiliario y mejoras	201,951	295,331	432,453	413,777	+46.24	+46.43	-4.32
Propiedades para la venta	21,107	10,798	20,335	20,404	-48.84	+88.32	+0.34

Depósitos en garantía y otros ac.	2,151	2,151	2,651	2,651	0	+23.25	0
Gastos de Organización	56,412	78,782	61,814	56,911	+39.65	-21.54	-7.93
CxC otras	212,073	326,382	382,383	265,984	+53.90	+17.16	-30.44
Fondos en Fideicomiso	1,000	1,000	1,000	1,000	0	0	0
Impuesto sobre la renta estimado.	44,323	73,713	139,154	70,713	+66.31	+88.78	-49.18
Cuentas por Cobrar Fideicomiso	0	260,000	260,000	260,000		0	0
<b>Total de Activos</b>	<b>9,633,143</b>	<b>20,324,695</b>	<b>26,156,641</b>	<b>26,142,954</b>	<b>+110.99</b>	<b>+28.69</b>	<b>-0.05</b>
<b>Pasivos</b>							
Sobregiros bancarios	744,976	22,814	242,957	238,631	-96.94	+964.95	-1.78
Obligaciones bancarias	769,938	607,452	701,858	697,243	-21.10	+15.54	-0.66
Abonos que no corresponden	818	7,543	23,679	30,756	+822.13	+213.92	+29.89
Cuentas por pagar	27,860	31,094	81,180	12,493	+11.61	+161.08	-84.61
Impuesto s/renta por pagar	264,191	370,554	433,165	363,720	+40.26	+16.90	-16.03
Bonos y VCNs por pagar	5,996,000	11,614,000	16,043,000	16,418,000	+93.70	+38.14	+2.34
Impuesto y ret. por pagar	4,154	4,930	5,729	6,801	+18.68	+16.21	+18.71
Cuentas por pagar a accionistas	0	0	0	0	0	0	
Intereses no devengados	0	4,598,066	4,690,288	4,359,879	0	+2.01	-7.04
Cuentas por pagar honorarios	0	15,850	15,850	15,850	0	0	0
Cuentas por pagar - otras	330,562	634,405	751,918	626,469	+91.92	+18.52	-16.68
Ingresos-gastos de manejo no deveng.	570,793	989,782	1,348,009	1,375,132	+73.40	+36.19	+2.01
Impuesto sobre la renta diferido	66,368	0	0	0			0
<b>Total de Pasivos</b>	<b>8,775,622</b>	<b>18,896,490</b>	<b>24,337,633</b>	<b>24,144,974</b>	<b>+115.33</b>	<b>+10.02</b>	<b>-0.79</b>
Patrimonio de los accionistas							
Acciones comunes sin valor nominal, emitidas y en circulación:							
200 acciones/500 en 2005	820,000	1,300,000	1,500,000	1,500,000	+58.54	+15.38	0
Utilidades retenidas	37,521	128,205	319,008	497,980	+241.6	+148.83	+56.11

					9		
Total de Patrimonio de accionistas	857,521	1,428,205	1,819,008	1,997,980	+66.55	+27.36	+9.84
<b>Total de Pasivos y Patrimonio</b>	<b>9,633,143</b>	<b>20,324,695</b>	<b>26,156,641</b>	<b>26,142,954</b>	<b>+110.99</b>	<b>+28.69</b>	<b>-0.05</b>

Fuente: Estados Financieros del Emisor

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

	Auditados al 31 de dic.			31-Mar	Variación Porcentual		
	2007	2008	2009	2010	2008/2007	2009/2008	2010/2009
<b>INGRESOS :</b>							
Intereses en préstamos	1,159,364	2,239,777	2,783,663	788,925	41.37	24.83	-71.66
Comisión de manejo	147,836	189,938	219,787	56,908	33.45	15.72	-74.11
Intereses ganados-plazo fijos / ah.	29,195	48,247	1,079	24,176	291.25	-97.76	2140.59
Otros ingresos	399,832	450,035	689,827	208,682	66.56	53.28	-69.75
Total de ingresos	1,736,227	2,927,997	3,694,356	1,078,691	47.34	26.17	-70.80
<b>GASTOS DE OPERACIONES</b>							
Intereses pagados	470,576	777,094	1,228,934	297,868	65.14	58.14	-75.76
Gastos generales y administrativos	1,009,293	1,868,673	2,022,802	527,301	85.15	8.25	-73.93
Total de gastos de operaciones	1,479,869	2,645,767	3,251,736	825,169	78.78	22.9	-74.62
<b>UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>							
	256,358	282,230	442,620	253,522	10.09	56.83	-42.72
Impuesto causado	44,323	73,712	139,154	70,713	66.31	88.78	-49.18
Impuesto diferido	28,185				0		
<b>IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>							
	72,508	73,712	139,154	70,713	1.66	88.78	-49.18
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>183,850</b>	<b>208,518</b>	<b>303,466</b>	<b>182,809</b>	<b>13.42</b>	<b>45.52</b>	<b>-39.76</b>

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.

## **IX.- DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES y EMPLEADOS**

### **A.-IDENTIDAD, FUNCIONES Y OTRA INFORMACIÓN RELACIONADA:**

#### 9.1. Directores , Dignatarios, Ejecutivos y Administradores:

##### **JOSE MARIA HERRERA-** Presidente y Gerente General

Es ciudadano panameño, nacido el 10 de abril de 1943. Su dirección es Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo, Apartado 0830-00827, su correo electrónico es: [hipotecaria@metrocreditpanama.com](mailto:hipotecaria@metrocreditpanama.com), su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622. Es el Presidente y Gerente General de la empresa emisora.

Posee una licenciatura en Administración de Negocios del Jones 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 Extension 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. Actualmente es Diputado a la Asamblea Nacional.

##### **DR. RAMON CASTILLERO.-** Director y Tesorero

Es ciudadano panameño, nacido el 12 de julio de 1939. Su dirección es Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo, Apartado 0830-00827, su correo electrónico es: [hipotecaria@metrocreditpanama.com](mailto:hipotecaria@metrocreditpanama.com), su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622. Es Director y Tesorero, Ha ejercido el cargo desde el 7 de mayo de 1996.

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.

##### **CARLOS HERRERA CORREA-** Director y Secretario

Es ciudadano panameño, nacido el 23 de marzo de 1970. Su dirección es Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo, Apartado 0830-00827, su correo electrónico es: [hipotecaria@metrocreditpanama.com](mailto:hipotecaria@metrocreditpanama.com), su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622.

Es Licenciado en Mercadotecnia de la Universidad Santa María la Antigua (USMA). Se desempeñó 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 Metroempeños desde el año 1997.

También practicó la docencia como profesor de computadoras especialista en Mac.

### **MARIBEL DEL CARMEN BRAVO – Gerente de Cobros**

Es ciudadana panameña, nacida el 28 de septiembre de 1965. Su dirección es Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo, Apartado 0830-00827, su correo electrónico es: [hipotecaria@metrocreditpanama.com](mailto:hipotecaria@metrocreditpanama.com), su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622. 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.

### **JOSE MARIA HERRERA CORREA- Gerente de Préstamos**

El Licenciado Herrera es ciudadano panameño, nació el 23 de septiembre de 1962. Su dirección es Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo, Apartado 0830-00827, su correo electrónico es: [hipotecaria@metrocreditpanama.com](mailto:hipotecaria@metrocreditpanama.com), su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622.

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 .

### **ALBA CUBILLA- Gerente de Administración y Finanzas**

Es ciudadana panameña, su fecha de nacimiento es 21 de febrero de 1964. Su dirección es Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo, Apartado 0830-00827, su correo electrónico es: [hipotecaria@metrocreditpanama.com](mailto:hipotecaria@metrocreditpanama.com), su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622.

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.

### **MARILIN GONZALEZ MORENO-Asesora Legal**

Es ciudadana panameña, su fecha de nacimiento es 14 de agosto de 1976. Su dirección es Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo, Apartado 0830-00827, su correo electrónico es: [hipotecaria@metrocreditpanama.com](mailto:hipotecaria@metrocreditpanama.com), su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622.

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.

## 9.2 Empleados de Importancia y asesores

EL EMISOR no tiene empleados de importancia.

## 9.3 Asesores Legales y Auditores:

Sus asesores legales 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](mailto: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.

## 9.4 Auditores

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](mailto:barreto@cwpanama.net) Apartado 6498 Panamá, 5, Panamá.

## 9.5 Designación de Directores y Dignatarios:

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.- GOBIERNO CORPORATIVO:**

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.

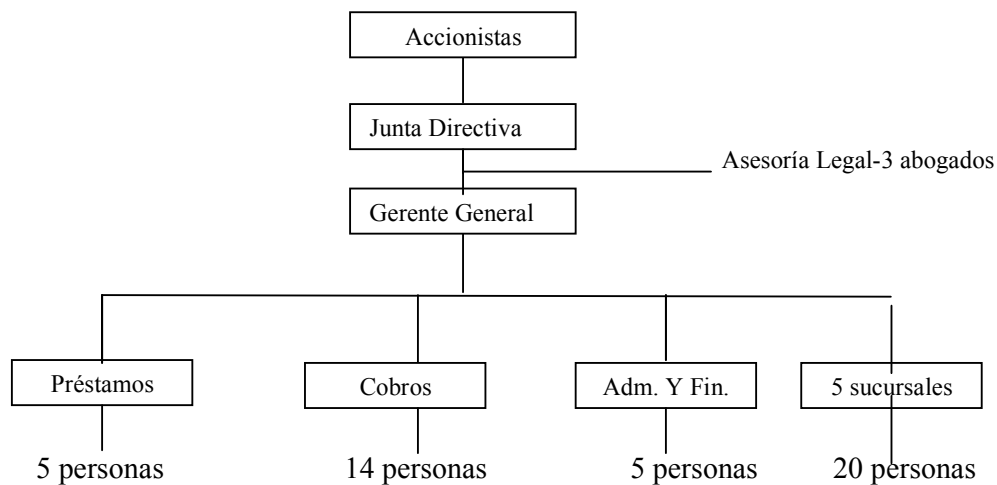
Las prácticas de Gobierno Corporativo se han adoptado parcialmente, mas no en base a reglamentación específica, tal como lo establece el Acuerdo No.12-2003 del 11 de Noviembre de 2003. Podemos destacar las siguientes prácticas:

- Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva.
- Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoria.

- La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones.
- Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información.
- Se ha adoptado un Código de Ética y el mismo va dirigido a todo el personal de la empresa..
- Existen políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros
- Hay políticas para dirimir conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones.
- Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.
- Hay Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave.
- Hay Control razonable del riesgo.
- Hay Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.
- Existe sistema de Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades.
- Hay Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.

#### 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 de Acciones	de	% Respecto del total de Acciones Emitidas	Número de Accionistas	de	% que representan respecto de la cantidad total de



				<b>Accionistas</b>
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	1500	100	1	100

## **X.- ACCIONISTAS**

### **ACCIONISTAS**

<b>Grupo de Acciones</b>	<b>No. de Acciones</b>	<b>% del Total</b>	<b>No. de Accionistas</b>	<b>% del total de Accionistas</b>
1-2000	1500	75	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.

## **XI.- PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES**

A.- 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, y al Acuerdo CNV No. 2-2010 , 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.

B.- Durante el año fiscal precedente no se ha efectuado ningún negocio entre la controladora y sus partes relacionadas, no obstante, 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..

C.- Ninguna de las partes que presta servicios a la presente emisión de valores está relacionada con el solicitante.

D.- Interés de Expertos y Asesores: las personas jurídicas que intervienen en el Registro de la presente emisión de valores, no son socias del emisor, así como ninguno de sus directores son directores o dignatarios del emisor.

## **XII.- 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;

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.

No obstante, 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 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.

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

### **XIII.- EMISORES EXTRANJEROS**

El emisor es una empresa domiciliada en la República de Panamá, por tanto este punto no aplica.

### **XIV- ANEXOS**

#### **ANEXO 1**

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

#### **ANEXO 2**

- Estados financieros interinos de Hipotecaria Metrocredit, S.A. al 31 de marzo de 2010