

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.

B/.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 (B/.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 6.50% anual pagaderos mensualmente y serán pagaderos los días 18 de cada mes hasta la fecha de vencimiento de los mismos el 13 de febrero de 2014, 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 B/.1,000.00 y sus múltiplos según la demanda del mercado. Esta emisión corresponde a 3.28 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 que se establecerá 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 SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES. ESTA AUTORIZACION NO IMPLICA QUE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES RECOMIENDA LA INVERSION EN TALES VALORES NI REPRESENTA OPINION FAVORABLE O DESFAVORABLE SOBRE LA PERSPECTIVA DEL NEGOCIO. LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO 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	B/.1,000.00	B/.10.81	B/.989.19
Total	B/.10,000,000.00	B/.108,075.00	B/.9,891,925.00

*Precio sujeto a cambios.

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

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

Fecha de la Oferta : 8 de febrero de 2013
Autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores según Resolución SMV No.15-13 de 21 de enero de 2013

Fecha de impresión del Prospecto: 8 de febrero de 2013.

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

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

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

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

AGENTE DE TRANSFERENCIA Y CUSTODIA DE VALORES
CENTRAL LATINOAMERICANA DE VALORES LATINCLEAR
Avenida Federico Boyd, Edificio Bolsa de Valores de Panamá
Apartdo Postal 0823-04673, Panamá
Tel. 214-6105, Fax 214-8175
Attn. Iván Díaz
idi@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 Guissel González

E-Mail:info@abstrust.com

CASA DE VALORES

BRIDGE CAPITAL OF PANAMA, CORP.,

Ave. Samuel Lewis, Torre Generali, Piso 19

Apartado 08321265 WTC

Tel:208-7305 Fax:208-7318

Persona de Contacto: Manuel Brea

E-Mail: mbrea@bridgecapitalpanama.com

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: Guissel González

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

Attn. Roberto Brenes

rbrenes@panabolsa.com

www.panabolsa.com

REGISTRO

Superintendencia del Mercado de Valores

Avenida Balboa, Edificio Bay Mall, Oficina 206

Apartado Postal 0832-2281

Tel: 501-1700 Fax: 501-1709

Email: info@supervalores.gob.pa

www.conaval.gob.pa

III

INDICE

	Página
I.- PORTADA	1
II.- DIRECTORIO	2
III- INDICE	4
IV-RESUMEN DE LOS TERMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA	6
V- FACTORES DE RIESGO	9
A.- DE LA OFERTA	9
B.- DEL EMISOR	10
C.- DEL ENTORNO	11
D.- DE LA INDUSTRIA	11
VI.-DESCRIPCION DE LA OFERTA	11
A.- DETALLES DE LA OFERTA	12
1.- Precio de Venta	12
2.- Títulos Globales (Macro Títulos)	12
a) Emisión, Registro y Transferencia	12
b) Pago de Capital	12
c) Pago de Intereses	13
d) Limitación de Responsabilidad	13
3.- Fecha de Venta, Denominaciones y Expedición	13
4.- Tasa de Interés	14
5.-Cómputo de Intereses	14
a) Período de Interés	14
b) Intereses moratorios	14
c) Sumas devengadas y no cobradas	14
6.-Agente de Pago y Registro	15
7.-Vencimiento anticipado	15
8.-Redención anticipada	15
9.-Traspaso y cambio de los vcns	15
10.-Proceso de modificación y cambios.	16
11.-Notificaciones al emisor	16
B.-PLAN DE DISTRIBUCIÓN	16
1.-Agente Colocador	16
2.-Plan de Colocación	16
3.-Limitaciones y Reservas	17
C.-MERCADOS	17
D.-GASTOS DE LA EMISIÓN	17
E.- USO DE LOS FONDOS RECAUDADOS	17
F.- IMPACTO DE LA EMISIÓN	18
G.-RESPALDO DE LA EMISION	19
H.- GARANTIA	19
I.- EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO Y DECLARACION DE	31

VENCIMIENTO

VII.-INFORMACION DE LA COMPAÑÍA	33
A.- HISTORIA Y DESARROLLO DE HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.	33
1.-Constitución e inscripción	33
2.-Personal y Oficinas	33
3.-Capitalización y Endeudamiento	34
B.- CAPITAL ACCIONARIO	35
C.- PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS DEL SOLICITANTE	35
D.- DESCRIPCION DEL NEGOCIO	35
1.-Giro Normal del Negocio	35
2.-Descripción de la Industria	36
3.-Principales mercados donde compete	40
4.-Otros	40
5.-Restricciones Monetarias	40
6.-Litigios Legales	40
7.-Sanciones Administrativas	40
E.- ESTRUCTURA ORGANIZATIVA	41
F.- PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS	41
G.- INVESTIGACION Y DESARROLLO, PATENTES	41
H.- INFORMACION SOBRE TENDENCIAS	41
VIII.- ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS	41
A.- LIQUIDEZ	41
B.- RECURSOS DE CAPITAL	43
C.- RESULTADOS DE OPERACIONES	43
D.- ANALISIS DE PERSPECTIVAS	47
IX.- DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS	48
A.- IDENTIDAD, FUNCIONES Y OTRA INFORMACION RELACIONADA	48
B.- COMPENSACIÓN	50
C.- GOBIERNO CORPORATIVO	51
D.- EMPLEADOS	51
E.- PROPIEDAD ACCIONARIA	52
X.- ACCIONISTAS	52
XI.- PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES	52
XII.- TRATAMIENTO FISCAL	53
XIII.-EMISORES EXTRANJEROS	54
XIV.- ANEXOS	54
ANEXO 1	

- Estados Financieros Auditados de Hipotecaria Metrocredit, S.A., al 31 de diciembre de 2009 y 2010 y 2011
- Estados Financieros Interinos de Hipotecaria Metrocredit, S.A., al 30 de septiembre de 2012.

“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 OFERTA

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

FECHA DE LA OFERTA: 8 de febrero de 2013

INSTRUMENTO: Programa Rotativo de Valores Comerciales Negociables. El Programa rotativo ofrece al Emisor la oportunidad de emitir nuevos Valores en la medida que exista la disponibilidad según los términos del Programa. En ningún momento el Saldo Insoluto de los Valores en circulación de las tres series podrá ser superior a los diez millones millones de dólares (US\$10,000,000.00). En la medida en que se vayan cancelando los Valores emitidos y en circulación el Emisor dispondrá del monto cancelado para emitir Valores nuevos. El término rotativo de este programa, no significa la rotación o renovación de Valores ya emitidos. Estos deberán ser cancelados en sus respectivas Fechas de Vencimiento o previo según las condiciones de redención anticipada detalladas en sus respectivos Valores. El programa deberá estar disponible, hasta cuando el Emisor así lo crea conveniente, siempre y cuando cumpla con todos los requerimientos de la Superintendencia del Mercado de Valores.

MONTO: Diez Millones de Dólares (B/. 10,000,000.00), moneda de los Estados de América. Esta emisión, de acuerdo a los estados financieros interinos al 30 de septiembre de 2012 del Emisor representa el 328% de su capital aproximadamente. La relación deuda/capital antes de la presente oferta es de 15.60 a 1, luego de emitida y en circulación la presente oferta, esta relación alcanzará a 16.26 veces.

TASA DE INTERÉS: Los Valores Comerciales Negociables devengarán una tasa de interés fija de 6.50% anual, tal y como lo indica el Acta de Junta Directiva del 10 de diciembre de 2012. Los intereses serán pagados mensualmente sobre el valor

nominal de los Valores Comerciales Negociables emitidos y en circulación los días 18 de cada mes a partir de la fecha de oferta hasta su vencimiento, el 13 de febrero de 2014.

- BASE DE CÁLCULO:** 365/360
- DENOMINACIONES:** Los Valores Comerciales Negociables serán emitidos en forma global (Macrotítulo), registrados y sin cupones en denominaciones de mil dólares (B/.1,000.00) ó sus múltiplos de acuerdo a la demanda en el mercado.
- FECHA DE VENCIMIENTO:** 13 de febrero de 2014
- PAGO DE CAPITAL:** El capital de los Valores Comerciales Negociables se pagará mediante un solo pago al vencimiento del respectivo Valor Comercial Negociable. Los inversionistas no están obligados a retener el VCN mas allá de su vencimiento original.
- PAGO DE INTERESES:** Los Valores Comerciales Negociables de esta emisión pagarán intereses mensualmente el día 18 de cada mes, hasta el vencimiento del respectivo Valor Comercial Negociable el 13 de febrero de 2014.
- RESPALDO:** Crédito General del Emisor **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**
- GARANTÍA:** Los Valores Comerciales Negociables estarán garantizados con un Fideicomiso de Garantía Irrevocable que será constituido con ABS TRUST en beneficio de los Tenedores Registrados de los Valores Comerciales Negociables, a favor del cual se realizará la cesión de créditos hipotecarios tal como se especifica en la sección H del presente prospecto

MODIFICACIONES Y CAMBIOS DE LA EMISION :

Salvo que se especifique lo contrario, los términos y condiciones de los Valores Comerciales Negociables podrán ser modificados con el consentimiento de las dos terceras partes (2/3) del monto de los valores emitidos y en circulación de Tenedores Registrados de la Emisión, excepto aquellas modificaciones que se realicen con el propósito de remediar ambigüedades y corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la Superintendencia del Mercado de Valores para su autorización previa su divulgación. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados de los Valores Comerciales Negociables. Copia de la documentación que ampare cualquier corrección o enmienda será suministrada a la Superintendencia del Mercado de Valores quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

Sobre este tema, El Emisor deberá cumplir con lo establecido en el Acuerdo No.4-2003 de 11 de abril de 2003, emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores, así como cualquier otro acuerdo adoptado por la Superintendencia del Mercado de Valores sobre esta materia.

TRATAMIENTO FISCAL:

De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 y sus modificaciones, los intereses que se paguen sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado 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 Superintendencia del Mercado 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 sus modificaciones, 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.

USO DE LOS FONDOS:	80.87% del neto será para cancelar emisión de VCN por B/.10 millones, autorizada mediante Res No. CNV 37-12 del 13 de febrero de 2012, 10.13% para capital de trabajo.
FONDO DE AMORTIZACIÓN:	Esta emisión no contempla fondo de amortización o repago.
AGENTE DE PAGO Y REGISTRO:	ABS TRUST
FIDUCIARIO	ABS TRUST
PUESTO DE BOLSA:	BRIDGE CAPITAL OF PANAMA, CORP.,
LISTADO:	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
PARTICIPANTE DE LATINCLEAR:	Casas de Valores
ASESORES LEGALES:	Sucre, Briceño & Co.
CENTRAL DE CUSTODIA Y AGENTE DE TRANSFERENCIA:	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LATINCLEAR)
AGENTE ESTRUCTURADOR:	Stratego Consulting

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, 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 contrato de fideicomiso contiene cláusulas que reglamentan el pago de los Valores Comerciales Negociables previa autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, 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.-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.

5.1.1.11.- El emisor podrá prestar hasta el 25% del total de la cartera de préstamos a partes relacionadas.

5.1.1.12.-El fideicomiso de garantía que se presenta, será garante de varias emisiones del emisor, como es el caso de la presente emisión de VCNs .

5.2- DEL EMISOR:

5.2.1- La relación Pasivo/Capital del emisor de acuerdo a los estados financieros del 30 de septiembre de 2012 **alcanzará 16.26 veces, antes de la emisión este representaba 15.60 veces.**

El emisor obtuvo mediante la Resolución Emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores No. SMV295-12 del 27 de agosto de 2012, la autorización para emitir doce millones de dólares. La fecha de emisión es 3 de octubre de 2012, y por lo tanto al 30 de septiembre, fecha de presentación del informe, la totalidad de los bonos se encontraba disponible para la venta en esa fecha. Esta emisión es para redimir anticipadamente la emisión autorizada mediante Resolución No. 193-08 del 8 de julio de 2008 por B/.7 millones, y el excedente es para capital de trabajo.

Si tomamos esta emisión en consideración la relación deuda capital sería de 17.90

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, y cooperativas ofrecen al igual que él distintas alternativas de financiamiento. Sus principales competidores son 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 10 de diciembre de 2012.

El Programa rotativo ofrece al Emisor la oportunidad de emitir nuevos Valores en la medida que exista la disponibilidad según los términos del Programa. En ningún momento el Saldo Insoluto de los Valores en circulación de las tres series podrá ser superior a los diez millones millones de dólares (US\$10,000,000.00). En la medida en que se vayan cancelando los Valores emitidos y en circulación el Emisor dispondrá del monto cancelado para emitir Valores nuevos. El término rotativo de este programa, no significa la rotación o renovación de Valores ya emitidos. Estos deberán ser cancelados en sus respectivas Fechas de Vencimiento o previo según las condiciones de redención anticipada detalladas en sus respectivos Valores. El programa deberá estar disponible, hasta cuando el Emisor así lo crea conveniente, siempre y cuando cumpla con todos los requerimientos de la Superintendencia del Mercado de Valores. La autorización de Junta Directiva, es por un monto de hasta Diez Millones de Dólares (B/.10,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, misma que representa 3.28 veces el capital pagado, 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 (B/.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 para el Programa de Valores Comerciales Negociables, 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. Los inversionistas no están obligados a retener el VCN mas allá de su vencimiento original.

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 8 de febrero de 2013.

Los Valores Comerciales Negociables serán ofrecidos por el Emisor en denominaciones de Mil Dólares (B/.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 8 de febrero de 2013, y su vencimiento el 13 de febrero de 2014. 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 6.50% anual tal y como lo indica el Acta de Junta Directiva del 10 de diciembre de 2012. Los intereses serán pagados mensualmente sobre el valor nominal de los Valores Comerciales Negociables emitidos y en circulación los días 18 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.

Las obligaciones de El Emisor derivadas de los bonos prescribirán de conformidad con la ley. Toda suma de dinero que haya sido puesta a disposición del Agente de Pago, Registro y Transferencia por el Emisor para cubrir los pagos de capital o intereses de los Bonos que no sea reclamada por los Tenedores Registrados de los Bonos dentro de un período de 12 meses siguientes a su vencimiento será devuelta por el Agente de Pago, Registro y Transferencia al Emisor y cualquier requerimiento de pago

por parte del Tenedor Registrado de un Bono deberá ser dirigido directamente al Emisor, no teniendo el Agente de Pago, Registro y Transferencia responsabilidad ulterior alguna.

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 Tenedores que representen el treinta por ciento (30%) o más del valor nominal total de los Valores emitidos hubiesen enviado a LA FIDUCIARIA Notificaciones de Incumplimiento, 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.

Vencimiento Anticipado

Los siguientes elementos constituirán causa de Vencimiento Anticipado de la presente emisión de VCN'S:

- Si El Emisor incumple su obligación de pagar intereses y/o capital vencido y exigibles a cualesquiera de los Tenedores Registrados den los VCN'S, en cualquiera de las fechas de pago capital y/o intereses, y dicho incumplimiento persiste por más de quince días calendario.
- Si El Emisor manifestara, de cualquier forma escrita, su incapacidad por pagar cualquiera deuda significativa por él contraída, caiga en insolvencia o solicitara ser declarado, o sea declarado en quiebra o sujeto al concurso de acreedores, este tendrá plazo de sesenta (60) días hábiles para subsanarla.
- Si se inicia uno o varios juicios en contra de El Emisor y se secuestran o embargan todos o sustancialmente todos sus bienes y tales procesos o medidas no son afianzados una vez transcurridos sesenta (60) días de haberse interpuesto la acción correspondiente.
- Por incumplimiento por cualesquiera de las obligaciones contraídas por El Emisor en relación con la presente Emisión de VCN'S y si dicho incumplimiento no es remediado dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha en que dicho incumplimiento haya ocurrido.
- Si se inicia proceso de quiebra, reorganización, acuerdo de acreedores, insolvencia o su mera declaración, o liquidación en contra del Emisor.

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 (B/.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. : Salvo que se especifique lo contrario, los términos y condiciones de los Valores Comerciales Negociables podrán ser modificados con el consentimiento de 2/3 del monto de los valores emitidos y en circulación de Tenedores Registrados de la Emisión, excepto aquellas modificaciones que se realicen con el propósito de remediar ambigüedades y corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la Superintendencia del Mercado de Valores para su autorización previa su divulgación. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados de los Valores Comerciales Negociables. Copia de la documentación que ampare cualquier corrección o enmienda será suministrada a la Superintendencia del Mercado de Valores quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

Sobre este tema, El Emisor deberá cumplir con lo establecido en el Acuerdo No.4-2003 de 11 de abril de 2003, emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores, así como cualquier otro acuerdo adoptado por la Superintendencia del Mercado de Valores sobre esta materia.

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

B.-PLAN DE DISTRIBUCIÓN

B.1- AGENTE COLOCADOR: EL EMISOR ha designado a la Casa de Valores Bridge Capital of Panama, Corp. con licencia de Casa de Valores No. CNV-13-07 del 11 de enero de 2007, y con oficinas en Ave. Samuel Lewis, Torre Generali, Piso 19, 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 BRIDGE CAPITAL OF PANAMA, CORP., 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.

B. 2- PLAN DE COLOCACIÓN: 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, y será descontada de los valores colocados.

B.3 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. De la totalidad de la emisión: 80.87 % será para cancelar emisión previa de VCNs por B/.8 millones, cuyo vencimiento es el 18 de febrero de 2013, autorizados mediante Resolución No.CNV37-12 del 13 de febrero de 2012 .

C.-MERCADOS

La solicitud para el listado de los Valores Comerciales Negociables en la Bolsa de Valores de Panamá fue presentada el 7 de diciembre de 2012.

D.- GASTOS DE LA EMISION

La Emisión mantiene los siguientes descuentos y comisiones:

	Precio al público *	Comisión de Venta **	Cantidad neta al Emisor
Por unidad	B/.1,000.00	B/.10.81	B/.989.19
Total	B/.10,000,000.00	B/.108,075	B/.9,891,925.00

A continuación desglose de gastos

Gastos	Periodicidad	Monto	Porcentaje
Comisión de Venta	Anual	B/.37,500	.375
Comisión de Agente de Pago y Registro	Anual	B/.12,500	.125
Comisión de Fiduciario	Anual	B/.20,000	.20
Otros***	Inicio	B/.38,075	0.38
Total Sumatoria de cuadro de comisiones y gastos		B/.108,075	1.08

*** En el rubro de otros gastos se incluyen los cargos de la Superintendencia del Mercado 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 \$9,891,925 (netos) , aproximadamente de la manera siguiente (de la totalidad de la emisión: 80.87 % será para cancelar emisión previa de VCNs por B/.8 millones, cuyo vencimiento es el 18 de febrero de 2013, autorizados mediante Resolución No.CNV37-12 del 13 de febrero de 2012 , y 10.13% o B/.1,891,925 para capital de trabajo.

Los términos y condiciones de la emisión de Valores Comerciales Negociables que se está cancelando son los siguientes:

Fecha de Emisión: 24 de febrero de 2012.

Fecha de Vencimiento: 18 de febrero de 2013

Monto: Ocho millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno (B/.8 millones)

VCNs por pagar: Ocho millones de Balboas (B/.8,000,000) Vendido en su totalidad.

Plazo: 360 días con fecha de Vencimiento 18 de febrero de 2013.

Tasa de Interés: Seis punto cincuenta por ciento anual (6.50%) pagaderos mensualmente.

Respaldo de la Emisión: Crédito General del Emisor HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

Garantía: los valores estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía irrevocable constituido con la empresa ABS Trust, conformado por créditos con garantías de hipotecas de propiedades de sus clientes o de efectivo, quedando claro que el efectivo aportado podrá ser invertido en títulos valores. Los créditos con garantía hipotecaria tendrán un avalúo equivalente al 200% del importe de los Valores Comerciales Negociables emitidos y en circulación. Cuando los aportes sean en efectivo, éstos serán reconocidos a la par y por un valor nominal igual al valor de los Valores Comerciales Negociables emitidos y en circulación.

F.-IMPACTO DE LA EMISION:

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

Pasivo e Inversión de Accionistas	30 de septiembre de 2012 B/.	30 de septiembre de 2012 B/.
	Antes de la emisión	Después de la emisión
PASIVOS		
Sobregiros bancarios	1,189,114	1,189,114
Obligaciones bancarias	544,481	544,481
Bonos por pagar	14,245,000	14,245,000
VCN por pagar	19,000,000	21,000,000
Cuentas por pagar	32,270	32,270
Gastos acumulados e impuestos por pagar	690,486	690,486
Ingresos e Intereses no devengados	11,753,465	11,753,465
Dividendos y cuentas por pagar-accionista	60,338	60,338
Total de Pasivos	47,515,154	49,515,154
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Acciones comunes	3,045,000	3,045,000
Utilidades retenidas	849,750	849,750
Total de Patrimonio de accionistas	3,894,750	3,894,750
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	51,409,904	53,409,904
RELACION DE PASIVO A CAPITAL	15.60	16.26

El emisor obtuvo mediante la Resolución Emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores No. SMV295-12 del 27 de agosto de 2012, la autorización para emitir doce millones de dólares. La fecha de

emisión es 3 de octubre de 2012, y por lo tanto al 30 de septiembre, fecha de presentación del informe, la totalidad de los bonos se encontraba disponible para la venta en esa fecha. Esta emisión es para redimir anticipadamente la emisión autorizada mediante Resolución No. 193-08 del 8 de julio de 2008 por B/.7 millones, y el excedente es para capital de trabajo.

Si tomamos esta emisión en consideración la relación deuda capital sería de 17.90

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 constituirá, de acuerdo con las leyes de la República de Panamá un Fideicomiso irrevocable, 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 FIDEICOMITENTE cederá a EL FIDEICOMISO los bienes fiduciarios indicados en la cláusula tercera del contrato de fideicomiso así:

(a) Préstamos con garantía hipotecaria y anticrética cuyo valor residual o saldo adeudado en los mismos sumen 110 % de la cuota parte o porción de la garantía que hayan de cubrir. Además, la suma de los avalúos de las propiedades hipotecadas debe equivaler al 200 % de la suma del valor residual o saldo adeudado de los respectivos respectivos préstamos hipotecarios.

(b) Préstamos personales, préstamos a jubilados y pensionados, préstamos de cualquier naturaleza, líneas de crédito y otras facilidades crediticias, pagarés, letras y otros documentos negociables, distintos a los que respalden o complementen los créditos hipotecarios, cuyo valor residual o saldo adeudado en los mismos sume 110 % de la cuota parte o porción de la garantía que hayan de cubrir.

(c) Valores autorizados por la Superintendencia de Valores de Panamá de emisores distintos al propio fideicomitente, consistentes en bonos o valores comerciales negociables cuyo valor nominal o capital a ser pagado a su vencimiento sea el 100 % de la cuota parte o porción de la garantía que hayan de cubrir.

(d) Aportes en efectivo depositados en la cuenta bancaria de LA FIDUCIARIA que ésta indique, al 100 %, desde el momento en que estén disponibles los fondos.

EL FIDEICOMITENTE, cada ciento veinte (120) días cederá, o reemplazará, según sea el caso, los bienes fiduciarios necesarios para cubrir la garantía de la emisión o emisiones colocadas y en circulación. No podrán cederse, y de haberlo sido, deberán reemplazarse, los créditos vencidos o con una morosidad mayor de ciento veinte (120) días y los que excedan los límites establecidos en la cláusula DÉCIMA TERCERA para préstamos a partes relacionadas o concentración de cartera. No se tendrán por cedidos los créditos hipotecarios hasta tanto la cesión esté inscrita en el Registro Público ni los créditos ordinarios hasta tanto se endosen los respectivos títulos.

EL FIDEICOMITENTE, con igual periodicidad, cederá los valores emitidos por otros emisores que desee hagan parte de la garantía de su emisión, que se encuentren al día en el pago de intereses, y reemplazará aquellos anteriormente aportados que hubiesen caído en mora.

Por último, EL FIDEICOMITENTE completará la garantía faltante con efectivo.

En adición a lo anterior, la suma de los avalúos de las propiedades hipotecadas debe ser equivalente al 200 % de la suma del valor residual o saldo insoluto de los créditos así garantizados.

EL FIDEICOMITENTE traspasará a EL FIDEICOMISO los bienes fiduciarios, indicados en el literal (a) de la cláusula tercera, a saber créditos hipotecarios, mediante cesión en escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público; los indicados en el literal (b), a saber, créditos dimanantes de préstamos personales, préstamos a jubilados y pensionados, préstamos de cualquier naturaleza, líneas de crédito y otras facilidades crediticias, pagarés, letras y otros documentos negociables, mediante endoso en debida forma de los correspondientes pagarés u otros documentos negociables. Además, se constituirá una cesión de créditos general sobre los mismos de acuerdo a los términos y condiciones del Contrato de Cesión.

La cesión de valores de otros emisores se efectuará mediante anotación en cuenta en la correspondiente central de custodia y liquidación a nombre de LA FIDUCIARIA.

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 fideicomitados, incluyendo el cobro de créditos ordinarios o hipotecarios que formen parte del FIDEICOMISO; y en el cual se le otorgará a EL FIDEICOMITENTE, poder amplio y suficiente para realizar dichas actividades como administrador y acreedor ordinario o hipotecario. No obstante, LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de remover al administrador y dar por terminado el Contrato de Administración de Cartera, de pleno derecho y sin necesidad de obtener una orden judicial para ello, si considera que éste no está cumpliendo con lo establecido en el Contrato de Administración de Cartera o en los demás documentos de contratación.

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

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

- (a) ABS TRUST INC. tendrá derecho a recibir de y cobrar a EL FIDEICOMITENTE por la prestación de sus servicios, anualmente, honorarios fiduciarios equivalentes a un quinto (1/5) del uno por ciento (1%) del valor nominal de los valores cuyo repago esté respaldado por el presente Fideicomiso pagaderos en la fecha en que la Superintendencia del Mercado de Valores autorice el registro de la respectiva emisión y, sucesivamente, en el aniversario de dicha fecha, cada año, durante la vigencia de EL FIDEICOMISO. Esta remuneración podrá ser pagada o descontada de los bienes fideicomitados. Asimismo, será pagada con prelación a

cualquier otro pago, incluyendo el pago de los demás gastos ordinarios y extraordinarios de EL FIDEICOMISO de garantía, del pago de los intereses y capital de los VALORES.

- (b) Adicionalmente LA FIDUCIARIA se reembolsará los gastos incurridos por ésta en la ejecución de EL FIDEICOMISO, incluyendo los honorarios del agente residente del mismo, si fuere del caso. Los honorarios, comisiones y gastos podrán ser pagados o descontados de los bienes fiduciarios.
- (c) 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.
- (d) De darse la Declaratoria de Vencimiento, 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 bienes fiduciarios. Esta remuneración será computada y descontada por LA FIDUCIARIA de los fondos que deberá pagar a los FIDEICOMISARIOS de los valores comerciales negociables o bonos de la manera descrita en la cláusula DECIMA PRIMERA del Contrato de FIDEICOMISO.

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.

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 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:

- (a) Presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Superintendencia de Bancos de Panamá, con la frecuencia que estos exijan y dentro del término establecido para ello, informes del estado de EL FIDEICOMISO. Por lo pronto, y hasta tanto las autoridades no dispongan otra cosa, se presentará ante la Superintendencia del Mercado de Valores, directamente o por conducto del emisor,

un informe trimestral del estado de EL FIDEICOMISO, dentro de los primeros diez (10) días hábiles del mes siguiente; y, se incluirá la información pertinente en el informe consolidado a la Superintendencia de Bancos de Panamá a ser presentado trimestralmente, dentro de los primeros diez (10) días hábiles del mes siguiente.

(b) Entregar a EL FIDEICOMITENTE un informe trimestral del estado de EL FIDEICOMISO dentro del término establecido para ello o, en su defecto, dentro de los primeros diez (10) días hábiles del mes siguiente.

(c) 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.

(d) 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 el Fiduciario tendrá las más amplias facultades y poderes para administrar y disponer de los bienes fideicomitidos 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 principales facultades:

(a) 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.

(b) 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.

(c) 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.

(d) 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.

(e) 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.

(f) 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.

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

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

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.

Uso de los Bienes Fiduciarios 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 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 determinados 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 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; (ii) satisfacer los gastos en que incurra con ocasión del ejercicio de sus atribuciones fiduciarias

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. Si EL ADMINISTRADOR juzga conveniente la venta de uno o más de los créditos de LA CARTERA DE CRÉDITOS FIDEICOMITIDOS podrá proceder con su venta siempre que obtenga aprobación previa y por escrito de EL FIDUCIARIO. En todo caso, los recursos provenientes de la

venta de todo o parte de la cartera serán entregados directamente a EL FIDEICOMISO, salvo que EL FIDUCIARIO autorice expresamente que al producto de la venta se le de otro destino.

El Fideicomiso en una de sus cláusulas(XIV) 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.

2. A continuación, los pormenores del fideicomiso de garantía cuyo texto completo reposa en los archivos de la Superintendencia de Valores de Panamá. a. Ley y jurisdicción aplicable :

El contrato de fideicomiso se otorgará de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, y será interpretado, aplicado y ejecutado de acuerdo con ella. Cualquier litigio y cualquier controversia que surja con relación al mismo se someterán a los tribunales de justicia de la República de Panamá, salvo lo dispuesto en cláusula sobre el arbitraje.

Además, se aplicarán en la ejecución y desarrollo del presente contrato de FIDEICOMISO los reglamentos, manuales de procedimientos y demás disposiciones internas de LA FIDUCIARIA.

b. Constitución y domicilio

El contrato de fideicomiso se suscribirá en la Ciudad de Panamá a los 24 días del mes de mayo de 2012. El fideicomiso tendrá su domicilio en las oficinas principales de LA FIDUCIARIA, actualmente ubicadas en Avenida 5ª. # 97 entre Calles 71 y 72, San Francisco, Ciudad de Panamá, República de Panamá. El contrato se hará constar en escritura pública, las firmas del fideicomitente, del fiduciario y del agente residente se autenticarán ante el Notario Décimo del Circuito de Panamá.

c. Fiduciaria

La fiduciaria será ABS TRUST INC., sociedad anónima panameña, debidamente constituida y existente de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público a la Ficha 448406, Documento 582294 de la Sección Micropelículas (Mercantil) desde el día 16 de febrero de 2004, con domicilio en el No. 97 entre Calles 71 y 72 San Francisco, Ciudad de Panamá, con licencia fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá mediante Resolución FID No. 9-2004 de 16 de julio de 2004, reformada por Resolución FID No. 12-2004 de 8 de septiembre de 2004.

La fiduciaria estará representada por ELLIS CANO, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal No. 8-210-1430, debidamente facultado para este acto en virtud del Poder Especial de representación legal y administración, inscrito en el Registro Público de Panamá a Ficha 448406, Documento 878040.

Toda notificación y comunicación a la fiduciaria y a su representante se hará así:

ABS TRUST INC.; Atención: ELLIS CANO; Ave. 5ª. # 97 entre Calles 71 y 72, San Francisco; Apartado 0830-01202, Panamá; Teléfono: 226-3775; Fax: 226-3778; Email: info@abstrust.com.

La fiduciaria se dedica exclusivamente al ejercicio del negocio fiduciario y actividades conexas y no ha sido objeto de sanción alguna por parte de su ente supervisor, la Superintendencia de Bancos de Panamá.

d. Relaciones entre las partes:

No existe vínculo o relación comercial alguna ni se prevé que pueda existir con posterioridad al registro de los valores entre la fiduciaria, que no tiene afiliadas ni subsidiarias ni tampoco persona controladora, y la solicitante.

e. Obligaciones pendientes entre las partes:

La solicitante, sus afiliadas, subsidiarias o persona controladora, no tiene obligaciones pendientes con la fiduciaria. La fiduciaria no es tenedora de valores de la solicitante ni será tenedora de los valores descritos en este prospecto ni prevé serlo a fin de evitar cualquier posible conflicto de interés.

f. Fideicomitentes (20):

La fideicomitente será 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.

Las fideicomitentes estarán representadas por José María Herrera O. varón, panameño, mayor de edad, soltero, ejecutivo, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal No. 8-195-832, debidamente facultado para este acto según consta en Actas de Junta Directiva de dichas sociedad del 11 de abril de 2012.

Toda notificación y comunicación a la fideicomitente y a su representante se hará así (20):

El mecanismo de comunicación entre el fiduciario y los tenedores registrados 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

A LA FIDUCIARIA:

ABS TRUST INC.

Atención: VIGESIMA SEXTA: (Solución de Controversias). 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, conforme al procedimiento establecido por el 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, debiendo cada parte designar un árbitro, y estos designarán a un dirimente. Los árbitros deberán ser abogados idóneos para ejercer la profesión en la República de Panamá. El tribunal arbitral tendrá su asiento en la República de Panamá.

97 entre Calles 71 y 72

San Francisco

Apartado 0830-01202, Panamá

Teléfono: 226-3775

Fax: 226-3778

Atención: Guissel González

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), celebrará 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:

TERCERA: (Facultades de administración). 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 a EL ADMINISTRADOR para que ejerza todos los derechos y acciones que le corresponden a EL FIDUCIARIO en su carácter de acreedor de los créditos fideicomitados, según los términos y condiciones de los respectivos contratos de crédito, incluyendo, sin limitar la generalidad del poder antes otorgado, entre otros, el poder de:

1. Recibir y aplicar todos los pagos que hagan los deudores de los créditos conforme los términos y condiciones de los respectivos contratos de crédito.
2. 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
3. Determinar las tasas de interés de los créditos.
4. 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 de EL FIDEICOMISO.
5. Preparar, enviar, recibir y manejar toda la correspondencia, notificaciones, documentación e instrucciones que EL FIDUCIARIO, en su carácter de acreedor de los créditos, tuviese que dar o recibir de los deudores o de terceras personas, en relación con los créditos.
6. 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.
7. Llevar la contabilidad de LA CARTERA DE CRÉDITOS FIDEICOMITIDOS.

CUARTA: (Rendición de informes). EL ADMINISTRADOR rendirá a EL FIDUCIARIO cada treinta (30) días o con la periodicidad distinta que éste último le solicite, los informes sobre LA CARTERA DE CRÉDITOS FIDEICOMITIDOS.

El informe que rinda EL ADMINISTRADOR deberá contemplar como mínimo los siguientes aspectos: identificación del crédito, titular del mismo, identificación del bien, valor del crédito, amortización, días de mora, prepagos, circunstancias especiales que puedan afectar la solvencia del deudor.

EL FIDUCIARIO podrá exigirle a EL ADMINISTRADOR que modifique el formato del informe, que lo presente de manera digitalizada o cualquier otra medida al respecto que estime oportuna para la debida eficacia del mismo.

Además, EL ADMINISTRADOR presentará a EL FIDUCIARIO, dentro de los noventa (90) días siguientes al cierre de cada período fiscal, un auditó y análisis de LA CARTERA DE CRÉDITOS FIDEICOMITIDOS, el cual podrá pedir sea hecho por una firma de auditores de reconocido prestigio aceptable a EL FIDUCIARIO.

EL FIDUCIARIO también podrá solicitar a EL ADMINISTRADOR sus estados financieros interinos trimestrales suscritos por contador idóneo y sus estados financieros anuales auditados acompañados de la opinión de una firma de auditores independientes de reconocido prestigio.

QUINTA: (Inspecciones). EL ADMINISTRADOR deberá permitir, previa solicitud hecha con por lo menos 24 horas de anticipación, que EL FIDUCIARIO envíe funcionarios suyos u otros profesionales independientes por él designados, a las oficinas de EL ADMINISTRADOR para que, en horas hábiles y sin entorpecer las otras labores de EL ADMINISTRADOR, hagan una inspección de los documentos de LA CARTERA DE CREDITOS FIDEICOMITIDOS y de su estado, soliciten y reciban información con respecto a cualquiera de los créditos fideicomitidos y para que cotejen los informes de LA CARTERA DE CREDITOS FIDEICOMITIDOS enviados por EL ADMINISTRADOR.

SEXTA: (Criterios de administración de los créditos). Salvo que se estipule lo contrario en el presente contrato de administración, o que las partes acuerden lo contrario, en la medida en que las circunstancias lo permitan, en el cumplimiento de sus obligaciones contraídas en el presente contrato de administración, EL ADMINISTRADOR utilizará los mismos criterios, estándares, políticas, prácticas y procedimiento que usualmente emplea en el manejo y la administración de sus propios créditos. Cualquier modificación sobre dichas políticas, deberá ser puesta en conocimiento de EL FIDUCIARIO para su aprobación, cuando ello pudiera afectar LA CARTERA DE CRÉDITOS FIDEICOMITIDOS objeto de administración, exclusivamente.

En 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.

SÉPTIMA: (Responsabilidad de la administración).

1. En el desempeño de su cargo, EL ADMINISTRADOR podrá actuar con base en cualquier documento que este creyese ser auténtico y estar firmado o ser presentado por la persona autorizada para ello.

2. 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.

3. 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.

4. EL FIDEICOMISO indemnizará y mantendrá a EL 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.

OCTAVA: (Reforma de los contratos de crédito): En ejercicio de los poderes conferidos a EL ADMINISTRADOR en el presente Contrato de administración, las partes expresamente acuerdan que cualquier modificación a los términos y condiciones de cualquier contrato de crédito sujeto a la administración que aquí se contempla, y que requiera de un instrumento otorgado en Escritura Pública e inscrita en el Registro Público de Panamá, deberá ser aprobado por EL FIDUCIARIO de manera expresa y escrita.

NOVENA: (Cuentas bancarias, administrativas y operativas). EL ADMINISTRADOR está facultado para establecer una o más cuentas bancarias para depositar el producto que se genere de aquellos créditos sujetos a la presente administración, además de llevar las cuentas contables administrativas y operativas que estime conveniente.

Sin perjuicio de lo anterior, EL ADMINISTRADOR podrá establecer todas aquellas otras cuentas operativas que a su juicio sean necesarias o convenientes para administrar los créditos, o modificar las cuentas operativas descritas anteriormente según lo estime conveniente.

EL ADMINISTRADOR tendrá amplias facultades para acreditar y debitar contablemente las cuentas operativas con el fin de poder dar cumplimiento a sus obligaciones según los términos y condiciones del presente Contrato de administración.

En todo caso, el establecimiento y modificación, tanto de las cuentas operativas como administrativas, obedecerán en todo momento a criterios técnicos y siempre en procura de la salvaguarda de los activos administrados.

DÉCIMA: (Contabilidad). EL ADMINISTRADOR llevará, de manera independiente y separada de los demás activos que administre, la contabilidad de la cartera que se entrega para su administración, en la que constará una relación exacta y pormenorizada de las sumas acreditadas y debitadas a las cuentas operativas y a las cuentas administrativas en concepto de capital, intereses, indemnizaciones, primas de seguros, y cualesquiera otras, tanto globalmente como con relación a cada crédito. Esta información estará a disposición de EL FIDUCIARIO cuando a bien tenga requerirlo.

DÉCIMA PRIMERA: (Compensación de EL ADMINISTRADOR). Teniendo en cuenta que el contrato de administración se celebra con la sociedad HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., en quien

también converge la condición de Emisor y Fideicomitente, que la vinculan a las operaciones de las cuales se deriva la celebración del presente contrato de administración, la labor de administración se realiza a título gratuito.

DÉCIMA SEGUNDA: (Imputación de abonos a las cuentas). Salvo que las partes acuerden lo contrario, en la medida en que las circunstancias lo permitan, EL ADMINISTRADOR aplicará los abonos que reciba de cada deudor al crédito de dicho deudor de conformidad con los términos y condiciones del respectivo contrato de crédito utilizando para ello los mismos criterios, estándares, políticas, prácticas y procedimientos que EL ADMINISTRADOR usualmente emplea en el recibo, imputación y aplicación de los abonos que recibe en relación con su propia cartera de créditos.

DÉCIMA TERCERA: (Venta de cartera). Si EL ADMINISTRADOR juzga conveniente la venta de uno o más de los créditos de LA CARTERA DE CRÉDITOS FIDEICOMITIDOS podrá proceder con su venta siempre que obtenga aprobación previa y por escrito de EL FIDUCIARIO. En todo caso, los recursos provenientes de la venta de todo o parte de la cartera serán entregados directamente a EL FIDEICOMISO, salvo que EL FIDUCIARIO autorice expresamente que al producto de la venta se le de otro destino.

DÉCIMA CUARTA: (Disposición de créditos). 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 este.

DÉCIMA QUINTA: (Acciones contra deudores morosos).

1. Principio General. Cuando un deudor incurriese en mora según los términos del correspondiente contrato de crédito y de las prácticas y políticas de EL ADMINISTRADOR, EL ADMINISTRADOR procederá a cobrar las sumas morosas utilizando para ello los criterios, estándares, políticas, prácticas y procedimientos que EL ADMINISTRADOR usualmente emplea en el cobro de su propia cartera de préstamos, tales como llamadas telefónicas, cartas de cobro y/o acciones para el cobro de la deuda por vía judicial, a menos que EL ADMINISTRADOR, empleando su mejor juicio, determine que las circunstancias particulares del caso ameritan una acción distinta y que en cada uno de esos casos obtenga la aprobación previa y por escrito de EL FIDUCIARIO.

2. Acciones Judiciales. EL ADMINISTRADOR estará obligado a iniciar o llevar a cabo las gestiones judiciales para el cobro de cualquiera de los créditos que tenga una morosidad igual o superior a aquella establecida en los términos o prospecto de colocación y del propio FIDEICOMISO que origina la presente contratación. No obstante lo anterior, EL FIDUCIARIO estará en libertad de entablar directamente dichas acciones judiciales o de revocar los poderes otorgados a EL ADMINISTRADOR. Si EL FIDUCIARIO decidiera asumir las acciones judiciales EL ADMINISTRADOR le suministrará a EL FIDUCIARIO todos los documentos que sean necesarios para que este inicie y prosiga dichas acciones judiciales.

DÉCIMA SEXTA: (Documentos y archivos relativos a los créditos). Con respecto a cada uno de los pagarés u otros documentos negociables, producto de préstamos cedidos a EL FIDEICOMISO, los cuales son objeto de administración, EL ADMINISTRADOR mantendrá en su poder, en todo momento la documentación original, pólizas de seguros, y, en general, toda la documentación de tipo comercial acostumbrada.

En virtud de lo anterior, EL ADMINISTRADOR adquiere toda responsabilidad frente a los diferentes documentos originales que tenga en su custodia, correspondiendo aplicar y disponer de mecanismos de custodia y seguridad suficiente que ampare no solamente la tenencia física, sino que además cuente con las seguridades respectivas frente a siniestros.

DÉCIMA SÉPTIMA: (Seguros). Como parte de sus servicios de conformidad con este contrato de administración, EL ADMINISTRADOR no estará obligado a mantener seguros.

DÉCIMA OCTAVA: (Determinación de la tasa de interés de los créditos).

1. Determinación de la Tasa. Sujeto a lo establecido en EL FIDEICOMISO, EL ADMINISTRADOR podrá, en cualquier momento, determinar la tasa de interés aplicable a cada crédito, sujeto a términos y condiciones del correspondiente contrato de crédito y los documentos de contratación, entendiéndose que dicha tasa de interés será determinada individualmente para cada crédito y que EL ADMINISTRADOR tendrá la potestad de establecer diferentes tasas de interés para los diversos créditos.

2. Revisiones Periódicas. EL ADMINISTRADOR sólo tendrá la obligación de hacer una revisión integral de las tasas de interés de los créditos para determinar si las mismas requieren de ajustes conforme a los criterios generalmente aceptados para el tipo de créditos de que se trate y de acuerdo a las prácticas utilizadas por EL ADMINISTRADOR en su propia cartera.

3. Notificación a Deudores de Cambios de Tasa. EL ADMINISTRADOR notificará a los Deudores de los cambios en las tasas de interés de conformidad con lo establecido en los contratos de crédito, y dichos cambios serán efectivos en la fecha en que indique EL ADMINISTRADOR y sujeto a lo estipulado por los contratos de crédito.

I: EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO Y DECLARACION DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.

En caso de que: (a) uno o más Eventos de Incumplimiento, al tenor de lo dispuesto en el prospecto informativo de la respectiva emisión, ocurriesen, continuasen y no hubiesen sido, en la opinión de LA FIDUCIARIA, subsanados dentro de los quince (15) días contados a partir de la fecha de notificación a EL FIDEICOMITENTE del correspondiente Evento de Incumplimiento; o que (b): Tenedores que representen el treinta por ciento (30%) o más del valor nominal total de los Valores emitidos hubiesen enviado a LA FIDUCIARIA Notificaciones de Incumplimiento, LA FIDUCIARIA en nombre y representación de LOS FIDEICOMISARIOS, quienes por este medio consienten a dicha representación, mediante notificación por escrito a EL EMISOR (la “Declaración de Vencimiento Anticipado”) declarará todos los valores comerciales negociables o bonos de la Oferta de plazo vencido y exigirá a EL EMISOR el pago inmediato del capital e intereses de los mismos, en cuya fecha todos y cada uno de los valores comerciales negociables o bonos serán una obligación vencida sin que ninguna persona deba de cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito.

Una vez notificada la Declaración de Vencimiento, LA FIDUCIARIA procederá 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 encargue 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;

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 valores comerciales negociables o bonos 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;

Tomar todos los pasos que estime convenientes para vender los créditos hipotecarios, que forman parte de los bienes fideicomitidos, al mejor postor.;

Reembolsarse cualquier gasto o desembolso en que hubiese incurrido por razón de EL FIDEICOMISO, o cualquier honorario devengado pero no satisfecho por EL FIDEICOMITENTE;

Ejercer las funciones de Agente de Pago y Registro y pagar a LOS FIDEICOMISARIOS de los valores comerciales negociables o bonos 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.

LA FIDUCIARIA utilizará el producto de la venta de los bienes fiduciarios, con el ánimo de cancelar las obligaciones derivadas de los 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.

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

PARÁGRAFO: Dado que EL FIDEICOMISO se constituirá para garantizar tanto una emisión de VCN's en proceso de registro como las futuras emisiones de valores que EL FIDEICOMITENTE, en su calidad de emisor, pudiera hacer y registrar, la declaración de vencimiento de una de las emisiones garantizadas no acarreará la declaración de vencimiento de las emisiones que no hayan incurrido en causal de vencimiento según lo disponga la ley o los respectivos prospectos. En consecuencia el procedimiento establecido en la presente cláusula se aplicará exclusivamente a la parte proporcional de la garantía.

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. 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

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.2 PERSONAL Y OFICINAS:

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

En la actualidad, producto de la creación de un call center (centro de llamadas de cobros) recientemente, la empresa cuenta con 78 empleados más su dueño-gerente, y además cuenta con 9 centros de captación de préstamos; además de la Casa Matriz cuenta con oficinas en David, Santiago, Chitré, Aguadulce, Penonomé, La Chorrera, Cerro Viento, Bugaba, y Arraiján.

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 al 30 de septiembre de 2012:

Activos Fijos	Terreno	Edificio	Equipo Rodante	Equipo de Ofic.	Mobiliario y Enseres	Instalación y mejoras	Letrero	Gasto de Organización	Totales
Panamá	500,000	60,000	266,803	138,334	79,691	10,295	12,906	39,149	1,104,448
Chitré			16,367	15,490	10,211		5,597	14,650	62,315
Santiago			16,667	15,514	8,698		8,699	20,272	69,850
Penonomé		158,000	36,333	20,416	10,559		5,971	29,149	260,428
David			47,567	12,749	12,650		1,160	21,888	96,014
Aguadulce			12,381	7,035	7,808		2,677	11,891	41,792
Chorrera			13,619	15,485	10,105		5,479	17,251	61,939
Cerro Viento			23,121	12,797	9,687		5,639	12,240	63,484
Bugaba			34,674	14,011	12,749		11,886	16,394	89,714
Vista Alegre		92,500		16,039	11,604		8,092	16,106	144,341
Las Cumbres								12,341	12,341
Total	500,000	310,500	467,532	267,870	171,032	10,295	68,106	211,331	2,006,666

A.3 CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO:

Hipotecaria Metrocredit, cuenta en la actualidad con líneas de crédito bancario por aproximadamente \$5,500,000 dólares con plazos que oscilan entre 36 a 48 meses y una utilización cercana a \$ 544,481 , mismos que no serán cancelados con el producto de la presente emisión, y sobregiros por \$1,189,114 , que no serán cancelados con el producto de esta emisión.. A corto plazo no pretende incrementar el monto de las líneas de crédito bancarias.

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

BANCO	MONTO	TASA DE INTERES	GARANTIA	PLAZO
Caja de Ahorros	1,500,000	8%	Hipotecas al 125%	36 meses
Metrobank	1,000,000	7%	Hipotecas al 125%	48 meses
Banco BBVA	1,000,000	6.25%	Hipotecas al 125%	48 meses
Global Bank	1,000,000	6.0%	Hipotecas al 125%	48 meses
Banco Transatlántico	1,000,000	6.0%	Hipotecas al 125%	48 meses

Las emisiones anteriores,(ver página 35) están garantizadas por una cartera de 2250 hipotecas que suman \$88,809,164.67 en avalúos lo que significa que el monto promedio por hipoteca es de 0.001% del total de la cartera, lo que indica un riesgo altamente diversificado, así como los préstamos. La empresa encargada de 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. También efectúa avalúos 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 2011, 31 de diciembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 30 de septiembre de 2012 (interinos).

Pasivos y Fondos de Capital	31 Dic 2009	31 Dic. 2010	31 Dic. 2011	30 Sept. 2012
-----------------------------	-------------	--------------	--------------	---------------

	B/.	B/.	B/.	B/.
Pasivo				
Obligaciones bancarias	944,815	421,896	679,817	1,733,595
Impuestos y retenciones por pagar	462,573	407,443	484,101	690,486
Cuentas por pagar	848,948	367,996	108,452	32,270
Ingresos e intereses no devengados	6,038,297	6,237,193	9,826,120	11,753,465
Cuentas por pagar accionistas	0	6,000	57,250	60,338
Bonos y VCNs por Pagar por Pagar	16,043,000	21,005,000	27,995,000	33,245,000
Total de pasivos	24,337,633	28,445,528	39,150,740	47,515,154
Patrimonio de los accionistas				
Acciones comunes sin valor nominal, Emitidas y en circulación 200 acciones	1,500,000	1,860,000	2,260,000	3,045,000
Utilidades retenidas	319,008	575,083	817,641	849,750
Total de patrimonio de accionistas	1,819,008	2,435,083	3,077,641	3,894,750
TOTAL	26,156,641	30,880,611	42,228,381	51,409,904

Mediante la Resolución No. CNV-37-12 del 13 de febrero de 2012, se autorizó emisión de B/8 millones correspondiente a la Séptima emisión de VCNS. Al 30 de septiembre de 2012 se habían colocado B/8,000,000.00.

Mediante Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores , No. SMV 180-12 del 5 de junio de 2012, se obtuvo la aprobación para una emisión de VCNs por \$11 millones, correspondiente a la octava emisión de VCNs de la empresa . Al cierre del trimestre, se había colocado en su totalidad.

De la Tercera Emisión de Bonos Hipotecarios por \$ 7 millones, autorizada mediante Resolución No. CNV 193-08 del 8 de julio de 2008, quedaban por colocar al 30 de septiembre de 2010 solamente \$5,000.00, lo que significa que básicamente se colocó en su totalidad.

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, ésta por \$6 millones, de los cuales se han colocado al cierre del trimestre que finalizó el 30 de septiembre en su totalidad.

El 9 de junio de 2011, el Emisor obtuvo mediante Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores No. CNV-214-11 autorización para la Quinta Emisión de Bonos Hipotecarios por \$2 millones, de los cuales al cierre del presente trimestre se ha colocado \$1,250,000.00

El emisor obtuvo mediante la Resolución Emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores No. SMV295-12 del 27 de agosto de 2012, la autorización para emitir doce millones de dólares. La fecha de emisión es 3 de octubre de 2012, y por lo tanto al 30 de septiembre, fecha de presentación del informe, la totalidad de los bonos se encontraba disponible para la venta en esa fecha. Esta emisión es para redimir anticipadamente la emisión autorizada mediante Resolución No. 193-08 del 8 de julio de 2008 por B/.7 millones, y el excedente es para capital de trabajo.

Al 31 de diciembre de 2011 todas las garantías se encuentran depositadas en el fiduciario ABS TRUST. **Durante el primer trimestre del año 2012, se recogió emisión de VCNS por \$4 millones, y se emitió una nueva por \$8 millones, autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores según Resolución No. CNV-37-12 del 13 de febrero de 2012**

B.- CAPITAL ACCIONARIO:

En reunión extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, con fecha 16 de septiembre de 2010 se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a 3,000 acciones con valor de B/.1, 000 cada una, tal como consta en la Escritura Pública No. 21,946 de 19 de noviembre de 2010, debidamente inscrita en el Registro Público el 24 de noviembre de 2010.

En acta del 8 de junio de 2012 se aprobó aumentar el capital a 8 millones de dólares, divididos en 8,000 acciones comunes con un valor nominal de Mil (1,000) dólares cada una. Esta acta se protocolizó en Escritura Pública N°13,027 del 8 de junio de 2012, inscrita en el registro Público el 11 de junio de 2012 a la Ficha 293941 y Documento 2188996

El Emisor, debido a que su principal accionista efectuó aportes extraordinarios a capital, ha logrado al 30 de septiembre de 2012 un capital pagado de B/.3,045,000.00, todo en efectivo (3,045 acciones), mismo que se espera llevar a \$3.1 millones antes que finalice el año 2012. No existen acciones suscritas y no pagadas al 30 de septiembre de 2012.

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

AÑO	CAPITAL PAGADO
2004	225,000
2005	500,000
2006	500,000
2007	820,000
2008	1,300,000
2009	1,500,000
2010	1,860,000
2011	2,260,000
2012-Septiembre	3,045,000

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 Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá 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 100% de la cartera de préstamos está otorgada a jubilados, pensionados y personas de la tercera edad. De dicho universo de préstamos el 95% está garantizado con hipotecas sobre inmuebles, debidamente documentadas e inscritas en el Registro Público.

El 5% restante de su cartera, y producto de la competencia, corresponde a préstamos personales a jubilados, hasta 72 meses de plazo con el descuento directo de su cheque de la Caja de Seguro Social. Ningún cliente representa mas del 1% de los ingresos totales de la empresa.

El Emisor no ha sido sancionado por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá 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.42 de 23 de julio de 2001 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 2011
(en miles de balboas)

ACTIVOS		PASIVOS	
Efectivo y caja	7,673,960	Cuentas y Efectos por Pagar	233,776,479
Depósitos en Banco	84,745,526		
Cuentas y efectos por cobrar	572,120,230		
Inventario	29,558	PRESTAMOS	
PRESTAMOS		Bancos	75,801,809
Hipotecarios	5,628,583	Sobregiros	1,614,846
Vehículos	2,465,585	Otras Entidades Financieras	110,000.000
Garantías Prendarias	2,171,219		
Bonos y Acciones	0		
Personales	63,854,065	Particulares	4,048,806
Sector Comercial	4,311,017	Accionistas	27,872,834
Otras Garantías	108,667,245	Organismos internacionales	0
Menos: Intereses no devengados	45,036,886		
Reserva Ctas. Malas	10,582,159	Cuentas y Gastos Acumulados	6,101,988
Comisiones Diferidas	-710,999	Impuestos por pagar	6,033,564
Inversiones: Bonos Gob. Panamá	0	Otros pasivos	185,362,306
Bonos Privados	0		
Acciones	845,368	TOTAL DE PASIVO	650,612,632
Otras	8,546,901		

Mobiliarios y Equipos	6,288,335	Capital Pagado	55,856,961
Terrenos Mob. Equipos y Mejoras	10,248,556	Capital Adicional	46,794,732
Bienes Inmuebles	916,642	Utilidades Retenidas	97,540,289
Bienes Muebles	2,251,535	Impuesto Complementario	-226,753
Equipo Rodante	1,954,207	Reservas de Capital	5,304
Otros Activos	1,873,485	Déficit o superavit	-6,722,411
Menos:		Otras Reservas	30,321
Depreciación Acumulada	12,460,915		
Equipo en Arrendamiento Financ.	7,000		
Cuentas Pagadas por Adelantado	961,335	TOTAL DE CAPITAL	193,278,443
Otros Activos	27,130,741		
TOTAL DE ACTIVOS	843,900,134	TOTAL DE PASIVOS Y CAPITAL	843,891,075

Fuente: Dirección de Empresas Financieras/MICI

Año 2012

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)

TOTAL DE INGRESOS	90,351
Ingresos por intereses /préstamos y financiamientos otorgado	68,492
Comisiones recibidas	8.096
Ingresos por Dividendos	0
Ingresos por Arrendamiento Financiero	
Intereses	493
Amortización	0
Otros Cargos	0

Reintegro de reservas para cuentas malas	0
Indemnización de seguros	0
Otros ingresos	12,820
TOTAL DE GASTOS	80,486
Gastos generales y administrativos	47,158
Depreciación y Amortización	2,985
Gastos financieros	26,838
Otros gastos	3,506
TOTAL DE UTILIDADES O PERDIDA EN EL PERIODO	9,865
Menos:	
Impuesto sobre la renta	4,371
Impuesto complementario	81
Dividendos no distribuido	5
Dividendos distribuidos	772
Total Utilidades Retenidas	4,635
Déficit o Superávit al inicio del año	37,646
DÉFICIT O SUPERÁVIT AL FINAL DEL AÑO	42,174

Fuente: Dirección General de Empresas Financieras/MICI
Mayo 2006

Cuadro No. 3
MINISTERIO DE COMERCIO E INDUSTRIA
DIRECCION GENERAL DE EMPRESAS FINANCIERAS
SALDO DE CARTERAS DE PRESTAMOS
RESUMEN APROXIMADO POR AÑO 2005-2011

AÑO	I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE
2011	414,217,534B/.	405,005,324B/.	370,466,102B/.	#¡REF!
2010	627,576,310B/.	557,056,605B/.	420,343,457B/.	387,626,056B/.
2009	647,282,873B/.	710,526,694B/.	690,784,917B/.	676,380,893B/.
2008	625,106,147B/.	627,506,342B/.	635,458,529B/.	647,099,812B/.
2007	400,076,418B/.	421,188,775B/.	488,287,628B/.	584,177,328B/.
2006	524,637,418B/.	583,710,771B/.	473,945,386B/.	487,097,751B/.
2005	300,797,130B/.	257,902,089B/.	351,414,785B/.	379,894,434B/.

Fuente: Dirección General de Empresas Financieras MICI.2011

Cuadro No.4
SALDO DE CARTERAS DE PRESTAMOS
COMPARACION % POR AÑOS
2005-2011

AÑO	I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE
2010 - 2011	-34%	38%	-12%	#¡REF!
2009 - 2010	-3%	28%	-39%	-43%

2008 - 2009	4%	-12%	9%	5%
2007 - 2008	56%	-33%	30%	11%
2006 - 2007	-24%	-28%	3%	20%
2005 - 2006	74%	-56%	35%	28%

Fuente: Dirección General de Empresas Financieras/MICI 2011

Cuadro 5
Ministerio de Comercio e Industrias
Dirección General de Empresas Financieras
Empresas Financieras Autorizadas y Revocadas
Año 2012

EMPRESAS AUTORIZADAS	AÑO
146	2011

Fuente: Dirección General de Empresas Financieras/MICI

Agosto 2011

Fuente: Dirección General de Empresas Financieras/MICI

Agosto 2011

3. Principales Mercados donde compete.

El emisor tiene oficinas de captación de Préstamos en Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce , La Chorrera, Bugaba y Cerro Viento (Ciudad de Panamá). 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 Superintendencia del Mercado de Valores.

E.- ESTRUCTURA ORGANIZATIVA:

El emisor no forma parte de un grupo

F.- PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS:

Al 30 de septiembre de 2012 existen inversiones en locales, y equipos de oficina y rodante, tanto en la casa matriz, como en las sucursales por un monto neto después de depreciación de \$1,181,984, tal y como aparece en la página 33 del presente prospecto. Las mismas se encuentran libres de gravámenes.

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 30 de septiembre, la empresa registró activos circulantes por un monto de B/.49,036,671. Los activos circulantes representan el 95.38% del total de activos, , el restante 4.62 % está representado por mobiliario y equipo de oficinas 2.30% , inversiones en acciones 0.84% y propiedades disponibles para la venta y otros activos representan el restante 1.48%, del total de activos. El efectivo representa el 4.80% de los activos corrientes, y las cuentas por cobrar, o sea el corazón de la empresa representa el 85.82% del total de los activos corrientes.

Los activos totales aumentaron 20.63% vs el total reportado al 31 de diciembre de 2010.

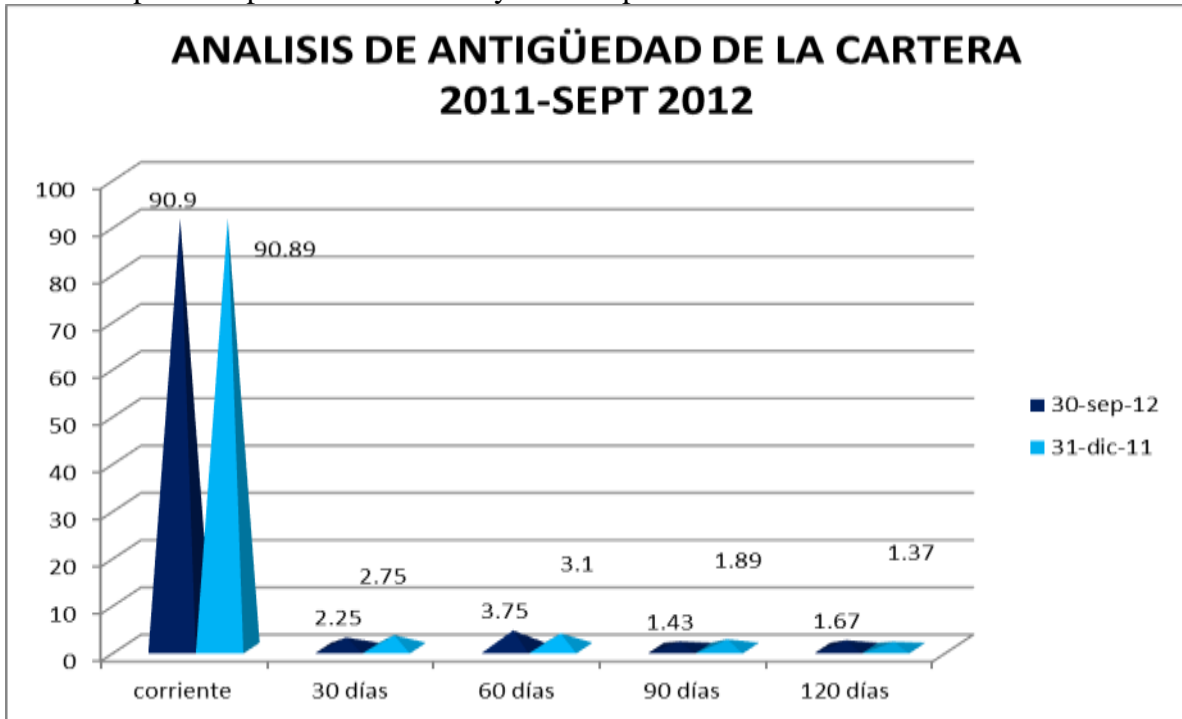


Fuente: estados financieros del emisor

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de B/47,515,154 y han aumentado 37.63% producto de la venta de la emisión de Bonos y Valores Comerciales Negociables, los cuales representan 69.97% de las obligaciones del emisor.

La relación corriente al 30 de septiembre de 2012 es de 2.30 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 comparativo para los años 2011 y 30 de septiembre de 2012.



Fuente: Estados Financieros del Emisor

B.-RECURSOS DE CAPITAL:

En mayo del año 2005 se pasa de tener un capital de B/.200,000 a B/.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, de 16 de septiembre de 2010, se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a 3,000 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 ese momento era de 11.68 veces vs. 13.38 a diciembre 31 de 2009. En reunión extraordinaria efectuada el 16 de septiembre de 2010, la empresa autoriza aumentar su capital pagado a 3000 acciones comunes con valor de \$1000.00 cada una, o sea \$3 millones, tal como consta en la Escritura Pública No.21,946 del 19 de noviembre de 2010. Al 31 de diciembre de 2011 el accionista de la empresa hizo aportes en efectivo, que llevan el capital pagado a \$2,260,000, y al 30 de septiembre de 2012, el capital pagado alcanza un monto en efectivo de B/.3,045,000.

En acta del 8 de junio de 2012 se aprobó aumentar el capital a B/.8 millones. Esta acta se protocolizó en Escritura Pública N°13,027 del 8 de junio de 2012, inscrita en el registro Público el 11 de junio de 2012 a la Ficha 293941 y Documento 2188996

Un aumento del de capital y de utilidades retenidas, influyó en disminuir su apalancamiento a 12.20 veces, a pesar de un aumento en la colocación de valores.

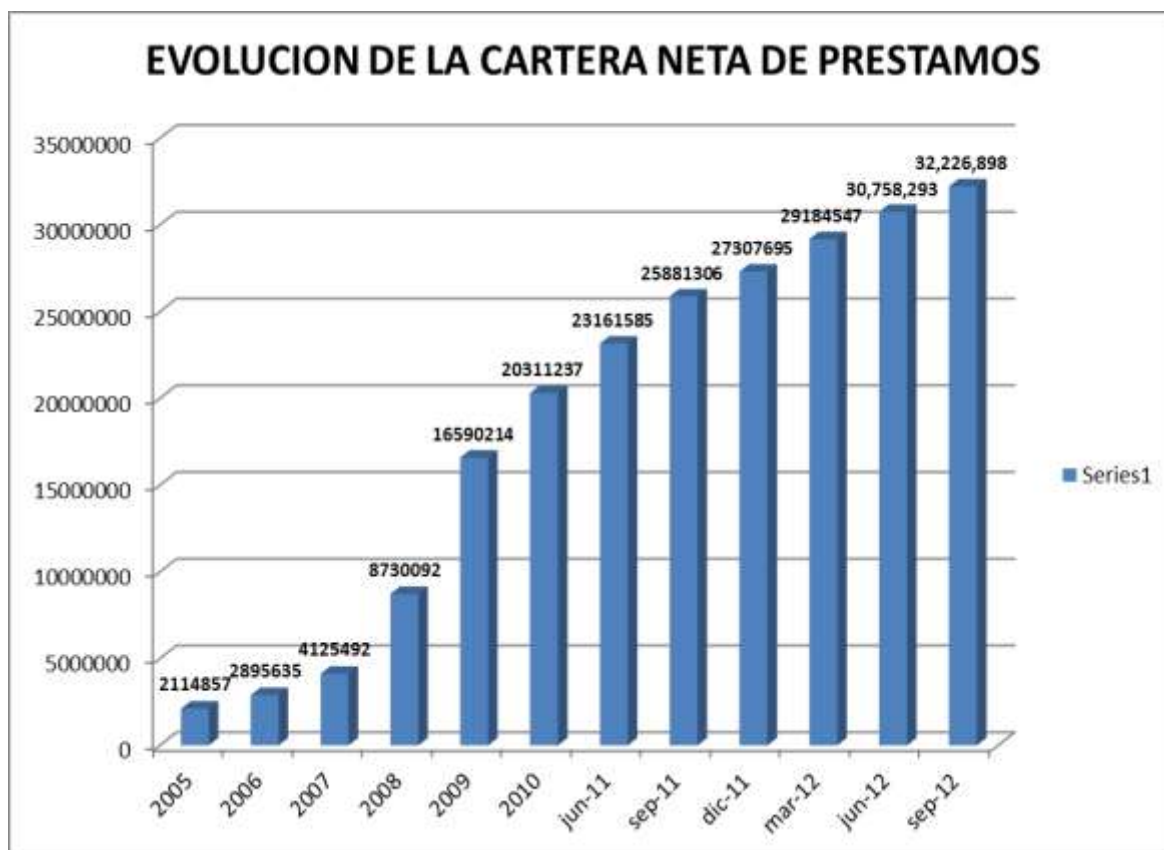


Fuente: Estados Financieros del Emisor

C.- RESULTADOS DE OPERACIONES:

Durante los primeros nueve meses del año 2012, la empresa obtuvo ingresos totales por el orden de B/.4,994,150 o sea un 85.95% del total de los ingresos del año 2011, desglosando el mismo así: intereses ganados el 72%, manejo el 5. %, intereses ganados de plazos fijos el 1% y otros por 22%. Los gastos en general alcanzan a B/.4,456,942, siendo los mas representativos los relacionados con los intereses financieros y de valores, por un monto de B/.1,781,320 o sea un 39.97% del total, los honorarios, gastos de personal y relacionados alcanzaron una cifra de B/.1,219,337 para un total de 27.36%

A continuación un gráfico detallando el crecimiento de la cartera neta, 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 ocho 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)**

	2009	2010	2011	Sept. 2012	2010/2009	2011/2010	2012/2011
Activos							
Efectivo	3,453,948	4,796,259	5,200,031	6,807,133	+38.86	+8.41	+30.91
Préstamos por cobrar	21,280,502	25,022,574	35,337,165	42,082,583	+17.58	+41.22	+19.09
Inversiones	0	0	265,000	432,625	0	0	+63.25
Adelanto a prest. P. cobrar	11,884	12,350	30,825	67,682	+3.92	+149.60	+119.57
Adelanto a compras	49,875	64,875	64,875	73,092	+30.08	0	+12.67
Gastos pagados por anticipado	10,642	79	15,794	6,017	-99.26	+19,892.41	-61.90
Eq. mobiliario y mejoras	432,453	512,927	575,511	1,181,984	+18.61	+12.20	+105.38
Propiedades para la venta	20,335	20,404	20,463	18,573	+0.34	+0.29	-9.24
Depósitos en garantía y otros ac.	2,651	4,032	4,562	12,362	+52.09	+13.14	+170.98
Gastos de Organización	61,814	63,047	60,285	68,182	+1.99	-4.38	+13.10
CxC otras	432,383	85	8,861	14,862	0	+1032.47	+67.72
Fondos en Fideicomiso	1,000	1,000	1,000	1,000	0	0	0

Impuesto sobre la renta estimado.	139,154	0	0	0	0	0	0
Cuentas por cobrar a terceros		122,979	383,809	383,809		+212.09	0
Cuentas por Cobrar Fideicomiso	260,000	260,000	260,000	260,000		0	0
Total de Activos	26,156,641	4,796,259	42,228,381	51,409,904	+18.06	+36.75	+21.74
Pasivos							
Sobregiros bancarios	242,957	7,044	374,003	1,189,114	-97.10	+5,109.52	+217.94
Obligaciones bancarias	701,858	421,896	305,814	544,481	-39.89	-27.51	+78.04
Abonos que no corresponden	23,679	13,248	33,064	58,320	-44.05	+149.58	+76.39
Cuentas por pagar	81,180	367,996	108,452	32,270	+353.31	-70.53	-70.24
Impuesto s/renta por pagar	433,165	376,024	437,057	505,085	-13.19	+16.23	+15.57
Bonos y VCNs por pagar	16,043,000	21,005,000	27,995,000	33,245,000	+30.93	+33.28	+18.75
Impuesto y ret. por pagar	5,729	8,293	10,767	123,988	+44.75	+29.83	+1051.56
Cuentas por pagar a accionistas	0	6,000	57,250	60,338	0	+854.17	+5.39
Intereses no devengados	4,690,288	4,711,337	8,029,470	9,855,685	+0.45	+70.43	+22.74
Cuentas por pagar honorarios	15,850	0	0	0	0	0	0
Cuentas por pagar - otras	751,918	0	43	0	0	0	0
Ingresos-gastos de manejo no deveng.	1,348,009	1,525,856	1,796,650	1,897,780	+13.19	+17.75	+5.63
ITBMS-x pagar	0	0	3,170	3,093	0	0	-2.42
Total de Pasivos	24,337,633	28,445,528	39,150,740	47,515,154	+16.88	+37.63	+21.36
Patrimonio de los accionistas							
Acciones comunes sin valor nominal, emitidas y en circulación:							
220 acciones/500 en 2005	1,500,000	1,860,000	2,260,000	3,045,000	+24.00	+21.51	+34.73
Utilidades retenidas	319,008	575,083	817,641	849,750	+80.27	+42.18	+3.93
Total de Patrimonio de accionistas	1,819,008	2,435,083	3,077,641	3,894,750	+33.87	+26.39	+26.39
Total de Pasivos y Patrimonio	26,156,641	30,880,611	42,228,381	51,409,904	+18.06	+36.75	+21.74

Fuente: Estados Financieros del Emisor

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

	Auditados al 31 de dic.				Variación Porcentual		
	2009	2010	2011	Sept 2012	2010/2009	2011/2010	2012/2011
INGRESOS :							
Intereses en préstamos	2,783,663	3,183,001	3,929,592	3,578,070	+14.35	+23.46	-8.95
Comisión de manejo	219,787	241,871	288,224	248,437	+10.05	+17.70	-13.80
Intereses ganados-plazo fijos / ah.	1,079	54,659	38,578	60,233	+4,965.71	-29.42	+56.13
Otros ingresos	689,827	1,092,027	1,554,019	1,107,410	+58.30	+42.31	-28.74
Total de ingresos	3,694,356	4,571,558	5,810,413	4,994,150	+23.74	+27.1	+27.1
GASTOS DE OPERACIONES							
Intereses pagados	1,228,934	1,468,604	1,974,581	1,781,320	+19.50	+34.45	-9.79
Gastos generales y administrativos	2,022,802	2,513,344	3,146,402	2,675,622	+24.25	+25.19	-14.96
Total de gastos de operaciones	3,251,736	3,981,948	5,120,983	4,456,942	+22.45	+28.60	-12.97
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	442,620	589,610	689,430	537,208	+33.21	+16.93	-22.08
Impuesto causado	139,154	166,333	200,919	149,550	+19.53	+20.79	-25.57
Impuesto diferido	0	0	0	0	0	0	0
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	139,154	166,333	200,919	149,550	+19.53	+20.79	-25.57
UTILIDAD NETA	303,466	423,277	488,511	387,658	+39.48	+15.41	-20.64

Fuente: Estados Financieros del Emisor

D.- ANALISIS DE PERSPECTIVAS:

Producto de una campaña de publicidad 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, Cerro Viento, y Bugaba, la nueva sucursal de Nuevo Arraiján abierta el presente año, y al haber alcanzado un grado de madurez el negocio, las colocaciones netas de préstamos han aumentado durante el año 2012 un 13.43 % comparativamente al año anterior.

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.

Para el año 2012 se abrió una nueva sucursal en Nuevo Arraiján, y para el primer trimestre del 2013 se espera la apertura de una nueva sucursal.

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

9.1. Directores , Dignatarios, Ejecutivos y Administradores:

A.1-IDENTIDAD, FUNCIONES Y OTRA INFORMACIÓN RELACIONADA:

JOSE MARIA HERRERA- Director y Presidente

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

DR. RAMON CASTILLERO.- Director y Tesorero

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

A.2 EMPLEADOS DE IMPORTANCIA Y ASESORES

JOSE MARIA HERRERA- Presidente y Gerente General .

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

Posee una licenciatura en Administración de Negocios del Jones College, Jacksonville, Fla. Estados Unidos en 1964. Igualmente un título en Administración de Hospitales de la Universidad de Antioquia, en Medellín, Colombia en 1967, además de diplomados en Seguros, de la UNAM, México, en Negocios Internacionales con enfoque en Comercio Exterior del Instituto Tecnológico de Monterrey, en Valor Económico Agregado de la University of Louisville, y de Planeamiento Estratégico de la Harvard University Extension School. Ha sido Viceministro de Desarrollo Agropecuario a.i., Gerente General del Instituto de Seguro Agropecuario, Viceministro de Salud a.i., entre otros. En el sector privado ha sido Gerente General de Hipotecaria Metrocredit, S.A. desde su fundación hasta la fecha. Ha sido miembro de asociaciones tales como la Asociación Americana de Administradores de Hospitales, Club Activo 20-30 , Asociación Latinoamericana para el Desarrollo del Seguro Agropecuario (ALASA), y Club de ExActivos 20-30 de Panamá. Actualmente es Diputado a la Asamblea Nacional.

MARIBEL DEL CARMEN BRAVO – Gerente de Cobros

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

Posee una Maestría en Administración de Empresas con énfasis en Recursos Humanos de la ULACIT, igualmente un Postgrado en Administración Tecnológica de esa misma Universidad y una Licenciatura en Contabilidad de la Universidad de Panamá. Actualmente es Gerente de Cobros en Hipotecaria Metrocredit. Es además profesora de Recursos Humanos en Universidad del Istmo. Previamente fungió como Jefe de Contabilidad del Instituto de Seguro Agropecuario entre octubre 2003 a septiembre del 2004. Fue Gerente de Control Interno de la empresa Cable & Wireless entre 1997 a 2002, Sub-Jefe de Fiscalización y Auditoría Interna en el INTEL de 1993 a 1997, así como Auditora Interna. Auditor asistente en la Firma Rivera y Rivera en los años 1991 y 1992.

JOSE MARIA HERRERA CORREA- Gerente de Préstamos

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

Actualmente se desempeña como Gerente de Préstamos en Hipotecaria Metrocredit ubicada en Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es: hipotecaria@metrocreditpanama.com. El Licenciado Herrera es ciudadano panameño, nació el 23 de septiembre de 1962. y su cédula de identidad personal es 8-223-2220.

ALBA CUBILLA- Gerente de Administración y Finanzas

Es ciudadana panameña, su fecha de nacimiento es 21 de febrero de 1964. 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, con funciones propias de su cargo. 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. Ejecutiva y Directora.

MARILIN GONZALEZ MORENO-Asesora Legal

Es ciudadana panameña, su fecha de nacimiento es 14 de agosto de 1976. Su dirección es Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo, Apartado 0830-00827, su correo electrónico es: hipotecaria@metrocreditpanama.com, su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622. Abogada, cuenta con una Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas obtenida 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.

A.3 ASESORES LEGALES

El Emisor no tiene más empleados de importancia ni asesores, salvo los legales quienes son Sucre, Briceño & Co., domiciliados en la Ave. Samuel Lewis, Edificio ADR, Piso 8 con teléfono 208-5400; Fax 263-4194, email: fsucre@sucrelaw.com, apartado postal 0816-01568. Este asesor legal es externo. Su contacto principal es el Lic. Fernando Sucre. Estos asesores legales son los mismos que prestan sus servicios para el registro de los valores objeto de la oferta pública. La empresa cuenta con un Departamento de Asesoría Legal interno, liderado por la Lic. Marilyn González, cuyas generales se encuentran dentro del rubro de empleos de importancia.

A.4 AUDITORES

Los Auditores externos del Emisor son Barreto y Asociados y el contacto principal es Carlos Iván Aizpurúa, Teléfono 225-1485, Fax 227-0755, email: barreto@cwpanama.net Apartado 6498 Panamá, 5, Panamá. La empresa no cuenta con auditores internos.

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 2012 no hubo compensación a los Directores. Las compensaciones y otros beneficios a los 5 miembros de la alta gerencia alcanzó la suma de B/.80,100.00 durante este año.

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.

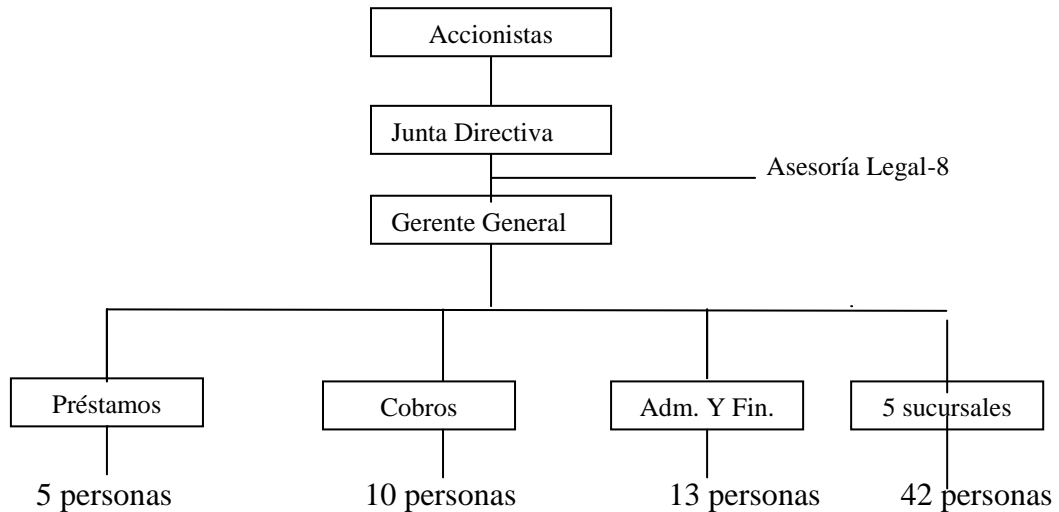
Los Directores podrán removerse cada 5 años. Han ejercido el cargo desde el 7 de mayo de 1996 y no existe ningún contrato entre ellos y la solicitante para la prestación de sus servicios.

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 setenta y ocho (78) colaboradores, mas su Gerente General los cuales no están organizados en sindicato ni amparados por una convención colectiva de trabajo.



E.- PROPIEDAD ACCIONARIA:

Grupo de Empleados	de	Cantidad de Acciones	de	% Respecto del total de Acciones Emitidas	Número de Accionistas	de	% que representan respecto de la cantidad total de Accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores		3045		100	1		100

X.- ACCIONISTAS

ACCIONISTAS

Grupo de Acciones	No. de Acciones	% del Total	No. de Accionistas	% del total de Accionistas
1-8000	3045	38.06	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 2-10 de 16 de abril de 2010, los tres directores dignatarios y la administradora de la empresa emisora que han sido reseñados en el punto VI sobre Directores, Dignatarios, Ejecutivos o Administradores.

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, así como de la casa de valores BRIDGE CAPITAL OF PANAMA, CORP.

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 y sus modificaciones, los intereses que se paguen sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado 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 Superintendencia del Mercado 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 sus modificaciones 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 Superintendencia del Mercado 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 2009, 2010 y 2011.
- Estados Financieros Interinos de HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., al 30 de septiembre de 2012.