

## 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, Edificio Casa Bella, 1er Piso, Oficina No. 4 El Cangrejo. Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622.

**US\$10,000,000.00**

#### PROGRAMA ROTATIVO DE VALORES COMERCIALES NEGOCIABLES

Oferta pública de Valores Comerciales Negociables (los "VCNs") con un valor nominal total de hasta Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (los "Dólares"), emitidos en forma nominativa, global, registrada y sin cupones. Los VCNs serán emitidos en una sola serie con plazo de trescientos sesenta días. La tasa de interés será de 7% anual pagaderos mensualmente y serán pagaderos los días 25 de cada mes hasta la fecha de vencimiento de los mismos el 19 de junio de 2012, y se calcularán multiplicando por los días calendarios del período de interés y dividiendo entre 360 días (365/360). El monto resultante será redondeado al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba). Los VCNs serán nominativos y serán emitidos en denominaciones de US\$1,000.00 y sus múltiplos según la demanda del mercado. Esta emisión corresponde a 5.38 veces el capital pagado de la empresa.

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

**Precio inicial de venta: 100%**

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

	Precio al público*	Gastos de la emisión**	Cantidad Neta al emisor
Por Unidad	US\$1,000.00	US\$11.642	US\$988.358
Total	US\$10,000,000.00	US\$116,420	US\$9,883,580

\*Precio sujeto a cambios.

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

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

Fecha de la Oferta: 25 de junio de 2011

Fecha de impresión del Prospecto: 8 de junio de 2011

Autorizado por la Comisión Nacional de Valores, según Resolución No. CNV-202-11 del 7 de junio de 2011

## 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 : 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](mailto:fsucre@sucrelaw.com)

**AUDITORES**  
BARRETO Y ASOCIADOS.  
Calle 37 Este y Avenida Perú 5-36  
Apartado 0816-02151Panama 5, Panamá  
Teléfono 225-1485  
Persona de Contacto: Lic Carlos I. Aizpurúa  
Fax: 227-0755E-Mail: [barreto@cwpanama.net](mailto: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](mailto: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: Elzebir Mizrachi

E-Mail:info@abstrust.com

**CASA DE VALORES**

MULTISECURITIES, S.A.

Vía España, Edificio Prosperidad No.127

Apartado 0823-05627, Panamá

Tel:294-3500, Fax:265-6030

Persona de Contacto: 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: 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](mailto:bvp@panabolsa.com)

[www.panabolsa.com](http://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	10
D.- DE LA INDUSTRIA	11
<b>VI.-DESCRIPCION DE LA OFERTA</b>	11
A.- DETALLES DE LA OFERTA	11
1.- Precio de Venta	11
2.- Títulos Globales (Macro Títulos)	11
a) Emisión, Registro y Transferencia	11
b) Pago de Capital	12
c) Pago de Intereses	12
d) Limitación de Responsabilidad	12
3.- Fecha de Venta, Denominaciones y Expedición	13
4.- Tasa de Interés	13
5.-Cómputo de Intereses	13
a) Período de Interés	13
b) Intereses moratorios	13
c) Sumas devengadas y no cobradas	13
6.-Agente de Pago y Registro	14
7.-Vencimiento anticipado	14
8.-Redención anticipada	14
9.-Traspaso y cambio de los vens	14
10.-Proceso de modificación y cambios.	14
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	15
E.- USO DE LOS FONDOS RECAUDADOS	16
F.- IMPACTO DE LA EMISIÓN	17
G.-RESPALDO DE LA EMISION	17
H.- GARANTIA	17
I.- EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO Y DECLARACION DE VENCIMIENTO	28

<b>VII.-INFORMACION DE LA COMPAÑÍA</b>	<b>30</b>
A.- HISTORIA Y DESARROLLO DE HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.	30
1.-Constitución e inscripción	30
2.-Personal y Oficinas	31
3.-Capitalización y Endeudamiento	31
B.- CAPITAL ACCIONARIO	33
C.- PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS DEL SOLICITANTE	33
D.- DESCRIPCION DEL NEGOCIO	34
1.-Giro Normal del Negocio	34
2.-Descripción de la Industria	34
3.-Principales mercados donde compite	37
4.-Otros	37
5.-Restricciones Monetarias	37
6.-Litigios Legales	37
7.-Sanciones Administrativas	37
E.- ESTRUCTURA ORGANIZATIVA	37
F.- PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS	38
G.- INVESTIGACION Y DESARROLLO, PATENTES	38
H.- INFORMACION SOBRE TENDENCIAS	38
<b>VIII.- ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS</b>	<b>38</b>
A.- LIQUIDEZ	38
B.- RECURSOS DE CAPITAL	39
C.- RESULTADOS DE OPERACIONES	39
D.- ANALISIS DE PERSPECTIVAS	43
<b>IX.- DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS</b>	<b>43</b>
A.- IDENTIDAD, FUNCIONES Y OTRA INFORMACION RELACIONADA	43
B.- COMPENSACIÓN	46
C.- GOBIERNO CORPORATIVO	46
D.- EMPLEADOS	47
E.- PROPIEDAD ACCIONARIA	47
<b>X.- ACCIONISTAS</b>	<b>47</b>
<b>XI.- PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES</b>	<b>48</b>
<b>XII.- TRATAMIENTO FISCAL</b>	<b>48</b>
<b>XIII.-EMISORES EXTRANJEROS</b>	<b>49</b>
<b>XIV.- ANEXOS</b>	<b>49</b>

## ANEXOS

### ANEXO 1

- Estados Financieros Auditados de Hipotecaria Metrocredit, S.A., al 31 de diciembre de 2007, 2008, 2009 y 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>	25 de junio de 2011
<b>INSTRUMENTO:</b>	Programa Rotativo de Valores Comerciales Negociables
<b>MONTO:</b>	Diez millones de Dólares (US\$ 10,000,000.00), moneda de los Estados de América. Esta emisión, de acuerdo a los estados financieros al 31 de diciembre de 2010 del Emisor representa el 410.66% de su patrimonio aproximadamente.
<b>TASA DE INTERÉS:</b>	Los Valores Comerciales Negociables devengarán una tasa de interés fija de 7% anual, tal y como lo indica el Acta de Junta Directiva del 5 de abril de 2011. Los intereses serán pagados mensualmente sobre el valor nominal de los Valores Comerciales Negociables emitidos y en circulación los días 25 de cada mes a partir de la fecha de oferta hasta su vencimiento, el 19 de junio de 2012.
<b>BASE DE CÁLCULO:</b>	365/360
<b>DENOMINACIONES:</b>	Los Valores Comerciales Negociables serán emitidos en forma global (Macrotítulo), registrados y sin cupones en denominaciones de mil dólares (US\$1,000.00) ó sus múltiplos de acuerdo a la demanda en el mercado.
<b>FECHA DE VENCIMIENTO:</b>	19 de junio de 2012
<b>PAGO DE CAPITAL:</b>	El capital de los Valores Comerciales Negociables se pagará mediante un solo pago al vencimiento del respectivo Valor Comercial Negociable.
<b>PAGO DE INTERESES:</b>	Los Valores Comerciales Negociables de esta emisión pagarán intereses mensualmente hasta el vencimiento del

respectivo Valor Comercial Negociable el 19 de junio de 2012.

**RESPALDO:** Crédito General del Emisor **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**

**GARANTÍA:** Los Valores Comerciales Negociables estarán garantizados con un Fideicomiso de Garantía Irrevocable que ha sido constituido con **ABS TRUST** en beneficio de los Tenedores Registrados de los Valores Comerciales Negociables, a favor del cual se ha realizado la cesión de créditos hipotecarios tal como se especifica en la sección H del presente prospecto

**MODIFICACIONES Y CAMBIOS DE LA EMISION :**

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

**TRATAMIENTO FISCAL:**

De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 los intereses que se paguen sobre valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta, siempre y cuando los mismos sean inicialmente colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 fue modificado por la Ley No. 8 del 15 de marzo de 2010, en donde se aclara que la exención del Impuesto sobre la Renta prevista en dicho Artículo 270, no alcanza a los dividendos que distribuya una sociedad, incluyendo al Emisor y a sus accionistas, los cuales estarán sujetos al pago del impuesto de dividendo conforme a lo dispuesto en el Artículo 733 del Código Fiscal. En vista de que los VCNs serán colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., los tenedores de los mismos gozarán de este beneficio fiscal. La compra de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

Si los VCNs no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los VCNs causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el Emisor.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en los VCNs. Cada Tenedor Registrado de un VCN deberá cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión en los VCNs antes de invertir en los mismos.

Queda entendido que, en todo caso, cualquier impuesto que se cause en relación con los VCNs, correrá por cuenta de los Tenedores Registrados de los VCNs.

Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital

De conformidad con el Artículo 269(1) del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los VCNs para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto de dividendos, ni del impuesto complementario, siempre y cuando los VCNs estén registradas en la Comisión Nacional de Valores de Panamá y dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. Si los VCNs no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley Número 18 del 19 de junio del 2006, (i) el vendedor estará sujeto al impuesto sobre la renta en Panamá sobre las ganancias de capital realizadas en efectivo sobre la venta de las acciones, calculado a una tasa fija de diez por ciento (10%), (ii) el comprador estará obligado a retenerle al vendedor una cantidad igual al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, como un adelanto respecto del impuesto sobre la renta sobre las ganancias de capital pagadero por el vendedor, y el comprador tendrá que entregar a las autoridades fiscales la cantidad retenida dentro de diez (10) días posteriores a la fecha de retención, (iii) el vendedor tendrá la opción de considerar la cantidad retenida por el comprador como pago total del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital, y (iv) si la cantidad retenida por el comprador fuere mayor que la cantidad del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital pagadero por el vendedor, el vendedor tendrá derecho de recuperar la cantidad en exceso como un crédito fiscal.

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

<b>USO DE LOS FONDOS:</b>	91.06 % del neto será para cancelar emisión de VCN existente, 4.27% para cancelar obligaciones bancarias, cuentas por pagar por 3.78% y 0.89% para capital de trabajo.
<b>FONDO DE AMORTIZACIÓN:</b>	Esta emisión no contempla fondo de amortización o repago.
<b>AGENTE DE PAGO Y REGISTRO:</b>	ABS TRUST
<b>FIDUCIARIO</b>	ABS TRUST
<b>PUESTO DE BOLSA:</b>	MULTI SECURITIES, INC.
<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 repago 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.- En caso de que el emisor se viera en la necesidad de obtener financiamiento distinto del presente programa de valores comerciales negociables, la presente emisión no tendría prelación sobre las deudas que pudiera contraer el emisor en el desarrollo del negocio.

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

5.1.1.4.- Si tenedores que representen treinta por ciento (30%) ó más del valor nominal total de los Valores Comerciales Negociables emitidos y en circulación hubiesen enviado al Fiduciario Notificaciones de Incumplimiento, el Fiduciario en nombre y representación de los Tenedores de Valores Comerciales Negociables, quienes por este medio consienten a dicha representación, mediante notificación por escrito al Emisor (la "Declaración de Vencimiento") declarará todos los Valores Comerciales Negociables de la Emisión de plazo vencido y exigirá al Emisor el pago inmediato del capital e intereses de los mismos en cuya fecha todos y cada uno de los Valores Comerciales Negociables serán una obligación vencida sin que ninguna persona deba de cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito. El referido contrato contiene cláusulas que reglamentan el pago de los Valores Comerciales Negociables previa autorización de la Comisión Nacional de Valores, liberando al agente de responsabilidad, autorizando su renuncia y destitución previa la designación de un nuevo agente, permitiendo la reforma del contrato, cláusulas éstas que, entre otras, pudieran afectar indirectamente los derechos de los tenedores registrados de los Valores Comerciales Negociables, quienes por la mera tenencia de los mismos aceptan los términos y condiciones de dicho contrato.

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

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 del presente programa de valores comerciales negociables.

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

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

5.1.1.10.-Simultáneamente con la presente emisión se presentó una solicitud de registro de Bonos Hipotecarios hasta por US\$2 Millones de Dólares.

5.1.1.11.-El emisor se reserva el derecho de efectuar modificaciones futuras a los términos y condiciones de la emisión, sujeto a lo establecido en el Acuerdo 4-2003 del 11 de abril de 2003.

5.1.1.12.- Los bienes fideicomitidos que garantizan la presente emisión consisten en créditos con garantía hipotecaria y anticrética, cedidos a la Fiduciaria, donde el avalúo, al momento del otorgamiento del préstamo, de la propiedad hipotecada, no sea inferior al 200% del valor nominal de la deuda que garantizó el otorgamiento de dicha hipoteca. La suma de los avalúos de las propiedades sobre las que recaen los créditos hipotecarios cedidos a EL FIDEICOMISO debe ser, en todo momento, equivalente al valor nominal de los VCN's emitidos y en circulación; sin que se tome en cuenta el valor residual o saldo adeudado de los créditos hipotecarios cedidos. Por consiguiente, en el evento de incumplimiento del EMISOR el valor real de la cartera fideicomitida, al momento de que la Fiduciaria deba disponer de ella para pagar a los TENEDORES DE VCN's, pudiera no ser igual al valor de los VCN emitidos y en circulación.

## **5.2- DEL EMISOR:**

5.2.1- El apalancamiento del emisor de acuerdo a los estados financieros del 31 de diciembre de 2010 **alcanzará 11.77 veces, antes de la emisión este representaba 12.59 veces**, incluyendo nueva emisión de Bonos considerada por US\$2 millones.

5.2.2- El Emisor no se compromete a mantener niveles mínimos de prueba de ácido o cobertura de recursos generales y garantías del Emisor tales como: capital, utilidades retenidas, líneas de crédito y garantías del Emisor.

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

## **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.

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

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

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

La presente Emisión de Programa de Valores Comerciales Negociables fue autorizada por la Junta Directiva del Emisor, según resolución adoptada el día 5 de abril de 2011. Dicha autorización es por un monto de hasta Diez millones de Dólares (US\$10,000,000.00) 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 Valores Comerciales Negociables será de Mil dólares por unidad (US\$1,000.00) o sus múltiplos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Los accionistas, directores y/o ejecutivos del Emisor no tienen derecho de suscripción preferente sobre los Valores Comerciales Negociables de la presente emisión. 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 Valores Comerciales Negociables serán emitidos de **forma global** antes de efectuar la oferta pública.

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

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

b) **Pago de Capital.** El Participante de LATINCLEAR que mantenga la custodia de los Valores Comerciales Negociables pagará al Propietario Efectivo en la Fecha de Vencimiento, el valor nominal del respectivo Valor Comercial Negociable en concepto de pago de capital.

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.** Todo pago de acuerdo con los términos y condiciones de los VCNs será hecho, a opción del Tenedor Registrado, (i) a través del Participante de LATINCLEAR ( Casa de valores miembro de LATINCLEAR) que mantenga la custodia de los Valores Comerciales Negociables de un adquirente pagará a éste como Propietario Efectivo(Cuentahabiente Registrado) los intereses devengados de cada Valores Comerciales Negociables , según el registro en libros (Anotaciones en Cuenta) de LATINCLEAR hasta la Fecha de Vencimiento, del respectivo VCN.o (ii) mediante cheque de gerencia emitido a favor del Tenedor Registrado, el cual será enviado por correo certificado al Tenedor Registrado a la última dirección que conste en el Registro o retirado por el Tenedor Registrado en las oficinas del Agente de Pago, Registro y Transferencia la cual está ubicada actualmente en San Francisco, #97 entre calles 71 y 72, Ciudad de Panamá, República de Panamá. El Tenedor Registrado tiene la obligación de notificar al Agente de Pago, Registro y Transferencia, por escrito, la forma de pago escogida, su dirección postal y el número de cuenta bancaria a la cual se harán los pagos de ser este el caso, así como, la de cualquier cambio de instrucciones. El Agente de Pago, Registro y Transferencia no tendrá obligación ni de recibir ni de actuar en base a notificaciones dadas por el Tenedor Registrado con menos de quince Días Hábiles antes de cualquier Día de Pago o Fecha de Vencimiento. En ausencia de notificación al respecto, el Agente de Pago, Registro y Transferencia escogerá la forma de pago. En caso de que el Tenedor Registrado escoja la forma de pago mediante envío de cheque por correo, el Emisor y el Agente de Pago, Registro y Transferencia no serán responsables por la pérdida, hurto, destrucción o falta de entrega, por cualquier motivo, del antes mencionado cheque y dicho riesgo será asumido por el Tenedor Registrado. La responsabilidad del Agente de Pago, Registro y Transferencia se limitará a enviar dicho cheque por correo certificado al Tenedor Registrado a la dirección que consta en el Registro, entendiéndose que para todos los efectos legales el pago de intereses ha sido hecho y recibido satisfactoriamente por el Tenedor Registrado en la fecha de franqueo del sobre que contenga dicho cheque según el recibo expedido al Agente de Pago, Registro y Transferencia por la oficina de correo.

Si se escoge la forma de pago mediante transferencia electrónica, el Agente de Pago, Registro y Transferencia no será responsable por los actos, demoras u omisiones de los bancos corresponsales involucrados en el envío o recibo de las transferencias electrónicas, que interrumpan o interfieran con el recibo de los fondos a la cuenta del Tenedor Registrado. La responsabilidad del Agente de Pago y Registro se limitará a enviar la transferencia electrónica de acuerdo a las instrucciones del Tenedor Registrado, entendiéndose que para todos los efectos legales el pago ha sido hecho y recibido satisfactoriamente por el Tenedor Registrado en la fecha de envío de la transferencia.

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 Valores Comerciales Negociables, 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 25 de junio de 2011

Los Valores Comerciales Negociables serán ofrecidos por el Emisor en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000.00) o sus múltiplos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y la cantidad a emitir en cada denominación dependerá de la demanda del mercado. La fecha de Oferta es el 25 de junio de 2011. El macro título o el contrato de desmaterialización deberá ser firmado por un ejecutivo o persona autorizada por el Emisor en nombre y representación de éste, y un representante del agente de pago para que dicho certificado o contrato constituya obligaciones válidas y exigibles.

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

**A.4-Tasa de Interés.** Los Valores Comerciales Negociables devengarán una tasa de interés de 7% anual tal y como lo indica el Acta de Junta Directiva del 5 de abril de 2011. Los intereses serán pagados mensualmente sobre el valor nominal de los Valores Comerciales Negociables emitidos y en circulación los días 25 de cada mes a partir de la fecha de oferta hasta su vencimiento.

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

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

c) **Sumas devengadas y no cobradas.** Las sumas de capital e intereses adeudadas por emisor de conformidad con los términos de los Valores Comerciales Negociables que no sean debidamente

cobradas por el Tenedor Registrado de los mismos no devengarán intereses con posterioridad a sus respectivas fechas de vencimiento.

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

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

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

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

**A.9.- Traspaso y cambio de los Vcn.** Los Vcn son solamente transferibles en el Registro. Cuando una solicitud escrita de traspaso de uno o más Vcn 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 VCN sobre el cual exista algún reclamo, secuestro o embargo, o carga o gravamen, o cuya propiedad u otros derechos derivados del Vcn 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 vcn. ABS TRUST INC. no aceptará solicitudes de registro de transferencia de un vcn 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) vcn(s) por uno o más vcn de mayor o menor denominación, siempre y cuando la denominación total de los vcn nuevos no sea inferior a la de los vcn canjados. La denominación de los vcn 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 vcn 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 vcn 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 Valores Comerciales Negociables 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 Multisecurities como corredor de Valores para la colocación de los Valores Comerciales Negociables a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. en mercado primario. La Casa de Valores Multisecurities recibirá una comisión de tres octavos de uno por ciento (0.375%) del valor nominal de los Valores Comerciales Negociables que coloque mediante su mejor esfuerzo en la promoción de los mismos entre sus clientes.

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

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

## **C.-MERCADOS**

La solicitud para el listado de los Valores Comerciales Negociables en la Bolsa de Valores de Panamá fue presentada el 17 de mayo de 2011.

## **D.- GASTOS DE LA EMISION**

La Emisión mantiene los siguientes descuentos y comisiones:

	<b>Precio al público *</b>	<b>Comisión de Venta **</b>	<b>Cantidad neta al Emisor</b>
Por unidad	US\$1,000.00	US\$11.642	US\$988.358
Total	US\$10,000,000.00	US\$116,420	US\$9,883,580

A continuación desglose de gastos

<b>Gastos</b>	<b>Periodicidad</b>	<b>Monto</b>	<b>Porcentaje</b>
Comisión de Venta	Anual	US\$37,500	.375
Comisión de Agente de Pago y Registro	Anual	US\$12,500	.125

Comisión de Fiduciario	Anual	US\$20,000	.20
Otros***	Inicio	US\$46,420	0.4642
Total Sumatoria de cuadro de comisiones y gastos		US\$ 116,420	1.1642

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

#### **E.- USO DE LOS FONDOS RECAUDADOS:**

El Emisor utilizará los fondos que se recauden con la venta de los Valores Comerciales Negociables \$9,883,580 (netos), aproximadamente de la manera siguiente (de la totalidad de la emisión: 91.06 % será para cancelar emisión previa de VCNs cuyo vencimiento es el 25 de junio de 2011, autorizados mediante Resolución No.CNV230-10 del 22 de junio de 2010, 4.27% para cancelar obligaciones bancarias, cuentas por pagar por 3.78% y 0.89% para capital de trabajo.

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

<b>BANCO</b>	<b>MONTO US\$</b>	<b>VENCIMIENTO</b>	<b>TASA</b>	<b>GARANTIA</b>
Global Bank-Sobregiro	2,286		variable	Plazo Fijo
Global Bank Cta. Préstamos – Porción Corriente	17,333	2010	7.5% anual	Hipotecas
Global Bank-L.Plazo	4,773	2011	7.5% anual	Hipotecas
Metro Bank-Corriente	17,344	2010	7.0% anual	Hipotecas
Metro Bank-L.Plazo	12,190	2012	7.0%	Hipotecas
Bilbao Vizcaya-Corriente	89,142	2010	7.5%	Cesión de Hipotecas
Bilbao Vizcaya-L. Plazo	149,550	2013	7.5% anual	Hipotecas
Caja de Ahorros	124,520	2010	7.5% anual	Hipotecas
Metro Bank-sobregiro-operaciones	4,758		variable	Plazo Fijo
Metro Bank – sobregiro-cuenta de Préstamos			variable	
Citibank Sobregiro			variable	Plazo Fijo
Cuentas por Pagar	373,996			
<b>TOTALES</b>	<b>795,892</b>			



\* Las cuentas por pagar incluyen proveedores (98.40%) y dividendos por pagar (1.60%)

#### 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>	31 de diciembre 2010 US\$	31 de diciembre 2010 US\$
	Antes de la emisión	Después de la emisión
<b>PASIVOS</b>		
Obligaciones bancarias	421,896	0
Bonos por pagar	12,005,000	14,005,000
VCN por pagar	9,000,000	10,000,000
Cuentas por pagar	373,996	0
Gastos acumulados e impuestos por pagar	407,443	407,443
Ingresos e Intereses no devengados	6,237,193	6,237,193
Total de Pasivos	<b>28,445,528</b>	<b>30,649,636</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		
Acciones comunes	1,860,000	1,860,000
Cuentas por pagar accionistas	0	0
Utilidades retenidas	575,083	575,083
Total de Patrimonio de accionistas	2,435,083	2,435,083
<b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>30,880,611</b>	<b>33,084,719</b>
<b>RELACION DE PASIVO A PATRIMONIO</b>	<b>11.68</b>	<b>12.59</b>

#### 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 un Fideicomiso 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 Valores Comerciales Negociables como Beneficiarios del Fideicomiso.

EL EMISOR aportará a EL FIDEICOMISO préstamos con garantía hipotecaria y anticrética donde el avalúo, al momento del otorgamiento del préstamo, de la propiedad hipotecada, no sea inferior al 200% del valor nominal de la deuda que garantizó el otorgamiento de dicha hipoteca. La suma de los avalúos de las propiedades sobre las que recaen los créditos hipotecarios cedidos a EL FIDEICOMISO debe ser, en todo momento, equivalente al doble del valor nominal de los VCN's emitidos y en circulación; sin que se tome en cuenta el valor residual o saldo adeudado de los créditos hipotecarios cedidos.

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

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

Cuando los aportes al Fideicomiso sean en efectivo éstos serán reconocidos a la par y por su valor nominal igual al valor de los Valores Comerciales Negociables emitidos y en circulación. Queda claro que el efectivo aportado podrá ser invertido en depósitos a plazo fijo o cuentas de ahorros, títulos de deuda emitidos por la República de Panamá, valores de emisores privados con calificación de grado de inversión u otros instrumentos de inversión de similar o superior liquidez y seguridad.

Cuando los aportes al Fideicomiso sea en valores de emisores distintos a los de EL EMISOR, debidamente autorizados por la Comisión Nacional de Valores éstos deberán tener un valor nominal igual al valor de los VCN's emitidos y en circulación.

En el caso de los aportes en créditos con garantía hipotecaria y anticrética, el avalúo, al momento del otorgamiento del préstamo, de la propiedad hipotecada, no deber ser inferior al 200% del valor nominal de la deuda que garantizó el otorgamiento de dicha hipoteca. La suma de los avalúos de las propiedades sobre las que recaen los créditos hipotecarios cedidos a EL FIDEICOMISO debe ser, en todo momento, equivalente al doble del valor nominal de los VCN's emitidos y en circulación; sin que se tome en cuenta el valor residual o saldo adeudado de los créditos hipotecarios cedidos.

Cada noventa (90) días EL EMISOR cederá al Fideicomiso préstamos con garantía hipotecaria y anticrética donde el avalúo, al momento del otorgamiento del préstamo, de la propiedad hipotecada, no sea inferior al 200% del valor nominal de la deuda que garantizó el otorgamiento de dicha hipoteca. La suma de los avalúos de las propiedades sobre las que recaen los créditos hipotecarios cedidos a EL FIDEICOMISO debe ser, en todo momento, equivalente al doble del valor nominal de los VCN's emitidos y en circulación; sin que se tome en cuenta el valor residual o saldo adeudado de los créditos hipotecarios cedidos.

El Fideicomitente (EL EMISOR) se compromete expresamente a que su cartera de préstamos a partes relacionadas, no podrá exceder, en ningún momento, el 25% del total de la cartera de préstamos de la empresa HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., ni el 25% del total de la cartera de préstamos de la empresa HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., transferida al Fideicomiso.

El Fideicomitente (EL EMISOR) se compromete expresamente a que en su cartera de préstamos, no se concentre más del 10% en un mismo deudor y sus partes relacionadas y que no se concentre más del 10% en un mismo deudor y sus partes relacionadas del total de la cartera de préstamos transferidos al Fideicomiso.

El Fideicomitente (EL EMISOR) se compromete expresamente a que en su cartera de préstamos transferidos al Fideicomiso no se incluyan préstamos reestructurados por segunda vez ni préstamos reestructurados a plazos con intereses y abonos sustancialmente menores a los del préstamo reestructurado.

En cada Día de Ajuste, además de reemplazar los préstamos morosos, se reemplazarán aquéllos que afecten las limitaciones establecidas respecto a partes relacionadas, concentración de cartera y préstamos reestructurados.

EL EMISOR constituirá, a favor del Fiduciario, una cesión de crédito general sobre los bienes fideicomitados para que en caso de que se incumpla con los términos y condiciones de los VCN's, y

que los mismos sean declarados de plazo vencido, la Fiduciaria pueda ejercer la misma y cobrar los créditos dimanantes de los pagarés asignados al momento del incumplimiento

Producto del Fideicomiso de garantía de la presente emisión firmado entre Hipotecaria Metrocredit, S.A. como EMISOR y ABS Trust como FIDUCIARIA, se convino celebrar un Contrato de Administración de cartera de créditos entre ABS Trust como FIDUCIARIA 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 fideicomitidos, 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.

Entre las facultades del fiduciario con respecto a la remuneración de la misma, le podemos señalar la siguiente:

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

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 fideicomitidos. 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.

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.)

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.

En caso de no pago de su remuneración, el fiduciario podrá cobrar, directamente de los bienes fideicomitidos si así lo tuviere a bien, sus honorarios de estructuración y comisiones de administración y los gastos de ejecución de EL FIDEICOMISO., menoscabando con esto el patrimonio fideicomitado a favor de los tenedores de valores.

LA FIDUCIARIA podrá ser removida según lo establecido por los artículos 30 y 31 de la Ley No. 1 de 5 de enero de 1984. Mientras existan VCN's emitidos y en circulación, los FIDEICOMISARIOS que representen al menos dos tercios (2/3) del Saldo Insoluto de Capital de los VCN's emitidos y en circulación, podrán remover a LA FIDUCIARIA y nombrar una nueva que haya manifestado estar dispuesta a aceptar el cargo, si consideran que LA FIDUCIARIA no está cumpliendo con lo establecido en EL FIDEICOMISO o si, en su opinión, no está desempeñado en forma satisfactoria sus funciones como tal. La decisión de dichos FIDEICOMISARIOS deberá tomarse de acuerdo a lo establecido en el Parágrafo siguiente.

#### PARÁGRAFO: (Reunión de Fideicomisarios)

En caso que se requiera una decisión de los FIDEICOMISARIOS Registrados de los VCN's de acuerdo a lo establecido en EL FIDEICOMISO, dicha decisión deberá tomarse en una reunión de FIDEICOMISARIOS Registrados convocada y celebrada de acuerdo las siguientes reglas y procedimientos, así como cualesquiera otras reglas y procedimientos complementarios que establezcan los FIDEICOMISARIOS Registrados que representen la mitad más uno al menos del Saldo Insoluto de Capital de los VCN presentes en cualquier reunión:

- (a) Las reuniones serán convocadas por LA FIDUCIARIA por iniciativa propia o si recibe una o más solicitudes formuladas por los FIDEICOMISARIOS de VCN's que representen no menos del quince por ciento (15%) del Saldo Insoluto de Capital total de los VCN's emitidos y en circulación.
- (b) Toda convocatoria para una reunión de FIDEICOMISARIOS se hará mediante notificación escrita a los FIDEICOMISARIOS de los VCN dirigida a la dirección que consta en el Registro que mantiene el Agente de Pago. Dicha convocatoria indicará la fecha, hora y lugar de la reunión, así como la agenda de la misma, y será enviada por lo menos diez (10) días hábiles antes de la fecha de la reunión. No obstante lo anterior, los FIDEICOMISARIOS podrán renunciar a la notificación previa y su presencia o representación en una reunión constituirá renuncia tácita a la notificación previa.
- (c) Los FIDEICOMISARIOS podrán hacerse representar por apoderados en debida forma.
- (d) Presidirá la reunión un funcionario de LA FIDUCIARIA y actuará como secretario otro funcionario de LA FIDUCIARIA.
- (e) La reunión se efectuará en presencia de un Notario Público quien dará fe de lo acordado.

(f) La presencia de FIDEICOMISARIOS que representen más de la mitad del Saldo Insoluto de Capital de los VCN's emitidos y en circulación constituirá quórum para celebrar la reunión. En caso de no obtenerse quórum, la reunión se celebrará en una segunda fecha con los FIDEICOMISARIOS que estén presentes en la misma.

(g) Cada Tenedor Registrado tendrá un (1) voto por cada dólar del saldo Insoluto de Capital de su respectivo VCN's emitido y en circulación.

(h) Toda decisión acordada por los Tenedores Registrados será vinculante para todos los FIDEICOMISARIOS de VCN's, estén o no representados en la reunión correspondiente.

(i) Una decisión se considerará acordada por los Tenedores Registrados si cuenta con el voto favorable de la mitad más uno (1) del Saldo Insoluto de Capital de los VCN's emitidos y en circulación que hayan constituido el quórum para la celebración de la reunión, según lo previsto en esta Sección, a menos que en este instrumento se requiera una votación superior. Alternativamente, cualquier consentimiento, desistimiento, decisión o renuncia de derechos de los FIDEICOMISARIOS de VCN's requerido por LA FIDUCIARIA o EL FIDEICOMITENTE en relación con EL FIDEICOMISO se considerará aprobado siempre que los FIDEICOMISARIOS que representen el cien por ciento (100%) del Saldo Insoluto de Capital de los VCN's emitidos y en circulación sean notificados sobre el consentimiento, decisión o renuncia, según sea el caso, y que FIDEICOMISARIOS que representen el porcentaje del Saldo Insoluto de Capital de los VCN's emitidos y en circulación requerido en este instrumento para el respectivo asunto firmen uno o más documentos o instrumentos otorgando dicho consentimiento o renuncia o aprobando la correspondiente decisión, según sea el caso.

LA FIDUCIARIA podrá renunciar a su cargo en cualquier momento, sin que para ello requiera causa específica. En este supuesto, LA FIDUCIARIA notificará por escrito a EL FIDEICOMITENTE, con una antelación no menor de treinta (30) días calendario, quienes deberán proceder a nombrar una nueva fiduciaria en un término no mayor a treinta (30) días. Vencido dicho término sin que EL FIDEICOMITENTE haya nombrado una nueva fiduciaria, LA FIDUCIARIA procederá a nombrar una nueva fiduciaria, la cual deberá contar con la debida licencia para el ejercicio de esta actividad.

LA FIDUCIARIA quedará relevada de toda responsabilidad por las obligaciones que hubiere adquirido como consecuencia del presente FIDEICOMISO desde el momento que entregue los bienes fiduciarios a la nueva fiduciaria.

El presente contrato de fideicomiso no contempla la figura del Fiduciario sustituto.

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

LA FIDUCIARIA tendrá las siguientes obligaciones:

Presentar a la Comisión Nacional de Valores y a la Superintendencia de Bancos de Panamá un informe trimestral del estado de EL FIDEICOMISO dentro de los primeros diez hábiles del mes siguiente.

Entregar a EL FIDEICOMITENTE al un informe trimestral del estado de EL FIDEICOMISO dentro de los diez hábiles del mes siguiente.

Actuar, en ejercicio de todos sus poderes y facultades, con la diligencia de un buen padre de familia y en concordancia con las leyes de fideicomisos y el presente contrato.

Las demás establecidas en el presente FIDEICOMISO y las que las partes acuerden como complemento o en adición al mismo.

Sin limitar el principio general establecido por la ley en el sentido de que LA FIDUCIARIA tendrá las más amplias facultades y poderes para administrar y disponer de los bienes fideicomitidos y podrá ejercer todas las acciones y derechos inherentes al dominio sobre los bienes fiduciarios, en los términos que considere necesarios, dentro de los parámetros determinados en EL FIDEICOMISO y demás condiciones y obligaciones legales tendrá como Deducir, retener, expender y pagar lo que sea necesario o conveniente, a su entero juicio y discreción, para sufragar los gastos inherentes a la conducción, manejo y disposición de EL FIDEICOMISO, y pagar todos los impuestos, pólizas de seguro, gastos legales, asesorías, deudas, reclamos o cargos que en algún momento se deba por, o que pueda existir en contra de, o en relación con, el presente Contrato.

Ejercer todos los derechos y acciones que le correspondan como acreedor de créditos de cualquier naturaleza, cedidos a EL FIDEICOMISO, incluyendo, sin limitación, la imposición de mecanismos y políticas de recaudación de los pagos que se reciban de los deudores, variación de tasas de interés y cualquier otra gestión extrajudicial o judicial de cobros de créditos que considere necesarios.

Ejercer todos los derechos y acciones que le correspondan como acreedor hipotecario de los créditos hipotecarios que formen parte de los bienes fideicomitidos, incluyendo, sin limitación, la imposición de mecanismos y políticas de recaudación de los pagos que se reciban de los deudores hipotecarios, la variación de tasas de interés de los créditos hipotecarios, la aprobación de constitución de gravámenes adicionales siempre que no contravengan al correspondiente crédito hipotecario sobre los bienes que lo garantizan, iniciar acciones extrajudiciales y judiciales de cobros de los créditos hipotecarios, ejecutar las garantías reales y personales, y administrar los bienes inmuebles que respaldan los créditos hipotecarios.

Comprometer o transar, o someter a arbitraje, o defenderse con cargo a EL FIDEICOMISO y a EL FIDEICOMITENTE, ante demandas o reclamos que se presenten con ocasión el presente Contrato o de su ejecución.

Actuar a través de mandatario(s) o apoderado(s) en lo que sea necesario o conveniente, a su entero juicio o discreción, para cumplir con sus obligaciones y ejercer sus facultades.

Cobrar, directamente de los bienes fideicomitidos si así lo tuviere a bien, sus honorarios de estructuración y comisiones de administración y los gastos de ejecución de EL FIDEICOMISO.

Remover al Administrador de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Administración, la lo cual no podrá ser efectiva hasta tanto LA FIDUCIARIA asuma la administración o haya contratado los servicios de administración de un nuevo administrador.

Cualquier otra atribución establecida en el presente FIDEICOMISO o acordada posteriormente entre las partes.

El contrato de Fideicomiso no contempla instrucciones del fideicomitente en cuanto a que el fiduciario le esté prohibido o no;

-Invertir los bienes fideicomitidos en cuanto acciones de la empresa fiduciaria y en otros bienes de su propiedad, así como en acciones o bienes de empresas en las cuales tenga participación o en las que sus directores sea socios, directivos asesores o consejeros.

-Adquirir por interpósita persona, los bienes dados en fideicomiso.

No, obstante, esto va en contra de actuar como buen padre de familia, que es una de las atribuciones del Fiduciario.

El fiduciario no cuenta con facultad para autorizar sustitución de garantías otorgadas como parte de la solicitud de oferta pública.

**Prohibiciones y Limitaciones de la Fiduciaria:** Los bienes fiduciarios constituirán un patrimonio separado, independiente y distinto de los bienes propios de LA FIDUCIARIA para todos los efectos legales y no podrán ser secuestrados ni embargados, salvo por obligaciones incurridas o por daños causados con ocasión de la ejecución del presente FIDEICOMISO, o por terceros cuando dichos bienes fiduciarios se hubieren traspasado o retenido con fraude y en perjuicio de sus derechos.

Los bienes fideicomitidos no podrán ser, ni total ni parcialmente, hipotecados; o dados en prenda ni constituirse sobre ellos cualquier otro gravamen voluntario, por parte de EL FIDEICOMITENTE. De igual manera, los bienes fideicomitidos no podrán ser, ni total ni parcialmente, secuestrados, embargados o de cualquier otra manera perseguidos por los acreedores de EL FIDEICOMITENTE, de LA FIDUCIARIA, ni de ambos.

LA FIDUCIARIA no podrá, con los bienes fideicomitidos, contratar otros empréstitos o emitir títulos de deuda, salvo por las obligaciones contempladas en EL FIDEICOMISO.

**Reglas de Acumulación, distribución o disposición de bienes, rentas y productos de los bienes del Fideicomiso.** LA FIDUCIARIA deberá actuar con la diligencia de un buen padre de familia en el ejercicio de su cargo y no podrá disponer de los bienes fiduciarios en forma contraria o distinta a la establecida en el presente contrato de FIDEICOMISO. LA FIDUCIARIA podrá establecer todas aquellas cuentas bancarias y contables que considere necesarias o convenientes para permitirle cumplir con los objetivos de EL FIDEICOMISO. Los términos, condiciones y reglamentaciones de dichas cuentas serán determinadas y por LA FIDUCIARIA. Asimismo, LA FIDUCIARIA utilizará los bienes fideicomitidos para dar cumplimiento a los fines y objetivos de EL FIDEICOMISO, Sin limitar los

poderes y facultades otorgadas a LA FIDUCIARIA en el párrafo anterior, LA FIDUCIARIA utilizará los bienes fiduciarios, entre otros, para: (i) invertir y mantener invertido las sumas líquidas recibidas en títulos de deuda emitidos por la República de Panamá, valores de emisores privados con calificación de grado de inversión u otros instrumentos de inversión de similar o superior liquidez y seguridad; (ii) pagar todos aquellos gastos y costos en que incurra el Administrador en el ejercicio de los derechos de LA FIDUCIARIA como acreedora de los Créditos Hipotecarios, incluyendo, sin limitación, los gastos de cobranzas judiciales y extrajudiciales de los Créditos Hipotecarios, los gastos de ejecución de las garantías que respaldan dichos Créditos Hipotecarios y los gastos de conservación, administración y aseguramiento de los bienes que garantizan los Créditos Hipotecarios; (iii) pagar todas aquellas comisiones, gastos e indemnizaciones a que tengan derecho, o en que incurran, LA FIDUCIARIA, el Agente de Pago y el Administrador los gastos deberán ser justificados, soportados y aprobados por LA FIDUCIARIA en el ejercicio de sus respectivos cargos, atributos, derechos y obligaciones según los términos de EL FIDEICOMISO, del Contrato de Agencia de Pago, del Contrato de Administración y de los demás Documentos de Contratación; (iv) pagar los intereses, capital y demás sumas que se adeuden según los términos de las facilidades de crédito autorizadas en el Contrato de Administración y los VCN's; y (v) distribuir a LOS FIDEICOMISARIOS aquellas sumas que les correspondan de conformidad con los términos del presente Fideicomiso.

LA FIDUCIARIA realizará todos los pagos a los que se hace mención siempre que existan recursos disponibles en EL FIDEICOMISO y en todo caso su obligación se limita hasta la concurrencia de los mismos. Dicha disposición de recursos igualmente se predica para el pago de los VCN's garantizados en caso de presentarse una causal de incumplimiento y que corresponda a LA FIDUCIARIA proceder a la venta de los activos de EL FIDEICOMISO. No obstante, en caso de que el producto de la colocación de los VCN's sea superior al precio pagado por los Créditos Hipotecarios según el Contrato de Cesión, más los Gastos de Organización, LA FIDUCIARIA utilizará dicha diferencia para pre pagar, a pro rata, a LOS FIDEICOMISARIOS el capital de los VCN's, hasta la cantidad que represente la antes mencionada diferencia.

En caso que el Administrador lo considere, en su opinión, en el mejor interés de LOS FIDEICOMISARIOS, el Administrador podrá, en cualquier momento y cuantas veces considere apropiado, recomendar que se proceda con la venta de los Créditos Hipotecarios que forman parte de EL FIDEICOMISO. Dicha recomendación deberá constar por escrito y estar dirigida a LA FIDUCIARIA quien en todo caso evaluará las condiciones esgrimidas por el Administrador y velando ante todo por el patrimonio de EL FIDEICOMISO lo autorizará. Dentro de los quince (15) días siguientes al recibo de dicha notificación, LA FIDUCIARIA transmitirá la recomendación a todos LOS FIDEICOMISARIOS, a través de EL FIDEICOMITENTE, informándoles que, transcurridos sesenta (60) días contados a partir de la fecha de esta notificación, procederá con la venta de los Créditos Hipotecarios a menos que dentro de dicho plazo LOS FIDEICOMISARIOS que representen no menos del cincuenta y un por ciento (51%) del saldo insoluto de capital de los VCN's emitidos y en circulación soliciten a LA FIDUCIARIA no proceder con dicha venta. En caso de que proceda la venta de los Créditos Hipotecarios, LA FIDUCIARIA encomendará al Administrador la gestión de venta y oportunamente celebrará el correspondiente contrato de compraventa de los Créditos Hipotecarios con el comprador escogido por el Administrador siempre que LA FIDUCIARIA considere los términos y condiciones convenidos por el Administrador en los mejores intereses de EL FIDEICOMISO y de LOS FIDEICOMISARIOS. Una vez celebrada la venta y pagado el precio de los Créditos Hipotecarios, LA FIDUCIARIA pondrá a disposición del Agente de Pago el producto de la venta de los Créditos Hipotecarios (menos los costos y gastos relacionados con la misma) y el efectivo que constituye el resto de los Bienes Fiduciarios para pagar el capital e intereses adeudados así como cualquier otra suma pagadera a LOS FIDEICOMISARIOS de conformidad con los términos y condiciones de los mismos y



el Contrato de Administración. Cualquier saldo en efectivo que forme parte de los Bienes Fiduciarios después de realizar el pago de la totalidad de las sumas adeudadas a LOS FIDEICOMISARIOS, al Fiduciario o al Administrador o de cumplir cualesquiera otras obligaciones que deban ser cubiertas con cargo a los Bienes Fiduciarios, según EL FIDEICOMISO y demás Contratos Anexos, serán entregados a la empresa emisora, a título de FIDEICOMITENTE.

El Fideicomiso en una de sus cláusulas advierte con relación a bienes retenidos por fraude y en perjuicio de derecho de terceros así: Los bienes fiduciarios constituirán un patrimonio separado, independiente y distinto de los bienes propios de LA FIDUCIARIA para todos los efectos legales y no podrán ser secuestrados ni embargados, salvo por obligaciones incurridas o por daños causados con ocasión de la ejecución del presente FIDEICOMISO, o por terceros cuando dichos bienes fiduciarios se hubieren traspasado o retenido con fraude y en perjuicio de sus derechos.

El mecanismo de comunicación entre el fiduciario y los tenedores registrado es el siguiente:

Toda notificación o comunicación a EL FIDEICOMITENTE o a LA FIDUCIARIA deberá ser dada por escrito y entregada y firmada por la persona que da la notificación, cuando sea del caso, a las siguientes direcciones:

A EL FIDEICOMITENTE:

HIPOTECARIA METROCREDIT

Atención: JOSÉ MARÍA HERRERA

Vía España y Vía Argentina,

Edificio Casa Bella, 2º piso, Oficina 4,

Apartado 9149, Zona 9, Panamá.

Teléfono: 223-6065

Fax::213-0622

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

A LA FIDUCIARIA:

ABS TRUST INC.

Atención: GILBERTO SUCRE

# 97 entre Calles 71 y 72

San Francisco

Apartado 0830-01202, Panamá

Teléfono: 226-3775

Fax: 226-3778

Email: info@abstrust.com

Toda notificación o comunicación de EL FIDEICOMITENTE o de LA FIDUCIARIA a LOS FIDEICOMISARIOS con ocasión de EL FIDEICOMISO, deberá ser hecha mediante envío por correo certificado, porte pagado, a la última dirección de EL FIDEICOMISARIO que aparezca en el Registro o mediante publicación en dos diarios de amplia circulación nacional, una vez en cada diario, en dos días hábiles distintos y consecutivos. Si la notificación y comunicación es enviada de acuerdo al primer caso, se considerará debida y efectivamente dada en la fecha en que sea franqueada, independientemente de que sea o no recibida por EL FIDEICOMISARIO; y en el segundo caso, se considerará dada en la fecha de la segunda publicación del aviso.

De acuerdo al contrato de Fideicomiso, El Fiduciario no está obligado a dar caución especial de buen manejo.

En virtud del Fideicomiso de Garantía, el Fiduciario, (ABS Trust, Inc), ha celebrado un contrato de Administración de Cartera de Créditos con Hipotecaria Metrocredit, S.A., como Administrador, para que se encargue de la administración de los bienes que efectivamente hayan sido traspasados al Fideicomiso de Garantía, y que con sujeción a los términos y condiciones que se establecen en el Contrato de Administración, el administrador pueda asumir la administración de los bienes fideicomitados para el beneficio del Fiduciario y para que pueda ejercer todos los derechos y deberes del fiduciario como Acreedor Hipotecario de los bienes.

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 omita 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 recibida 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:

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

- (f) LA FIDUCIARIA utilizará el producto de la venta de los bienes fiduciarios, con el ánimo de cancelar las obligaciones derivadas de los correspondientes VALORES, sin que por ello se garantice su cancelación total. En caso de valores insolutos, estas obligaciones serán asumidas directamente por EL FIDEICOMITENTE, quien desde ya por este medio las acepta como suyas.
- (g) Una vez notificada la Declaración de Vencimiento Anticipado, el Poder otorgado en la cláusula SEXTA del presente contrato, referente a la administración de los bienes fiduciarios, se considerará revocado y cualquier pago que reciba EL FIDEICOMITENTE será remitido inmediatamente a LA FIDUCIARIA.

Las controversias que surjan entre EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA, o entre LOS FIDEICOMISARIOS y LA FIDUCIARIA, derivadas de la ejecución de EL FIDEICOMISO, serán sometidas a arbitraje de Derecho, ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industrias de la República de Panamá, conforme a sus Reglamentos de Conciliación y Mediación y al Decreto Ley 5 de 8 de julio de 1999 que establece el régimen general de arbitraje y de la conciliación y la mediación en la República de Panamá.

Cada parte conviene designar a un árbitro, y estos designarán a un dirimente. Los árbitros deberán ser abogados idóneos para ejercer la profesión en la República de Panamá.

La firma de contadores autorizada para auditar al fiduciario es Barreto y Asociados, ubicados en Calle 37 Este y Avenida Perú 5-36, Apartado 0816-02151Panama 5, Panamá, Teléfono 225-1485, Fax: 227-0755, E-Mail: [barreto@cwpanama.net](mailto:barreto@cwpanama.net). El socio a cargo de la cuenta es el Lic. Carlos Aizpurúa.

Si bien el Contrato de Fideicomiso no lo especifica, en caso de que un beneficiario del fideicomiso desee obtener copia del mismo, deberá solicitarla por escrito al Fiduciario, quien emitirá una copia con cargo al solicitante.

El Contrato de Fideicomiso se encuentra firmado por la firma forense Sucre, Briceño & Co., Asesores Legales del oferente, siendo el socio responsable el Lic. Fernando Sucre Miguez. Las generales de esta empresa son las siguientes: Ave. Samuel Lewis y Calle 58 Obarrio, Torre ADR, Piso 8, Apartado 0816-01568, Teléfono 208-5400, Fax: 263-4194, E-Mail: [fsucre@sucrelaw.com](mailto:fsucre@sucrelaw.com)

## **VII.- INFORMACION DE LA COMPAÑÍA**

### **A.- HISTORIA Y DESARROLLO DEL EMISOR:**

#### **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.2PERSONAL 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 47 empleados más su dueño- gerente, y además cuenta con 7 centros de captación de préstamos; además de la Casa Matriz cuenta con oficinas en David, Santiago, Chitré, Aguadulce, Penonomé, La Chorrera y una nueva oficina en Cerro Viento.

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 Acond	G de Org.	Totales
Chitré	0	16367	11615	6574	2091	5597	42244
Santiago	0	16667	12906	5962	1601	8699	45835
Penonomé	158000	36333	20416	9321	1238	5970	231278
David	0	26081	12749	7158	1500	1160	48648
Aguadulce	0	12381	7035	6709	1099	2677	29901
La Chorrera	0	13619	15485	8438	1496	5479	44517
Cerro Viento	0	15654	0	8927	0	5638	30219
<b>Totales</b>	<b>158000</b>	<b>137102</b>	<b>80206</b>	<b>53089</b>	<b>9025</b>	<b>35220</b>	<b>472642</b>

## **A.3CAPITALIZACIÓN 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 \$421,896 mil misma que será cancelada con el producto de la presente emisión. Debido a la baja utilización de sus líneas de crédito, el emisor ha disminuido voluntariamente las mismas de \$4,750,000.00 a \$4 millones.

A continuación detalle de líneas de créditos otorgadas por bancos y sus características:

BANCO	MONTO	TASA DE INTERES	GARANTIA	PLAZO
Caja de Ahorros	1,000,000	9%	Hipotecas al 125%	48 meses
Metrobank	1,000,000	7%	Hipotecas al 125%	48 meses

Banco BBVA	1,000,000	6.5%	Hipotecas 125%	al	48 meses
Global Bank	1,000,000	7.5%	Hipotecas 125%	al	48 meses

Las emisiones anteriores,(ver página 33) están garantizadas por una cartera de 912 hipotecas que suman \$35,608,045 lo que significa que el monto promedio por hipoteca es de 0.18% del total de la cartera, lo que indica un riesgo altamente diversificado, así como los préstamos. La empresa encargada de todos los avalúos de Hipotecaria Metrocredit es AIR Avalúos, empresa de la localidad, y cuyos avalúos son reconocidos en los principales bancos y aseguradoras de la plaza, tales como Banistmo, Aseguradora Mundial, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), Sctotiabank, HSBC Bank (Panamá, S.A.), Banco General, S.A. y la Caja de Ahorro, así como en todas las aseguradoras de la plaza. Esta empresa fue fundada en el año 2001, como parte del Grupo AIR fundado en 1985. Cuenta con sucursales en Zona Libre de Colón, David, Chiriquí y en Santiago de Veraguas. Entre sus principales servicios se encuentran: avalúos residenciales, comerciales, avalúos pecuarios y agrícolas, avalúos de embarcaciones, inspecciones de maquinaria, inspecciones de avance de obra para fianzas de construcción y para financiamiento interino, e inspecciones de administración de riesgo. Recientemente integró a la empresa Avinco fundada en el año 2000, como empresa evaluadora de reconocido prestigio, en el ámbito bancario y empresarial, que igualmente es aceptada por la mayoría de bancos y aseguradoras del país, e incluso el MEF.

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

A continuación presentamos un estado de capitalización y endeudamiento del Emisor para los períodos de 31 de diciembre de 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 Dic. 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	421,896
Impuestos y retenciones por pagar	334,713	383,027	462,573	407,443
Cuentas por pagar	359,202	681,349	848,948	367,996
Ingresos e intereses no devengados	4,613,648	5,587,848	6,038,297	6,237,193
Cuentas por pagar accionistas	0	0	0	6,000
Bonos y VCNs por Pagar por Pagar	5,996,000	11,614,000	16,043,000	21,005,000
<b>Total de pasivos</b>	<b>12,818,477</b>	<b>18,896,490</b>	<b>24,337,633</b>	<b>28,445,528</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	1,860,000
Utilidades retenidas	37,521	128,205	319,008	575,083
Total de patrimonio de accionistas	857,521	1,428,205	1,819,008	2,435,083



<b>TOTAL</b>	<b>13,675,998</b>	<b>20,324,695</b>	<b>26,156,641</b>	<b>30,880,611</b>
--------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

El 24 de noviembre de 2010 con la Resolución No. CNV 485-10, la Comisión Nacional de Valores, autorizó la Cuarta Emisión de Bonos Hipotecarios, esta por \$6 millones, de los cuales se han colocado al 31 de diciembre 2010 \$2, 010,100.00, quedando un saldo disponible para la venta de \$3,990,000. El tercer trimestre del año, la empresa obtuvo una nueva autorización para la Emisión de valores comerciales negociables, mediante Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores No. CNV230-10 del 22 de junio de 2010, por \$9 millones, la cual recogió la emisión emitida mediante Resolución de la Comisión Nacional de Valores No. CNV388-09 del 17 de agosto de 2009. Al 30 de septiembre de 2010 se había colocado la totalidad de la emisión. De la emisión previa de bonos por \$ 7 millones, autorizada mediante Resolución No. CNV 193-08 del 8 de julio de 2008, quedan por colocar al 30 de septiembre de 2010 solamente \$5,000.00, lo que significa que básicamente se colocó en su totalidad. Con el producto de esta emisión de bonos la empresa ha abonado sus obligaciones bancarias y el remanente es utilizado como capital de trabajo. Al 31 de diciembre de 2010 todas las garantías se encuentran depositadas en el fiduciario ABS TRUST.

Se presentó una nueva emisión de Valores Comerciales Negociables por \$4 millones, autorizado por la Comisión Nacional de Valores, según Resolución No. CNV-404-10 del 6 de octubre de 2010, misma que se colocó durante el mes de abril del año 2011, por lo tanto la misma no aparece en los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2010.

#### **B.- CAPITAL ACCIONARIO:**

En reunión extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a 2,000 acciones con valor de B/.1, 000 cada una, tal como consta en la Escritura Pública No. 9685 de 6 de mayo de 2008, debidamente inscrita en el Registro Público el 12 de mayo de 2008.

El Emisor, debido a que su principal accionista efectuó aportes extraordinarios a capital, ha logrado al 31 de diciembre de 2010 un capital pagado de US\$1, 860,000.00, en efectivo (1,860 acciones), mismo que se espera llevar a \$2 millones en el año 2011.

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>	1,860,000

No hay acciones en tesorería, ni derechos preferentes de compra. La empresa tiene un solo accionista.

#### **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.

### 1. Giro Normal del Negocio

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

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

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

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

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

### 2. Descripción de la Industria.

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)**

<b>TIPOS DEPRESTAMOS</b>	<b>2006 I</b>	<b>2006 II -</b>	<b>2006 III</b>	<b>2006 IV</b>	<b>Total</b>
	<b>Trim</b>	<b>Trim</b>	<b>Trim</b>	<b>Trim</b>	
<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
146	2009

Fuente: Dirección General de Empresas Financieras/MICI  
Febrero 2010

### 3. Principales Mercados donde compete.

El emisor tiene oficinas de captación de Préstamos en Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce y La Chorrera. Todos los préstamos son procesados y autorizados en la Casa Matriz de Panamá, por lo tanto no hay estadísticas de colocaciones por oficina.

Ningún crédito representa siquiera el 1% del monto total de colocaciones de la empresa.

### 4. Otros

a.- el negocio del emisor no depende de las condiciones climáticas

b.- no hay materia prima que afecte este negocio

c.- el emisor tiene un equipo de ventas en cada centro de captación de préstamos y además se apoya en una fuerte campaña publicitaria a través de televisión, radio y vallas de carretera.

d.- el emisor no es dependiente ni de patentes ni licencias industriales.

e.- bases en que se apoya para declaraciones sobre posición competitiva-no aplica

f.- el emisor está regulado y supervisado por la Dirección Nacional de Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias.

### 5. Restricciones Monetarias

No existe ninguna ley o decreto que imponga restricciones monetarias al emisor.

### 6. 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.

### 7. Sanciones Administrativas

El Emisor no ha sido sancionado administrativamente por la Comisión Nacional de Valores.

### E.- ESTRUCTURA ORGANIZATIVA:

El emisor no forma parte de un grupo

## F.- PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS:

Al 30 de diciembre 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 \$472,642, tal y como aparece en la página 31 del presente prospecto.

## G.- 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.

## H.- 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

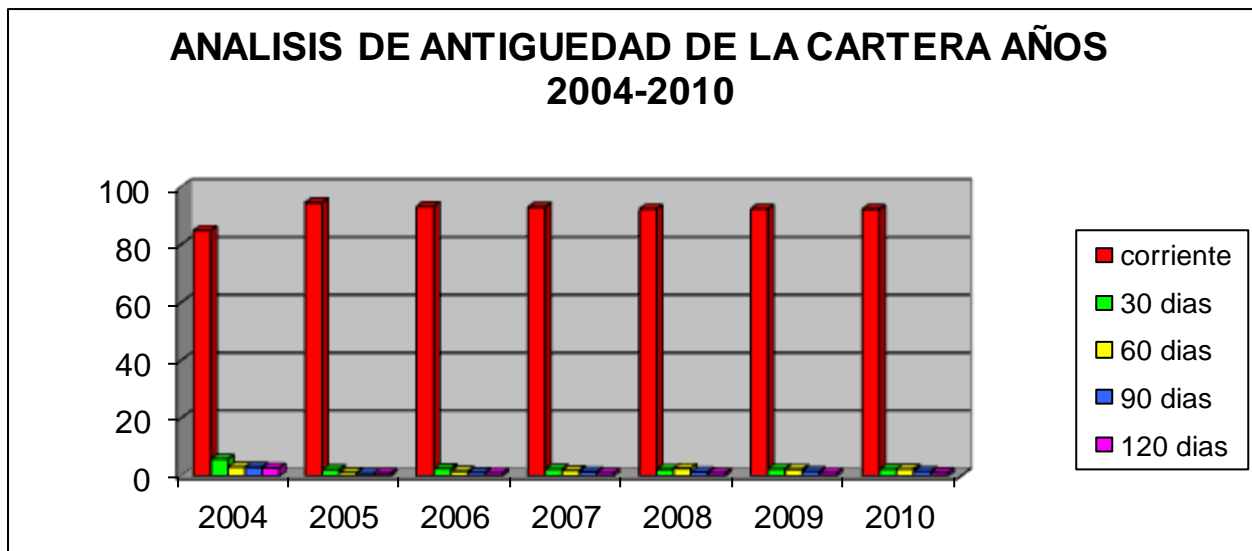
### A.- LIQUIDEZ:

La liquidez de un negocio en su forma mas simple mide la capacidad del mismo en cumplir en todo momento con las obligaciones que requieran desembolsos de efectivo. La empresa mantiene un control constante de sus activos y sus pasivos y ajusta estas posiciones en función de los requisitos cambiantes de liquidez. Para el período correspondiente al año 2010, la empresa registró activos circulantes por un monto de B/.29,896,222. Los activos circulantes representan el 96.81% del total de activos, el restante 3.19% está representado por mobiliario y equipo de oficinas 1.46%, y propiedades disponibles para la venta y otros activos representan el restante 1.73% del total de activos.

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de B/28, 445,528 y han aumentado producto de la venta de la emisión de Bonos y Valores Comerciales Negociables (en 30.93%).

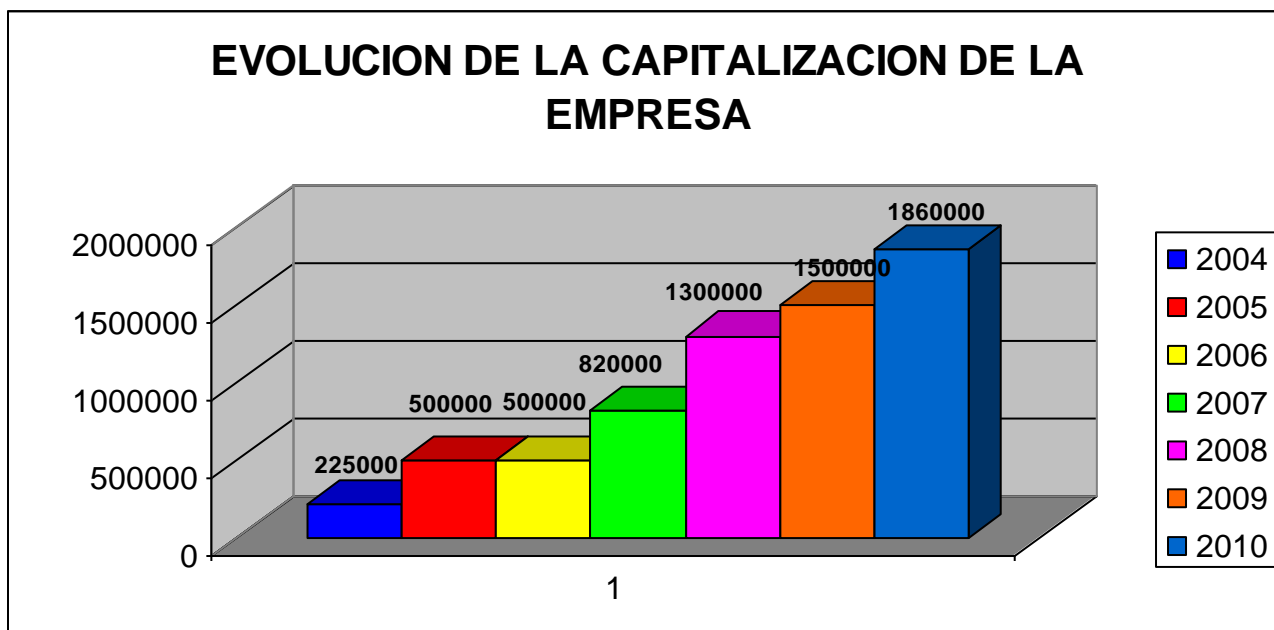
La relación corriente al 31 de diciembre de 2010 es de 2.98 a 1

Siendo la cobranza de sus préstamos, la fuente de repago de la emisión, y un indicativo de eficiencia operativa, a continuación presentaremos un cuadro conteniendo un análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar a través de los años 2004, hasta el 31 de diciembre de 2010.



## B.-RECURSOS DE CAPITAL:

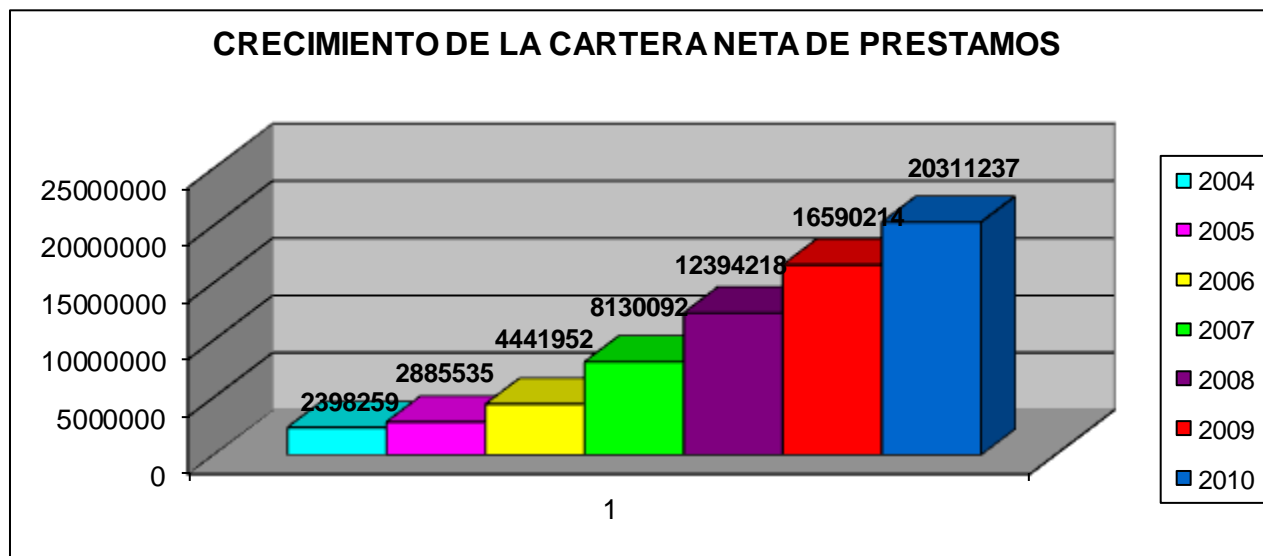
En mayo del año 2005 se pasa de tener un capital de US\$200,000 a US\$500,000, debido a la capitalización de utilidades y cuentas por pagar a los accionistas La empresa aumentó su capital pagado a una suma de B/820,000.00 en el año 2007 . En reunión extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, se aprobó 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. La empresa aumentó su capital pagado a una suma de B/. 1, 860,000 en efectivo en el cuarto trimestre del año 2010, y su relación de apalancamiento en la actualidad es de 11.68 veces vs. 13.38 a diciembre 31 de 2009. A pesar de un aumento en la colocación de valores, el aumento de capital y de utilidades retenidas, mas el mayor aumento de activos vs. pasivos, influyó en mantener a niveles de apalancamiento menores al trimestre previo. Hubo aumento de capital pagado en el período por \$360,000 y su accionista pretende aumentar el mismo a corto plazo, para llevarlo a B/.2 millones.



## C.- RESULTADOS DE OPERACIONES:

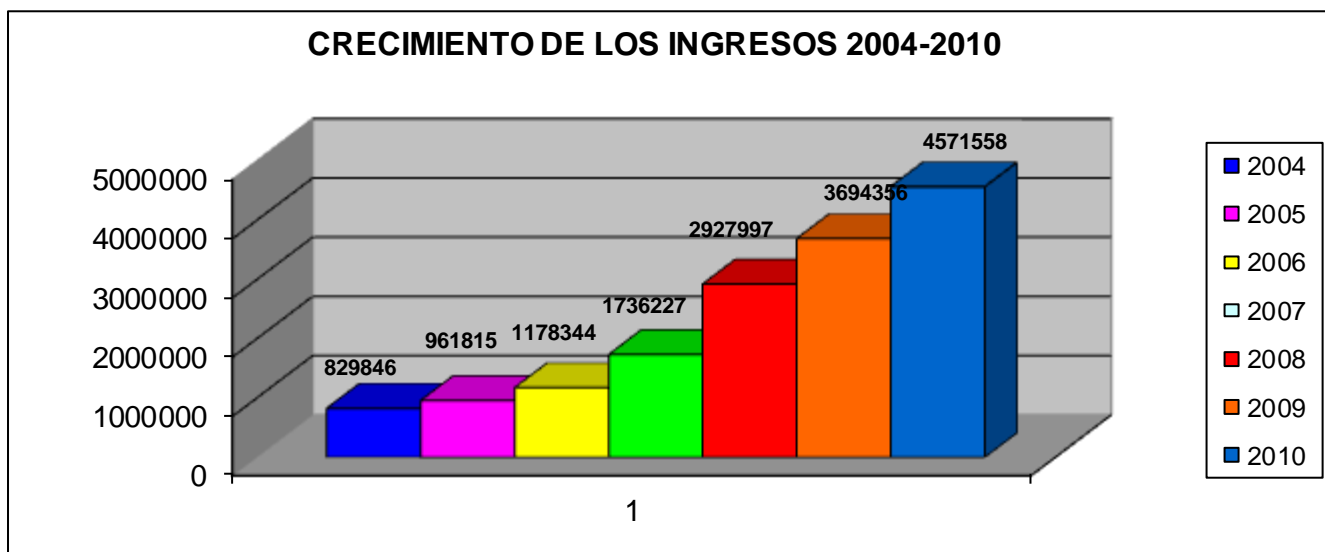
Durante este período, la empresa obtuvo ingresos totales por el orden de B/.4, 571,558 o sea un 23.74 % superior al año 2009, desglosando el mismo así: intereses ganados el 69.63%, manejo el 5.29 %, intereses ganados de plazos fijos el 1.20% y otros por 23.88%. Los gastos en general alcanzan a B/.3, 981,948, siendo los mas representativos los relacionados con los intereses financieros y de valores, por un monto de B/.1, 468,604 o sea un 36.88% del total, los honorarios, gastos de personal y relacionados alcanzaron una cifra de B/.1, 157,421 para un total de 29.07%

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 siete 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	2010	2008/2007	2009/2008	2010/2009
<b>Activos</b>							
Efectivo	886,694	2,154,810	3,453,948	4,796,259	+143.02	+60.29	+38.86



Préstamos por cobrar, neto	8,130,092	16,992,284	21,280,502	25,022,574	+109.00	+25.24	+17.58
Cuentas por cobrar-Century A Service	0	0	50,000	0	0	0	0
Adelanto a prest. P. cobrar	14,535	10,841	11,884	12,350	-25.41	+9.62	+3.92
Adelanto a compras	57,775	117,875	49,875	64,875	+104.02	-57.69	+30.08
Gastos pagados por anticipado	5,030	728	10,642	79	-85.53	+1361.81	-99.26
Eq. mobiliario y mejoras	201,951	295,331	432,453	512,927	+46.24	+46.43	+18.61
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	4,032	0	+23.25	+52.09
Gastos de Organización	56,412	78,782	61,814	63,047	+39.65	-21.54	+1.99
CxC otras	212,073	326,382	382,383	0	+53.90	+17.16	0
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	0	+66.31	+88.78	0
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>30,880,611</b>	<b>+110.99</b>	<b>+28.69</b>	<b>+18.06</b>
<b>Pasivos</b>							
Sobregiros bancarios	744,976	22,814	242,957	7,044	-96.94	+964.95	-97.10
Obligaciones bancarias	769,938	607,452	701,858	421,896	-21.10	+15.54	-39.89
Abonos que no corresponden	818	7,543	23,679	13,248	+822.13	+213.92	-44.05
Cuentas por pagar	27,860	31,094	81,180	367,996	+11.61	+161.08	+353.31
Impuesto s/renta por pagar	264,191	370,554	433,165	376,024	+40.26	+16.90	-13.19
Bonos y VCNs por pagar	5,996,000	11,614,000	16,043,000	21,005,000	+93.70	+38.14	+30.93
Impuesto y ret. por pagar	4,154	4,930	5,729	8,293	+18.68	+16.21	+44.75
Cuentas por pagar a accionistas	0	0	0	6,000	0	0	0
Intereses no devengados	0	4,598,066	4,690,288	4,711,337	0	+2.01	+0.45
Cuentas por pagar honorarios	0	15,850	15,850	0	0	0	0
Cuentas por pagar - otras	330,562	634,405	751,918	0	+91.92	+18.52	0
Ingresos-gastos de manejo no deveng.	570,793	989,782	1,348,009	1,525,856	+73.40	+36.19	+13.19
Impuesto sobre la renta diferido	66,368	0	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>28,445,528</b>	<b>+115.33</b>	<b>+10.02</b>	<b>+16.88</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	1,860,000	+58.54	+15.38	+24.00
Utilidades retenidas	37,521	128,205	319,008	575,083	+241.69	+148.83	+80.27
Total de Patrimonio de accionistas	857,521	1,428,205	1,819,008	2,435,083	+66.55	+27.36	+33.87
<b>Total de Pasivos y Patrimonio</b>	<b>9,633,143</b>	<b>20,324,695</b>	<b>26,156,641</b>	<b>30,880,611</b>	<b>+110.99</b>	<b>+28.69</b>	<b>+18.06</b>

Fuente: Estados Financieros del Emisor

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

	<b>Auditados al 31 de dic.</b>				<b>Variación Porcentual</b>		
	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2008/2007</b>	<b>2009/2008</b>	<b>2010/2009</b>
<b>INGRESOS :</b>							
Intereses en préstamos	1,159,364	2,239,777	2,783,663	3,183,001	+93.19	+24.83	+14.35
Comisión de manejo	147,836	189,938	219,787	241,871	+28.48	+15.72	+10.05
Intereses ganados-plazo fijos / ah.	29,195	48,247	1,079	54,659	+65.26	-97.76	+4,965.71
Otros ingresos	399,832	450,035	689,827	1,092,027	+12.55	+53.28	+58.30
Total de ingresos	1,736,227	2,927,997	3,694,356	4,571,558	+68.64	+26.17	+23.74
<b>GASTOS DE OPERACIONES</b>							
Intereses pagados	470,576	777,094	1,228,934	1,468,604	+65.14	+58.14	+19.50
Gastos generales y administrativos	1,009,293	1,868,673	2,022,802	2,513,344	+85.16	+8.25	+24.25
Total de gastos de operaciones	1,479,869	2,645,767	3,251,736	3,981,948	+78.78	+22.90	+22.45
<b>UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>	256,358	282,230	442,620	589,610	+10.09	+56.83	+33.21
Impuesto causado	44,323	73,712	139,154	166,333	+66.30	+88.78	+19.53
Impuesto diferido	28,185	0	0	0	0	0	0

<b>IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>	<b>72,508</b>	<b>73,712</b>	<b>139,154</b>	<b>166,333</b>	<b>+1.66</b>	<b>+88.78</b>	<b>+19.53</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>183,850</b>	<b>208,518</b>	<b>303,466</b>	<b>423,277</b>	<b>+13.42</b>	<b>+45.52</b>	<b>+39.48</b>

Fuente: Estados Financieros del Emisor

#### **D.- ANALISIS DE PERSPECTIVAS:**

Producto de una buena campaña de publicidad bien dirigida a través de diferentes medios de comunicación, la apertura de seis sucursales en el interior del país, David, Chitré y Santiago, Aguadulce y Penonomé, y también la Sucursal Chorrera, igualmente en el año 2011 se abrió la sucursal Cerro Viento, y al haber alcanzado un grado de madurez el negocio, las colocaciones netas de préstamos han aumentado durante el presente trimestre un 4.37 % comparativamente al trimestre anterior, y el acumulado del año 22.43 % vs. el año 2009.

Consideramos que con otras sucursales en proyecto, y con la continuación en la colocación de los bonos y la obtención de fondos a tasas y plazos más favorables, el crecimiento de la cartera continuará en ascenso. Dado que el interior ha representado un importante porcentaje del aumento de la cartera de préstamos en los últimos dos años, sobre todo en el área de provincias centrales, área no atendida anteriormente, la dirección de la empresa ha tomado una política agresiva de expansión. Es importante mencionar que la sucursal de Chitré ya sufrió una mudanza, dado que el local anterior se estaba quedando pequeño para atender la creciente demanda de solicitudes de crédito.

80% de la cartera corresponde a préstamos con garantía hipotecaria y 20 % de préstamos a jubilados proporción que se mantiene desde hace ya bastantes meses. Adicionalmente se brindará el beneficio de crédito con garantía hipotecaria a clientes que no sean jubilados a partir del próximo año.

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

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

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

**JOSE MARIA HERRERA-** Gerente General y Apoderado General

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

correo electrónico es: [hipotecaria@metrocreditpanama.com](mailto:hipotecaria@metrocreditpanama.com). Apartado 0830-00827 Es Ejecutivo, y ciudadano panameño. Nacido el 10 de abril de 1943.

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

Odontólogo de profesión, posee un título universitario de la Universidad de Sao Paulo, Brasil, como Cirujano Dentista, con un Post Grado en Cirugía Buco Maxilar. Ha laborado en el Sistema Integrado de Salud de Azuero, por 15 años y se ha desempeñado como Jefe del Servicio de Odontología, igualmente en el Hospital El Vigía, de Chitré como Cirujano Maxilofacial, así como en la práctica privada por los últimos 42 años. Su dirección comercial es Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es: [hipotecaria@metrocreditpanama.com](mailto:hipotecaria@metrocreditpanama.com), Apartado 0830-00827. Es ciudadano panameño, nacido el 12 de julio de 1939. Ha ejercido el cargo desde el 7 de mayo de 1996, (14 años)

**CARLOS HERRERA CORREA-** Director y Secretario

Es Licenciado en Mercadotecnia de la Universidad Santa María la Antigua (USMA). como Gerente General de Mac Power, empresa dedicada al desarrollo de Base de Datos . En la actualidad se desempeña como Gerente General de la empresa Metroempeños desde el años 1997. También practicó la docencia como profesor de computadoras especialista en Mac. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es: [es:hipotecaria@metrocreditpanama.com](mailto:es:hipotecaria@metrocreditpanama.com). Apartado 0830-00827 Es ciudadano panameño, nacido el 23 de marzo de 1970. Su dirección comercial es Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo

**EJECUTIVOS**

**JOSE MARIA HERRERA-** Gerente General .

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

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

Posee una Maestría en Administración de Empresas con énfasis en Recursos Humanos de la ULACIT, igualmente un Postgrado en Administración Tecnológica de esa misma Universidad y una

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

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

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

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

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

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

Cuenta con estudios universitarios de Contabilidad, en la Universidad de Panamá.

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

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

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

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

El Emisor no tiene mas empleados de importancia ni asesores, salvo los legales quienes son Sucre, Briceño & Co., domiciliados en la Ave. Samuel Lewis, Edificio ADR, Piso 8 con teléfono 208-5400; Fax 263-4194, email: [fsucre@sucrelaw.com](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.

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) Apartado6498 Panamá, 5, Panamá.

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

## **B.- COMPENSACIÓN:**

1.- En el año 2010 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.

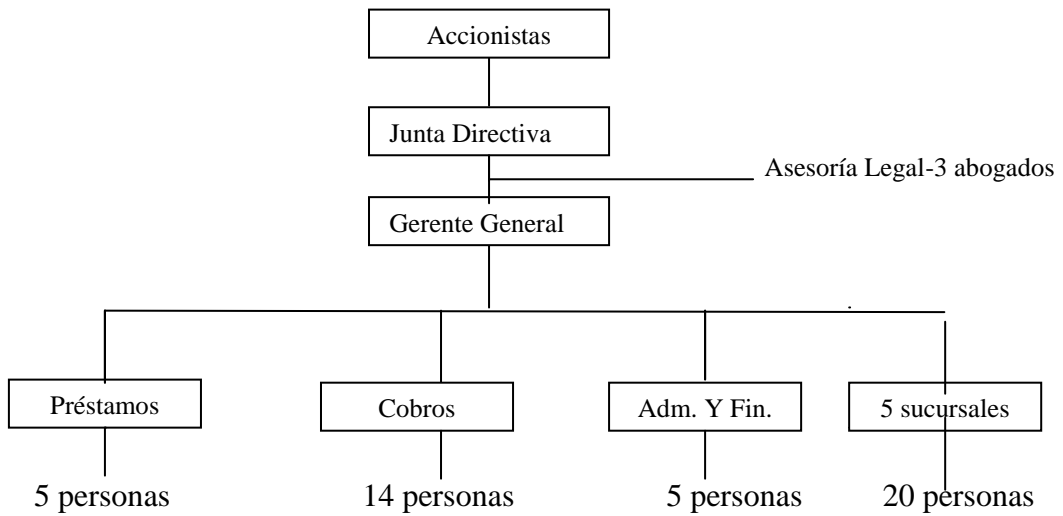
Las prácticas de Gobierno Corporativo se han adoptado parcialmente, mas no en base a reglamentación específica, tal como lo establece el Acuerdo No.12-2003 del 11 de Noviembre de 2003.Podemos destacar las siguientes prácticas:

- 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 Etica 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 siete (47) empleados, los cuales no están organizados en sindicato ni amparados por una convención colectiva de trabajo.



**E.- PROPIEDAD ACCIONARIA:**

Grupo de Empleados	Cantidad de Acciones	% Respecto del total de Acciones Emitidas	Número de Accionistas	% que representan respecto de la cantidad total de Accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	1860	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	1860	93	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**

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

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

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

## **XII.- TRATAMIENTO FISCAL**

### **Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses**

De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 los intereses que se paguen sobre valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta, siempre y cuando los mismos sean inicialmente colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 fue modificado por la Ley No. 8 del 15 de marzo de 2010, en donde se aclara que la exención del Impuesto sobre la Renta prevista en dicho Artículo 270, no alcanza a los dividendos que distribuya una sociedad, incluyendo al Emisor y a sus accionistas, los cuales estarán sujetos al pago del impuesto de dividendo conforme a lo dispuesto en el Artículo 733 del Código Fiscal. En vista de que los VCNs serán colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., los tenedores de los mismos gozarán de este beneficio fiscal. La compra de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

Si los VCNs no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los VCNs causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el Emisor.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en los VCNs. Cada Tenedor Registrado de un VCN deberá cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión en los VCNs antes de invertir en los mismos.



Queda entendido que, en todo caso, cualquier impuesto que se cause en relación con los VCNs, correrá por cuenta de los Tenedores Registrados de los VCNs.

### **Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital**

De conformidad con el Artículo 269(1) del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los VCNs para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto de dividendos, ni del impuesto complementario, siempre y cuando los VCNs estén registradas en la Comisión Nacional de Valores de Panamá y dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. Si los VCNs no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley Número 18 del 19 de junio del 2006, (i) el vendedor estará sujeto al impuesto sobre la renta en Panamá sobre las ganancias de capital realizadas en efectivo sobre la venta de las acciones, calculado a una tasa fija de diez por ciento (10%), (ii) el comprador estará obligado a retenerle al vendedor una cantidad igual al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, como un adelanto respecto del impuesto sobre la renta sobre las ganancias de capital pagadero por el vendedor, y el comprador tendrá que entregar a las autoridades fiscales la cantidad retenida dentro de diez (10) días posteriores a la fecha de retención, (iii) el vendedor tendrá la opción de considerar la cantidad retenida por el comprador como pago total del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital, y (iv) si la cantidad retenida por el comprador fuere mayor que la cantidad del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital pagadero por el vendedor, el vendedor tendrá derecho de recuperar la cantidad en exceso como un crédito fiscal.

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

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

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

## **ANEXOS**

### **ANEXO 1**

- Estados Financieros Auditados de HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., al 31 de diciembre de 2007, 2008, 2009 y 2010.