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 de1994, 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 Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, Panamá, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622.

US$45,000,000.00

PROGRAMA ROTATIVO DE BONOS HIPOTECARIOS

Oferta pública de Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios (los "Bonos") con un valor nominal total de hasta Cuarenta y cinco Millones de Dólares (US$45,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (los "Dólares"), emitidos en forma nominativa, global, registrada y sin cupones. Los bonos serán emitidos en varias series a determinar con plazo de cuatro años (4 años). La fecha de oferta inicial para la Serie A será el 17 de marzo de 2015 y su vencimiento el 19 de marzo de 2019. Los intereses pagaderos con respecto a cada Bono serán calculados para cada período de interés, aplicando la tasa de interés correspondiente a dicho Bono al monto (valor nominal) del mismo, multiplicando por 30 días del período de interés y dividiendo entre 360 días. El monto resultante será redondeado al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba). Para todas las series que se emitan el monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión , la fecha de pago de interés, el período de pago y el vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con cinco días de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

Los bonos serán nominativos y serán emitidos en denominaciones de US$1,000.00 y sus múltiplos según la demanda del mercado. Estos bonos podrán ser redimidos anticipadamente.

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

Esta emisión está respaldada por el crédito general de Hipotecaria Metrocredit, S.A., y garantizada con un fideicomiso de garantía con CENTRAL FIDUCIARIA, S.A., tal y como se detalla en la sección H de este prospecto.

Esta emisión corresponde a 9.00 veces el capital pagado de la empresa de acuerdo a los estados financieros auditados al 30 de septiembre de 2014.

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	US$1,000.00	US$9.486	US$990.514
Total	US$45,000,000.00	US$426,888.00	US$44,573,112.00

*Precio sujeto a cambios.

**Incluye 0.50 % de comisión de corretaje (la comisión de corretaje de valores será sobre el monto total de los bonos 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 RECOMENDACIÓN U OPINION ALGUNA SOBRE DICHOS VALORES O EL EMISOR."

Fecha de la Oferta: 17 de marzo de 2015 Fecha de impresión del Prospecto: 20 de febrero de 2015

Autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores según Resolución SMV No. 83-15 de13 de febrero de 2015.

II. DIRECTORIO

EMISOR
HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.
Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827
Panamá, República de Panamá
Teléfono 223-6065, Fax 213-0622
Persona de contacto: Alba Cubilla
E-Mail:hipotecaria@metrocreditpanama.com
No tiene página web

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 208-5400Fax: 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, RP
Teléfono 225-1485
Persona de Contacto: Lic Carlos I. Aizpurúa
Fax: 227-0755E-Mail: barreto@cwpanama.net

AGENTE DE CUSTODIA DE VALORES
CENTRAL LATINOAMERICANA DE VALORES LATINCLEAR
Avenida Federico Boyd, Edificio Bolsa de Valores de Panamá
Apartado Postal 0823-04673, Panamá
Tel. 214-6105, Fax 214-8175
Attn. Iván Díaz
idiaz@latinclear.com.pa

AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA
CENTRAL FIDUCIARIA, S.A.
Ave. Samuel Lewis y Calle 58 Obarrio,
Torre ADR, Piso 8, Oficina 800 D
Apartado 0816-01568.
Tel: 306-1230, Fax: 306-1210
Persona de Contacto: Lurys Madrid
E-Mail:info@centralfiduciaria.com

CASA DE VALORES
BALBOA SECURITIES CORP.
Calle 50, Edificio Balboa Bank & Trust
Apartado 08321265 WTC
Tel: 208-7305 Fax: 208-7318
Persona de Contacto: GuillermoAmeglio
E-mail: gameglio@balboasecurities.com

AGENTE FIDUCIARIO
CENTRAL FIDUCIARIA, S.A.
Ave. Samuel Lewis y Calle 58 Obarrio,
Torre ADR, Piso 8, Oficina 800 D
Apartado 0816-01568.
Tel: 306-1230, Fax: 306-1210
Persona de Contacto: Lurys Madrid
E-Mail:info@centralfiduciaria.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
rbrenesp@panabolsa.com
www.panabolsa.com

REGISTRO
Superintendencia del Mercado de Valores
Calle 50, Edificio Global Plaza Piso #8
Apartado Postal 0832-2281
Tel: 501-1700 Fax: 501-1709
E-mail: info@supervalores.gob.pa
www.supervalores.gob.pa

III **INDICE**

	Página
I.- PORTADA	1
II.- DIRECTORIO	2
III- INDICE	3
IV-RESUMEN DE LOS TERMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA	6
V- FACTORES DE RIESGO	10
A.- DE LA OFERTA	10
B.- DEL EMISOR	12
C.- DEL ENTORNO	12
D.- DE LA INDUSTRIA	12
VI.-DESCRIPCION DE LA OFERTA	13
A.- DETALLES DE LA OFERTA	13
1.- Precio de Venta	13
2.- Títulos Globales (Macro Títulos)	13
a) Plazo	14
b) Emisión, Registro y Transferencia	14
b) Pago de Capital	14
d) Pago de Intereses	14
e) Limitación de Responsabilidad	15
3.- Fecha de Oferta Inicial, Denominaciones y Expedición	15
4.- Tasa de Interés	15
5.-Cómputo de Intereses	15
a) Período de Interés	16
b) Intereses moratorios	16
c) Sumas devengadas y no cobradas	16
6.-Agente de Pago, Registro y Transferencia	16
7.-Vencimiento anticipado	17
8.-Redención anticipada	17
9.-Traspaso y cambio de los bonos	17
10.-Proceso de modificación y cambios.	18
11.-Notificaciones al emisor	18
B.-PLAN DE DISTRIBUCIÓN	18
1.-Agente Colocador	18
2.-Plan de Colocación	18
3.-Limitaciones y Reservas	18
C.-MERCADOS	19
D.-GASTOS DE LA EMISIÓN	19
E.- USO DE LOS FONDOS RECAUDADOS	20
F.- IMPACTO DE LA EMISIÓN	21
G.-RESPALDO DE LA EMISION	21
H.- GARANTIA	21

I.- EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO Y DECLARACION DE VENCIMIENTO 37

VII.-INFORMACION DE LA COMPAÑÍA 38
A.- HISTORIA Y DESARROLLO DE HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A. 38
1.-Constitución e inscripción 38
2.-Personal y Oficinas 39
3.-Capitalización y Endeudamiento 40
B.- CAPITAL ACCIONARIO 43
C.- PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS DEL SOLICITANTE 43
D.- DESCRIPCION DEL NEGOCIO 44
1.-Giro Normal del Negocio 44
2.-Descripción de la Industria 44
3.-Principales mercados donde compite 47
4.-Otros 48
5.-Restricciones Monetarias 48
6.-Litigios Legales 48
7.-Sanciones Administrativas 48
E.- ESTRUCTURA ORGANIZATIVA 49
F.- PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS 49
G.- INVESTIGACION Y DESARROLLO, PATENTES 49
H.- INFORMACION SOBRE TENDENCIAS 49

VIII.- ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS 49
A.- LIQUIDEZ 49
B.- RECURSOS DE CAPITAL 52
C.- RESULTADOS DE OPERACIONES 53
D.- ANALISIS DE PERSPECTIVAS 57

IX.- DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS 58

A.- IDENTIDAD, FUNCIONES Y OTRA INFORMACION RELACIONADA 58
B.- COMPENSACIÓN 60
C.- GOBIERNO CORPORATIVO 61
D.- EMPLEADOS 62
E.- PROPIEDAD ACCIONARIA 62

X.- ACCIONISTAS 62

XI.- PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES 63

XII.- TRATAMIENTO FISCAL 63

XIII.-EMISORES EXTRANJEROS 63

XIV.- ANEXOS 64

ANEXO 1

- Estados Financieros Auditados de Hipotecaria Metrocredit, S.A., al 31 de diciembre de 2011 y 2012 y 2013.
- Estados Financieros Interinos de Hipotecaria Metrocredit, S.A., al 30 de septiembre de 2014.

IV.- RESUMEN DE TERMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA

"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"

EMISOR:	**HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**
FECHA DE LA OFERTA:	La fecha de oferta inicial para la Serie A será el 17 de marzo de 2015 y su vencimiento el 19 de marzo de 2019. Para todas las series que se emitan el monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión , la fecha de pago de interés, el período de pago y el vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con cinco días de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
INSTRUMENTO:	Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios **(**bonos), a ser emitidos en varias series a determinar. Para todas las series que se emitan el monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión , la fecha de pago de interés, el período de pago y el vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con cinco días de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. 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 series podrá ser superior a los Cuarenta y cinco millones de dólares (US$45,000,000.00). 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. 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 y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

MONTO: Cuarenta y cinco Millones de Dólares (US$45,000,000.00), moneda de los Estados de América, la cual será en varias series. Para todas las series que se emitan el monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión , la fecha de pago de interés, el período de pago y el vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con cinco días de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Esta emisión, de acuerdo a los estados financieros auditados al 30 de septiembre de 2014 del Emisor representa 9 veces su capital. La relación deuda/capital antes de la presente oferta es de 15.88 a 1, luego de emitida y en circulación la presente oferta la misma aumenta a 20.08 a 1. Mediante la Resolución SMV No.579-14 del 25 de noviembre de 2014 el emisor obtuvo una autorización para emitir $42 millones en VCNs, de los cuales $30 millones serán para reemplazar emisiones vigentes y $12 millones para capital de trabajo. Una vez colocadas estas emisiones la relación deuda capital sería de 22.48 veces.

TASA DE INTERÉS: Para todas las series que se emitan el monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión, la fecha de pago de interés, el período de pago y el vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con cinco días de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

BASE DE CÁLCULO: 30/360

DENOMINACIONES: Los Bonos serán emitidos en forma global (Macrotítulo), registrados y sin cupones en denominaciones de mil dólares (US$1,000.00) ó sus múltiplos de acuerdo a la demanda en el mercado.

FECHA DE VENCIMIENTO: Para la Serie A, tendrá como fecha de vencimiento 19 de marzo de 2019.
Para todas las series que se emitan el monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión , la fecha de pago de interés, el período de pago y el vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con cinco días de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la

correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

PAGO DE CAPITAL: El capital de los bonos se pagará mediante un solo pago al vencimiento del respectivo bono. Los inversionistas no están obligados a retener el bono más allá de su vencimiento original.

PAGO DE INTERESES: Para todas las series que se emitan el monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión , la fecha de pago de interés, el período de pago y el vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con cinco días de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

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

GARANTÍA: Los Bonos estarán garantizados con un Fideicomiso de Garantía Irrevocable que será constituido con CENTRAL FIDUCIARIA, S.A.,en beneficio de los Tenedores Registrados de los bonos, 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 Bonos 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 Bonos. 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 AcuerdoNo.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: **Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital:**

El artículo 334del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los valores, que cumplan con lo

dispuesto en los numerales 1 y 3 del precitado artículo, para los efectos del impuesto sobre la renta y del impuesto complementario. El cuanto al impuesto de dividendos, debe observarse lo establecido en el artículo 733 del Código Fiscal de la República de Panamá.

Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses: El artículo 335 del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la comisión y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal de los Bonos. Cada Tenedor Registrado debe consultar a su propio asesor legal o auditor con respecto a los impuestos que le sean aplicables en relación con la compra, tenencia y venta de los bonos.

USO DE LOS FONDOS:	53.84412% del neto (US$24,000,000.00) será para cancelar la emisión de bonos por US$6 millones, autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores según Resolución SMV No. 485-10 de 24 de noviembre de 2010; también se cancelará la emisión de bonos por US$12 millones autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores según Resolución SMV No295-12 de 27 de agosto de 2012, y la emisión de bonos autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante la Resolución No. 68-14 del 19 de febrero de 2014 por US$6 millones. El excedente 20,573,112.00 o 46.15588% del neto de la emisión, será utilizado como capital de trabajo para expandir las operaciones de crédito del emisor.
REDENCION ANTICIPADA:	EL EMISOR tendrá la opción de redimir los Bonos, de manera anticipada, a la par total o parcialmente por sorteo, en cualquier momento en fecha coincidente con la fecha de pago de intereses de los bonos. (Ver Sección A.8 del presente prospecto)
FONDO DE AMORTIZACIÓN:	Esta emisión no contempla fondo de amortización o repago.
AGENTE DE PAGO Y REGISTRO y TRANSFERENCIA:	CENTRAL FIDUCIARIA, S.A.
FIDUCIARIO	CENTRAL FIDUCIARIA, S.A.
PUESTO DE BOLSA:	BALBOA SECURITIES CORP.
LISTADO:	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
PARTICIPANTE DE LATINCLEAR:	Casas de Valores

ASESORES LEGALES: Sucre, Briceño & Co.

CENTRAL DE CUSTODIA Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LATINCLEAR)

AGENTE ESTRUCTURADOR: Stratego Consulting Corp.

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 de la presente oferta de bonos, la presente oferta no tendría prelación sobre las deudas que pudiera contraer el emisor en el desarrollo del negocio.

5.1.1.3.- Esta emisión y el emisor no cuentan 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 Bonos emitidos y en circulación hubiesen enviado al Fiduciario Notificaciones de Incumplimiento, el Fiduciario en nombre y representación de los Tenedores de Bonos, mediante notificación por escrito al Emisor (la "Declaración de Vencimiento ") declarará todos los Bonos 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 Bonos 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 Bonos 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 Bonos, 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 bonos. Igualmente los gastos y honorarios de abogados para el cobro de los bienes fiduciarios que por su naturaleza deberán ser cobrados judicialmente.
La fiduciaria utilizará los bienes fideicomitidos para dar cumplimiento a los fines y objetivos del Fideicomiso.

No obstante en la cláusula décima, numeral (f) La fiduciaria podrá cobrar, directamente de los bienes fideicomitidos si así lo tuviere a bien, sus honorarios de estructuración y comisiones de administración y los gastos de ejecución de EL FIDEICOMISO.
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.
La cláusula décimo segunda numeral a) indica que la remuneración podrá ser pagada o descontada de los bienes fideicomitidos. Asimismo, será pagada con prelación a cualquier otro pago, incluyendo el pago de los demás gastos ordinarios y extraordinarios de EL FIDEICOMISO de garantía, del pago de los intereses y capital de los VALORES.
Todas estas deducciones disminuirían el valor de los bienes fiduciarios en menoscabo de los beneficiarios del fideicomiso.

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 de la presente oferta de bonos.

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

5.1.1.11.-El fideicomiso de garantía que se presenta (fideicomiso paraguas u ómnibus), será garante de varias emisiones del emisor, como es el caso de la presente emisión de bonos. La fiduciaria no va a tener una segregación de los bienes fideicomitidos por emisión.

5.1.1.12-.Los términos y condiciones de la presente oferta podrán ser modificados de acuerdo a lo indicado en la Sección VI Descripción de la Oferta, Numeral A. Detalles de la Oferta, sub punto A.10. Proceso de modificación y cambios. (Ver página 18)

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

5.1.1.14- .- EL EMISOR se reserva el derecho de redimir los Bonos anticipadamente, total o parcialmente por sorteo,…”tal como se desarrolla en la Descripción de la Oferta, Detalle de la Oferta, punto A.8. Redención Anticipada, Pág. 17.Esto implica que, frente a condiciones de baja en las tasas de interés del mercado, la empresa podrá refinanciarse redimiendo sus Bonos sin que los Tenedores Registrados reciban compensación alguna, al dejar de percibir una tasa de interés superior. Además, en caso de que los Bonos

por situaciones del mercado se llegaren a transar por encima de su valor nominal, los Tenedores Registrados podrían sufrir una pérdida de capital, si en ese momento en Emisor decidiera ejercer su opción de redención anticipada.

5.2- DEL EMISOR:

5.2.1- La relación deuda/capital antes de la presente oferta de acuerdo a los estados financieros al 30 de septiembre de 2014 es de 15.88 a 1, luego de emitida y en circulación la misma aumenta a 20.08 a 1. Mediante la Resolución SMV No.579-14 del 25 de noviembre de 2014 el emisor obtuvo una autorización para emitir $42 millones en VCNs, de los cuales $30 millones serán para reemplazar emisiones vigentes y $12 millones para capital de trabajo. (Ver punto F Impacto de la emisión)
Una vez colocadas estas emisiones la relación deuda capital sería de 22.48 veces.
Esta oferta de valores representa 9.00 veces el capital pagado al 30 de septiembre de 2014.

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 dependan de este sector y en la misma medida se aplica al sector privado.

5.3- DEL ENTORNO

5.3.1- 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.

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

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

5.4- DE LA INDUSTRIA

El Emisor asume un riesgo de competencia dentro de la industria ya que otras financieras amén de bancos, y cooperativas ofrecen al igual que él distintas alternativas de financiamiento. Sus principales competidores son Banistmo, Financiera Govimar, Financomer y Banco General

Debido a que la mayoría de las empresas financieras son propiedad de los bancos más grandes del sistema, lo cual les permite disponer de fondos de forma más barata, esto se constituye en un factor de riesgo puesto

que ofrecen tasas más bajas al mercado, dejando para el resto de la competencia los créditos o clientes menos interesantes o que puedan representar un mayor riesgo.

VI.- DESCRIPCION DE LA OFERTA

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

A.- DETALLES DE LA OFERTA

La presente Emisión de Bonos Hipotecarios Rotativos fue autorizada por la Junta Directiva del Emisor, según resolución adoptada el día 15 de diciembre de 2014.
La autorización de Junta Directiva, es por un monto de hasta Cuarenta y cinco Millones de Dólares (US$45,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, misma que representa 9.00 veces el capital pagado al 30 de septiembre de 2014, emitidos en forma nominativa, global, registrada y sin cupones. Los bonos serán emitidos en varias series con plazo de cuatro (4) años. La fecha de oferta inicial para la Serie A será el 17 de marzo de 2015 y su vencimiento el 19 de marzo de 2019. Para todas las series que se emitan el monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión , la fecha de pago de interés, el período de pago y el vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con cinco días de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. 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 series podrá ser superior a los Cuarenta y cinco millones de dólares (US$45,000,000.00). 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. 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 bajo los términos y condiciones siguientes:

A.1.- **Precio de venta**. El **precio inicial** de oferta de los bonos será de Mil dólares por unidad (US$1,000.00) o sus múltiplos, según la demanda del mercado, 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 bonos 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.- **Titulos globales (Macro Titulos).** El Emisor ha determinado que para la Oferta de bonos, los bonos serán emitidos de **forma global** antes de efectuar la oferta pública.

a) **Plazo.** Los bonos serán emitidos en en varias series a determinar, con plazo de cuatro (4) años, según lo establecido en el Acta de Reunión Extraordinaria de Junta Directiva de la Solicitante

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

En el caso de que un adquiriente desee el certificado físico del bono deberá emitir instrucciones por separado a LATINCLEAR (asumiendo el adquiriente el costo que la emisión del certificado físico implique), instruyéndole el retiro del bono con su descripción y demás datos solicitados por LATINCLEAR. La persona autorizada para firmar por parte del emisor los certificados rematerializados será el Sr. José María Herrera O.

c) **Pago de Capital.** El capital de todas las series de bonos se pagará mediante un solo pago al vencimiento del respectivo bono en la fecha en que se cumplan cuatro (4) años de la fecha de su emisión. Para todas las series que se emitan el monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión , la fecha de pago de interés, el período de pago y el vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con cinco días de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. 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.

d) **Pago de Intereses**. Todo pago de acuerdo con los términos y condiciones de los bonos será hecho, a opción del Tenedor Registrado, (i) a traves del Participante de LATINCLEAR (Casa de valores miembro de LATINCLEAR) que mantenga la custodia de los bonos de un adquiriente pagará a éste como Propietario Efectivo(Cuentahabiente Registrado) los intereses devengados de cada bono , según el registro en libros (Anotaciones en Cuenta) de LATINCLEAR hasta la Fecha de Vencimiento, del respectivo bono.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 Ave. Samuel Lewis y Calle 58 Obarrio, Torre ADR, Piso 8, Oficina 800 D. 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.

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

A.3.- **Fecha de Oferta Inicial, Denominaciones y Expedición.** Para todas las series que se emitan el monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión , la fecha de pago de interés, el período de pago y el vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con cinco días de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. según lo establecido en el Acta de Reunión Extraordinaria de Junta Directiva del emisor. La fecha de oferta inicial para la Serie A será el 17 de marzo de 2015 y su vencimiento el 19 de marzo de 2019.

Los bonos serán ofrecidos por el Emisor en denominaciones de Mil Dólares (US$1,000.00) o sus múltiplos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y la cantidad a emitir en cada denominación dependerá de la demanda del mercado. 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 bono será expedido contra el recibo del precio de venta acordado para dicho bono, 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 bono sea distinta a la de un Día de Pago de Intereses, al precio de venta del bono se sumará los intereses correspondientes a los días transcurridos entre el Día de Pago de Intereses inmediatamente precedente a la Fecha de Expedición de los bonos (o Fecha de Emisión, si se trata del primer período de interés) y la Fecha de Expedición del bono.

A.4-**Tasa de Interés.** Para todas las series que se emitan el monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión , la fecha de pago de interés, el período de pago y el vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con cinco días de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

A.5- **Cómputo de Intereses**. Los intereses pagaderos con respecto a cada Bono serán calculados para cada período de interés, aplicando la tasa de interés correspondiente a dicho Bono al monto (valor nominal) del mismo, multiplicando por 30 días 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 emisión y termina en el día de pago de interés inmediatamente siguiente. Esto es a partir de la fecha de emisión de la respectiva serie. 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 "periodo de interés". Si un día de pago cayera en una fecha que no sea un día hábil, el día de pago deberá extenderse hasta el primer día hábil siguiente; pero sin correrse dicho día de pago a dicho día hábil para el efecto de cómputo de intereses y del período de intereses. El término "día hábil" será todo día que no sea sábado o domingo o un día de duelo o fiesta nacional o feriado, en que los bancos con licencia general estén autorizados por la Superintendencia de Bancos para abrir al público en la ciudad de Panamá.

b) **Intereses Moratorios.** Los Tenedores Registrados de los bonos podrán declarar los mismos de plazo vencido y exigir su pago a la par más intereses vencidos, cuando "El Emisor" omita el pago de intereses y/o capital por más de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha en que se debió efectuar dicho pago. La tasa para estos intereses es la misma tasa del instrumento ofrecido.

c) **Sumas devengadas y no cobradas**. Las sumas de capital e intereses adeudadas por emisor de conformidad con los términos de los bonos que no sean debidamente cobradas por el Tenedor Registrado de los mismos no devengarán intereses con posterioridad a sus respectivas fechas de vencimiento.
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 y Transferencia**. Mientras existan bonos expedidos y en circulación. El Emisor mantendrá en todo momento un Agente de Pago, Registro y Transferencia.
CENTRAL FIDUCIARIA, S.A., ha sido nombrado como Agente de Pago, Registro y Transferencia de los bonos. La Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear) con oficinas en la planta baja, Edificio Bolsa de Valores de Panamá, Ciudad de Panamá ha sido nombrado por el Emisor como Custodio de los bonos. El Agente de Pago, Registro y Transferencia se ha comprometido con el Emisor a entregar a los Tenedores Registrados de los bonos las sumas que hubiese recibido del Emisor y del Fiduciario (utilizando para ello el producto de la venta de los bienes fiduciarios y el efectivo que ya forme parte de EL FIDEICOMISO si fuese el caso, por incumplimiento del emisor) para pagar el capital e intereses de dichos bonos de conformidad con los términos y condiciones de los bonos 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. Dado que el Agente de Pagos no tiene acceso al sistema de compensación del Banco Nacional de Panamá, los pagos de capital e intereses serán hechas a través de Balboa Bank & Trust a través de un contrato suscrito con dicha entidad y cuyo costo es asumido por el agente de pago, en este caso la Fiduciaria.
• El Agente de Pago se compromete a suministrar a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. cualquiera información, documento o explicación que ésta requiera con respecto a las emisiones objeto del Contrato de Agente de Pago, Registro y Traspaso de Valores, en el plazo que la Bolsa así lo requiera.

A.7.- **Vencimiento anticipado.** Para que bono se considere de **plazo vencido** y exigible de inmediato se dará si el agente de pago y/o emisor deja de realizar cualquier pago en concepto de capital o intereses derivados de los bonos y que Tenedores que representen el treinta por ciento (30%) o más del valor nominal total de todos los Valores emitidos y en circulación hubiesen enviado a LA FIDUCIARIA Notificaciones de Incumplimiento.

Vencimiento Anticipado:
Los siguientes elementos constituirán causa de Vencimiento Anticipado de la presente emisión de bonos:
• Si El Emisor incumple su obligación de pagar intereses y/o capital vencido y exigibles a cualesquiera de los Tenedores Registrados de los bonos, en cualquiera de las fechas de pago capital y/o intereses, y dicho incumplimiento persiste por más de quince días calendario (diez días hábiles)
• 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 bonos 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**. EL EMISOR tendrá la opción de redimir los Bonos, de manera anticipada a la par, total o parcialmente por sorteo, en cualquier momento en fecha coincidente con la fecha de pago de intereses de los bonos
En caso de que el Emisor ejerza su derecho de redimir de manera anticipada los Bonos, publicará un aviso de redención en dos (2) periódicos de vasta circulación en la República de Panamá por tres (3) días consecutivos y con no menos de treinta (30) días de anticipación a la fecha propuesta. En dicho aviso se especificarán los términos y condiciones de la redención, detallando la fecha y la suma destinada para tal efecto. En la Fecha de Redención el Emisor hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los Bonos. Todo Bono cuya redención se establezca se tendrá como vencido y dejará de devengar intereses desde la fecha de su redención, aún cuando a esa fecha no se haya pagado el importe del precio de dicho Bono a su Tenedor Registrado por razón de que éste no lo haya cobrado. El Emisor establecerá las reglas aplicables para el proceso de redención anticipada de los Bonos.

A.9**.- Traspaso y cambio de los bonos.** Los bonos son solamente transferibles en el Registro. Cuando una solicitud escrita de traspaso de uno o más bonos sea entregada a CENTRAL FIDUCIARIA, S.A., éste anotará dicha transferencia en el registro de conformidad y con sujeción a lo establecido en esta sección. CENTRAL FIDUCIARIA, S.A. no tendrá obligación de anotar en el registro la transferencia de un bono sobre el cual exista algún reclamo, secuestro o embargo, o carga o gravamen, o cuya propiedad u otros derechos derivados del bono sean objeto de disputa, litigio u orden judicial o de otra autoridad competente. La anotación hecha por CENTRAL FIDUCIARIA, S.A. en el registro completará el proceso de transferencia del bono. CENTRAL FIDUCIARIA, S.A. no aceptará solicitudes de registro de transferencia de un bono en el registro de tenedores dentro de los quince (15) días hábiles inmediatamente precedentes a cada día de pago de interés, fecha de redención o fecha de vencimiento.

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

A.10.-**Proceso de modificación y cambios**: Salvo que se especifique lo contrario, los términos y condiciones de los bonos podrán ser modificados con el consentimiento de 2/3 del monto de los valores emitidos y en circulación de Tenedores Registrados de la Emisión, (todos los bonos) 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 bonos. 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 AcuerdoNo.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 Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827,Panamá, República de Panamá, Teléfono 223-6065,Fax 213-0622.E-Mail : hipotecaria@metrocreditpanama.com

B.-PLAN DE DISTRIBUCIÓN

B.1- AGENTE COLOCADOR: EL EMISOR ha designado a la Casa de Valores Balboa Securities Corp., con licencia de Casa de Valores No. CNV-13-07 del 11 de enero de 2007, y con oficinas en Calle 50, Edificio Balboa Bank & Trust, como corredores de Valores para la colocación de los Bonos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. en mercado primario. La Casa de Valores Balboa Securities Corp, S.A. recibirá una comisión de un medio de uno por ciento (0.50%) del valor nominal de los bonos 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 bono está asignado para su colocación en cualquier grupo de inversionistas específicos sino que los bonos serán ofrecidos al público en general. Los bonos no serán ofrecidos a inversionistas con un perfil específico. No se contempla oferta a accionistas actuales, directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, empleados o ex empleados del Emisor. La oferta sólo será hecha en la República de Panamá. De la totalidad de la emisión neta de gastos y comisiones 53.84412% del neto (US$24,000,000.00) será para cancelar la emisión de bonos por US$6 millones, autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores según Resolución SMV No. 485-10 de 24 de noviembre de 2010; también se cancelará la emisión de bonos por US$12 millones autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores según Resolución SMV No295-12 de 27 de agosto de 2012, y la emisión de bonos autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante la Resolución No. 68-14 del 19 de febrero de 2014 por US$6 millones. El excedente 20,573,112.00 o 46.15588% del neto de la emisión, será utilizado como capital de trabajo para expandir las operaciones de crédito del emisor.

C.-MERCADOS

La solicitud para el listado de los bonos en la Bolsa de Valores de Panamá fue presentada el 15 de diciembre de 2014.

D.- GASTOS DE LA EMISION

La Emisión mantiene los siguientes descuentos y comisiones:

	Precio al público *	**Gastos de la Emisión ****	**Cantidad neta al Emisor**
Por unidad	US$1,000.00	US$9.486	US$990.514
Total	US$45,000,000.00	US$426,888.00	US$44,573,112.00

A continuación desglose de gastos

Gastos	**Periodicidad**	**Monto**	**Porcentaje**
Comisión de Venta	Inicio	US$225,000	.50
Comisión de Agente de Pago y Registro	Anual	US$28,125	.0625
Comisión de Fiduciario	Anual	US$45,000	.10
Otros***	Inicio	US$128,763	0.2861
Total Sumatoria de cuadro de comisiones y gastos		US$426,888	0.9486

*** 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:

53.84412% del neto (US$24,000,000.00) será para cancelar la emisión de bonos por US$6 millones, autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores según Resolución SMV No. 485-10 de 24 de noviembre de 2010; también se cancelará la emisión de bonos por US$12 millones autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores según Resolución SMV No295-12 de 27 de agosto de 2012, y la emisión de bonos autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante la Resolución No. 68-14 del 19 de febrero de 2014 por US$6 millones. El excedente US$20,573,112.00 o 46.15588% del neto de la emisión, será utilizado como capital de trabajo para expandir las operaciones de crédito del emisor.
Los términos y condiciones de las emisiones de bonos que se estarían cancelando son los siguientes:
Cuarta Emisión de Bonos, autorizada mediante la Resolución No. CNV485-10 del 24 de noviembre de 2010. Es por un monto de US$6 millones los cuales se encuentran vigentes en la actualidad. La tasa de interés de esta emisión 8% anual, y se encuentra colocada en su totalidad. La fecha de emisión de la misma es el 14 de diciembre de 2010 y la fecha de vencimiento es 14 de diciembre de 2015, o sea cinco años plazo.
La misma tiene como garantía un fideicomiso de créditos con garantía hipotecaria al 200% del importe de la emisión y pagarés por el 110% de la misma.

Sexta Emisión de Bonos, autorizada mediante la Resolución No. SMV295-12 del 27 de agosto de 2012. Es por un monto de US$12 millones los cuales se encuentran vigentes en la actualidad. La tasa de interés de esta emisión 7.50% anual, y se encuentra colocada en su totalidad. La fecha de emisión de la misma es el 8 de octubre de 2012 y la fecha de vencimiento es 8 de octubre de 2016, o sea cuatro años plazo.
La misma tiene como garantía un fideicomiso de créditos con garantía hipotecaria al 200% del importe de la emisión y pagarés por el 110% de la misma.

Séptima Emisión de Bonos, autorizada mediante la Resolución No. SMV68-14 del 18 de marzo de 2014. Es por un monto de US$6 millones los cuales se encuentran vigentes en la actualidad. La tasa de interés de esta emisión 7.00% anual, y se encuentra colocada en su totalidad. La fecha de emisión de la misma es el 20 de marzo de 2014 y la fecha de vencimiento es 20 de marzo de 2018, o sea cuatro años plazo.
La misma tiene como garantía un fideicomiso de créditos con garantía hipotecaria al 200% del importe de la emisión y pagarés por el 110% de la misma.

La cancelación de los bonos arriba mencionados se dará en fecha cercana a su vencimiento, al momento de preparar la presente oferta de valores no se contempla una inmediata redención anticipada de los mismos.

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

Garantía: todos los valores estarán garantizados por Fideicomisos de Garantía irrevocable constituido con las empresas fiduciarias ABS TRUST INC. en el caso de la cuarta y sexta emisión de bonos y CENTRAL FIDUCIARIA S.A., en lo relativo a la séptima emisión de bonos, 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 BONOS 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 bonos 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 2014 US$	30 de septiembre de 2014 US$
	Antes de la emisión	Después de la emisión
PASIVOS		
Sobregiros bancarios	1,268,894	1,268,894
Obligaciones bancarias	1,752,558	1,752,558
Bonos por pagar	25,250,000	46,250,000
VCN por pagar*	30,000,000	42,000,000
Cuentas por pagar	149,139	149,139
Gastos acumulados e impuestos por pagar	1,715,281	1,715,281
Ingresos e Intereses no devengados	19,252,221	19,252,221
Dividendos y cuentas por pagar-accionista	0	0
Total de Pasivos	**79,388,093**	**112,388,093**
PATRIMONIO DE LOS		
ACCIONISTAS		
Acciones comunes	5,000,000	5,000,000
Utilidades retenidas	640,962	640,962
Total de Patrimonio de accionistas	5,640,962	5,640,962
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	**85,029,055**	**118,029,055**
RELACION DE PASIVO A CAPITAL	**15.88**	**22.48**

- La relación deuda/capital antes de la oferta de acuerdo a los estados financieros al 30 de septiembre de 2014 es de 15.88 a 1, luego de emitida y en circulación la presente oferta la misma aumenta a 20.08 a 1.
***Mediante la Resolución SMV No.579-14 del 25 de noviembre de 2014 el emisor obtuvo una autorización para emitir $42 millones en VCNs, de los cuales $30 millones serán para reemplazar emisiones vigentes y $12 millones para capital de trabajo. (Monto incluído en el rubro de VCNs por pagar)**
Una vez colocadas estas emisiones la relación deuda capital sería de 22.48 veces.

G.-RESPALDO DE LA EMISION:
La presente emisión se encuentra respaldada por el crédito general del emisor, Hipotecaria Metrocredit, S.A.

H.-GARANTIA

a. Garantía de la emisión

El Emisor constituirá, de acuerdo con las leyes de la República de Panamá un Fideicomiso irrevocable, con Central Fiduciaria, S.A., con Licencia otorgada por la Superintendencia de Bancos según Resolución SBP-FID No.0016-2013 del 4 de septiembre de 2013, como Fiduciario y los Tenedores Registrados de los Valores Comerciales Negociables y bonos como Beneficiarios del Fideicomiso.

b. Constitución y domicilio del Fideicomiso

El contrato de fideicomiso se suscribe en la Ciudad de Panamá a los 14 días del mes de enero de 2014. El fideicomiso tendrá su domicilio en las oficinas principales de LA FIDUCIARIA, actualmente ubicadas en Ave. Samuel Lewis y Calle 58 Obarrio, Torre ADR, Piso 8, Oficina 800 D, Ciudad de Panamá, República de Panamá. El contrato de fideicomiso, se constituyó mediante Escritura Pública No. Seiscientos diez (610) de la Notaría Octava del Circuito de Panama con fecha 14 de enero de 2014 y fue inscrito en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá, Sección Mercantil, Ficha No. 3379 Sga No. Fid, Documento Redi No. 2533562 en Panamá, el 16 de enero del 2014.

c. La Fiduciaria:

La fiduciaria será CENTRAL FIDUCIARIA, S.A., 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 811971, Documento 2448909 de la Sección Micropelículas (Mercantil) desde el día 21 de agosto de 2013, con domicilio en Urb. Obarrio, Avenida Samuel Lewis y Calle 58 Torre ADR, Oficina 800 D, Ciudad de Panamá, con licencia fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá mediante Resolución FID No. Licencia No: SBP-FID No.0016-2013, con fecha 4 de septiembre de 2013. La fiduciaria estará representada por Fernando Sucre Miguez, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal No. 8-263-54, debidamente facultado para este acto en su calidad de Representante Legal.

Toda notificación y comunicación a la fiduciaria y a su representante se hará así: Central Fiduciaria, S.A.; Atención: Fernando Sucre M.; Urb. Obarrio, Avenida Samuel Lewis y Calle 58 Torre ADR, Oficina 800 D; Apartado 0816-01568., Panamá; Teléfono (507) 306-1230 Fax: (507) 306-1210; Email: info@centralfiduciaria.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

El Gerente de Cobros José María Herrera C., es accionista y director de la fiduciaria y agente de pago, Central Fiduciaria, S.A.

e. Obligaciones pendientes entre las partes:

Existe un contrato de fideicomiso, que se constituyó mediante Escritura Pública No. Seiscientos diez (610) de la Notaría Octava del Circuito de Panama con fecha 14 de enero de 2014 y fue inscrito en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá, Sección Mercantil, Ficha No. 3379 Sga No. Fid, Documento Redi No. 2533562 en Panamá, el 16 de enero del 2014.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:

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 de1994, 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 Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6. Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622.
El fideicomitente 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 15 de diciembre de 2014.

g. Bienes 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 préstamos hipotecarios. (Ver información acerca de las empresas que realizan los avalúos en las página 43 del prospecto informativo)
(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 del Mercado 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) Ganancias de Capital, intereses, créditos y cualesquiera otros beneficios, derechos o acciones dimanantes de los bienes fideicomitidos.
(e) 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.
(f) Cartera de bienes reposeídos, según avalúo comercial.

EL FIDEICOMITENTE, cada ciento ochenta (180) 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 ochenta (180) días y los que excedan los límites establecidos en la cláusula DÉCIMA TERCERA (pag 37) 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 total de los avalúos de las propiedades hipotecadas debe ser equivalente al doscientos por ciento (200%) de la suma del valor residual o saldo adeudado.

EL FIDEICOMITENTE traspasará a EL FIDEICOMISO los bienes fiduciarios, indicados en el literal (a) de la cláusula precedente, 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, 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 o registro de acciones y liquidación a nombre de LA FIDUCIARIA.

h. Revocabilidad, condiciones y plazos, onerosidad y remuneraciones:

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/o Bonos Hipotecarios 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

El contrato de FIDEICOMISO es oneroso y LA FIDUCIARIA recibirá como remuneración por sus servicios:

(a) CENTRAL FIDUCIARIA, S.A. tendrá derecho a recibir de y cobrar a EL FIDEICOMITENTE por la prestación de sus servicios, anualmente, honorarios fiduciarios equivalentes a un décimo (1/10) del uno por ciento (1%) del valor nominal de los valores cuyo repago esté respaldado por el contrato de 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 fideicomitidos. Asimismo, será pagada con prelación a cualquier otro pago, incluyendo el pago de los demás gastos ordinarios y extraordinarios de EL FIDEICOMISO de garantía, del pago de los intereses y capital 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 contrato de 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.

i. Facultades de la Fiduciaria en caso de no pago de su remuneración:

La fiduciaria utilizará los bienes fideicomitidos para dar cumplimiento a los fines y objetivos del Fideicomiso.

No obstante en la cláusula décima, numeral (f) La fiduciaria podrá cobrar, directamente de los bienes fideicomitidos si así lo tuviere a bien, sus honorarios de estructuración y comisiones de administración y los gastos de ejecución de EL FIDEICOMISO.

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.

La cláusula décimo segunda numeral a) indica que la remuneración podrá ser pagada o descontada de los bienes fideicomitidos. Asimismo, será pagada con prelación a cualquier otro pago, incluyendo el pago de los demás gastos ordinarios y extraordinarios de EL FIDEICOMISO de garantía, del pago de los intereses y capital de los VALORES.

Todas estas deducciones disminuirían el valor de los bienes fiduciarios en menoscabo de los beneficiarios del fideicomiso.

j. Gastos

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 contrato de 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.

k. Beneficiarios:

Los beneficiarios del Fideicomiso, también denominados “fideicomisarios”, serán todos aquéllos tenedores registrados de VCNs,y Bonos cuyo listado mantendrá el agente de pago y registro designado por HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

“El fideicomiso de garantía que se presenta (fideicomiso paraguas u ómnibus) será garante de varias emisiones del emisor, como es el caso de la presente emisión de bonos. La fiduciaria no va a tener una segregación de los bienes fideicomitidos por emisión”.

l. Remoción de la Fiduciaria:

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.

No se contempla un procedimiento específico en el contrato de fideicomiso sobre la participación de los beneficiarios en la remoción de la fiduciaria.

m. Renuncia de la Fiduciaria:

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 y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., con una antelación no menor de treinta (30) días calendario, quienes deberán proceder a nombrar una nueva fiduciaria en un término no mayor a quince (15) días. Vencido dicho término sin que EL FIDEICOMIETENTE 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.

En caso de que, ni EL FIDEICOMITENTE en su plazo, ni LA FIDUCIARIA en el suyo, hayan podido encontrar una nueva fiduciaria dispuesta a asumir el encargo fiduciario, LA FIDUCIARIA así se lo hará saber a la Superintendencia de Bancos y a la Superintendencia del Mercado de Valores. A partir de la fecha de esta comunicación cesarán todas las obligaciones fiduciarias excepto la de custodiar los bienes fideicomitidos a ese momento, los cuales entregará oportunamente a quienes indiquen dichas autoridades. LA FIDUCIARIA quedará relevada de toda responsabilidad por las obligaciones que hubiere adquirido como consecuencia del contrato de FIDEICOMISO desde el momento que entregue los bienes fiduciarios a la nueva fiduciaria. El contrato de fideicomiso no contempla la figura del Fiduciario sustituto.

n. Fiduciario sustituto:

El contrato de fideicomiso no contempla fiduciario sustituto.

ñ. Facultades, obligaciones y responsabilidades:

Facultades:

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 Contrato de fideicomiso.

(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 del Contrato de fideicomiso 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 contrato de 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.

Obligaciones:

LA FIDUCIARIA tendrá las siguientes obligaciones:
(a) Presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores, la Superintendencia de Bancos de Panamá y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., 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) Informar por escrito tanto a la Superintendencia del Mercado de Valores, la Superintendencia de Bancos de Panamá y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., como a los Tenedores Registrados o a sus representantes sobre cualquier evento de incumplimiento en el Contrato de Fideicomiso, por parte del Fideicomitente o Emisor.
(c) 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.
(d) Entregar a los Tenedores Registrados o sus representantes, a requerimiento, información relacionada con la emisión de los Valores Comerciales Negociables o Bonos que hayan adquirido.
(e) 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.
(f) Las demás establecidas en el presente FIDEICOMISO y las que las partes acuerden como complemento o en adición al mismo.
(g) Firmar las minutas de cancelación cada siete (7) días, una vez sean cancelados los préstamos o se presente carta Promesa de Pago y dichos créditos serán reemplazados en el informe mensual siguiente.

Responsabilidades:

EL FIDEICOMITENTE mantendrá a LA FIDUCIARIA libre de toda responsabilidad, acción, reclamo, demanda o indemnización, relacionada con cualquier acto u omisión de LA FIDUCIARIA que guarde relación con sus gestiones fiduciarias, pero excluyendo el caso en que LA FIDUCIARIA actúe mediando dolo o negligencia de su parte.
LA FIDUCIARIA estará relevada de toda responsabilidad en tanto actúe de conformidad con las instrucciones de este contrato y, por tanto, no será responsable por la pérdida o deterioro de los bienes fiduciarios, ni por la eficacia o suficiencia de los mismos para garantizar el pago o redención de las obligaciones para con EL FIDEICOMISARIO. Tampoco se hará responsable a LA FIDUCIARIA de la forma en que el Agente de Pago, Registro y Redención disponga de los dineros que LA FIDUCIARIA le entregue en cumplimiento de lo establecido en EL FIDEICOMISO. En consecuencia, LA FIDUCIARIA tendrá derecho a ser reembolsada de cualquier pérdida o gasto que sufriere o tuviere que hacer, incluyendo aquellos gastos que guarden relación con su defensa, tales como gastos de abogados, constitución de fianzas o cualquier otro. Esta indemnización tendrá prelación en su pago sobre cualquier gasto u obligación

de EL FIDEICOMISO, incluyendo las obligaciones de pago de capital e intereses de los valores comerciales negociables o bonos.

Las deudas y obligaciones incurridas por LA FIDUCIARIA en el ejercicio de su cargo de conformidad con los términos y condiciones de EL FIDEICOMISO serán deudas exclusivas de EL FIDEICOMISO y de las cuales EL FIDEICOMISO responderá única y exclusivamente con los bienes fiduciarios y no con bienes que formen parte del patrimonio propio de LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE O LOS FIDEICOMISARIOS.

La cláusula octava, numeral (f) del contrato de fideicomiso establece lo siguiente con relación al fideicomitente: Entregar a LA FIDUCIARIA y a LOS FIDEICOMISARIOS estados financieros auditados anuales, dentro de los tres (3) primeros meses del año subsiguiente y estados financieros interinos trimestrales, dentro los sesenta (60) días subsiguientes a cada trimestre.

De acuerdo a la cláusula octava del contrato de fideicomiso, el fideicomitente tendrá las siguientes obligaciones:

EL FIDEICOMITENTE tendrá entre sus obligaciones:

(a) Transferir a EL FIDEICOMISO las sumas necesarias para pagar todos aquellos impuestos, tasas, gravámenes o contribuciones que ocasionen los bienes fiduciarios o EL FIDEICOMISO.

(b) Pagar puntualmente los honorarios y gastos de LA FIDUCIARIA.

(c) Pagar todos los gastos legales y de otra índole ocasionada por razón de la celebración y ejecución del presente Contrato de Fideicomiso, incluidos el impuesto de timbre, los derechos notariales y los de registro, que le fueren aplicables.

(d) Entregar a LA FIDUCIARIA, dentro de los primeros diez (10) días de cada mes, en formato digitalizado previamente aprobado, el informe del movimiento y estado al cierre del mes anterior de la cartera fideicomitida; el cual servirá de base para determinar los créditos morosos, vencidos, defectuosos o impropios que deban sustituirse.

(e) Proveer oportunamente a LA FIDUCIARIA de todos los demás documentos que ésta pueda requerir para la ejecución de EL FIDEICOMISO.

(f) Entregar a LA FIDUCIARIA y a LOS FIDEICOMISARIOS estados financieros auditados anuales, dentro de los tres (3) primeros meses del año subsiguiente y estados financieros interinos trimestrales, dentro los sesenta (60) días subsiguientes a cada trimestre.

(g) Las demás establecidas en el presente Contrato de FIDEICOMISO y las que las partes acuerden como complemento o en adición al mismo.

o. <u>Prohibiciones y limitaciones:</u>

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.

Una vez terminado el Fideicomiso y satisfechas íntegramente las obligaciones del emisor, cualesquiera Bienes Fiduciarios restantes serán entregados y traspasados a los Fideicomitentes que los hubieran generado y traspasado.

El contrato de fideicomiso no contempla instrucciones del fideicomitente en cuanto que prohíban al fiduciario de por sí o por interpósita persona a adquirir los bienes dados en fideicomiso.

p. Sustitución de garantías:

La fiduciaria no cuenta con facultad para otorgar sustitución de garantía otorgada como parte de la solicitud de oferta pública.

q. Otras prohibiciones y limitaciones:

No hay prohibiciones y limitaciones impuestas al fiduciario en el ejercicio del fideicomiso distintas a las expresadas en el resto de esta sección del prospecto.

r. Reglas de los bienes fideicomitidos:

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.

s. Secuestros y embargos:

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 contrato de fideicomiso, o por terceros cuando dichos bienes fiduciarios se hubieren traspasado o retenido con fraude y en perjuicio de sus derechos.

t. Rendición de cuentas:

LA FIDUCIARIA tendrá las siguientes obligaciones:

(a) Presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores, la Superintendencia de Bancos de Panamá y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., 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) Informar por escrito tanto a la Superintendencia del Mercado de Valores, la Superintendencia de Bancos de Panamá y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., como a los Tenedores Registrados o a sus

representantes sobre cualquier evento de incumplimiento en el Contrato de Fideicomiso, por parte del Fideicomitente o Emisor.
(c) 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.
(d) Entregar a los Tenedores Registrados o sus representantes, a requerimiento, información relacionada con la emisión de los Valores Comerciales Negociables o Bonos que hayan adquirido.
(e) 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.
(f) Las demás establecidas en el presente FIDEICOMISO y las que las partes acuerden como complemento o en adición al mismo.
(g) Firmar las minutas de cancelación cada siete (7) días, una vez sean cancelados los préstamos o se presente carta Promesa de Pago y dichos créditos serán reemplazados en el informe mensual siguiente.

u. Caución de manejo:

No hay caución de manejo.

v. Causales de extinción:

Se considerarán causales de extinción de EL FIDEICOMISO cualquiera de las siguientes:
(a) EL FIDEICOMITENTE haya pagado todas las sumas de capital e intereses adeudadas a LOS FIDEICOMISARIOS según los términos y condiciones de los valores comerciales negociables o bonos, cumpliéndose a satisfacción los fines para los cuales fue constituido EL FIDEICOMISO, en cuyo caso, una vez terminado el FIDEICOMISO, los bienes fideicomitidos en poder de LA FIDUCIARIA serán entregados y traspasados a EL FIDEICOMITENTE.
Para efectos de corroborar el cumplimiento de dichas obligaciones, EL FIDEICOMITENTE deberá presentar, junto a la solicitud de liquidación y traspaso, una certificación del Agente de Pago en la que se haga constar que se ha cubierto en su totalidad el pago de capital e intereses adeudados, sin sumas pendientes por pagar, a LOS FIDEICOMISARIOS y que no existen los valores comerciales negociables o bonos emitidos y en circulación. Posteriormente, LA FIDUCIARIA entregará las cuentas de su gestión a EL FIDEICOMITENTE, quien podrá formular observaciones dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a partir de la entrega. Transcurrido el término, sin observaciones, se da por terminada automáticamente la liquidación.
(b) Cuando hayan culminado los procedimientos enmarcados en este contrato, en relación a la revocación del fideicomiso o renuncia de LA FIDUCIARIA.
(c) Cuando LA FIDUCIARIA haya entregado los bienes fideicomitidos a los FIDEICOMISARIOS de los valores comerciales negociables o bonos, en la forma que se indica en la Cláusula DECIMA PRIMERA, sobre Declaración de Vencimiento Anticipado, del Contrato de fideicomiso.
(d) Cuando el cumplimiento de los fines para los cuales fue constituido EL FIDEICOMISO resulte imposible.
(e) Por las demás causas contempladas en la Ley.

w. 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.

x. Auditores de la fiduciaria:

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.

y. Copias del Contrato

Ambas partes suscriben el presente contrato en cuatro ejemplares de igual tenor literal y valor legal, uno para cada uno de ellas, uno para el agente residente que refrenda el contrato y el cuarto para la Superintendencia de Mercado de Valores.

Copias de la Escritura podrán ser solicitadas a la fiduciaria, a la Notaría Octava del Circuito de Panamá o al Registro Público de Panamá, autenticadas o no, según sea el caso, por el fideicomitente o por los fideicomisarios, quienes correrán con los gastos de las mismas

z. Agente residente:

Para los efectos de la Ley Uno (1) de Cinco (5) de enero de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), se designa como Agente Residente del presente FIDEICOMISO a la firma forense SUCRE, BRICEÑO & CO., con oficinas en Avenida Samuel Lewis y Calle Cincuenta y ocho (58), Obarrio Edificio P.H. TORRE ADR, Piso Ocho (8), Ciudad de Panamá, República de Panamá. El agente residente refrenda el presente contrato.

Producto del Fideicomiso de garantía de la presente emisión firmado entre Hipotecaria Metrocredit, S.A. como EMISOR y Central Fiduciaria, S.A., como FIDUCIARIA, se convino celebrar un Contrato de Administración de cartera de créditos entre Central Fiduciaria, S.A., como FIDUCIARIA e Hipotecaria Metrocredit, S.A. como EMISOR. Entre algunas de las cláusulas del Fideicomiso que vale la pena destacar al respecto tenemos las siguientes:

SEXTA: (Administración de Cartera). LA FIDUCIARIA podrá celebrar un Contrato de Administración de Cartera con EL FIDEICOMITENTE, en el que serán definidos los términos, derechos y obligaciones de la administración de la cartera de bienes fideicomitidos, incluyendo el cobro de 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.

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, S.A.
Atención: JOSÉ MARÍA HERRERA

Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall
El Cangrejo, Local #6
Apartado 0830-00827
Teléfono: 223-6065
Fax: 213-0622
E-mail: hipotecaria@metrocreditpanama.com

A LA FIDUCIARIA:
CENTRAL FIDUCIARIA, S.A.
Atención: Fernando Sucre Miguez
Urb. Obarrio, Avenida Samuel Lewis y Calle 58 Torre ADR,
Oficina 800 D, Ciudad de Panamá,
Apartado 0816-01568, Panamá
Teléfono: 306-1230
Fax: 306-1210
Email: info@centralfiduciaria.com

La cláusula Décima Tercera (Responsabilidad Especial de El Fideicomitente) es una cláusula restrictiva expresa lo siguiente:
EL FIDEICOMITENTE declara expresamente y bajo la gravedad del juramento, que los bienes de que dispone en el momento de la constitución de este FIDEICOMISO, aparte de los que conforman el objeto de la misma, son suficientes para atender la totalidad de las obligaciones contraídas por los mismos, incluyendo sus accesorios, con anterioridad a la fecha de la celebración del presente contrato. Así mismo, manifiesta EL FIDEICOMITENTE que con la constitución de este FIDEICOMISO no se produce un desequilibrio en su patrimonio que les impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto como se dijo, poseen otros bienes que son suficientes para atender dichos créditos. También garantiza EL FIDEICOMITENTE que el presente FIDEICOMISO no tiene como causa, ni produce como efecto, la defraudación de derechos de terceros por la disminución de la prenda general de sus acreedores y, sin perjuicio de la responsabilidad penal del caso, se comprometen a responder civilmente por las consecuencias de la inexactitud o reticencia de las declaraciones contenidas en esta cláusula. EL FIDEICOMITENTE se compromete expresamente a que esta declaración de responsabilidad especial que ahora hace respecto a la emisión de bonos hipotecarios que actualmente tramita le será aplicable a todas las emisiones que en el futuro pretenda amparar bajo el presente fideicomiso.
EL FIDEICOMITENTE se compromete expresamente a que su cartera de préstamos a partes relacionadas, no podrá exceder, en ningún momento, el veinticinco por ciento (25%) del total de la cartera de préstamos de la empresa emisora, ni el veinticinco por ciento (25%) del total de la cartera de préstamos de la empresa emisora transferida a EL FIDEICOMISO.
EL FIDEICOMITENTE se compromete expresamente a que en su cartera de préstamos, no se concentre más del diez por ciento (10%) en un mismo deudor y sus partes relacionadas y que no se concentre más del diez por ciento (10%) en un mismo deudor y sus partes relacionadas del total de la cartera de préstamos transferidos al FIDEICOMISO.
En caso de caer en morosidad parte de la cartera asignada a EL FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE se compromete a reemplazar los créditos cedidos morosos por otros que se encuentren en situación corriente, antes del siguiente Día de Ajuste. Lo mismo ocurre en el caso de que parte de la cartera sea pre pagada o expire antes que las emisiones garantizadas, de manera que, en todo momento, los créditos cedidos deberán estar vigentes y al día, independientemente de su valor residual o saldo adeudado.

En cada Día de Ajuste, además de reemplazar los préstamos morosos, se reemplazarán aquéllos que afecten las limitaciones establecidas respecto a partes relacionadas, concentración de cartera.
No se considerarán préstamos reestructurados aquellos en que estando el deudor al día en el cumplimiento de sus obligaciones se le prestan suman adicionales.
De acuerdo a la cláusula Segunda del Contrato de Fideicomiso, los beneficiarios del mismo o Fideicomisarios, serán todos aquellos Tenedores Registrados de Valores Comerciales Negociables o de bonos referidos en la Cláusula Primera del referido contrato, cuyo listado mantendrá el Agente de Pago y Registro designado por El Fideicomitente.

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 (2) diarios de amplia circulación nacional, una (1) vez en cada diario, en dos (2) 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.
.
En virtud del Fideicomiso de Garantía, el Fiduciario,(Central Fiduciaria, S.A.), 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 fideicomitidos 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 fideicomitidos, 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 Central Fiduciaria, S.A., 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 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 audito 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 envié 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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.
Los siguientes elementos constituirán causa de Vencimiento Anticipado de la presente emisión de bonos:

• Si El Emisor incumple su obligación de pagar intereses y/o capital vencido y exigibles a cualesquiera de los Tenedores Registrados de los bonos, en cualquiera de las fechas de pago capital y/o intereses.

• 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.

• 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 treinta (30) 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 bonos 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.

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 de la oferta 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

(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

(b) Vender los bienes fiduciarios que por su naturaleza legal pueden ser vendidos, por medio de subasta pública anunciada por tres (3) días hábiles consecutivos en un (1) diario de amplia circulación, a menos que el ochenta por ciento (80%) de los FIDEICOMISARIOS de los valores comerciales negociables o bonos de la oferta le hayan solicitado por escrito a LA FIDUCIARIA proceder en forma distinta, en cuyo caso LA FIDUCIARIA podrá optar por proceder en la forma indicada por dichos FIDEICOMISARIOS;
(c) Tomar todos los pasos que estime convenientes para vender los créditos que forman parte de los bienes fideicomitidos, al mejor postor,:
(d) Reembolsarse cualquier gasto o desembolso en que hubiese incurrido por razón de EL FIDEICOMISO, o cualquier honorario devengado pero no satisfecho por EL FIDEICOMITENTE:
(e) Ejercer las funciones de Agente de Pago y Registro y pagar a LOS FIDEICOMISARIOS de los 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.
(f) 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.
(g) 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 constituyó para garantizar tanto emisiones de VCN´s vigentes así 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.

Si bien el Contrato de Fideicomiso no lo específica, 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 duración de la sociedad es perpetua. La solicitante tiene sus oficinas ubicadas en Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, Panamá, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622. Su correo electrónico es:hipotecaria@metrocreditpanama.com.

A.2PERSONAL Y OFICINAS:

La empresa empezó a funcionar en junio del año 1994 con 3 personas mas el dueño-gerente, ubicado en uno de los locales que ocupa la empresa actualmente, dedicándose como la mayoría de las empresas a los préstamos personales comunes a la industria. Un año después viendo que había 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 84 colaboradores más su dueño- gerente, y además cuenta con 13 centros de captación de préstamos al 30 de septiembre de 2014, además de la Casa Matriz cuenta con oficinas en David, Santiago, Chitré, Aguadulce, Penonomé, La Chorrera, Cerro Viento, Bugaba, y Arraiján, Milla 8 (Las Cumbres) y Balboa en Río Abajo. Para el mes de agosto de 2014 se abrió la Sucursal Coronado y en la primera semana de septiembre 2014 abrió sus puertas la Sucursal Betania.
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 neto de depreciación y amortización invertido en cada uno de estos centros de captación de préstamos es el siguiente al 30 de septiembre de 2014: (cifras en US$)

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	317,789	183,132	109,009	239,171	21,999	39,149	1,470,249
Chitré			26,353	17,756	10,425		11,921	14,650	81,104
Santiago			26,653	21,719	9,687		8,699	20,272	87,030
Penonomé		158,000	56,885	20,416	12,846		5,971	29,149	283,267
David			62,052	15,107	33,139		1,160	21,888	133,346
Aguadulce			22,367	10,637	7,808		2,677	11,891	55,380
Chorrera			20,367	16,420	11,038		12,038	22,862	82,725
Cerro Viento			33,869	14,298	9,846		5,639	12,240	75,892
Bugaba			34,674	15,739	13,298		11,886	16,394	91991
Vista Alegre		92,500		17,980	12,231		8,092	16,106	146,909
Las Cumbres			30,981	14,324	16,160		4,004	26,289	91,387
Balboa			10,748	18,297	5,405		3,633	19,370	57,824
Coronado			15,719	11,785	10,462		7,345	12,732	58,043
Betania			10,944	6,659	8,511		3,822	20,423	50,359
24 de diciembre			13,944					2,299	16,243
Sub Totales	**500,000**	**310,500**	**683,345**	**384,268**	**269,865**	**239,171**	**108,886**	**285,714**	**2,781,749**
Depreciaci	0	-65,041	-411,287	-295,823	-123,830	-90,981	-58,784	-190,696	-1,236,802

ón y Amortizac ion Acum.									
Total	**500,000**	**245,099**	**272,058**	**88,445**	**146,035**	**148,190**	**50,102**	**95,018**	**1,544,947**

A.3CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO:

Hipotecaria Metrocredit, cuenta en la actualidad con líneas de crédito bancario por aproximadamente $7,000,000 dólares con plazos a 48 meses y una utilización cercana a $ 1,496,692 , mismos que no serán cancelados con el producto de la presente emisión, y sobregiros por $863,196 , 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 al 30 de septiembre de 2014:

BANCO	MONTO US$	TASA DE INTERES	GARANTIA	PLAZO
Caja de Ahorros	1,000,000	8.5%	Hipotecas al 125%	48 meses
Metrobank	2,000,000	6.5%	Hipotecas al 125%	48 meses
Banco BAC	1,000,000	6.5%	Hipotecas al 125%	48 meses
Global Bank	2,000,000	6.5%	Hipotecas al 125%	48 meses
Balboa Bank & Trust	1,000,000	6.5%	Hipotecas al 125%	48 meses

Las emisiones vigentes (ver página 42) están garantizadas por una cartera de 3200 hipotecas que suman $138,823,047 en avalúos lo que significa que el monto promedio por hipoteca es de US$21,017.77 está cubierto por una garantía de US$43,382.20 . Cada préstamo promedio equivale a 0.0003125 del total de la cartera, lo que indica un riesgo altamente diversificado, así como los préstamos.
Las empresas encargadas de los avalúos de Hipotecaria Metrocredit, S.A., son 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), Scotiabank, 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 avaluadora 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 30 de septiembre de 2014, 31 de diciembre de 2013, 31 de diciembre de 2012, y 31 de diciembre de 2011.

Pasivos y Fondos de Capital	**31 Dic. 2011**	**31 Dic. 2012**	**31 Dic. 2013**	**30 de sept. 2014**
	US$	**US$**	**US$**	**US$**
Pasivo				
Obligaciones bancarias	679,817	1,973,254	2,362,123	3,021,452
Impuestos y retenciones por pagar	484,101	697,540	1.305,147	1,715,281
Cuentas por pagar	108,452	88,042	151,077	149,139
Ingresos e intereses no devengados	9,826,120	12,553,343	15,688,012	19,252,221
Cuentas por pagar accionistas	57,250	4,901	0	0
Bonos y VCNs por Pagar por Pagar	27,995,000	38,245,000	46,250,000	55,250,000
Total de pasivos	39,150,740	53,562,080	65,756,359	79,388,093
Patrimonio de los accionistas				
Acciones comunes sin valor nominal,				
Emitidas y en circulación 4,000 acciones	2,260,000	3,045,000	4,000,000	5,000,000
Utilidades retenidas	817,641	891,291	989,127	640,962
Total de patrimonio de accionistas	3,077,641	3,396,291	4,989,127	5,640,962
TOTAL	**42,228,381**	**57,498,371**	**70,745,486**	**85,029,055**

A continuación se encuentran vigentes las siguientes emisiones de Bonos Hipotecarios y VCNs:

Cuarta Emisión de Bonos, autorizada mediante la Resolución No. CNV485-10 del 24 de noviembre de 2010. Es por un monto de US$6 millones los cuales se encuentran vigentes en la actualidad. La tasa de interés de esta emisión 8% anual, y se encuentra colocada en su totalidad. La fecha de emisión de la misma es el 14 de diciembre de 2010 y la fecha de vencimiento es 14 de diciembre de 2015, o sea cinco años plazo.
La misma tiene como garantía un fideicomiso de créditos con garantía hipotecaria al 200% del importe de la emisión y pagarés por el 110% de la misma.

Quinta Emisión de Bonos, autorizada mediante la Resolución No. CNV214-11 del 9 de junio de 2011. Esta emisión es por un monto de US$2 millones, y se colocaron solamente US$1,250,000. La tasa de interés es de 10% anual y se encuentra vigente en la actualidad. La tasa de interés de esta emisión es de 10% anual. Su fecha de emisión es 9 de septiembre de 2011 y la fecha de vencimiento es 9 de septiembre

de 2021, diez años plazo. Esta emisión no cuenta con garantía específica, solo con el respaldo del Crédito General de la empresa.

Sexta Emisión de Bonos, autorizada mediante la Resolución No. SMV295-12 del 27 de agosto de 2012. Es por un monto de US$12 millones los cuales se encuentran vigentes en la actualidad. La tasa de interés de esta emisión 7.50% anual, y se encuentra colocada en su totalidad. La fecha de emisión de la misma es el 8 de octubre de 2012 y la fecha de vencimiento es 8 de octubre de 2016, o sea cuatro años plazo.
La misma tiene como garantía un fideicomiso de créditos con garantía hipotecaria al 200% del importe de la emisión y pagarés por el 110% de la misma.

Séptima Emisión de Bonos, autorizada mediante la Resolución No. SMV68-14 del 18 de marzo de 2014. Es por un monto de US$6 millones los cuales se encuentran vigentes en la actualidad. La tasa de interés de esta emisión 7.00% anual, y se encuentra colocada en su totalidad. La fecha de emisión de la misma es el 20 de marzo de 2014 y la fecha de vencimiento es 20 de marzo de 2018, o sea cuatro años plazo.
La misma tiene como garantía un fideicomiso de créditos con garantía hipotecaria al 200% del importe de la emisión y pagarés por el 110% de la misma.

Décima primera Emisión de Valores Comerciales Negociables autorizada mediante la Resolución No. SMV16-14 del 14 de enero de 2013. Es por un monto de US$13 millones en dos series, las cuales se encuentran vigentes en la actualidad. La tasa de interés de esta emisión 6.50% anual para ambas series, y se encuentra colocada en su totalidad. La fecha de emisión de la Serie A es el 13 de febrero de 2014 y la fecha de vencimiento es 8 de febrero de 2015, o sea 360 días plazo. Para la Serie B, la fecha de emisión es 20 de febrero de 2014 y su vencimiento el 15 de febrero de 2015.
La misma tiene como garantía un fideicomiso de créditos con garantía hipotecaria al 200% del importe de la emisión y pagarés por el 110% de la misma.

Décima segunda Emisión de Valores Comerciales Negociables autorizada mediante la Resolución No. SMV252-14 del 27 de mayo de 2014. Es por un monto de US$17 millones en dos series, de las cuales se encuentran vigentes en la actualidad la Serie A. La tasa de interés de esta emisión 6.50% anual para ambas series, y la Serie A se encuentra colocada en su totalidad. La fecha de emisión de la Serie A es el 9 de junio de 2014 y la fecha de vencimiento es 4 de junio de 2015, o sea 360 días plazo. Para la Serie B, la fecha de emisión fue 17 de julio de 2014 y su vencimiento el 12 de julio de 2015.

A continuación un resumen de las emisiones vigentes (montos en US$)

Instrumento	Resolución	Monto Aut.	Colocado	Fecha de emisión	Fecha de Venc
Bonos	485-10	6,000,000	6,000,000	14-dic-10	14-dic-15
Bonos	214-11	2,000,000	1,250,000	09-sep-11	09-sep-21
Bonos	295-12	12,000,000	12,000,000	08-oct-12	08-oct-16
Bonos	68-14	6,000,000	6,000,000	20-mar-14	20-mar-18
VCNS	252-14	17,000,000	6,000,000	17-jul-14	12-jul-2015
VCNS	16-14	13,000,000	*10,000,000	13-feb-14	08-feb-15
VCNS	16-14	13,000,000	**3,000,000	20 -feb-14	15-feb-15
VCNS	252-14	17,000,000	***11,000,000	09-jun-14	04-jun-15

*** Serie A. ** Serie B *** Serie A**

Al 30 de septiembre de 2014 todas las garantías se encuentran depositadas en los fiduciarios ABS TRUST INC. y CENTRAL FIDUCIARIA.

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 US$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, logró al 31 de diciembre de 2013 un capital pagado de US$4,000,000.00, todo en efectivo y al 30 de septiembre de 2014 aumentó el mismo a US$5,000,000 todo en efectivo. (5,000 acciones) No existen acciones suscritas y no pagadas al 30 de septiembre de 2014.

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	3,045,000
2013	4,000,000
2014	5,000,000

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 más 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 2013
(en miles de Dólares)

ACTIVOS		**PASIVOS**	
Efectivo y caja	46,189,805	Cuentas y Efectos por Pagar	247,609,888
Depósitos en Banco	95,705,792		
Cuentas y efectos por cobrar	344,942,289		
Inventario	6,712,062	PRESTAMOS	
PRESTAMOS		Bancos	267,219,939

Hipotecarios	60,465,445	Sobregiros	2,019,520
Vehículos	7,514,604	Otras Entidades Financieras	132,188,973
Garantías Prendarias	1,393,733		
Bonos y Acciones	13,513		
Personales	493,010,721	Particulares	10,601,926
Sector Comercial	38,913,725	Accionistas	29,977,097
Otras Garantías	110,708,805	Organismos internacionales	59,451
Menos: Intereses no devengados	97,954,777		
Reserva Ctas. Malas	14,733,287	Cuentas y Gastos Acumulados	5,463,246
Comisiones Diferidas	-732,564	Impuestos por pagar	4,562,403
Inversiones: Bonos Gob. Panamá	0	Otros pasivos	163,110,402
Bonos Privados	22,679,297		
Acciones	1,091,683	**TOTAL DE PASIVO**	**862,812,845**
Otras	1,404,294		
Mobiliarios y Equipos	9,615,144	Capital Pagado	168,276,272
Terrenos Mob. Equipos y Mejoras	9,614,029	Capital Adicional	3,903,823
Bienes Inmuebles	1,666,621	Utilidades Retenidas	151,603,408
Bienes Muebles	709,455	Impuesto Complementario	-451,780
Equipo Rodante	3,094,438	Reservas de Capital	-38,739
Otros Activos	11,349,744	Déficit o superavit	-12,827,268
Menos:		Otras Reservas	29,902
Depreciación Acumulada	18,446,983		
Equipo en Arrendamiento Financ.	0		
Cuentas Pagadas por Adelantado	2,219,166	**TOTAL DE CAPITAL**	**310,495,618**
Otros Activos	36,161,709		
TOTAL DE ACTIVOS	**1,173,308,463**	**TOTAL DE PASIVOS Y CAPITAL**	**1,173,308,463**

Fuente: Dirección de Empresas Financieras/MICI. Esta información variará a medida que los regulados presenten los estados financieros correspondientes al año 2013.Información recabada de las empresas financieras a través de sus Estados Financieros. Fecha de actualización 3 de agosto de 2014

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 2013

(a) TOTAL DE INGRESOS	**174,418,471**
Ingresos por intereses /préstamos y financiamientos otorgado	139,533,564
Comisiones recibidas	16,834,386
Ingresos por Dividendos	387,957
Ingresos por Arrendamiento Financiero	0
Intereses	0
Amortización	0
Otros Cargos	0
Reintegro de reservas para cuentas malas	309,828
Indemnización de seguros	16,296
Otros ingresos	17,336,440
(b) TOTAL DE GASTOS	**138,637,485**
Gastos generales y administrativos	90,210,807
Depreciación y Amortización	3,266,775
Gastos financieros	36,237,539
Otros gastos	8,922,364
	35,780,986
TOTAL DE UTILIDADES O PERDIDA EN EL PERIODO	
Menos:	
Impuesto sobre la renta	7,706,906
Impuesto complementario	-6,986
Dividendos no distribuido	10,530
Dividendos distribuidos	
Total Utilidades Retenidas	28,070,446
Déficit o Superávit al inicio del año	1,591,046
DÉFICIT O SUPERÁVIT AL FINAL DEL AÑO	**29,463,627**

Dirección Nacional de Empresas Financieras
MICI-Fecha de actualización 3 de agosto de 2014.

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

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 2013

EMPRESAS AUTORIZADAS	AÑO
162	2014

Fuente: Dirección General de Empresas Financieras/MICI

Competidores del Emisor:

Los principales competidores del Emisor son los bancos de licencia general domiciliados en la República de Panamá, y financieras tales como Corporación El Sol, Financiera Govimar, Financomer, Colfinanzas y otras. No obstante en el rubro de préstamos con garantía hipotecaria el Emisor se encuentra entre los líderes en este el segmento.

3. **Principales Mercados donde compite.**

El segmento del mercado donde participa Hipotecaria Metrocredit es el de préstamos a jubilados con descuento directo de la Caja de Seguro Social (5% de la cartera) o el de préstamos a jubilados con garantía hipotecaria (95% de su cartera).

El emisor tiene oficinas de captación de Préstamos en Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Bugaba , Vista Alegre (Arraiján) y Cerro Viento (Ciudad de Panamá), Las Cumbres y Río Abajo en Panamá (Balboa). Durante el primer trimestre del 2013 se abrieron nuevos centros de captación en Las Cumbres y Río Abajo. Igualmente la Casa Matriz se mudó a un local más amplio durante el primer trimestre del año 2013. Todos los préstamos son procesados y autorizados en la Casa Matriz de Panamá, por lo tanto no hay estadísticas de colocaciones por oficina. En el mes de agosto de 2014 abrió sus puertas el centro de captación de Coronado y el 1 de septiembre de 2014 en Betania y el cuarto trimestre del año en la 24 de diciembre (Panamá Este).

Ningún crédito (3,200 préstamos) representa siquiera el 1% del monto total de colocaciones de la empresa (US$67,256,859.00) el saldo de préstamo promedio es de $21,017.77 al 30 de septiembre de 2014 .

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

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 o por la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

E.- ESTRUCTURA ORGANIZATIVA:

El emisor no forma parte de un grupo

F.- PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS:

Al 30 de septiembre de 2014 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 y amortización de $1,544,947, tal y como aparece en la página 40 del presente prospecto. Las mismas se encuentran libres de gravámenes.

G.- INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES, LICENCIAS:

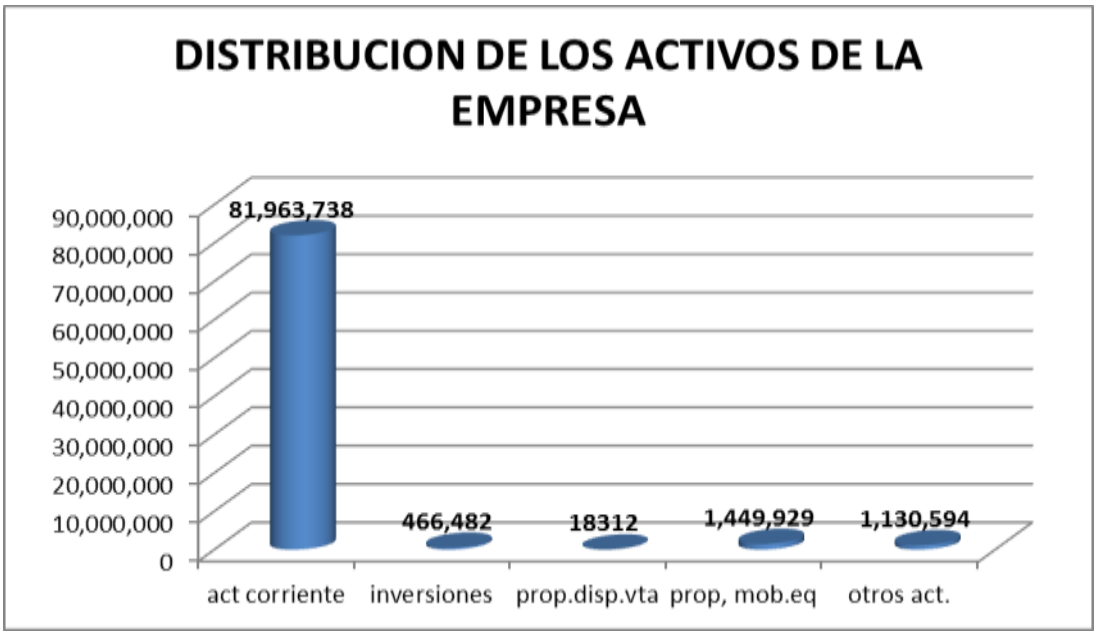
Este rubro no es aplicable por la naturaleza de las operaciones de la solicitante, por lo que no se hace referencia al mismo.

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 más simple mide la capacidad del mismo en cumplir en todo momento con las obligaciones que requieran desembolsos de efectivo. La empresa mantiene un control constante de sus activos y sus pasivos y ajusta estas posiciones en función de los requisitos cambiantes de liquidez. Para el período correspondiente al tercer trimestre del año 2014, la empresa registró activos circulantes por un monto de B/.81,963,738 lo cual consideramos bueno, ya que representa un aumento de 21% vs las cifras reportadas al 31 de diciembre de 2013.
El efectivo representó B/.14,430,278.00 un aumento del 25.44% vs el 31 de diciembre de 2013 producto de un aumento en la colocación de nuevos Bonos y VCNs por $9,000,000 adicionales. Este efectivo representa un 17.61% del total de los activos corrientes, representando las cuentas por cobrar casi el 82.06% o sea el área mas productiva de la empresa, que a su vez tuvo un aumento del orden del 19.96% vs el período finalizado el 31 de diciembre de 2013. Los activos circulantes representan el 96.39% del total de activos, el restante 3.61% está representado por mobiliario y equipo de oficinas 1.71% , inversiones en acciones y bonos 0.55% y propiedades disponibles para la venta y otros activos representan el restante 1.35%, del total de activos. Estos activos circulantes han aumentado 21% vs el 31 de diciembre de 2013.



Fuente: Estados Financieros del emisor

A continuación cuadro indicando la distribución porcentual de los activos del emisor.

Fuente: estados financieros del emisor

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de B/79,388,093 un 20.73% mayor que el período finalizado al 31 de diciembre de 2013, desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes $34,312,305 sea 43.22% del total, que a su vez tuvo un aumento de 12.58% vs el 31 de diciembre de 2013, básicamente debido a un aumento en los sobregiros , VCNS por pagar , Bonos por Pagar y el FECI. El pasivo corriente es 12.58% mayor al reportado el 31 de diciembre de 2013.

El pasivo a largo plazo, aumentó en 31.82% ya que el monto de los mismos al 31 de diciembre de 2013 fue de B/.19,590,746 vs B/.25,823,567 al 30 de septiembre de 2014. Este aumento obedece a un aumento en la colocación de bonos por $6,000,000.00. Estos bonos son 31.17% mayores a los reportados el 31 de diciembre de 2013.

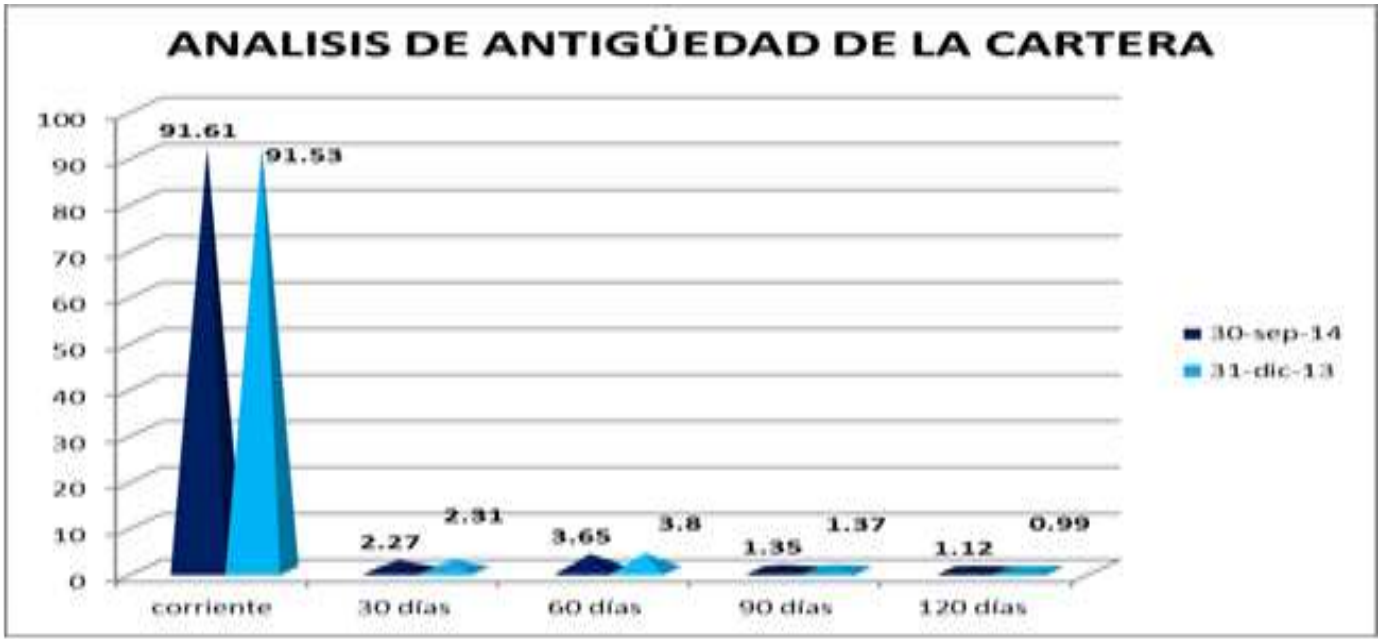
Los otros pasivos aumentaron 22.72%, básicamente debido al aumento en intereses y gastos de manejo no devengados , con relación al año 2013 .

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 2013 y a septiembre 2014.

Es importante mencionar que cuando el préstamo pasa de 180 días, el mismo pasa al departamento legal para su demanda y posterior ejecución, por lo tanto no hay reservas ni castigos, ni cuentas malas porque la garantía es hipotecaria. Solo hay cuentas atrasadas en un momento dado.

Análisis de morosidad de los saldos de los préstamos netos por cobrar al 30 de septiembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013.

Detalle	Septiembre 2014	%	Diciembre 2013	%
Corriente	61,614,009	91.61	51,317,486	91.53
30 días	1,526,731	2.27	1,295,132	2.31
60 días	2,454,875	3.65	2,130,519	3.8
90 días	907,968	1.35	768,108	1.37
120 días	753,276	1.12	555,057	0.99
Totales	67,256,859	100.00	56,066,302	100.00



Fuente: estados Financieros del Emisor

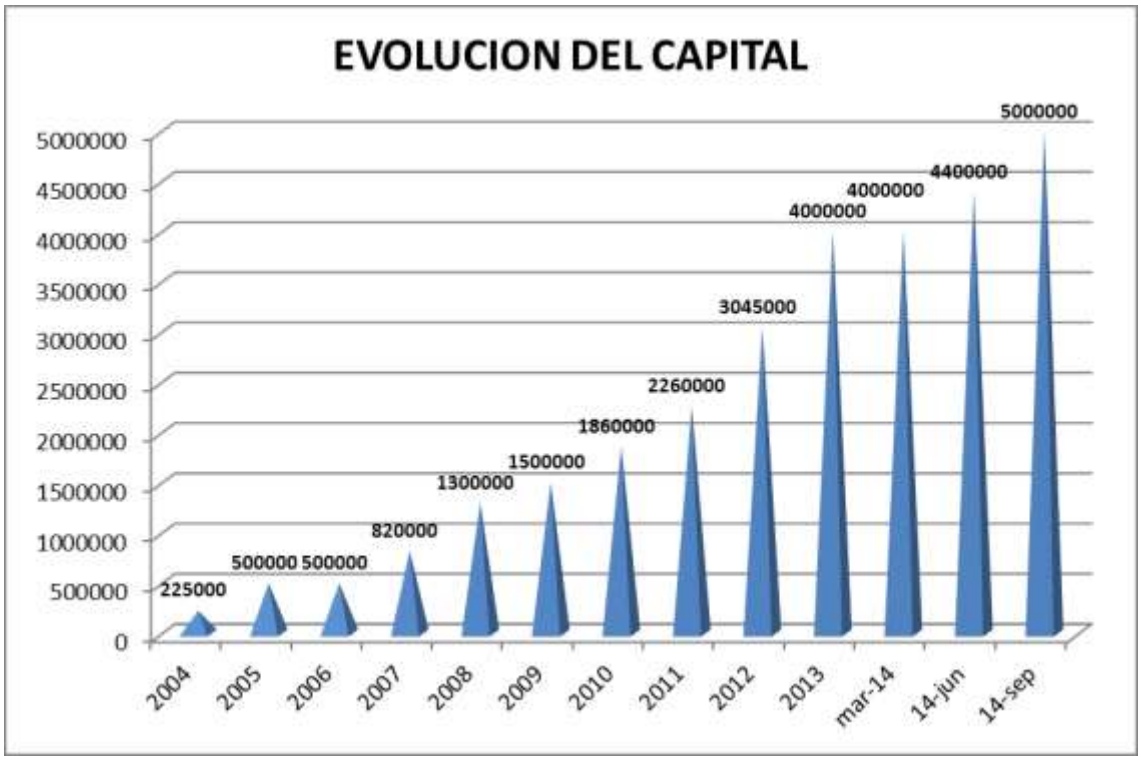
B.-RECURSOS DE CAPITAL:

En mayo del año 2005 se pasa de tener un capital de US$200,000 a US$500,000, debido a la capitalización de utilidades y cuentas por pagar a los accionistas. La empresa aumentó su capital pagado a una suma de B/820,000.00 en el año 2007. En reunión extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a 2,000 acciones con valor de US$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. 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 US$1,000 cada una, tal como consta en la Escritura Pública No.21,946 de 19 de noviembre de 2010, inscrita el 24 de noviembre de 2010. La empresa aumentó su capital pagado a una suma de US$ 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. Al 31 de diciembre de 2011 el accionista de la empresa hizo aportes en efectivo, que llevan el capital pagado a US$2,260,000, y al 31 de diciembre de 2012, el capital pagado alcanza un monto en efectivo de US$3,045,000.

Producto de diversos aportes en efectivo durante el año 2013, el capital pagado de la empresa alcanzó un monto de US$4,000,000.00, y para el 30 de septiembre de 2014 el monto del capital pagado alcanzó la suma de US$5,000,000.00, o sea un 25% de aumento sobre el 31 de diciembre de 2014.

En acta del 8 de junio de 2012 se aprobó aumentar el capital social autorizado a US$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

La empresa a pesar de haber obtenido utilidades en este periodo no contempla pago de dividendos para el mismo.

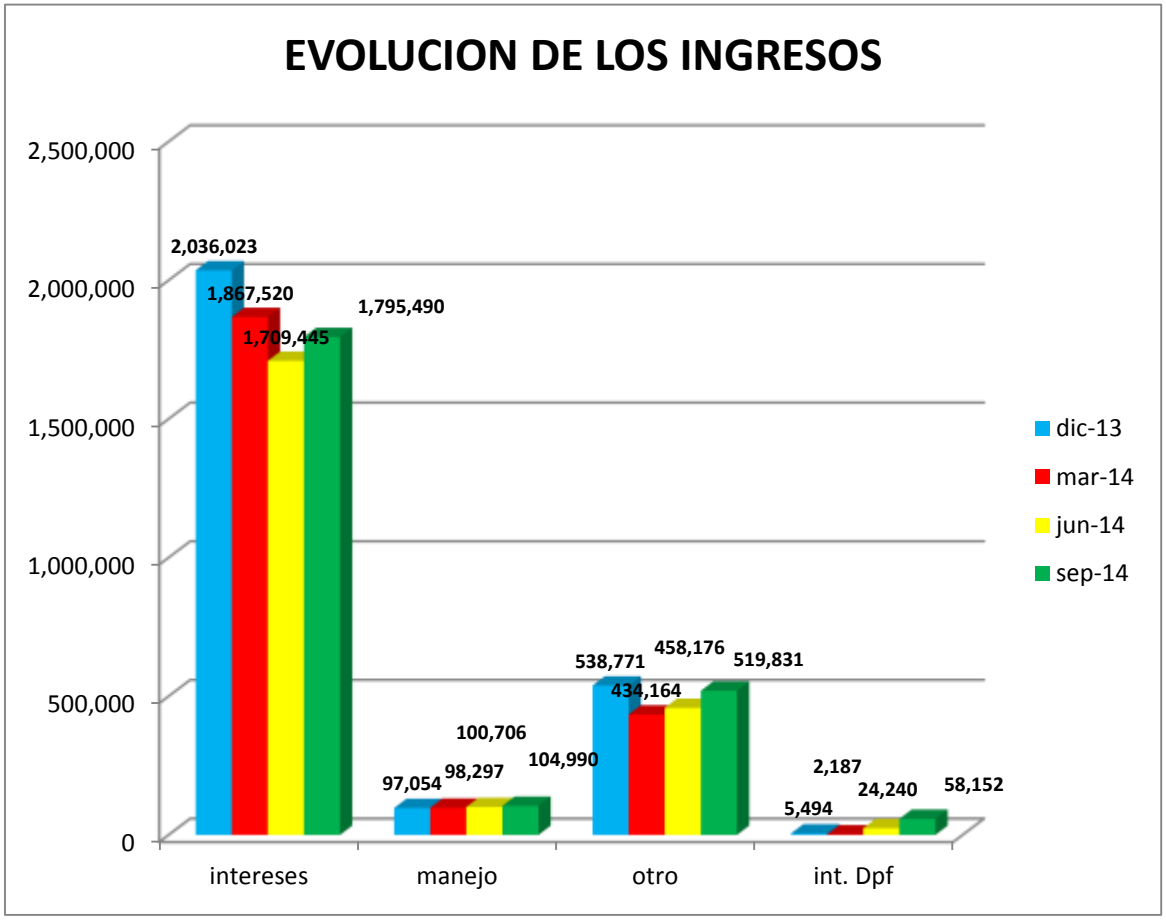


Fuente: estados financieros del emisor

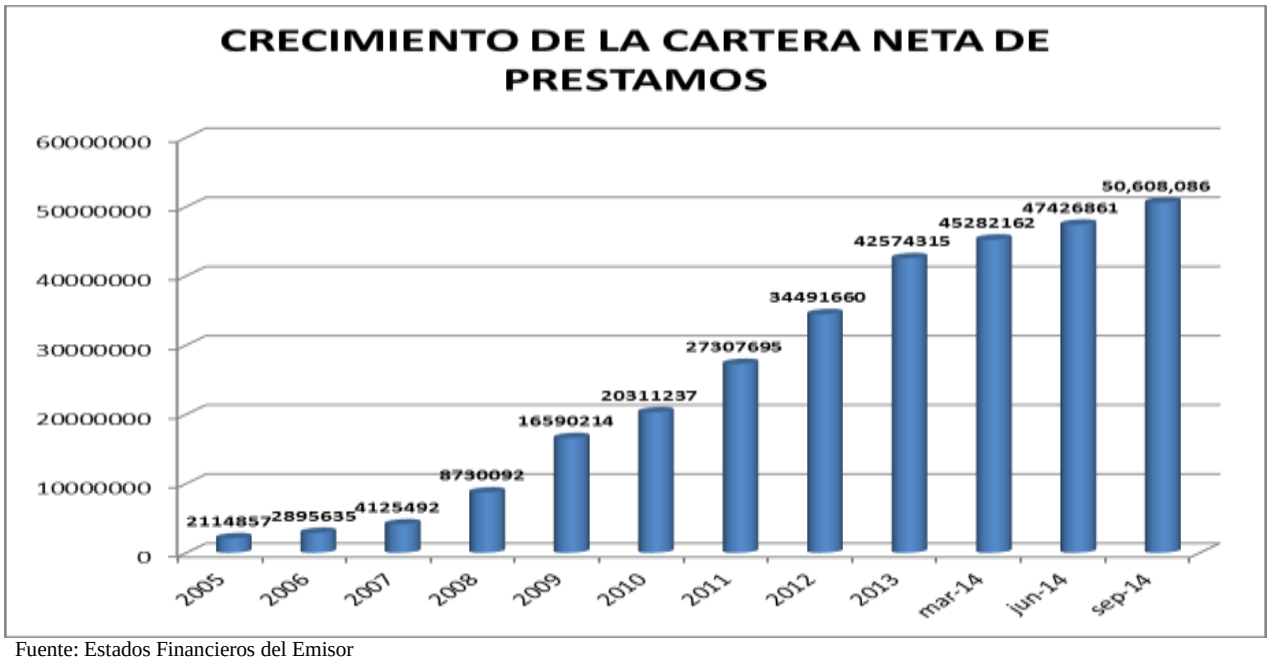
C.- RESULTADOS DE OPERACIONES:

Durante los primeros nueve meses del año 2014, la empresa obtuvo ingresos totales por el orden de US$7,173,198 o sea un 82.83% al total de los ingresos del año 2013, desglosando el mismo así: intereses ganados el 74.90%, manejo el 4.24 %, intereses ganados de plazos fijos el 1.18% y otros por 19.69%. Los gastos en general alcanzan a US$6,335,094, o un 80.36% del total del año 2013, siendo los más representativos los relacionados con los intereses financieros y de valores, por un monto de US$2,811,081 o sea un 44.37% del total, los honorarios, gastos de personal y relacionados alcanzaron una cifra de US$1,749,372 para un total de 27.61%.

A continuación cuadro detallando los ingresos de la empresa durante los últimos 4 trimestres.

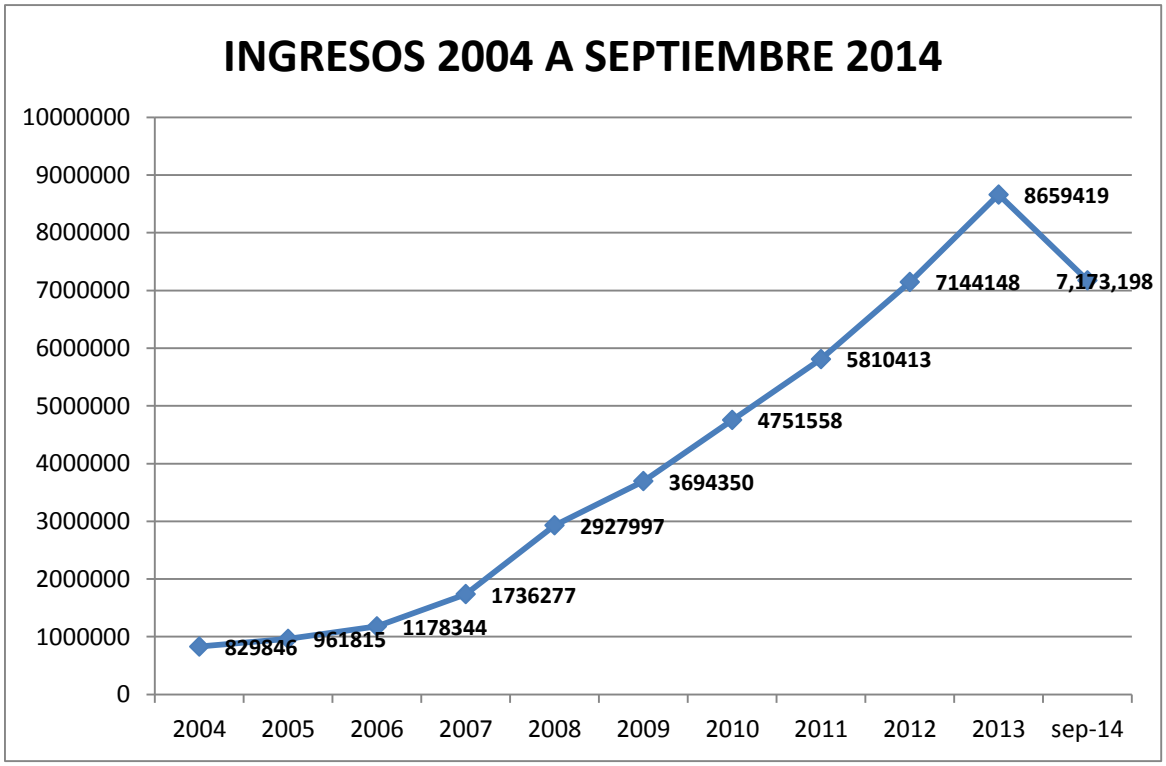


A continuación un gráfico detallando el crecimiento de la cartera neta, en base a los tipos de negocio manejados por la Financiera.



Fuente: Estados Financieros del Emisor

A continuación gráfico detallando el crecimiento de los ingresos de la empresa durante los últimos diez años operativos. Es importante considerar que para el año 2014 mostramos cifras de 9 meses vs cifras de años completos, no obstante el crecimiento proyectado se espera supere al año 2013 en un 8% al menos.



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)
Al 31 de diciembre

	2011 Auditado	**2012 Auditado**	**2013 Auditado**	**2014 –Sept. Auditado**	**2012/2011**	**2013/2012**	**2014/2013**
Activos							
Efectivo	5,200,031	9,810,478	11,503,906	14,430,278	+88.66	+17.26	+25.43
Préstamos por cobrar	35,337,165	45,074,925	56,066,302	67,256,859	+27.56	+24.38	+19.96
Inversiones	265,000	432,625	466,482	466,482	+63.25	+7.83	0
Adelanto a prest. P. cobrar	30,825	62,894	61,685	79,377	+104.04	-1.92	+28.68
Adelanto a compras	64,875	73,092	78,556	184,545	+12.67	+7.48	+134.92
Gastos pagados por anticipado	15,794	19,595	23,995	10,648	+24.07	+22.45	-55.62
Eq. mobiliario y mejoras	575,511	1,246,683	1,459,928	1,449,929	+116.62	+17.10	-0.68
Propiedades para la venta	20,463	18,373	18,253	18,312	-10.21	-0.65	+0.32
Depósitos en garantía y otros ac.	4,562	13,392	15,190	20,425	+193.56	+13.43	+34.46
Gastos de Organización	60,285	61,947	76,537	95,018	+2.76	+23.55	+24.15
CxC otras	8,861	39,558	329,843	372,373	+346.43	+733.82	+12.89
Fondos en Fideicomiso	1,000	1,000	1,000	1,000	0	0	0
Cuentas por cobrar a terceros	383,809	383,809	383,809	383,809	0	0	0
Cuentas por Cobrar Fideicomiso	260,000	260,000	260,000	260,000	0	0	0
Total de Activos	**42,228,381**	**57,498,371**	**70,745,486**	**85,029,055**	**+36.16**	**+23.04**	**+20.19**
Pasivos							
Sobregiros bancarios	374,003	1,169,703	885,331	1,268,894	+212.75	-24.31	+43.32
Obligaciones bancarias	305,814	803,551	1,476,792	1,752,558	+162.76	+83.78	+18.67
Abonos que no corresponden	33,064	38,022	62,223	78,065	+15.00	+63.65	+25.46
Cuentas por pagar	108,452	88,042	151,077	57,202	-18.82	+71.60	-62.17
Impuesto s/renta por pagar	437,057	413,393	604,095	719,829	-5.41	+46.13	+19.16
Bonos y VCNs por pagar	27,995,000		46,250,000	55,250,000	+36.61	+20.93	+19.46

Impuesto y ret. por pagar	10,767	10,173	13,364	13,872	-5.52	+31.37	+3.80
Cuentas por pagar a accionistas	57,250	4,901	0	0	-91.44	0	0
Intereses no devengados	8,029,470	10,583,265	13,491,987	16,648,773	+31.81	+27.48	+23.40
Cuentas por pagar honorarios	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por pagar - otras	43	29,500	0	0	0	0	0
Ingresos-gastos de manejo no deveng.	1,796,650	1,970,078	2,196,025	2,603,448	+9.65	+11.47	+18.55
ITBMS-x pagar	3,170	3,727	3,650	5,598	+17.57	-2.07	+53.37
FECI		202,725	621,815	989,854	0	+206.73	+59.19
Total de Pasivos	**39,150,74**	**53,562,080**	**65,756,359**	**79,388,093**	**+36.81**	**+22.77**	**+20.73**
Patrimonio de los accionistas							
Acciones comunes sin valor nominal, emitidas y en circulación:							
220 acciones/500 en 2005	2,260,000	3,045,000	4,000,000	5,000,000	+34.73	+31.36	+25.00
Utilidades retenidas	817,641	891,291	989,127	640,962	+9.01	+10.98	-35.20
Total de Patrimonio de accionistas	3,077,641	3,936,291	4,989,127	5,640,962	+27.90	+26.75	+13.07
Total de Pasivos y Patrimonio	**42,228,381**	**57,498,371**	**70,745,486**	**85,029,055**	**+36.16**	**+23.04**	**+20.19**

Fuente: Estados Financieros del Emisor

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

	Auditados al 31 de dic.				Variación Porcentual		
	2011	**2012**	**2013**	**Sept 30 2014 auditado**	**2012/2011**	**2013/2012**	**2014/2013**
INGRESOS :							
Intereses en préstamos	3,929,592	5,145,283	6,399,848	5,372,455	+30.94	+24.38	-16.05
Comisión de manejo	288,224	337,568	371,609	303,993	+17.12	+10.08	-18.20
Intereses ganados-plazo fijos / ah.	38,578	81,954	31,845	84,579	+112.44	-61.14	+165.60
Otros ingresos	1,554,019	1,579,343	1,856,117	1,412,171	+1.63	+17.52	-23.92
Total de ingresos	5,810,413	7,144,148	8,659,419	7,173,198	+22.95	+21.21	-17.16

GASTOS DE OPERACIONES							
Intereses pagados	1,974,581	2,529,003	3,237,259	2,811,081	+28.08	+28.01	-13.16
Gastos generales y administrativos	2,513,344	3,146,402	4,646,375	3,524,013	+22.98	+20.08	-24.16
Total de gastos de operaciones	3,981,948	5,120,983	7,883,634	6,335,094	+24.94	+23.21	-19.64
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESO SOBRE LA RENTA	589,610	689,430	775,785	838,104	+8.17	+4.03	+8.03
Impuesto causado	166,333	200,919	215,172	203,047	+1.81	+5.19	-5.64
Impuesto diferido	0	0	0	0	0	0	0
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	166,333	**200,919**	**215,172**	**203,047**	**+1.81**	**+5.19**	**-5.64**
UTILIDAD NETA	**423,277**	**488,511**	**560,013**	**635,057**	**+10.79**	**+3.49**	**+13.40**

Fuente: Estados Financieros del Emisor

D.- ANALISIS DE PERSPECTIVAS:

Producto de una campaña de publicidad dirigida a través de diferentes medios de comunicación, la consolidación de los centros de captación en el interior del país, David, Chitré y Santiago, Aguadulce y Penonomé, y también los centros de captación Chorrera, Cerro Viento, y Bugaba, el centro de captación de créditos de Nuevo Arraiján abierto el año 2012, además de las nuevas oficinas en Milla 8.
Consideramos que con otras sucursales en proyecto como la de Las Cumbres y Balboa, adicionalmente la apertura de las oficinas de Coronado y Betania abiertos en el tercer trimestre del año 2014, y con la continuación en la colocación de instrumentos financieros en el Mercado de Valores 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 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. Se espera abrir un nuevo centro de captación de préstamos en la 24 de diciembre antes de fin del presente año o a principios del 2015.
El emisor como parte de su estrategia de crecimiento ha desarrollado una campaña no solo televisiva y radial, sino con vallas a través de todo el país, y adicionalmente se ha aprobado por parte de la Junta el Directiva, la apertura de dos nuevos centros de captación de préstamos de la financiera durante el año 2015.

95% de la cartera corresponde a préstamos con garantía hipotecaria y 5% de préstamos a jubilados.

Adicionalmente la Junta Directiva en una decisión sana aumentó el capital pagado para el tercer trimestre del año 2014 a un monto de capital mínimo de US$5,000,000.00, ya pagados.

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., y Diputado a la Asamblea Nacional 2009-2014entre 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 Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622. E-Mail: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Es Ejecutivo, y ciudadano panameño. Nacido el 10 de abril de 1943. Su número de cédula es 8-195-832

DR. RAMON CASTILLERO.-Director y Tesorero

Odontólogo de profesión, posee un título universitario de la Universidad de Sao Paolo, 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 Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065
Fax 213-0622. E-Mail: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Es ciudadano panameño, nacido el 12 de julio de 1939. Ha ejercido el cargo desde el 7 de mayo de 1996, (14 años). Su número de cédula es 6-26-254

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 año 1997.
También practicó la docencia como profesor de computadoras especialista en Mac. Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065
Fax 213-0622. E-Mail: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Es ciudadano panameño, nacido el 23 de marzo de 1970. Su número de cédula es 9-118-205.

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 Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065.
Fax 213-0622, E-Mail: hipotecaria@metrocreditpanama.com.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 Extensión School. Ha sido Viceministro de Desarrollo Agropecuario a.i., Gerente General del Instituto de Seguro Agropecuario, Viceministro de Salud a.i., fungió como Diputado a la Asamblea Nacional. 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 Ex Activos 20-30 de Panamá. Su cédula es 8-195-832

MARIBEL DEL CARMEN BRAVO – Sub Gerente de Cobros

Es ciudadana panameña, nacida el 28 de septiembre de 1965. Su dirección es Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065
Fax 213-0622, E-Mail: hipotecaria@metrocreditpanama.com. 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 Auditoria Interna en el INTEL de 1993 a 1997, así como Auditora Interna. Auditor asistente en la Firma Rivera y Rivera en los años 1991 y 1992. Su número de cédula es 8-238-2419

JOSE MARIA HERRERA CORREA- Gerente de Cobros

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. Fue director de Operaciones y, Gerente, Bienes Reposeídos en la Caja de Ahorros.Actualmente se desempeña como Gerente de Cobros en Hipotecaria Metrocredit ubicada en Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono

223-6065,Fax 213-0622. E-Mail: 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 Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622. EMail:hipotecaria@metrocreditpanama.com. Ejecutiva y Directora. Su número de cédula es 4-147-2790.

MARILIN GONZALEZ MORENO-Asesora Legal

Es ciudadana panameña, su fecha de nacimiento es 14 de agosto de 1976. Su dirección es Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622. E-Mail: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Abogada, cuenta con una Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas obtenido en la Universidad de Panamá en el año 2000. Cuenta con diversos cursos y seminarios relacionados a su carrera. Fue Asesora Legal en el Instituto de Seguro Agropecuario por los años 1999-2004. En la actualidad se desempeña como Asesora Legal de planta en Hipotecaria Metrocredit desde septiembre del año 2004. Su número de cédula es 6-700-1435

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 la Lic Marilin González, cuyas generales se encuentran dentro del rubro de empleaos 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 Apartado6498 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 2014 no ha habido compensación a los Directores por concepto de dietas. Las compensaciones y otros beneficios a los 5 miembros de la alta gerencia alcanzó la suma de US$ 99,000.00 durante este primer semestre del año 2014.

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, de Valores Comerciales Negociables o bonos 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:

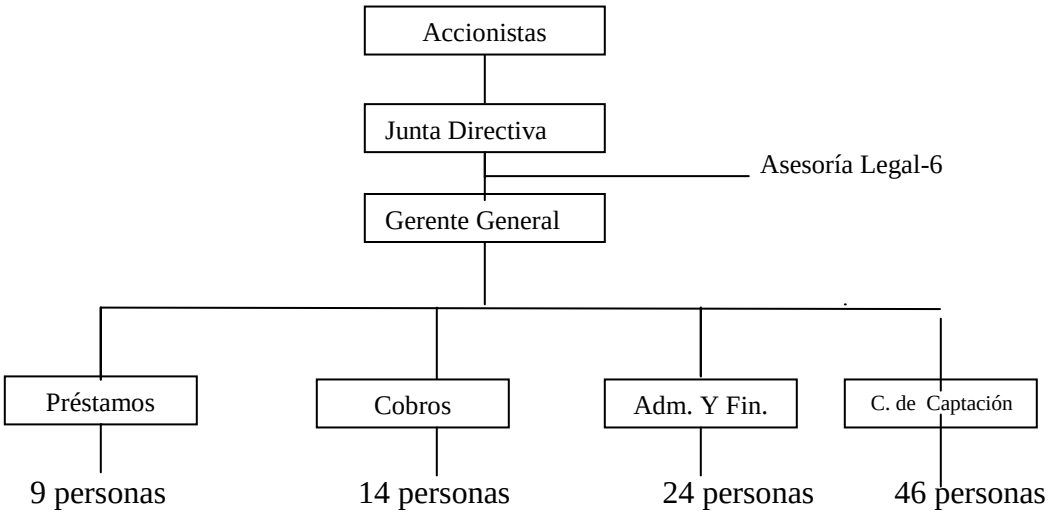
- Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva.
- Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoria.
- La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones.
- 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.
- Se efectúan reuniones trimestrales con el fin de monitorear el cumplimiento de los planes y estrategias de la empresa. Como resultado de esto se abrieron dos nuevos centros de captación de préstamos para el año 2014.
- La empresa realiza monitoreos al menos dos veces al año con empresas de recursos humanos a fin de determinar si los salarios pagados a los trabajadores son acordes con el

mercado laboral y la competencia. Es importante mencionar que la empresa no paga dietas a los directores ni beneficios adicionales a los de la ley a sus colaboradores. No obstante este último punto está en estudio.

D.- EMPLEADOS:

La empresa emisora cuenta con noventa y nueve (99) colaboradores, más su Gerente General los cuales no están organizados en sindicato ni amparados por una convención colectiva de trabajo.

ORGANIGRAMA DE LA SOCIEDAD HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.



E.- PROPIEDAD ACCIONARIA:

Grupo de Empleados	**Cantidad de Acciones**	**% Respecto del total de Acciones Emitidas**	**Número de Accionistas**	**% que representan respecto de la cantidad total de Accionistas**
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	5000	100	1	100

X.- ACCIONISTAS

ACCIONISTAS

Grupo de Acciones	No. de Acciones	% del Total	No. de Accionistas	% del total de Accionistas
1-5000	5000	100	1	100

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

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 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 Gerente de Cobros José María Herrera C., es accionista y director de la fiduciaria y agente de pago, Central Fiduciaria, S.A., el abogado del emisor Lic. Fernando Sucre M., es director y accionista de la fiduciaria y agente de pago Central Fiduciaria, S.A.

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 Ganancias de Capital:
El artículo 334del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los valores, que cumplan con lo dispuesto en los numerales 1 y 3 del precitado artículo, para los efectos del impuesto sobre la renta y del impuesto complementario. El cuanto al impuesto de dividendos, debe observarse lo establecido en el artículo 733 del Código Fiscal de la República de Panamá.

Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses: El artículo 335 del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la comisión y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal de los Bonos. Cada Tenedor Registrado debe consultar a su propio asesor legal o auditor con respecto a los impuestos que le sean aplicables en relación con la compra, tenencia y venta de los bonos.

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 2011, 2012 y 2013.
- Estados Financieros Interinos de HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A. al 30 de septiembre de 2014.