



La sociedad tiene por objeto principal realizar por cuenta propia, ajena y/o asociada con terceros, actividades de inversión en todas las ramas de la industria, del comercio, de los servicios, de la banca, las finanzas y los seguros, de la agricultura, de la ganadería, de la minería, del turismo, inmobiliarias en general, y cualquier otra permitida por ley.

NUMERO DE REGISTRO COMO EMISOR EN EL REGISTRO DEL MERCADO DE VALORES ("RMV") DE LA AUTORIDAD DE SUPERVISION DEL SISTEMA FINANCIERO ("ASF"): SPVS-IV-EM-MIN-106/2008  
NUMERO DE REGISTRO DEL PROGRAMA DE EMISIONES DE BONOS MERINCO EN EL RMV DE LA ASF: ASFI/DSV-PEB-MIN-008/2013  
NRO. DE RESOLUCION EMITIDA POR LA ASF QUE AUTORIZA E INSCRIBE EL PROGRAMA DE EMISIONES DE BONOS MERINCO: ASFI N°367/2013 DE FECHA 20 DE JUNIO DE 2013

## PROSPECTO MARCO PARA EL PROGRAMA DE EMISIONES DE BONOS MERINCO

El Prospecto Marco debe ser leído conjuntamente con el Prospecto Complementario de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones de Bonos MERINCO correspondiente a los Valores que serán ofrecidos, para acceder a la información necesaria que permita entender todas las implicancias relativas a las Emisiones que serán efectuadas.

DENOMINACION DEL PROGRAMA:

**"BONOS MERINCO"**

**MONTO AUTORIZADO DEL PROGRAMA DE EMISIONES: USD 7.500.000**  
**(Siete Millones Quinientos Mil 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).**  
**Características del Programa de Emisiones de Bonos**

MONTO DEL PROGRAMA:	USD 7.500.000 (Siete millones quinientos mil 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).
TIPO DE VALORES A EMITIRSE:	Bonos obligacionales y redimibles a plazo fijo.
MONTO DE CADA EMISION DENTRO DEL PROGRAMA:	A ser determinado por determinado por el Gerente General y el Gerente Administrativo Financiero de la Sociedad.
PLAZO DEL PROGRAMA:	Un mil ochenta (1.080) días calendario computables a partir del día siguiente hábil de efectuada la notificación de la Resolución de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASF), que autorice e inscriba el Programa de Emisiones en el RMV de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASF).
PLAZO DE CADA EMISION DENTRO DEL PROGRAMA:	A ser determinado por el Gerente General y el Gerente Administrativo Financiero de la Sociedad.
VALOR NOMINAL:	A ser determinado por Gerente General y el Gerente Administrativo Financiero de la sociedad.
TASA Y TIPO DE INTERES:	Todas las emisiones del Programa de Emisiones de Bonos MERINCO pagarán intereses fijos, nominales y anuales cuyas tasas serán determinadas por el Gerente General y el Gerente Administrativo Financiero de la Sociedad.
GARANTIA:	Las Emisiones dentro del Programa de Emisiones estarán respaldadas por una Garantía Quirografaria de la Sociedad, lo que significa que la Sociedad garantiza las Emisiones de Bonos dentro del Programa de Emisiones con todos sus bienes presentes y futuros en forma indiferenciada y sólo hasta el monto total de las obligaciones emergentes de las Emisiones dentro del Programa de Emisiones.
MONEDA EN LA QUE SE EXPRESARÁN LAS EMISIONES QUE FORMAN PARTE DEL PROGRAMA DE EMISIONES	Las monedas de las Emisiones que conforman el presente Programa de Emisiones serán: Dólares de los Estados Unidos de América ("USD") o Bolivianos ("Bs"). La moneda de cada una de las Emisiones dentro del Programa de Emisiones será determinada por el Gerente General y el Gerente Administrativo Financiero
PLAZO DE COLOCACION PRIMARIA:	El plazo para la colocación primaria de cada emisión del Programa de Emisiones, se iniciará a partir de la fecha de emisión que figure en la comunicación emitida por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASF) que autorice la oferta pública e inscriba la correspondiente emisión del Programa de Emisiones en el RMV y tendrá una duración no superior a ciento ochenta (180) días calendario a partir de la fecha de emisión, plazo que será determinado por el Gerente General y el Gerente Administrativo Financiero.
FORMA DE COLOCACION PRIMARIA, PROCEDIMIENTO DE COLOCACION Y MECANISMO DE NEGOCIACION:	Mercado Primario Bursátil a través de la Bolsa Boliviana de Valores S.A.
MODALIDAD DE COLOCACION:	A mejor esfuerzo.
PRECIO DE COLOCACION:	Mínimamente a la par del valor nominal.
FORMA DE REPRESENTACION DE LOS VALORES:	Mediante anotaciones en cuenta en la Entidad de Depósito de Valores de Bolivia S.A. (EDV) ubicada en la Avenida 20 de Octubre No. 2665 Edificio Torre Azul, Piso 12, La Paz-Bolivia, de acuerdo a regulaciones legales vigentes.
FORMA DE CIRCULACION DE LOS BONOS:	A la Orden.
BOLSA EN LA CUAL SE INSCRIBIRA EL PROGRAMA Y SUS EMISIONES:	Bolsa Boliviana de Valores S.A.

CADA UNA DE LAS EMISIONES DENTRO DEL PROGRAMA DE EMISIONES CONTARA CON UNA CALIFICACION DE RIESGO PRACTICADA POR UNA EMPRESA DEBIDAMENTE AUTORIZADA E INSCRITA EN EL RMV DE LA ASF. LA CALIFICACION DE RIESGO NO CONSTITUYE UNA SUGERENCIA O RECOMENDACION PARA COMPRAR, VENDER O MANTENER UN VALOR, NI UN AVAL O GARANTIA DE UNA EMISION O SU EMISOR; SINO UN FACTOR COMPLEMENTARIO PARA LA TOMA DE DECISIONES DE INVERSION.

VEASE LA SECCION "FACTORES DE RIESGO", COMUNES A TODAS LAS EMISIONES DEL PROGRAMA EN LA PAGINA 50 DEL PRESENTE PROSPECTO MARCO DEL PROGRAMA DE EMISIONES, LA CUAL CONTIENE UNA EXPOSICION DE CIERTOS FACTORES QUE DEBERAN SER CONSIDERADOS POR LOS POTENCIALES ADQUIRIENTES DE LOS VALORES OFRECIDOS.

### ELABORACION DEL PROSPECTO, ESTRUCTURACION DE LA EMISION Y AGENTE COLOCADOR:



LA AUTORIDAD DE SUPERVISION DEL SISTEMA FINANCIERO NO SE PRONUNCIA SOBRE LA CALIDAD DE LOS VALORES OFRECIDOS COMO INVERSION NI POR LA SOLVENCIA DEL EMISOR. LA INFORMACION CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO MARCO ES DE RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL EMISOR Y DEL O LOS RESPONSABLES QUE HAN PARTICIPADO EN SU ELABORACION, CUYOS NOMBRES APARECEN IMPRESOS EN ESTA CUBIERTA. EL INVERSIONISTA DEBERA EVALUAR LA CONVENIENCIA DE LA ADQUISICION DE ESTOS VALORES, TENIENDO PRESENTE QUE EL O LOS UNICOS RESPONSABLES DEL PAGO DE LOS VALORES SON EL EMISOR Y QUIENES RESULTEN OBLIGADOS A ELLO. LA DOCUMENTACION RELACIONADA CON EL PRESENTE PROGRAMA DE EMISIONES, ES DE CARACTER PUBLICO Y SE ENCUENTRA DISPONIBLE PARA EL PUBLICO EN GENERAL EN LA AUTORIDAD DE SUPERVISION DEL SISTEMA FINANCIERO, LA BOLSA BOLIVIANA DE VALORES S.A., MERCANTIL SANTA CRUZ AGENCIA DE BOLSA S.A. Y MERINCO S.A.

LA PAZ, JUNIO DE 2013

**DECLARACIONES JURADAS****Declaración Jurada del Estructurador por la Información Contenida en el Prospecto Marco del Programa de Emisiones****ACTA DE DECLARACION JURADA**

En la ciudad de La Paz, a horas nueve del día doce del mes de abril del año dos mil trece, el tribunal del Juzgado Noveno de Instrucción en lo Civil, compuesto por el Sr. Juez Dr. A. Willy Arias Aguilar y la suscrita Actuaría, se constituyó en Audiencia de Declaración Jurada.

Acto seguido se presentó ante este despacho judicial, la persona que responde al nombre de **OSCAR ALEJANDRO REJAS VISCARRA** con Cédula de Identidad N° C.I. 3428902 L.P., con domicilio en esta ciudad, mayor de edad, hábil por derecho, en representación legal de **MERCANTIL SANTA CRUZ AGENCIA DE BOLSA S.A.**, quien previo juramento de ley, manifestó lo siguiente:

**AL PUNTO ÚNICO.-** “Como Sub Gerente General de **MERCANTIL SANTA CRUZ AGENCIA DE BOLSA S.A.**, declaro que hemos realizado una investigación dentro del ámbito de nuestra competencia y en el modo que resulta apropiado de acuerdo a las circunstancias, lo que nos lleva a considerar que la información proporcionada por **Mercantile Investment Corporation Bolivia S.A.** (“**MERINCO S.A.**”), o en su caso incorporada por referencia, cumple de manera razonable con lo exigido en las normas vigentes, es decir, que dicha información es revelada en forma veraz, suficiente, oportuna y clara. En el caso de aquella información que fue objeto del pronunciamiento de un experto en la materia o se deriva de dicho pronunciamiento, se carecen de motivos para considerar que ésta se encuentra en discordancia con lo aquí expresado.

Quien desee adquirir los Bonos **MERINCO** que formen parte de la Emisiones comprendidas dentro del Programa de Emisiones de Bonos **MERINCO** que se ofrecen, deberá basarse en su propia evaluación de la información presentada en el presente Prospecto Marco y en los Prospectos Complementarios de cada Emisión incluida en el Programa de Emisiones, respecto al Valor y a la transacción propuesta.

La adquisición de los Bonos **MERINCO** que formen parte de la Emisiones comprendidas dentro del Programa de Emisiones de Bonos **MERINCO**, presupone la aceptación por el suscriptor o comprador de todos los términos y condiciones de la Oferta Pública tal como aparecen en el presente Prospecto Marco del Programa de Emisiones”

Leída que le fue, persistió en el tenor íntegro de su Declaración Jurada Voluntaria, firmando al pie conjuntamente con el señor Juez, por ante mí de lo que doy fe.

Dr. Adán Willy Arias Aguilar  
JUEZ SRO. DE INSTRUCCION EN LO CIVIL  
TRIBUNAL DEPARTAMENTAL DE JUSTICIA  
La Paz - Bolivia

Oscar Alejandro Rojas Viscarra  
3428902 LP.

ANTE MI  
Giovanna N. Bustibé Vargas  
ACTUARIO ABOGADO  
Juzgado No. de Instrucción en lo Civil  
TRIBUNAL DEPARTAMENTAL DE JUSTICIA  
La Paz - Bolivia

## Declaración Jurada del Emisor por la Información Contenida en el Prospecto Marco del Programa de Emisiones



### ACTA DE DECLARACION JURADA

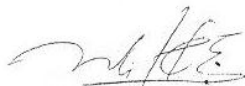
En la ciudad de La Paz, a horas nueve y treinta del día doce del mes de abril del año dos mil trece, el tribunal del Juzgado Noveno de Instrucción en lo Civil, compuesto por el Sr. Juez Dr. A. Willy Arias Aguilar y la suscrita Actuaría, se constituyó en Audiencia de Declaración Jurada.

Acto seguido se presentó ante este despacho judicial, la persona que responde al nombre de **ERNESTO JAVIER MITRE QUEVEDO**, con Cédula de Identidad N° 3151909 Cbba y domicilio en esta ciudad, mayor de edad y hábil por derecho, en representación legal de **Mercantile Investment Corporation Bolivia S.A. ("MERINCO S.A.")**, como Gerente General, quien previo juramento de ley, manifestó lo siguiente:

**AL PRIMERO.-** “Declaro que **Mercantile Investment Corporation Bolivia S.A. (MERINCO S.A.)** legalmente representada por mi persona, está presentando ante la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) una declaración respecto a la veracidad de la información como parte de la solicitud de autorización e inscripción en el Registro del Mercado de Valores (RMV) del Programa de Emisiones de Bonos MERINCO, para la Oferta Pública de los Bonos MERINCO que formen parte de las Emisiones comprendidas dentro del Programa de Emisiones” .

**SEGUNDO.-** “Asimismo, manifiesto que no tengo conocimiento de información relevante alguna que haya sido omitida, tergiversada o que conlleve a errores en el Prospecto Marco del Programa de Emisiones de Bonos MERINCO, a ser presentado ante la ASFI”.

Leída que le fue, persistió en el tener íntegro de su Declaración Jurada Voluntaria, firmando conjuntamente con el señor Juez, por ante mí de lo que doy fe.

  
Ernesto Javier Mitre Quevedo  
C.I. 3151909(Cbba)

  
Dr. Adán Willy Arias Aguilar  
JUEZ EN LO CIVIL DE INSTRUCCIÓN EN LO CIVIL  
TRIBUNAL DEPARTAMENTAL DE JUSTICIA  
La Paz - Bolivia

  
Giovanna N. Bustos Vargas  
ACTUARIA ABOGADO  
Juzgado de Instrucción en lo Civil  
DEPARTAMENTAL DE JUSTICIA  
Bolivia

## Declaración Jurada del Emisor por la Información Contendida en el Prospecto Marco del Programa de Emisiones



### ACTA DE DECLARACION JURADA

En la ciudad de La Paz, a horas diez y treinta del día doce del mes de abril del año dos mil trece, el tribunal del Juzgado Noveno de Instrucción en lo Civil, compuesto por el Sr. Juez Dr. A. Willy Arias Aguilar y la suscrita Actuaría, se constituyó en Audiencia de Declaración Jurada.

Acto seguido se presentó ante este despacho judicial, la persona que responde al nombre de **LUIS LILSEN CORDERO BETANCOURT**, con Cédula de Identidad N° 4835232 L.P. y domicilio en esta ciudad, mayor de edad y hábil por derecho, en representación legal de **Mercantile Investment Corporation Bolivia S.A. ("MERINCO S.A.")**, como Gerente de Administración y Finanzas, quien previo juramento de ley, manifestó lo siguiente:

**AL PRIMERO.-** "Declaro que Mercantile Investment Corporation Bolivia S.A. (MERINCO S.A.) legalmente representada por mi persona, está presentando ante la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) una declaración respecto a la veracidad de la información como parte de la solicitud de autorización e inscripción en el Registro del Mercado de Valores (RMV) del Programa de Emisiones de Bonos MERINCO, para la Oferta Pública de los Bonos MERINCO que formen parte de las Emisiones comprendidas dentro del Programa de Emisiones".

**SEGUNDO.-** "Asimismo, manifiesto que no tengo conocimiento de información relevante alguna que haya sido omitida, tergiversada o que conlleve a errores en el Prospecto Marco del Programa de Emisiones de Bonos MERINCO, a ser presentado ante la ASFI".

Leída que le fue, persistió en el tener íntegro de su Declaración Jurada Voluntaria, firmando conjuntamente con el señor Juez, por ante mí de lo que doy fe.

Dr. Adán Willy Arias Aguilar  
JUEZ No. DE INSTRUCCIÓN EN LO CIVIL  
TRIBUNAL DEPARTAMENTAL DE JUSTICIA  
La Paz - Bolivia

ANTE MÍ:  
Giovanna N. Bustiós Vargas  
ACTUARIO ABOGADO  
Juzgado No. de Instrucción en lo Civil  
TRIBUNAL DEPARTAMENTAL DE JUSTICIA  
La Paz - Bolivia

*Luis Lilsen Cordero Betancourt*  
CI 4835232 -LP.

## ENTIDAD ESTRUCTURADORA

Mercantil Santa Cruz Agencia de Bolsa S.A. es la Agencia de Bolsa responsable de la estructuración del Programa de Emisiones de Bonos MERINCO (“Programa de Emisiones”).

## RESPONSABLES DE LA ELABORACION DEL PROSPECTO MARCO

Las personas responsables de la elaboración de este Prospecto Marco son:

### Por Mercantil Santa Cruz Agencia de Bolsa S.A.

Oscar Alejandro Rejas Viscarra	Sub Gerente General
Valeria Ríos Molina	Analista Financiero

### Por Mercantile Investment Corporation Bolivia S.A. MERINCO S.A.

Ernesto Javier Mitre Quevedo	Gerente General
Luis Lilsen Cordero Betancourt	Gerente Administrativo Financiero

## PRINCIPALES FUNCIONARIOS DEL MERINCO S.A.

Los principales ejecutivos de Mercantile Investment Corporation Bolivia S.A., a la fecha de este Prospecto Marco, son:

- |                                   |                                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| • Ernesto Javier Mitre Quevedo    | Gerente General                   |
| • Miroslava C. de La Riva Becerra | Gerente Comercial                 |
| • Rose Marie Moreno Valencia      | Gerente de Operaciones            |
| • Reinhart P. Palma Christiansen  | Gerente de Alimentos & Bebidas    |
| • Luis Lilsen Cordero Betancourt  | Gerente Administrativo Financiero |

## DOCUMENTACION PRESENTADA A LA AUTORIDAD DE SUPERVISION DEL SISTEMA FINANCIERO (“ASFI”)

La documentación presentada a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) como parte de la solicitud de autorización e inscripción, es de carácter público y puede ser consultada en las siguientes oficinas:

### Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI)

Calle Reyes Ortiz esquina Federico Zuazo  
Edificio Torres Gundlach, Torre Este, Piso 3  
La Paz – Bolivia

### Bolsa Boliviana de Valores S.A. (BBV)

Calle Montevideo No. 142  
La Paz – Bolivia

---

**Mercantil Santa Cruz Agencia de Bolsa S.A.**

Av. Camacho N° 1448 (Banco Mercantil Santa Cruz S.A.) Piso 2  
La Paz – Bolivia

**Mercantile Investment Corporation Bolivia S.A.**

Plaza Isabel La Católica N° 2478 San Jorge  
La Paz Bolivia

## INDICE DE CONTENIDO

<b>1.</b>	<b>RESUMEN DEL PROSPECTO MARCO</b> .....	11
1.1.	Resumen de las Condiciones y Características de la Oferta Pública .....	11
1.2.	Antecedentes Legales del Programa de Emisiones .....	12
1.3.	Antecedentes Legales del Emisor.....	12
1.4.	Número de Registro y Fecha de Inscripción del Programa de Emisiones en el RMV de la ASFI..	13
1.5.	Delegación de Definiciones .....	13
1.6.	Destino de los Fondos y Plazo de Utilización .....	14
1.7.	Garantía.....	14
1.8.	Redención Anticipada .....	15
1.9.	Posibilidad de que el Programa de Emisiones sea Limitado o Afectado por otra Clase de Valores..	15
1.10.	Restricciones y Compromisos a los que se sujetará la Sociedad durante la vigencia de las Emisiones de Bonos MERINCO. ....	15
1.11.	Hechos Potenciales de Incumplimiento y Hechos de Incumplimiento .....	15
1.12.	Caso Fortuito, Fuerza Mayor o Imposibilidad Sobrevenida .....	15
1.13.	Protección de Derechos.....	15
1.14.	Lugar de Amortización de Capital y Pago de Intereses .....	15
1.15.	Arbitraje .....	15
1.16.	Tribunales Competentes.....	15
1.17.	Resumen del Análisis Financiero.....	16
1.17.1.	Activo .....	16
1.17.2.	Pasivo .....	18
1.17.3.	Patrimonio Neto.....	20
1.17.4.	Resultados .....	21
1.17.5.	Indicadores Financieros. ....	22
1.17.5.1.	Ratios de Liquidez. ....	22
1.17.5.2.	Ratios de Endeudamiento .....	22
1.17.5.3.	Ratios de Actividad .....	23
1.17.5.4.	Ratios de Rentabilidad.....	23
1.18.	Factores de Riesgo.....	24
<b>2.</b>	<b>DESCRIPCION DE LOS VALORES OFRECIDOS</b> .....	25
2.1.	Antecedentes Legales del Programa de Emisiones .....	25
2.2.	Condiciones de Aprobación de las Emisiones dentro del Programa de Emisiones y Delegación de Definiciones. ....	25
2.3.	Características del Programa de Emisiones .....	27
2.3.1.	Denominación .....	27
2.3.2.	Monto Total del Programa de Emisiones .....	27
2.3.3.	Plazo del Programa de Emisiones .....	27
2.3.4.	Moneda en la que se expresarán las Emisiones que forman parte del Programa de Emisiones..	27
2.3.5.	Forma de Amortización del Capital y Pago de Intereses de cada Emisión que forme parte del Programa de Emisiones.....	27
2.3.6.	Periodicidad del pago de intereses y amortización de capital .....	28
2.3.7.	Individualización de las Emisiones que formen parte del Programa de Emisiones.....	28
2.3.8.	Precio de Colocación .....	28
2.3.9.	Forma de Representación de los Valores del Programa de Emisiones .....	28
2.3.10.	Forma de Circulación de los Valores.....	28
2.3.11.	Plazo de Colocación Primaria de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones .....	28
2.3.12.	Tipo de Valor a Emitirse .....	29
2.3.13.	Convertibilidad en Acciones .....	29
2.3.14.	Forma y Procedimiento de Colocación Primaria .....	29
2.3.15.	Forma de Pago en Colocación Primaria de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones .....	29
2.3.16.	Número de Registro y Fecha de Inscripción del Programa de Emisiones en el RMV de la ASFI.....	29
2.3.17.	Fecha desde la cual el Tenedor del Bono Comienza a Ganar Intereses .....	29
2.3.18.	Reajustabilidad del Empréstito .....	29
2.4.	Derechos y Obligaciones de los Titulares.....	29
2.4.1.	Tipo y Tasa de Interés .....	29
2.4.2.	Forma de Cálculo de los Intereses.....	30

2.4.3.	Lugar de Amortización de Capital y Pago de Intereses .....	30
2.4.4.	Provisión para el Pago de Intereses y Amortizaciones de Capital .....	30
2.5.	Denominación de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones .....	30
2.6.	Plazo de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones .....	30
2.7.	Monto de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones .....	30
2.8.	Moneda de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones .....	31
2.9.	Plazo para la amortización o el Pago Total de los Bonos a ser emitidos dentro del Programa de Emisiones .....	31
2.10.	Modalidad de Colocación.....	31
2.11.	Series en que se Dividirá cada Emisión dentro del Programa de Emisiones.....	31
2.12.	Numeración de los Bonos.....	31
2.13.	Redención Anticipada.....	31
2.13.1.	Redención Mediante Sorteo.....	31
2.13.2.	Redención Mediante Compra en el Mercado Secundario .....	32
2.14.	Valor Nominal .....	32
2.15.	Cantidad de Valores que Comprende cada Serie.....	33
2.16.	Agente Pagador.....	33
2.17.	Fecha de Emisión .....	33
2.18.	Frecuencia y Forma en que Comunicarán los Pagos a los Tenedores de Bonos con la Indicación del o de los Medios de Prensa de Circulación Nacional a Utilizar .....	33
2.19.	Transferencia de Valores.....	33
2.20.	Efectos sobre los Derechos de los Tenedores de Bonos por Fusión o Transformación del Emisor .....	33
2.21.	Garantía.....	33
2.22.	Posibilidad de que el Programa de Emisiones sea Limitado o Afectado por otra Clase de Valores.....	34
2.23.	Restricciones y Compromisos a los que se Sujetará la Sociedad durante la Vigencia de las Emisiones de Bonos MERINCO .....	34
2.23.1.	Compromisos en Relación al Proyecto y puesta en marcha del Apart Hotel. ....	34
2.23.2.	Compromisos Positivos y Negativos Generales.....	35
2.23.3.	Compromisos Financieros.....	39
2.24.	Hechos Potenciales de Incumplimiento y Hechos de Incumplimiento .....	41
2.24.1.	Definiciones.....	41
2.24.2.	Aspectos Generales Aplicables a los Hechos Potenciales de Incumplimiento y a los Hechos de Incumplimiento, mientras los Bonos dentro del Programa de Emisiones, estén Pendientes de Pago. ....	41
2.24.3.	Hechos Potenciales de Incumplimiento.....	42
2.24.4.	Hechos de Incumplimiento. ....	43
2.25.	Caso Fortuito, Fuerza Mayor o Imposibilidad Sobrevenida .....	43
2.26.	Aceleración de Plazos .....	44
2.27.	Protección de Derechos.....	44
2.28.	Arbitraje .....	44
2.29.	Tribunales Competentes.....	45
2.30.	Tratamiento Tributario.....	45
2.31.	Tratamiento del RC-IVA en caso de Redención Anticipada.....	45
2.32.	Representante Común de Tenedores de Bonos.....	45
2.33.	Deberes y Facultades del Representante Común de Tenedores de Bonos .....	46
2.34.	Asambleas Generales de Tenedores de Bonos .....	47
2.34.1.	Convocatorias .....	47
2.34.2.	Quórum y Votos Necesarios.....	48
2.34.3.	Segunda Convocatoria.....	48
2.34.4.	Asamblea General de Tenedores de Bonos sin necesidad de Cumplimiento de los Requisitos Previstos Para la Convocatoria .....	48
2.34.5.	Derecho a voto de los Tenedores de Bonos de las Emisiones dentro del Programa de Emisiones .....	48
2.35.	Normas de Seguridad.....	49
2.36.	Información a los Tenedores de Bonos .....	49
2.37.	Frecuencia de Envío de Información a los Tenedores de Bonos.....	49
2.38.	Calificación de Riesgo .....	49
<b>3.</b>	<b>DESTINO DE LOS FONDOS Y RAZONES DE LAS EMISIONES DENTRO DEL PROGRAMA.....</b>	<b>49</b>
<b>4.</b>	<b>FACTORES DE RIESGO.....</b>	<b>50</b>
4.1.	Riesgo De Ejecución.....	50



4.2.	Riesgos Macroeconómicos .....	51
4.3.	Riesgo de Competencia.....	52
4.4.	Riesgos Internos.....	52
<b>5.</b>	<b>DESCRIPCION DE LA OFERTA Y DEL PROCEDIMIENTO DE COLOCACION .....</b>	<b>53</b>
5.1.	Destinatarios a los que va Dirigida la Oferta Pública Primaria.....	53
5.2.	Medios de Difusión sobre las Principales Condiciones de la Oferta Pública .....	53
5.3.	Tipo de Oferta.....	53
5.4.	Diseño y Estructuración.....	53
5.5.	Agente Colocador .....	53
5.6.	Descripción de la Forma de Colocación, Plazo y Precio.....	53
5.7.	Relación entre el Emisor y el Agente Colocador.....	53
5.8.	Bolsa de Valores en la cual se inscribirá el Programa de Emisiones y las Emisiones dentro de éste .....	54
<b>6.</b>	<b>MODIFICACION DE LAS CONDICIONES Y CARACTERISTICAS DE LAS EMISIONES DENTRO DEL PROGRAMA.....</b>	<b>54</b>
<b>7.</b>	<b>INFORMACION GENERAL DEL EMISOR .....</b>	<b>55</b>
7.1.	Identificación Básica .....	55
7.2.	Documentos de Constitución y sus Modificaciones .....	56
7.3.	Reseña Histórica y Desarrollo .....	56
7.4.	Descripción de las Actividades y Negocios de la Entidad.....	58
7.4.1.	Política de Inversión.....	58
7.4.2.	Estrategia Empresarial.....	59
7.5.	Principales Accionistas .....	59
7.6.	Directorio y Ejecutivos MERINCO S.A.....	59
7.7.	Personal.....	60
7.8.	Organigrama.....	60
7.9.	Perfil Profesional de los Principales Ejecutivos .....	61
7.10.	Producción y Ventas Netas de Bienes y Servicios .....	63
7.11.	Detalle de Pasivos .....	64
7.12.	Principales Procesos Legales Pendientes .....	64
7.13.	Principales Activos del Emisor.....	64
7.14.	Dependencia en Contratos de Compra, Distribución o Comercialización.....	64
7.15.	Relaciones Especiales entre el Emisor y el Estado .....	65
7.16.	Relación Económica con otra Empresa en Razón de Préstamos o Garantías que en Conjunto Comprometan más del 10% del Patrimonio de la Entidad Emisora.....	65
7.17.	Registro de Marcas, Patentes, Licencias, Concesiones .....	65
7.18.	Licencias Ambientales .....	66
<b>8.</b>	<b>DESCRIPCIÓN DEL SECTOR .....</b>	<b>67</b>
8.1.	La industria hotelera boliviana .....	67
8.2.	Competencia.....	67
8.3.	Ventajas y Desventajas Comparativas .....	68
<b>9.</b>	<b>MODELO PLANEACION ESTRATEGICA .....</b>	<b>68</b>
9.1.	Misión .....	68
9.2.	Visión .....	68
9.3.	Valores.....	69
<b>10.</b>	<b>ENTIDADES VINCULADAS .....</b>	<b>69</b>
<b>11.</b>	<b>HECHOS RELEVANTES .....</b>	<b>69</b>
<b>12.</b>	<b>DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO .....</b>	<b>73</b>
12.1.	Características Generales del Proyecto.....	73
12.2.	Descripción del Apart Hotel .....	73
12.3.	Detalle de Inversiones .....	74
<b>13.</b>	<b>ANALISIS FINANCIERO .....</b>	<b>75</b>
13.1.	Activo.....	75
13.1.1.	Activo Corriente.....	76
13.1.2.	Activo no Corriente.....	76
13.2.	Pasivo.....	77
13.2.1.	Pasivo Corriente.....	78
13.2.2.	Pasivo no Corriente.....	78
13.3.	Patrimonio Neto .....	78
13.4.	Resultados.....	79
13.5.	Indicadores Financieros.....	82
13.5.1.	Ratios de Liquidez.....	82

---

13.5.2.	Ratios de Endeudamiento .....	83
13.5.3.	Ratios de Actividad.....	84
13.5.4.	Ratios de Rentabilidad .....	85
13.6.	Compromisos Financieros .....	87
13.7.	Cambios en los Responsables de la Elaboración y Revisión de la Información Financiera .....	88
13.8.	Estados Financieros .....	89

## INDICE DE CUADROS, GRAFICOS Y ANEXOS

CUADRO N° 1: PRINCIPALES CUENTAS DE LOS EEEF MERINCO.....	16
CUADRO N° 2: TRATAMIENTO TRIBUTARIO .....	45
CUADRO N° 3: ACCIONISTAS DE MERINCO S.A.....	59
CUADRO N° 4: DIRECTORIO DE MERINCO S.A. ....	59
CUADRO N° 5: PLANTA EJECUTIVA DE MERINCO S.A. ....	60
CUADRO N° 6: EVOLUCION PERSONAL DE MERINCO S.A. ....	60
CUADRO N° 7: PRODUCCIÓN Y VENTAS DE MERINCO S.A.....	63
CUADRO N° 8: ACTIVO FIJO .....	64
CUADRO N° 9: COMPETIDORES RITZ APART HOTEL.....	67
CUADRO 10: BALANCE GENERAL.....	89
CUADRO 11: ANALISIS VERTICAL DEL BALANCE GENERAL .....	90
CUADRO 12: ESTADO DE RESULTADOS.....	91
CUADRO 13: ANALISIS VERTICAL DEL ESTADO DE RESULTADOS .....	92
CUADRO 14: INDICADORES FINANCIEROS .....	93
GRAFICO N° 1: ACTIVO TOTAL.....	17
GRAFICO N° 2: PASIVO TOTAL.....	19
GRAFICO N° 3: PATRIMONIO NETO .....	20
GRAFICO N° 4: UTILIDAD NETA.....	21
GRAFICO N° 5: ORGANIGRAMA .....	60
GRAFICO N° 6: ACTIVO TOTAL.....	76
GRAFICO N° 7: PASIVO TOTAL.....	77
GRAFICO N° 8: PATRIMONIO NETO .....	79
GRAFICO N° 9: INGRESOS OPERACIONALES .....	80
GRAFICO N° 10: UTILIDAD NETA.....	81
GRAFICO N° 11: RAZON DEUDA CAPITAL.....	84
GRAFICO N° 12: RETORNO SOBRE EL PATRIMONIO .....	85
GRAFICO N° 13: MARGEN NETO .....	87

## ANEXOS

ANEXO I: ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 CON INFORME DE AUDITORIA EXTERNA.

ANEXO II: ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO DE 2013 CON INFORME DE AUDITORIA INTERNA.

ANEXO III: ANEXO DE ACTUALIZACIONES.

## 1. RESUMEN DEL PROSPECTO MARCO

### 1.1. Resumen de las Condiciones y Características de la Oferta Pública

- El Emisor de los Valores del presente Programa de Emisiones es Mercantile Investment Corporation Bolivia S.A. “MERINCO S.A.”
- El presente Programa de Emisiones se denomina “Bonos MERINCO”.
- El monto total del Programa de Emisiones asciende a USD 7.500.000 (Siete millones quinientos mil 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).
- El precio de colocación de las Emisiones dentro del Programa de Emisiones es mínimamente a la par del valor nominal.
- Las Emisiones que formen parte del presente Programa de Emisiones se emitirán en Dólares de los Estados Unidos de América (“USD”) o Bolivianos (“Bs”).
- El plazo del Programa de Emisiones es de un mil ochenta (1.080) días calendario computables a partir del día siguiente hábil de efectuada la notificación de la Resolución de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), que autorice e inscriba el Programa de Emisiones en el RMV de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI).
- Los Bonos MERINCO dentro todo el Programa de Emisiones estarán representados mediante anotaciones en cuenta en la Entidad de Depósito de Valores de Bolivia S.A. (EDV), de acuerdo a regulaciones legales vigentes. La transferencia de los Bonos MERINCO se formalizará mediante el asiento del valor y de su titular en el Sistema de Anotaciones en Cuenta que mantiene la EDV.
- La forma de circulación de los Valores dentro del Programa de Emisiones será a la Orden.
- El plazo para la colocación primaria de cada emisión del Programa de Emisiones, se iniciará a partir de la Fecha de Emisión que figure en la comunicación emitida por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) que autorice la oferta pública e inscriba la correspondiente emisión del Programa de Emisiones en el RMV y tendrá una duración no superior a ciento ochenta (180) días calendario a partir de la Fecha de Emisión.
- Las Emisiones dentro del Programa de Emisiones estarán respaldadas por una Garantía Quirografaria de la Sociedad, lo que significa que la Sociedad garantiza las Emisiones de Bonos dentro del Programa de Emisiones con todos sus bienes presentes y futuros en forma indiferenciada y sólo hasta el monto total de las obligaciones emergentes de las Emisiones dentro del Programa de Emisiones.

Las otras condiciones y características del Programa de Emisiones se encuentran descritas en el presente Prospecto Marco.

Las características de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones se presentarán en los Prospectos Complementarios de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones.

## **1.2. Antecedentes Legales del Programa de Emisiones**

- La Junta General Extraordinaria Accionistas de Mercantile Investment Corporation Bolivia S.A., celebrada en la ciudad de La Paz en fecha 11 de junio de 2012, aprobó este Programa de Emisiones de Bonos, de acuerdo a lo establecido por el Código de Comercio, por la Ley del Mercado de Valores y sus respectivos reglamentos, según consta en la respectiva Acta “Acta de Junta”, protocolizada ante la Notaria de Fe Pública No. 22 de la ciudad de La Paz, a cargo de la Dra. Lumen Verónica Molina Pascual, mediante Testimonio No. 48/2012, de fecha 14 de junio de 2012, inscrita en el Registro de Comercio administrado por FUNDEMPRESA en fecha 26 de junio de 1990 bajo el No. 00013016 del libro del registro No. 10.
- La Junta General Extraordinaria Accionistas de Mercantile Investment Corporation Bolivia S.A., celebrada en la ciudad de La Paz en fecha 20 de diciembre de 2012, realizó enmiendas y ajustes al Acta de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 11 de junio de 2012, protocolizada ante la Notaria de Fe Pública No. 22 de la ciudad de La Paz, mediante Testimonio No. 48/2012, de fecha 14 de junio de 2012. Estas enmiendas y ajustes constan en la respectiva Acta, protocolizada por ante la Notaria de Fe Pública No. 107 de la ciudad de La Paz, a cargo del Dr. Orlando Remy Luna Angulo, mediante Testimonio No. 91/2012, de fecha 28 de diciembre de 2012, inscrita en el Registro Comercio administrado por FUNDEMPRESA en fecha 31 de diciembre de 2012 bajo el No. 000138025 del libro del registro No. 10.
- La Junta General Extraordinaria Accionistas de Mercantile Investment Corporation Bolivia S.A., celebrada en la ciudad de La Paz en fecha 27 de marzo de 2013, realizó enmiendas y ajustes al Acta de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en fecha 11 de junio de 2012, modificada mediante Acta de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en fecha 20 de diciembre de 2012, estas enmiendas y ajustes constan en la respectiva Acta, protocolizada ante la Notaria de Fe Pública No. 107 de la ciudad de La Paz, a cargo del Dr. Orlando Remy Luna Angulo, mediante Testimonio No. 54/2013, de fecha 1 de abril de 2013, inscrita en el Registro Comercio administrado por FUNDEMPRESA en fecha 10 de abril de 2013 bajo el No. 0000722114 del libro del registro No. 10.

## **1.3. Antecedentes Legales del Emisor**

- MERCANTILE INVESTMENT CORPORATION (BOLIVIA) S.A. “MERINCO S.A.”, fue constituida mediante Escritura Pública de Constitución No.44/90 de fecha 10 de mayo de 1990 y registrada en el Registro de Comercio y Sociedades por Acciones de Bolivia mediante Resolución Administrativa de fecha 26 de junio de 1990.
- El documento constitutivo fue modificado en fecha 13 de agosto de 2007, según Testimonio Notarial No 478/2007 extendido por la Notaría de Fe Pública No 50 del

Dr. Néstor Salinas Vásquez, del Distrito de La Paz – Bolivia, donde se capitalizan partidas de Patrimonio para incrementar el Capital Pagado.

#### **1.4. Número de Registro y Fecha de Inscripción del Programa de Emisiones en el RMV de la ASFI**

Mediante Resolución de la ASFI, ASFI/Nº 367/2013 de fecha 20 de junio de 2013, se autorizó e inscribió el Programa de Emisiones de Bonos MERINCO en el RMV de la ASFI, bajo el número de registro ASFI/DSV-PEB-MIN-008/2013.

#### **1.5. Delegación de Definiciones**

Se delegó al Gerente General y al Gerente Administrativo Financiero, quienes tendrán facultades para la determinación las características de cada una de las Emisiones dentro del Programa de Emisiones, de acuerdo al siguiente detalle:

1. Monto de cada emisión.
2. Moneda de cada emisión.
3. Tasas de Interés de cada Emisión.
4. Cantidad de valores que componen cada emisión.
5. Series: Cantidad de series y sus características dentro de cada emisión dentro del presente Programa de Emisiones de Bonos, incluyendo el valor nominal de los Bonos de cada serie.
6. Periodicidad de amortización de capital de cada una de las emisiones, que formen parte del Programa de Emisiones de Bonos.
7. Periodicidad de pago de los intereses de cada una de las emisiones, que formen parte del Programa de Emisiones de Bonos.
8. Denominación de cada emisión.
9. Plazo de cada Emisión: Plazo de vigencia de las emisiones, dentro del presente Programa de Emisiones de Bonos y de cada una de las series dentro de cada emisión.
10. Fecha de Emisión de cada emisión dentro del Programa de Emisiones.
11. Plazo de colocación de cada emisión, que no podrá superar el plazo determinado en Acta de Junta de fecha 20 de diciembre de 2012, es decir tendrá una duración no superior a ciento ochenta (180) días calendario a partir de la fecha de emisión.
12. Cronograma de pagos o cupones que incluyen el pago del capital y los intereses correspondientes a cada Emisión.
13. Destino de los fondos y plazos de utilización de los recursos provenientes de cada una de las emisiones.

14. Selección y contratación de la Entidad Calificadora de Riesgo.
15. Nombramiento del Representante Provisorio de los Tenedores de Bonos para cada emisión dentro del Programa y la determinación de sus honorarios hasta el monto determinado en el inciso ee) del numeral 2.5.1 del Acta de Junta de fecha 27 de marzo de 2013.
16. Determinar el Agente Pagador para todas las emisiones dentro del Programa de Emisiones y, si corresponde, su sustitución.
17. Determinar el porcentaje para el cálculo del monto de compensación monetaria que se pagará a los inversionistas como consecuencia de la redención anticipada total o parcial efectuada mediante sorteo, el cual será determinado para la primera Emisión del Programa de Emisiones y registrá para todas las Emisiones dentro del mismo.
18. Definir el destino específico de los aportes de capital de los accionistas de MERINCO, según lo dispuesto en el numeral 2.1 del Acta de Junta de fecha 20 de diciembre de 2012.

La Junta facultó al Gerente General y al Gerente Administrativo Financiero de la Sociedad, para que en forma conjunta obtengan las autorizaciones e inscripciones necesarias, realicen todos los trámites necesarios para la inscripción del Programa de Emisiones y para la autorización de cada Emisión dentro de dicho Programa y suscriban cualquier documento que sea necesario para viabilizar el registro y autorización correspondientes.

Adicionalmente, facultó a estos representantes a suscribir la escritura pública que fuera necesaria para la anotación en cuenta en el Sistema de Registro de Anotaciones en Cuenta a cargo de la EDV de los Bonos emergentes del Programa de Emisiones aprobado.

#### **1.6. Destino de los Fondos y Plazo de Utilización**

Los recursos monetarios obtenidos de la colocación de los Bonos que componen las diferentes Emisiones del Programa de Emisiones, serán destinados a lo siguiente:

A la construcción y puesta en marcha del Apart Hotel, lo que incluirá:

- Al Proyecto de Arquitectura.
- A la construcción del Apart Hotel.
- A la dirección y supervisión de la construcción.
- A la adquisición de todo el equipamiento necesario para la puesta en marcha del Apart Hotel.
- Al capital de operaciones para el funcionamiento del Apart Hotel.

El Gerente General y el Gerente Administrativo Financiero, establecerán el destino específico de los fondos y el plazo de utilización.

#### **1.7. Garantía**

Las emisiones de Bonos dentro del Programa de Emisiones de Bonos MERINCO, estarán respaldadas por una Garantía Quirografaria, lo que significa que MERINCO garantiza la

Emisión correspondiente con todos sus bienes presentes y futuros en forma indiferenciada, sólo hasta alcanzar el monto total de las obligaciones emergentes de las Emisiones efectuadas dentro del Programa de Emisiones.

#### **1.8. Redención Anticipada**

Las características relacionadas con redención anticipada se encuentran descritas en el punto 2.13 del presente Prospecto Marco.

#### **1.9. Posibilidad de que el Programa de Emisiones sea Limitado o Afectado por otra Clase de Valores**

La posibilidad de que el Programa de Emisiones sea limitado o afectado por otra clase de Valores, se encuentra descrito en el punto 2.22 del presente Prospecto Marco.

#### **1.10. Restricciones y Compromisos a los que se sujetará la Sociedad durante la vigencia de las Emisiones de Bonos MERINCO.**

Las Restricciones y Compromisos a los que se sujetará MERINCO S.A. durante la vigencia de las Emisiones de Bonos MERINCO se encuentran descritas en el punto 2.23 del presente Prospecto Marco.

#### **1.11. Hechos Potenciales de Incumplimiento y Hechos de Incumplimiento**

Los Hechos Potenciales de Incumplimiento y Hechos de Incumplimiento se encuentran descritos en el punto 2.24 del presente Prospecto Marco.

#### **1.12. Caso Fortuito, Fuerza Mayor o Imposibilidad Sobrevenida**

El Caso Fortuito, Fuerza Mayor o Imposibilidad Sobrevenida se encuentran descritos en el punto 2.25 del presente Prospecto Marco.

#### **1.13. Protección de Derechos**

Las características relacionadas con la Protección de Derechos se encuentran descritas en el punto 2.27 del presente Prospecto Marco.

#### **1.14. Lugar de Amortización de Capital y Pago de Intereses**

Las amortizaciones de capital y pago de intereses, se realizarán en las oficinas del Agente Pagador Mercantil Santa Cruz Agencia de Bolsa S.A. o Banco Mercantil Santa Cruz S.A., o quien lo sustituya.

#### **1.15. Arbitraje**

Los términos de arbitraje se encuentran descritos en el punto 2.28 del presente Prospecto Marco.

#### **1.16. Tribunales Competentes**

Los Tribunales de Justicia de Bolivia, son competentes para que la Sociedad sea requerida judicialmente para el pago de las emisiones dentro del Programa de Emisiones de Bonos MERINCO.



### 1.17. Resumen del Análisis Financiero

En el presente punto, se realiza un resumen del Análisis Financiero de MERINCO S.A., el cual se encuentra detallado en el punto 13 del presente Prospecto Marco.

El análisis financiero fue realizado en base a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2010 y al 31 de diciembre 2011 auditados por Ernst & Young, los estados financieros al 31 de diciembre 2012 auditados por BDO y los estados financieros al 31 de marzo de 2013 auditados internamente.

Los estados financieros de las gestiones 2010, 2011 y 2012 consideran la variación inflacionaria, en base a la Unidad de Fomento a la Vivienda ("UFV") para el ajuste de los rubros no monetarios.

Para el siguiente análisis, se utilizaron las cifras al 31 de diciembre de 2010, las cifras al 31 diciembre de 2011 y las cifras al 31 diciembre de 2012 re-expresadas al valor de la UFV del 31 de marzo de 2013, para propósitos comparativos.

UFV al 31 de diciembre de 2010	= 1.56451
UFV al 31 de diciembre de 2011	= 1.71839
UFV al 31 de diciembre de 2012	= 1.80078
UFV al 31 de marzo de 2013	= 1.82192

(Fuente: Banco Central de Bolivia)

La información financiera presentada a continuación esta expresada en millones bolivianos. El respaldo de las cifras presentadas se encuentra en el punto 13.8 del presente Prospecto Marco, el cual contiene los Estados Financieros de la empresa, el análisis horizontal o de tendencia, el análisis vertical y los indicadores financieros.

**CUADRO N° 1: PRINCIPALES CUENTAS DE LOS EEFF MERINCO  
(EXPRESADAS EN MILLONES DE BS Y %)**

	2010 Reexpresado	2011 Reexpresado	2012 Reexpresado	Mar-13	2010-2011 Absoluto	2010-2011 Relativo	2011-2012 Absoluto	2011-2012 Relativo
Activo Corriente	4.40	5.32	7.00	7.87	0.92	20.82%	1.68	31.68%
Activo No Corriente	30.28	28.83	29.93	29.89	-1.45	-4.78%	1.10	3.81%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>34.68</b>	<b>34.15</b>	<b>36.93</b>	<b>37.76</b>	<b>-0.53</b>	<b>-1.53%</b>	<b>2.78</b>	<b>8.15%</b>
Pasivo Corriente	5.83	2.98	2.94	3.91	-2.85	-48.92%	-0.04	-1.39%
Pasivo No Corriente	1.44	1.14	1.00	0.97	-0.30	-20.66%	-0.14	-12.46%
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>7.26</b>	<b>4.12</b>	<b>3.93</b>	<b>4.87</b>	<b>-3.15</b>	<b>-43.34%</b>	<b>-0.18</b>	<b>-4.45%</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>27.41</b>	<b>30.03</b>	<b>33.00</b>	<b>32.89</b>	<b>2.62</b>	<b>9.55%</b>	<b>2.97</b>	<b>9.87%</b>
Ingresos por servicios de hospedaje y otros	13.93	14.30	14.91	3.14	0.37	2.68%	0.60	4.21%
Utilidad Neta del Ejercicio	1.89	2.62	2.97	-0.11	0.73	38.35%	0.35	13.26%

Fuente: MERINCO S.A.

#### 1.17.1. Activo

El activo total de MERINCO S.A. al 31 de diciembre de 2010 ascendió a Bs 34.68 millones, al 31 de diciembre de 2011 registró Bs 34.15 millones, mientras que al 31 de diciembre 2012 la cuenta fue de Bs 36.93 millones.

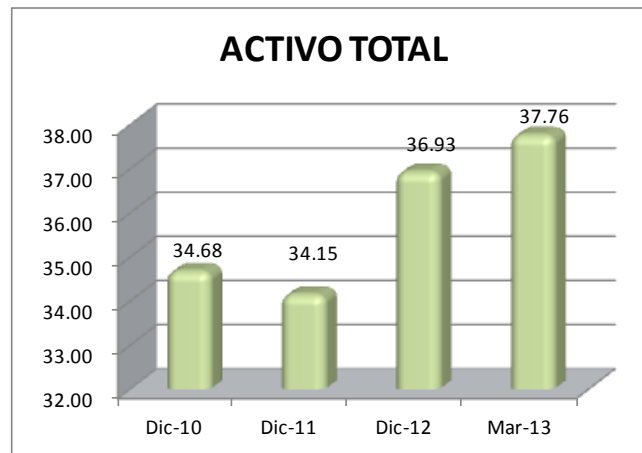
Entre el 2010 y 2011 el activo se redujo en Bs 0.53 millones (-1.53%), debido principalmente a una disminución del activo no corriente en la gestión 2011, en Bs 1.45 millones (-4.78%).

Entre el 2011 y 2012 el activo se incrementa en Bs 2.78 millones (8.15%), a razón de crecimientos tanto en el activo corriente como en el activo no corriente en el 2012, en Bs 1.68 millones (31.68%) y Bs 1.10 millones (3.81%) respectivamente.

En las gestiones 2010, 2011 y 2012 el activo corriente representa 12.69%, 15.57% y 18.96% respectivamente del total activo, mientras que el activo no corriente equivale al 87.31% del activo total en la gestión 2010, al 84.43% en el 2011 y al 81.04% en la gestión 2012.

Al 31 de marzo de 2013 el activo de MERINCO alcanzó Bs 37.76 millones.

**GRAFICO Nº 1: ACTIVO TOTAL  
(EXPRESADO EN MM DE BS)**



Fuente: MERINCO S.A.

### Activo Corriente

El activo corriente se encuentra compuesto por: disponibilidades, inversiones temporarias, cuentas por cobrar, inventarios y gastos pagados por anticipado.

Para la gestión 2010 el activo corriente alcanzó a Bs 4.40 millones, representando el 12.69% del total activo; para la gestión 2011 la cuenta registró Bs 5.32 millones, equivalente al 15.57% del total activo, mientras que para la gestión 2012 la misma fue de Bs 7.00 millones, correspondiente al 18.96% del total activo.

Entre el 2010 y 2011 el activo corriente se incrementó en Bs 0.92 millones (20.82%), principalmente por el crecimiento de las disponibilidades y las cuentas por cobrar, en Bs 0.91 millones (320.69%) y Bs 0.20 millones (23.65%) respectivamente.

Entre el 2011 y 2012 la cuenta crece en Bs 1.68 millones (31.68%), principalmente por el incremento de las cuentas por cobrar y los inventarios en el 2012, en Bs 1.16 millones (111.31%) y Bs 0.37 millones (16.97%) respectivamente.

La cuenta más representativa del activo corriente es el inventario que representa 49.18% del activo corriente en la gestión 2010, 41.23% en el 2011 y 36.62% en la gestión 2012.

Al 31 de marzo de 2013, el activo corriente ascendió a Bs 7.87 millones, representando 20.84% del activo total.

## Activo No Corriente

El activo no corriente de MERINCO S.A., está compuesto por: acciones de subsidiarias y afiliadas, certificados de aportación telefónica, proyectos, inversiones adquiridas a través de la Bolsa Boliviana de Valores, activo fijo y otros activos.

En el 2010 ascendió a Bs 30.28 millones, equivalente al 87.31% del total activo; en el 2011 generó Bs 28.83 millones, correspondiente al 84.43% del activo total; mientras que para el 2012 la cuenta registró Bs 29.93 millones, igual al 81.04% del activo total.

Entre el 2010 y 2011 la cuenta se reduce en Bs 1.45 millones (-4.78%), básicamente por el vencimiento de las inversiones adquiridas a través de la Bolsa Boliviana de Valores y el decremento del activo fijo en el 2011, Bs 0.76 millones y Bs 0.77 millones (-2.66%) respectivamente.

Entre el 2011 y 2012 el activo no corriente crece en Bs 1.10 millones (3.81%), principalmente por la inversión adquirida a través de la Bolsa Boliviana de Valores en la gestión 2012, que asciende a Bs 1.55 millones.

La cuenta más representativa del activo no corriente es el activo fijo, este representa el 95.04%, 97.16% y 92.17% del activo de largo plazo en las gestiones 2010, 2011 y 2012 respectivamente.

Al 31 de marzo de 2013, el activo no corriente alcanzó Bs 29.89 millones, equivalente al 79.16% del activo total.

### 1.17.2.Pasivo

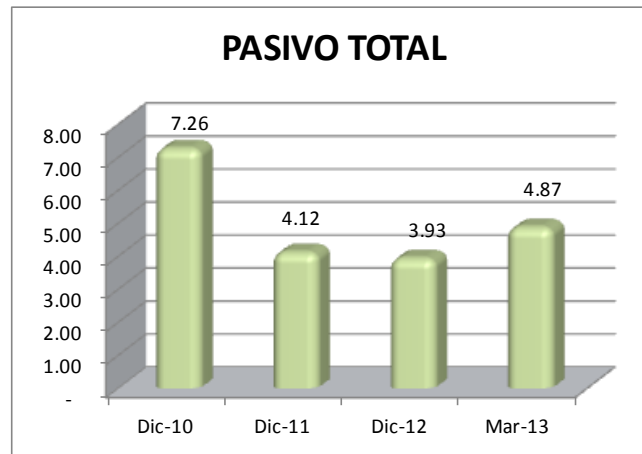
Las obligaciones totales de la empresa (pasivo total), al 31 de diciembre de 2010, ascendieron a Bs 7.26 millones, equivalente al 20.95% de la suma del pasivo y el patrimonio; en el 2011 registraron Bs 4.12 millones, correspondiente al 12.05% del pasivo y patrimonio; mientras que en el 2012 reportaron Bs 3.93 millones, representando el 10.65% de la suma pasivo más el patrimonio.

Entre el 2010 y 2011 el pasivo disminuyó en Bs 3.15 millones (-43.34%), por la reducción tanto del pasivo corriente como del pasivo no corriente en la gestión 2011; en Bs 2.85 millones (-48.92%) y Bs 0.30 millones (-20.66%) respectivamente. Entre el 2011 y 2012 la cuenta se redujo en Bs 0.18 millones (-4.45%), principalmente a raíz de un decremento del pasivo no corriente en el 2012, en Bs 0.14 millones (-12.46%).

En las gestiones 2010, 2011 y 2012 el pasivo corriente representa 80.24%, 72.34% y 74.66% respectivamente del total pasivo, mientras que el pasivo de largo plazo constituye 19.76% del pasivo total en la gestión 2010, 27.66% en el 2011 y 25.34% en la gestión 2012.

Al 31 de marzo de 2013, el pasivo total de MERINCO registró Bs 4.87 millones, equivalente al 12.90% de la suma pasivo más el patrimonio.

**GRAFICO Nº 2: PASIVO TOTAL  
(EXPRESADO EN MM DE BS)**



Fuente: MERINCO S.A.

### **Pasivo Corriente**

El pasivo corriente de MERINCO S.A. se encuentra compuesto por: cuentas por pagar comerciales, impuesto a las utilidades de las empresas, emisión de pagarés y valores negociables, otros impuestos y cargas sociales, provisiones varias y otras cuentas por pagar e ingresos diferidos.

Para la gestión 2010 el pasivo corriente alcanzó Bs 5.83 millones representando el 16.81% de la suma del pasivo más patrimonio; en la gestión 2011 reportó Bs 2.98 millones, equivalente al 8.72% de la suma del pasivo más patrimonio; mientras que en la gestión 2012 la cuenta fue de Bs 2.94 millones, correspondiente al 7.95% de la suma del pasivo más patrimonio.

Entre el 2010 y 2011 la cuenta se redujo en Bs 2.85 millones (-48.92%), principalmente por el vencimiento de los pagarés en Mesa de Negociación emitidos durante los meses de septiembre y octubre 2010 equivalente a Bs 3.06 millones. Entre el 2011 y 2012 el pasivo corriente disminuyó en Bs 0.04 millones (-1.39%), principalmente por la reducción de los otros impuestos y cargas sociales en el 2012, en Bs 0.24 millones (-35.98%).

La cuenta más representativa del pasivo corriente es la de cuentas por pagar comerciales, que representa el 17.52% del pasivo corriente en la gestión 2010, 32.29% en el 2011 y 34.67% en la gestión 2012.

Al 31 de marzo de 2013, el pasivo corriente ascendió a Bs 3.91 millones, correspondiente al 10.35% de la suma del pasivo más patrimonio.

### **Pasivo No Corriente**

El pasivo no corriente de la empresa se encuentra compuesto solamente por la previsión para indemnizaciones.

El pasivo no corriente al 31 de diciembre del 2010 ascendió a Bs 1.44 millones equivalente al 4.14% de la suma del pasivo más patrimonio; al 31 de diciembre de 2011 el pasivo de largo plazo cerró en Bs 1.14 millones, correspondiente al 3.33% de la suma del

pasivo más patrimonio; mientras que al 31 de diciembre de 2012 la cuenta sumó Bs 1.00 millones, representando el 2.70% de la suma del pasivo más patrimonio.

Entre el 2010 y 2011 el pasivo no corriente se reduce en Bs 0.30 millones (-20.66%) y entre 2011 y 2012 en Bs 0.14 millones (-12.46%), estos movimientos dados por los decrementos de la provisión para indemnizaciones.

Al 31 de marzo de 2013, el pasivo no corriente alcanzó Bs 0.97 millones, equivalente al 2.56% de la suma del pasivo más patrimonio.

### 1.17.3. Patrimonio Neto

El patrimonio neto de MERINCO S.A. está compuesto por: capital pagado, ajuste de capital, ajuste global del patrimonio, reserva legal, ajuste de reservas patrimoniales y resultados acumulados.

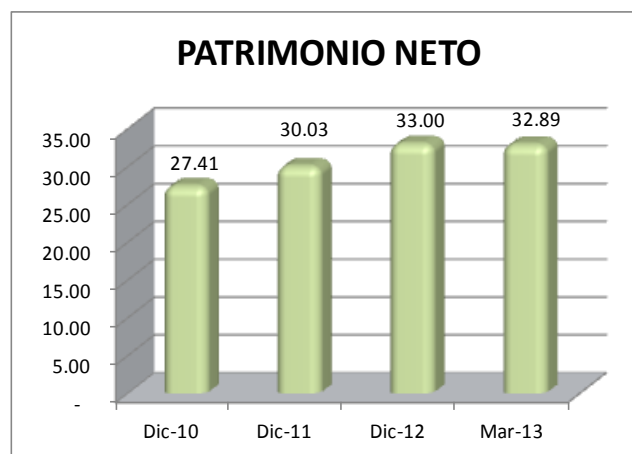
Al 31 de diciembre de 2010 ascendió a Bs 27.41 millones, correspondiente al 79.05% de la suma del pasivo más el patrimonio; en el 2011 sumó Bs 30.03 millones, equivalente al 87.95% de la suma del pasivo más el patrimonio; mientras que en el 2012 la cuenta registró Bs 33.00 millones, igual al 89.35% de la suma del pasivo más el patrimonio.

Entre el 2010 y 2011 la cuenta se incrementa en Bs 2.62 millones (9.55%), principalmente por el crecimiento de los resultados acumulados en el 2011, en Bs 2.52 millones (24.46%). Entre el 2011 y 2012 el patrimonio neto crece en Bs 2.97 millones (9.87%), principalmente un incremento en resultados acumulados en la gestión 2012, en Bs 2.83 millones (22.07%).

Las cuentas más representativas del patrimonio son el capital pagado y los resultados acumulados. El capital pagado representa 41.22%, 37.63% y 34.25% del patrimonio neto en las gestiones 2010, 2011 y 2012 respectivamente y los resultados acumulados equivalen al 37.63% del patrimonio neto en el 2010, al 42.76% en la gestión 2011 y al 47.50% en el 2012.

Al 31 de marzo de 2013, el patrimonio neto alcanzó Bs 32.89 millones, correspondiente al 87.10% de la suma del pasivo más el patrimonio.

**GRAFICO Nº 3: PATRIMONIO NETO  
(EXPRESADO EN MM DE BS)**



Fuente: MERINCO S.A.

#### 1.17.4.Resultados

##### Ingresos Operacionales por Servicio de Hospedaje y Otros

Los ingresos operacionales de MERINCO S.A. están compuestos por: ingresos por hotelería, restaurante dukes, bar cafetería “the oak” e ingresos minimarket.

Al 31 de diciembre de 2010 ascendieron a Bs 13.93 millones, al 31 de diciembre de 2011 reportaron Bs 14.30 millones, mientras que al 31 de diciembre de 2012 alcanzaron Bs 14.91 millones.

Entre el 2010 y 2011 los ingresos operacionales por servicio de hospedaje y otros se incrementaron en Bs 0.37 millones (2.68%) y entre el 2011 y 2012 estos ingresos crecieron Bs 0.60 millones (4.21%), estos incrementos se deben a crecimientos en la demanda.

Al 31 de marzo de 2013, los ingresos operacionales cerraron en Bs 3.14 millones.

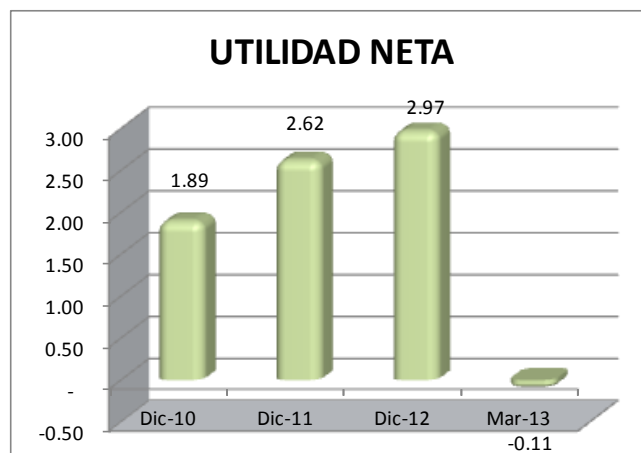
##### Utilidad Neta del Ejercicio

La utilidad neta del ejercicio, básicamente los ingresos efectivos que recibe la empresa luego de descargar todos sus egresos. Para el 2010 reportó Bs 1.89 millones, igual al 13.58 % de los ingresos operacionales; en el 2011 la misma asciende a Bs 2.62 millones, equivalente al 18.30% de los ingresos operacionales; mientras que en el 2012 la cuenta registró Bs 2.97 millones, correspondiente al 19.89% de los ingresos operacionales.

Entre el 2010 y 2011 la utilidad neta se incrementa en Bs 0.73 millones (38.35%), principalmente por la reducción de los gastos de administración y financieros en el 2011, en Bs 0.58 millones (-19.39%) y Bs 0.24 millones (-94.32%) respectivamente. Entre el 2011 y 2012 la utilidad neta crece en Bs 0.35 millones (13.26%), principalmente por el incremento de los ingresos operacionales en el 2012, en Bs 0.60 millones (4.21%).

Al 31 de marzo de 2013, MERINCO S.A. tiene una pérdida neta que asciende a Bs 0.11 millones, correspondiente al 3.40% de los ingresos operacionales.

**GRAFICO Nº 4: UTILIDAD NETA  
(EXPRESADO EN MM DE BS)**



Fuente: MERINCO S.A.

### 1.17.5. Indicadores Financieros.

#### 1.17.5.1. Ratios de Liquidez.

##### **Coefficiente de Liquidez (Activo Corriente/ Pasivo Corriente)**

Expresado por el activo corriente entre el pasivo corriente, básicamente muestra la capacidad que tiene la empresa de poder cubrir sus deudas de corto plazo con sus activos de corto plazo. Para el año 2010 el coeficiente de liquidez fue 0.76 veces, para el 2011, 1.79 veces y finalmente para el 2012, 2.39 veces.

Entre la gestión 2010 y 2011 se produjo una mejora del indicador, es decir que la empresa tiene mayor capacidad de cubrir sus deudas de corto plazo considerando que en el 2011 el activo corriente se incrementó en Bs 0.92 millones (20.82%) y el pasivo corriente se redujo en Bs 2.85 millones (48.92%). Entre la gestión 2011 y 2012 se produjo una mejora del indicador, considerando que en la gestión 2012 el activo corriente creció en Bs 1.68 millones (31.68%) y el pasivo corriente se redujo en Bs 0.04 millones (-1.39%).

Para el 31 de marzo de 2013, el coeficiente de liquidez fue 2.01 veces.

##### **Capital de Trabajo (Activo Corriente - Pasivo Corriente)**

El capital de trabajo, indica la diferencia monetaria existente entre los activos corrientes y pasivos corrientes, cabe destacar que los valores presentados a continuación son re-expresados al valor de la UFV del 31 de marzo de 2013. El capital de trabajo de MERINCO S.A. al 31 de diciembre de 2010 ascendió a Bs -1.43 millones, al 31 de diciembre 2011 reportó Bs 2.34 millones y al 31 de diciembre de 2012 alcanzó Bs 4.07 millones.

Entre el 2010 y 2011 el capital de trabajo tuvo un incremento de Bs 3.77 millones, considerando que el activo corriente se incrementó en Bs 0.92 millones (20.82%) y el pasivo corriente se redujo en Bs 2.85 millones (48.92%), en el 2011. Entre el 2011 y 2012 el capital de trabajo tuvo un crecimiento de Bs 1.73 millones, debido a que el activo corriente se creció en Bs 1.68 millones (31.68%) y el pasivo corriente se redujo en Bs 0.04 millones (-1.39%) en la gestión 2012.

Para el 31 de marzo de 2013, el capital de trabajo ascendió a Bs 3.96 millones.

#### 1.17.5.2. Ratios de Endeudamiento

##### **Razón de Endeudamiento (Total Pasivo/ Total Activo)**

La razón de endeudamiento muestra el porcentaje que representa el total de pasivos de la empresa, en relación a los activos totales de la misma es decir la porción del activo que está siendo financiada con deuda. Al 31 de diciembre de 2010, la razón de endeudamiento de MERINCO S.A. fue 20.95%, al 31 de diciembre de 2011, 12.05% y al 31 de diciembre del 2012, 10.65%.

En la gestión 2011, la empresa tiene una reducción de sus deudas en relación de sus activos de (-42.46%) en comparación con la gestión anterior, es decir que se está financiando en menor proporción el activo con deuda. En la gestión 2012, MERINCO S.A. tiene una reducción de sus deudas en relación de sus activos de (-11.65%) en comparación con el 2011.

Al 31 de marzo de 2013, la razón de endeudamiento fue 12.90%.

### **Razón Deuda Capital (Total Pasivo/Total Patrimonio Neto)**

La razón deuda capital, indica la relación de todas las obligaciones de la empresa con terceros en relación al total de su patrimonio neto. Para el año 2010 este ratio fue 0.26 veces, para el 2011, 0.14 veces y para el 2012, 0.12 veces.

Entre el 2010 y 2011 se ve una mejora del indicador, es decir que existe menor proporción de deuda con relación al patrimonio de la empresa; tomando en cuenta que el pasivo se redujo en Bs 3.15 millones (-43.34%) y el patrimonio se incrementó en Bs 2.62 millones (9.55%), en la gestión 2011. Entre el 2011 y 2012 se ve una mejora del indicador, dada principalmente por el incremento del patrimonio neto en la gestión 2012, en Bs 2.97 millones (9.87%).

Para el 31 de marzo de 2013, la razón deuda capital ascendió a 0.15 veces.

#### **1.17.5.3.Ratios de Actividad**

##### **Plazo Promedio de Cobro ((360 / Rotación Cuentas por Cobrar)**

Este indicador muestra el plazo promedio de cada cuantos días se realizan los cobros de las cuentas por cobrar. En el 2010, el plazo promedio de cobro que tuvo MERINCO S.A. fue cada 22 días, en el 2011 cada 26 días y en el 2012 cada 53 días.

##### **Plazo Promedio de Pago (360 / Rotación de Cuentas por Pagar)**

El plazo promedio de pago se interpreta como cada cuantos días en promedio, se realizan los pagos pendientes en las cuentas por pagar. Para el 2010 los pagos se realizaron en promedio cada 41 días, en el 2011 cada 38 días y en el 2012 cada 40 días.

#### **1.17.5.4.Ratios de Rentabilidad**

##### **ROE (Retorno sobre Patrimonio) (Utilidad Neta / Patrimonio Neto)**

El ROE, corresponde al porcentaje de utilidades o pérdidas que puede tener la empresa, en relación a cada unidad monetaria que se ha invertido en el patrimonio neto de la misma.

Para la gestión 2010 el ROE ascendió a 6.90%, para el 2011, 8.72%, finalmente para la gestión 2012, 8.99%.

Entre la gestión 2010 y 2011 se puede notar una mejora en el indicador, dada principalmente por el incremento de la utilidad neta en la gestión 2011, en Bs 0.73 millones (38.35%). Entre la gestión 2011 y 2012 el indicador mejora considerando que en el 2012 la utilidad neta se incrementa en mayor proporción que el patrimonio neto, en 13.26% y 9.87% respectivamente.

##### **ROA (Retorno sobre Activos) (Utilidad Neta / Activos)**

El ROA, al igual que el ROE representa el porcentaje de utilidades o perdidas de la empresa pero, en este caso, en relación a los activos de la misma. Para el año 2010, el ROA de MERINCO S.A. fue 5.46%, para el 2011, 7.67% y para el 2012, 8.03%.

Entre la gestión 2010 y 2011 se puede notar una mejora en el indicador, dada principalmente por el incremento de la utilidad neta en la gestión 2011, en Bs 0.73 millones (38.35%). Entre la gestión 2011 y 2012 el indicador mejora considerando que en



el 2012 la utilidad neta se incrementa en mayor proporción porcentual que el activo, en 13.26% y 8.15% respectivamente.

### **1.18. Factores de Riesgo**

Los potenciales inversionistas, antes de tomar la decisión de invertir en los bonos comprendidos dentro del Programa de Emisiones de Bonos MERINCO, deberán considerar cuidadosamente la información presentada en este Prospecto Marco, sobre la base de su propio análisis financiero y sus objetivos de inversión. La inversión en los bonos, implica ciertos riesgos relacionados con factores, tanto externos como internos a la Sociedad, que podrían afectar el nivel de riesgo vinculado a la inversión.

Los riesgos e incertidumbres descritos a continuación, podrían no ser los únicos que enfrenta el Emisor. Podrían existir riesgos e incertidumbres adicionales actualmente no conocidos por el Emisor. Adicionalmente, no se incluyen riesgos considerados actualmente como poco significativos por el Emisor. Existe la posibilidad de que dichos factores no conocidos, o actualmente considerados poco significativos, afecten el negocio del Emisor en el futuro.

#### **a. Riesgos de Ejecución**

- Riesgo de Retraso
- Estructura de Costos
- Riesgo de Ingresos del Proyecto

#### **b. Riesgos Macroeconómicos**

- Riesgo Político y Riesgo País
- Riesgo de Evento y/o Fuerza Mayor
- Riesgo Jurídico
- Riesgo Sectorial
- Riesgo cambiario

#### **c. Riesgo de Competencia**

#### **d. Riesgos Internos**

- Riesgo Técnico
- Riesgo Dependencia de Clientes

## **2. DESCRIPCION DE LOS VALORES OFRECIDOS**

### **2.1. Antecedentes Legales del Programa de Emisiones**

- La Junta General Extraordinaria Accionistas de Mercantile Investment Corporation Bolivia S.A., celebrada en la ciudad de La Paz en fecha 11 de junio de 2012, aprobó este Programa de Emisiones de Bonos, de acuerdo a lo establecido por el Código de Comercio, por la Ley del Mercado de Valores y sus respectivos reglamentos, según consta en la respectiva Acta “Acta de Junta”, protocolizada ante la Notaria de Fe Pública No. 22 de la ciudad de La Paz, a cargo de la Dra. Lumen Verónica Molina Pascual, mediante Testimonio No. 48/2012, de fecha 14 de junio de 2012, inscrita en el Registro de Comercio administrado por FUNDEMPRESA en fecha 26 de junio de 1990 bajo el No. 00013016 del libro del registro No. 10.
- La Junta General Extraordinaria Accionistas de Mercantile Investment Corporation Bolivia S.A., celebrada en la ciudad de La Paz en fecha 20 de diciembre de 2012, realizó enmiendas y ajustes al Acta de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 11 de junio de 2012, protocolizada ante la Notaria de Fe Pública No. 22 de la ciudad de La Paz, mediante Testimonio No. 48/2012, de fecha 14 de junio de 2012. Estas enmiendas y ajustes constan en la respectiva Acta, protocolizada por ante la Notaria de Fe Pública No. 107 de la ciudad de La Paz, a cargo del Dr. Orlando Remy Luna Angulo, mediante Testimonio No. 91/2012, de fecha 28 de diciembre de 2012, inscrita en el Registro Comercio administrado por FUNDEMPRESA en fecha 31 de diciembre de 2012 bajo el No. 000138025 del libro del registro No. 10.
- La Junta General Extraordinaria Accionistas de Mercantile Investment Corporation Bolivia S.A., celebrada en la ciudad de La Paz en fecha 27 de marzo de 2013, realizó enmiendas y ajustes al Acta de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en fecha 11 de junio de 2012, modificada mediante Acta de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en fecha 20 de diciembre de 2012, estas enmiendas y ajustes constan en la respectiva Acta, protocolizada ante la Notaria de Fe Pública No. 107 de la ciudad de La Paz, a cargo del Dr. Orlando Remy Luna Angulo, mediante Testimonio No. 54/2013, de fecha 1 de abril de 2013, inscrita en el Registro Comercio administrado por FUNDEMPRESA en fecha 10 de abril de 2013 bajo el No. 0000722114 del libro del registro No. 10.

### **2.2. Condiciones de Aprobación de las Emisiones dentro del Programa de Emisiones y Delegación de Definiciones.**

Se delegó al Gerente General y al Gerente Administrativo Financiero, quienes tendrán facultades para la determinación las características de cada una de las Emisiones dentro del Programa de Emisiones, de acuerdo al siguiente detalle:

1. Monto de cada emisión.
2. Moneda de cada emisión.
3. Tasas de Interés de cada Emisión.

4. Cantidad de valores que componen cada emisión.
5. Series: Cantidad de series y sus características dentro de cada emisión dentro del presente Programa de Emisiones de Bonos, incluyendo el valor nominal de los Bonos de cada serie.
6. Periodicidad de amortización de capital de cada una de las emisiones, que formen parte del Programa de Emisiones de Bonos.
7. Periodicidad de pago de los intereses de cada una de las emisiones, que formen parte del Programa de Emisiones de Bonos.
8. Denominación de cada emisión.
9. Plazo de cada Emisión: Plazo de vigencia de las emisiones, dentro del presente Programa de Emisiones de Bonos y de cada una de las series dentro de cada emisión.
10. Fecha de Emisión de cada emisión dentro del Programa de Emisiones.
11. Plazo de colocación de cada emisión, que no podrá superar el plazo determinado en Acta de Junta de fecha 20 de diciembre de 2012, es decir tendrá una duración no superior a ciento ochenta (180) días calendario a partir de la fecha de emisión.
12. Cronograma de pagos o cupones que incluyen el pago del capital y los intereses correspondientes a cada Emisión.
13. Destino de los fondos y plazos de utilización de los recursos provenientes de cada una de las emisiones.
14. Selección y contratación de la Entidad Calificadora de Riesgo.
15. Nombramiento del Representante Provisorio de los Tenedores de Bonos para cada emisión dentro del Programa y la determinación de sus honorarios hasta el monto determinado en el inciso ee) del numeral 2.5.1 del Acta de Junta de fecha 27 de marzo de 2013.
16. Determinar el Agente Pagador para todas las emisiones dentro del Programa de Emisiones y, si corresponde, su sustitución.
17. Determinar el porcentaje para el cálculo del monto de compensación monetaria que se pagará a los inversionistas como consecuencia de la redención anticipada total o parcial efectuada mediante sorteo, el cual será determinado para la primera Emisión del Programa de Emisiones y regirá para todas las Emisiones dentro del mismo.
18. Definir el destino específico de los aportes de capital de los accionistas de MERINCO, según lo dispuesto en el numeral 2.1 del Acta de Junta de fecha 20 de diciembre de 2012.

Las características mencionadas anteriormente, serán incorporadas en la Declaración Unilateral de Voluntad correspondiente a cada Emisión de Bonos MERINCO dentro del Programa de Emisiones, a excepción de la fecha de emisión de cada emisión dentro del Programa de Emisiones que será definida mediante carta dirigida a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI).

La Junta facultó al Gerente General y al Gerente Administrativo Financiero de la Sociedad, para que en forma conjunta obtengan las autorizaciones e inscripciones necesarias, realicen todos los trámites necesarios para la inscripción del Programa de Emisiones y para la autorización de cada Emisión dentro de dicho Programa y suscriban cualquier documento que sea necesario para viabilizar el registro y autorización correspondientes.

Adicionalmente, facultó a estos representantes a suscribir la escritura pública que fuera necesaria para la anotación en cuenta en el Sistema de Registro de Anotaciones en Cuenta a cargo de la EDV de los Bonos emergentes del Programa de Emisiones aprobado.

### **2.3. Características del Programa de Emisiones**

#### **2.3.1. Denominación**

El presente Programa de Emisiones se denomina “Bonos MERINCO”

#### **2.3.2. Monto Total del Programa de Emisiones**

El monto total del Programa de Emisiones es de USD 7.500.000 (Siete millones quinientos mil 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

#### **2.3.3. Plazo del Programa de Emisiones**

El plazo del Programa de Emisiones es de mil ochenta (1.080) días calendario computables a partir del día siguiente hábil de efectuada la notificación de la Resolución de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), que autorice e inscriba el Programa de Emisiones en el RMV de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI).

#### **2.3.4. Moneda en la que se expresarán las Emisiones que forman parte del Programa de Emisiones**

Las monedas de las Emisiones que conforman el presente Programa de Emisiones serán: Dólares de los Estados Unidos de América (“USD”) o Bolivianos (“Bs”). Para efectos del cálculo del monto máximo autorizado por la Junta, se deberá tomar en cuenta el tipo de cambio de venta vigente del Dólar de los Estados Unidos de América, establecido por el Banco Central de Bolivia a la fecha de Autorización de la Oferta Pública de cada Emisión respectiva conforme al presente Programa de Emisiones.

La moneda de cada una de las Emisiones dentro del Programa de Emisiones será determinada por el Gerente General y el Gerente Administrativo Financiero

#### **2.3.5. Forma de Amortización del Capital y Pago de Intereses de cada Emisión que forme parte del Programa de Emisiones**

En el día de vencimiento de un determinado cupón, se efectuará la amortización de capital, si corresponde, y/o el pago de intereses contra la verificación de la relación de

titularidad emitida por la EDV, el mismo que indicará la titularidad del Valor y la Emisión a la que pertenece. Después del día de vencimiento de un determinado cupón, la amortización de capital y/o el pago de intereses serán efectuados contra la presentación del Certificado de Acreditación de Titularidad “CAT” emitido por la Entidad de Depósito de Valores de Bolivia S.A. (EDV), dando cumplimiento a las normas legales vigentes aplicables.

#### **2.3.6. Periodicidad del pago de intereses y amortización de capital**

El plazo de pago de los intereses y la amortización de capital será determinado para cada Emisión dentro del Programa de Emisiones por el Gerente General y el Gerente Administrativo Financiero.

#### **2.3.7. Individualización de las Emisiones que formen parte del Programa de Emisiones**

El Programa de Emisiones comprenderá múltiples Emisiones de Bonos MERINCO, cuya individualización y características serán proporcionadas oportunamente a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) por la Sociedad mediante nota y envío del Prospecto Complementario y de la Declaración Unilateral de Voluntad correspondiente.

#### **2.3.8. Precio de Colocación**

Mínimamente a la par del valor nominal.

#### **2.3.9. Forma de Representación de los Valores del Programa de Emisiones**

Los Bonos MERINCO dentro todo el Programa de Emisiones estarán representados mediante anotaciones en cuenta en la Entidad de Depósito de Valores de Bolivia S.A. (EDV) ubicada en la Avenida 20 de Octubre No. 2665 Edificio Torre Azul, Piso 12, La Paz-Bolivia, de acuerdo a regulaciones legales vigentes. La transferencia de los Bonos MERINCO se formalizará mediante el asiento del valor y de su titular en el Sistema de Anotaciones en Cuenta que mantiene la EDV.

#### **2.3.10. Forma de Circulación de los Valores**

Los Bonos serán “A la Orden”.

La Sociedad reputará como titular de un Bono perteneciente al Programa de Emisiones a quien figure registrado en el Sistema de Registro de Anotaciones en Cuenta a cargo de la EDV. Adicionalmente, los gravámenes sobre los Bonos anotados en cuenta, serán también registrados en el Sistema a cargo de la EDV.

#### **2.3.11. Plazo de Colocación Primaria de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones**

El plazo para la colocación primaria de cada emisión del Programa de Emisiones, se iniciará a partir de la fecha de emisión que figure en la comunicación emitida por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) que autorice la oferta pública e inscriba la correspondiente emisión del Programa de Emisiones en el RMV y tendrá una duración no superior a ciento ochenta (180) días calendario a partir de la fecha de emisión, plazo que será determinado por el Gerente General y el Gerente Administrativo Financiero.

Los Bonos MERINCO de cada Emisión que no hubieran sido colocados en el plazo fijado para el efecto, serán anulados y perderán total validez y efecto legal. La Sociedad deberá comunicar este hecho a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) y a la Bolsa Boliviana de Valores S.A. (BBV).

### **2.3.12. Tipo de Valor a Emitirse**

Bonos obligacionales y redimibles a plazo fijo.

### **2.3.13. Convertibilidad en Acciones**

Los Bonos a emitirse dentro del presente Programa de Emisiones de Bonos, no serán convertibles en acciones de la Sociedad.

### **2.3.14. Forma y Procedimiento de Colocación Primaria**

Mercado Primario Bursátil a través de la Bolsa Boliviana de Valores S.A.

### **2.3.15. Forma de Pago en Colocación Primaria de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones**

La forma de pago en la colocación primaria de los Bonos será en efectivo.

### **2.3.16. Número de Registro y Fecha de Inscripción del Programa de Emisiones en el RMV de la ASFI**

Mediante Resolución de la ASFI, ASFI/Nº 367/2013 de fecha 20 de junio de 2013, se autorizó e inscribió el Programa de Emisiones de Bonos MERINCO en el RMV de la ASFI, bajo el número de registro ASFI/DSV-PEB-MIN-008/2013.

### **2.3.17. Fecha desde la cual el Tenedor del Bono Comienza a Ganar Intereses**

Los Bonos devengarán intereses a partir de la fecha de emisión de cada Emisión dentro del Programa establecido, de conformidad a lo establecido en las Condiciones de Aprobación de las Emisiones dentro del Programa de Emisiones y Delegación de Definiciones señaladas en el numeral 2.2 anterior del presente Prospecto Marco, e incluida en la comunicación emitida por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), que autorice la oferta pública e inscriba la correspondiente emisión del Programa de Emisiones en el RMV, y dejarán de generarse a partir de la fecha establecida para su pago.

### **2.3.18. Reajustabilidad del Empréstito**

Las Emisiones que componen al presente Programa de Emisiones y el empréstito resultante, no serán reajustables.

## **2.4. Derechos y Obligaciones de los Titulares**

### **2.4.1. Tipo y Tasa de Interés**

Todas las emisiones del Programa de Emisiones de Bonos MERINCO pagarán intereses fijos, nominales y anuales cuyas tasas serán determinadas por el Gerente General y el Gerente Administrativo Financiero de la Sociedad.

Para cada caso, la tasa de interés será comunicada oportunamente a la Dirección de Supervisión de Valores de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) e

incluida en la comunicación emitida por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) que autorice la oferta pública e inscriba la correspondiente emisión del Programa de Emisiones en el RMV.

#### **2.4.2. Forma de Cálculo de los Intereses**

El cálculo de los intereses será efectuado sobre la base del año comercial de trescientos sesenta (360) días. La fórmula para dicho cálculo se detalla a continuación:

$$VC_i = VN * ( T_i * PI / 360 )$$

Dónde:

VC<sub>i</sub> = Valor de cupón en el período i

VN = Valor nominal o Saldo de Capital

T<sub>i</sub> = Tasa de interés nominal anual

PI = Plazo del cupón (número de días calendario)

#### **2.4.3. Lugar de Amortización de Capital y Pago de Intereses**

Las amortizaciones de capital y pago de intereses, se realizarán al vencimiento del cupón o Bono en las oficinas del Agente Pagador, Mercantil Santa Cruz Agencia de Bolsa S.A., o Banco Mercantil Santa Cruz S.A., o quien lo sustituya de conformidad a lo mencionado en el numeral 2.2 anterior, referido a Condiciones de Aprobación de las Emisiones dentro del Programa de Emisiones y Delegación de Definiciones.

#### **2.4.4. Provisión para el Pago de Intereses y Amortizaciones de Capital**

La Sociedad es la responsable exclusiva de la provisión de fondos para la amortización de capital y pago de intereses en la cuenta que para tal efecto establezca el Agente Pagador. Dicha provisión, deberá efectuarse hasta el día hábil previo al vencimiento del cupón correspondiente.

Transcurridos noventa (90) días calendario de la fecha señalada para el pago, el Emisor podrá retirar las cantidades depositadas en la cuenta designada por el Agente Pagador. En caso que el pago de los intereses o amortizaciones de capital de los Bonos emitidos no hubiesen sido reclamados o cobrados, dicho monto quedará a disposición de los Tenedores de Bonos en la cuenta bancaria que designe la Sociedad.

#### **2.5. Denominación de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones**

La denominación de cada una de las Emisiones dentro del Programa de Emisiones será determinada por el Gerente General y el Gerente Administrativo Financiero de la sociedad.

#### **2.6. Plazo de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones**

El Plazo de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones será determinado por el Gerente General y el Gerente Administrativo Financiero de la Sociedad.

#### **2.7. Monto de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones**

El Monto de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones será determinado por el Gerente General y el Gerente Administrativo Financiero de la Sociedad.

**2.8. Moneda de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones**

La moneda de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones será determinada por el Gerente General y el Gerente Administrativo Financiero de la Sociedad.

**2.9. Plazo para la amortización o el Pago Total de los Bonos a ser emitidos dentro del Programa de Emisiones**

El plazo no será superior, de acuerdo a documentos constitutivos, al plazo de duración de la Sociedad.

**2.10. Modalidad de Colocación**

Los Bonos MERINCO de cada Emisión serán colocados bajo la modalidad “a mejor esfuerzo”.

**2.11. Series en que se Dividirá cada Emisión dentro del Programa de Emisiones**

Las series de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones serán determinados por el Gerente General y el Gerente Administrativo Financiero de la Sociedad.

**2.12. Numeración de los Bonos**

Al tratarse de un Programa de Emisiones con valores (Bonos) a ser representados mediante Anotaciones en Cuenta en la Entidad de Depósito de Valores de Bolivia S.A., no se considera numeración para los Valores.

**2.13. Redención Anticipada**

La Sociedad posee el derecho de rescatar anticipadamente los Bonos que componen cualquier emisión del Programa de Emisiones, parcial o totalmente. El directorio de la Sociedad podrá determinar la redención anticipada de los Bonos y la cantidad de Bonos a ser redimidos y el procedimiento de redención elegido.

Los Bonos que componen las diferentes Emisiones dentro del Programa de Emisiones podrán ser redimidos anticipadamente total o parcialmente luego de transcurridos 540 (quinientos cuarenta) días calendario desde la fecha de emisión de cada una, de acuerdo a los siguientes procedimientos

**2.13.1. Redención Mediante Sorteo**

La redención podrá efectuarse mediante sorteo, de acuerdo a lo establecido en los Artículos 662 al 667 del Código de Comercio, en lo aplicable.

La redención por sorteo, estará sujeta a una compensación monetaria al inversionista, calculado sobre la base porcentual respecto al monto de capital redimido anticipadamente, en función a los días de vida remanentes de la emisión. La base porcentual de dicha compensación será establecida para la primera Emisión dentro del Programa de Emisiones, de conformidad a la delegación de definiciones establecida en el numeral 2.2 anterior del presente Prospecto Marco, la cual será aplicable en las mismas condiciones para todas las Emisiones dentro del Programa. Cualquier modificación a la base porcentual de compensación establecida, deberá ser autorizada por la Asamblea General de Tenedores de Bonos.



El sorteo se celebrará ante Notario de Fe Pública, con asistencia de Representantes de la Sociedad y del Representante Común de Tenedores de Bonos, debiendo el Notario de Fe Pública levantar acta de la diligencia, indicando la lista de los Bonos que salieron sorteados para ser redimidos anticipadamente, la que se protocolizará en sus registros.

Dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha de celebración del sorteo, se deberá publicar por una vez, en un periódico de circulación nacional, la lista de Bonos sorteados para la redención anticipada, con la identificación de los mismos, de acuerdo a la nomenclatura que utiliza la Entidad de Depósito de Valores de Bolivia S.A.(EDV)., indicando la fecha en la que se efectuará el pago, misma que será después de quince (15) días siguientes a la publicación, indicando que los Bonos sorteados conforme a lo anterior, dejarán de generar intereses desde la fecha fijada para su pago.

La Sociedad depositará en la cuenta bancaria designada por el Agente Pagador, el importe de los Bonos sorteados, la compensación por la redención anticipada cuando corresponda, y los intereses devengados hasta la fecha de pago; todo ello, mínimo un día hábil antes de la fecha señalada para el pago.

### **2.13.2. Redención Mediante Compra en el Mercado Secundario**

Adicionalmente, la redención anticipada podrá efectuarse a través de compras en el mercado secundario a un precio que sea calculado en función a la tasa de mercado del día anterior al que la Sociedad comunique su eventual decisión de efectuar una redención anticipada. La tasa de mercado será determinada en concordancia con lo establecido en la Metodología de Valoración para entidades supervisadas por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI).

En caso de que la redención anticipada se efectúe a través de compras en Mercado Secundario, las transacciones deberán realizarse en la Bolsa Boliviana de Valores S.A. (BBV).

Asimismo, cualquier decisión de redimir valores a través de sorteo o mediante compras en mercado secundario, cuando corresponda, deberán ser comunicados como Hecho Relevante a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), a la Bolsa Boliviana de Valores S.A. (BBV) y al Representante Común de Tenedores de Bonos, a más tardar al día siguiente hábil de conocido el mismo.

En caso de haberse realizado una redención anticipada, y que como resultado de ello, el plazo de los Bonos resultara menor al plazo mínimo establecido por Ley para la exención del RC - IVA, el Emisor pagará al Servicio de Impuestos Nacionales (SIN), el total de los impuestos correspondientes a dicha redención, no pudiendo descontar los mencionados montos a los Tenedores de Bonos que se hubiesen visto afectados por la redención anticipada.

### **2.14. Valor Nominal**

El Valor Nominal de los Bonos de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones será determinado por el Gerente General y el Gerente Administrativo Financiero de la Sociedad.

**2.15. Cantidad de Valores que Comprende cada Serie**

La cantidad de Valores de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones será determinada por el Gerente General y el Gerente Administrativo Financiero de la Sociedad.

**2.16. Agente Pagador**

Mercantil Santa Cruz Agencia de Bolsa S.A. o Banco Mercantil Santa Cruz S.A., o quien lo sustituya de conformidad a los mencionado en el numeral 2.2 anterior “Condiciones de Aprobación de las Emisiones dentro del Programa de Emisiones y Delegación de Definiciones”.

**2.17. Fecha de Emisión**

La Fecha de Emisión será determinada para cada Emisión dentro del Programa de Emisiones por el Gerente General y el Gerente Administrativo Financiero de la Sociedad.

**2.18. Frecuencia y Forma en que Comunicarán los Pagos a los Tenedores de Bonos con la Indicación del o de los Medios de Prensa de Circulación Nacional a Utilizar**

Los pagos de intereses y amortizaciones de capital, serán comunicados a los Tenedores de Bonos a través de avisos en un órgano de prensa o periódico de circulación nacional, con al menos un día de anticipación a la fecha establecida para el pago.

**2.19. Transferencia de Valores**

Como los Valores se encontrarán representados mediante anotación en cuenta, la transferencia de los mismos se realizará de acuerdo a los procedimientos establecidos en la normativa vigente.

**2.20. Efectos sobre los Derechos de los Tenedores de Bonos por Fusión o Transformación del Emisor**

En caso de una fusión de la Sociedad, los Bonos que formen parte del Programa de Emisiones de Bonos MERINCO pasarán a formar parte del pasivo de la nueva empresa fusionada, la que asumirá el cumplimiento de todos los compromisos asumidos por la Sociedad conforme al Acta de fecha 11 de junio de 2012, y los que voluntariamente asuma en acuerdos con la Asamblea General de Tenedores de Bonos. En caso de una transformación, se seguirán las reglas contenidas en el Código de Comercio.

Los balances especiales de una eventual fusión y de la transformación de la Sociedad serán puestos a disposición de los Tenedores de Bonos en Asamblea General de Tenedores de Bonos

**2.21. Garantía**

Las emisiones de Bonos dentro del Programa de Emisiones de Bonos MERINCO, estarán respaldadas por una Garantía Quirografaria, lo que significa que MERINCO garantiza la Emisión correspondiente con todos sus bienes presentes y futuros en forma indiferenciada, sólo hasta alcanzar el monto total de las obligaciones emergentes de las Emisiones efectuadas dentro del Programa de Emisiones.

## **2.22. Posibilidad de que el Programa de Emisiones sea Limitado o Afectado por otra Clase de Valores**

En la gestión 2010, la sociedad ha adquirido pagarés en mesa de negociación a través de la Bolsa Boliviana de Valores S.A., por un monto de Bs 2.63 millones (valores no re-expresados), los recursos obtenidos por la emisión de los Pagarés se terminaron de cancelar en su totalidad hasta el 21 de octubre de 2011, con sus respectivos intereses.

El margen de endeudamiento aprobado por la Bolsa Boliviana de Valores S.A. fue de USD 1.000.000 (Un millón 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), actualmente MERINCO S.A. se encuentra en proceso de retiro voluntario como emisor pagarés en mesa de negociación.

A la fecha, MERINCO S.A. no tiene emisiones vigentes.

## **2.23. Restricciones y Compromisos a los que se Sujetará la Sociedad durante la Vigencia de las Emisiones de Bonos MERINCO**

Mientras se encuentre pendiente la redención total de los Bonos por parte de la Sociedad y conforme a lo establecido en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 20 de diciembre de 2012, ésta se sujetará, para efectos del cumplimiento de las obligaciones emergentes de los Bonos emitidos, a los compromisos, restricciones y obligaciones siguientes:

### **2.23.1. Compromisos en Relación al Proyecto y puesta en marcha del Apart Hotel.**

- a) Los accionistas de MERINCO se obligan a aportar a la Sociedad la suma de USD 900.000 antes de que la ASFI emita la autorización e inscripción del Programa de Emisiones en el RMV.
- b) MERINCO se obliga irrevocablemente a destinar la suma de USD 872.505.- a la Construcción del Proyecto y al pago de los intereses de los Bonos MERINCO durante el periodo de construcción, de acuerdo a lo establecido en el numeral 2.1 del Acta de Junta de fecha 27 de marzo de 2013.
- c) Comprar y tomar posesión del terreno en el que se construirá el Apart Hotel antes de que la ASFI emita la autorización e inscripción del Programa de Emisiones en el RMV. Efectuada la compra, MERINCO procederá inmediatamente al registro de la transferencia en la Oficina de Derechos Reales del Distrito de Santa Cruz a nombre de la Sociedad.
- d) Realizar el Inicio de Operaciones del Apart Hotel dentro de los 24 meses siguientes a la fecha de la primera emisión dentro del Programa de Emisiones.
- e) Los accionistas de MERINCO se obligan irrevocablemente a aportar a la Sociedad el capital necesario para cubrir, si existiera, cualquier contingencia dentro de la construcción del Apart Hotel.
- f) La Sociedad mantendrá archivos y procedimientos adecuados para registrar y supervisar el avance y el costo de la construcción y puesta en marcha del Apart Hotel, con el objeto de identificar los bienes, obras y servicios adquiridos con los

fondos procedentes del Programa de Emisiones de Bonos MERINCO, así como el de revelar su uso en la construcción y puesta en marcha.

- g) Comunicar la fecha de Inicio de Operaciones del Apart Hotel al Representante Común de los Tenedores de Bonos, a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) y a la Bolsa Boliviana de Valores S.A. (BBV).

### **2.23.2. Compromisos Positivos y Negativos Generales.**

- a) La Sociedad se mantendrá libre de gravámenes, hipoteca o limitaciones al Inmueble en el que se encuentra el Ritz Apart Hotel – La Paz, situado en plaza Isabel La Católica Av. Arce No. 2478, de la Zona de San Jorge de la ciudad de La Paz, debidamente inscrito en el Registro de Derechos reales del Distrito de La Paz bajo el Folio No. 2.01.0.99.0037515.
- b) La Sociedad desarrollará, construirá y operará el Apart Hotel con sujeción a los estándares razonables y aplicables de gestión, financieros, y comerciales atinentes a la industria Hotelera en Bolivia.
- c) En caso que la Sociedad realice futuras emisiones de Valores de deuda, éstas no tendrán mejores garantías respecto del presente Programa de Emisiones. Si la Sociedad otorgara mayores garantías a futuras emisiones y/o Programas de Emisión de Valores de Deuda, ésta deberá proveer garantías adicionales a las emisiones vigentes del presente Programa de Emisiones, hasta mantener las mismas en igualdad de condiciones.
- d) La Sociedad desarrollará, construirá y operará el Apart Hotel, en estricto cumplimiento a la normativa nacional vigente que fuera aplicable.
- e) En caso de una fusión de la Sociedad, los Bonos que formen parte del Programa de Emisiones de Bonos MERINCO pasarán a formar parte del pasivo de la nueva empresa fusionada, la que asumirá el cumplimiento de todos los compromisos asumidos por la Sociedad conforme al Acta de Junta de fecha 20 de diciembre de 2012, y los que voluntariamente asuma en acuerdos con la Asamblea General de Tenedores de Bonos. En caso de una transformación, se seguirán las reglas contenidas en el Código de Comercio.

Los balances especiales de una eventual fusión y de la transformación de la Sociedad serán puestos a disposición de los Tenedores de Bonos en Asamblea General de Tenedores de Bonos.

- f) De acuerdo a lo establecido en el Artículo 648 del Código de Comercio, la Sociedad no reducirá su capital, sino en proporción al reembolso que haga de los Bonos en circulación.
- g) Asimismo y de acuerdo a lo establecido en el Artículo 648 del Código de Comercio, la Sociedad no podrá cambiar su objeto, su domicilio ni su denominación, sin el consentimiento de la Asamblea General de Tenedores de Bonos.
- h) La Sociedad mantendrá los archivos, registros contables y procedimientos establecidos por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), para el

normal desarrollo de sus operaciones.

- i) La Sociedad obtendrá, mantendrá y renovará todos los derechos, autorizaciones, privilegios, licencias, consentimientos y aprobaciones que fueren requeridos para su operación y normal funcionamiento, con sujeción a las disposiciones legales aplicables.
- j) La Sociedad efectuará una auditoría externa anual de acuerdo con las normas legales aplicables, por un auditor independiente que se encuentre inscrito en el Registro del Mercado de Valores de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI).
- k) La Sociedad se compromete a asumir el costo de convocatoria y realización de no más de dos Asambleas Generales de Tenedores de Bonos por año y por cada Emisión dentro del Programa de Emisiones, independientemente de si la convocatoria es realizada por la Sociedad o por el Representante Común de Tenedores de Bonos o de los Tenedores de Bonos. Adicionalmente, en caso de que este límite sea sobrepasado en virtud a que resulte necesaria la realización de más Asambleas Generales de Tenedores de Bonos como efecto de algún incumplimiento de la Sociedad a los compromisos asumidos mediante el Programa y las Emisiones que lo conformen, el costo de convocatoria y realización de estas Asambleas adicionales también será asumido por la Sociedad.

El costo de convocatoria y realización de las demás Asambleas Generales de Tenedores de Bonos correrá por cuenta de los Tenedores de Bonos o el Emisor según quien las convoque.

Finalmente, se aclara que el costo de realización de una Asamblea se refiere al costo de provisión de un lugar adecuado para la realización de la misma y de la publicación de la convocatoria en prensa.

- l) Permitir al Representante Común de Tenedores de Bonos, acceso directo a los Auditores Externos designados por la Sociedad en los siguientes casos:
  - Cuando el Representante Común de Tenedores de Bonos desee realizar consultas específicas y puntuales, sobre temas relacionados a Hechos Potenciales de Incumplimiento.
  - Cuando existiese una controversia o un Hecho Potencial de Incumplimiento relacionado con los Compromisos Financieros, la Sociedad se compromete a instruir, y autorizar al auditor el inicio de los trabajos de auditoría, y proporcionar toda la información y asistencia requerida por el Representante Común de los Tenedores de Bonos, exclusivamente en lo referente a los puntos antes señalados.
- m) Sin perjuicio de las obligaciones de información que corresponden por Ley, la Sociedad suministrará al Representante Común de Tenedores de Bonos, la misma información que sea proporcionada a la Dirección de Supervisión de Valores de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) y a la Bolsa Boliviana de Valores S.A. (BBV) en los mismos tiempos y plazos establecidos al efecto.

- n) Asimismo, ante requerimiento escrito del Representante Común de Tenedores de Bonos, fundado en razones estrictamente relacionadas con los intereses de los Tenedores de Bonos, la Sociedad deberá: i) proporcionar información adicional razonable sobre la Sociedad y ii) permitirle acceso a los libros de la misma, previa coordinación de los objetivos de la visita, de la información que se desee revisar y de la disponibilidad de tiempo del área de la Sociedad que maneje dicha información, no pudiendo exceder de 10 días hábiles el lapso entre la solicitud de la visita y la realización de la misma. En cualquier caso, la revisión se efectuará solamente respecto a información que no esté disponible en registros o lugares de acceso público y/o no esté sujeta a reserva conforme a Ley.

Se aclara que ningún requerimiento o petición de información solicitada por el Representante Común de los Tenedores de Bonos, dentro del alcance del párrafo anterior, será de tal naturaleza que precise de la elaboración o análisis de datos, que en todo caso deberán ser obtenidos o realizados por el Representante Común de los Tenedores de Bonos, a costo de los Tenedores de Bonos.

La Sociedad podrá, en cualquier caso, objetar por escrito ante el Representante Común de Tenedores de Bonos, el suministro de información, cuando considere que el requerimiento o solicitud no sean a su juicio razonable.

Si no hubiera acuerdo entre la Sociedad y el Representante Común de los Tenedores de Bonos, el caso será resuelto mediante Arbitraje de acuerdo a lo señalado en el numeral 2.11 del Acta de Junta de fecha 20 de diciembre de 2012 transcrito en el numeral 2.28 del presente Prospecto Marco.

El Representante Común de los Tenedores de Bonos, es responsable de la correcta revisión del cumplimiento de los presentes convenios, y de su oportuna y suficiente información a los Tenedores de Bonos.

- o) La Sociedad, dentro del siguiente día hábil de conocido el hecho, notificará por escrito al Representante Común de los Tenedores de Bonos, cualquier circunstancia o hecho que interfiera o amenace con interferir significativamente la capacidad de pago de las obligaciones emergentes del presente Programa de Emisiones.
- p) Los recursos obtenidos producto de la colocación de los Bonos que componen el presente Programa de Emisiones de Bonos, serán destinados, en su totalidad, a los fines señalados en la sección Destino de los Fondos del numeral 2.2 del Acta de Junta de fecha de fecha 20 de diciembre de 2012 transcrito en el numeral 3 del presente Prospecto Marco
- q) La Sociedad no podrá otorgar a los recursos obtenidos de las Emisiones efectuadas dentro del Programa de Emisiones, un destino distinto de aquel que específicamente se establece en el inciso p) anterior y en los documentos legales que respaldan cada Emisión dentro del Programa de Emisiones.
- r) Durante el período de colocación de cada Emisión, la Sociedad, a través de la Agencia responsable de la colocación, deberán comunicar semanalmente a la

Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), el estado de la colocación de los Bonos emitidos, siempre y cuando hayan existido modificaciones respecto a la semana anterior. Concluido el plazo de colocación de los Bonos de cada Emisión o una vez que éstos hayan sido totalmente vendidos, la Agencia responsable de la colocación deberá remitir a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), el estado final de colocación, al día siguiente hábil administrativo de ocurrido el hecho.

- s) La Sociedad defenderá cualquier acción legal, demanda u otros procesos que pudieran ser instituidos por cualquier persona ante cualquier corte o tribunal competente que pudieran afectar la normal operación de MERINCO.
- t) La Sociedad deberá informar a la Dirección de Supervisión de Valores de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), Bolsa Boliviana de Valores S.A. (BBV) y al Representante Común de Tenedores de Bonos, cualquier cambio accionario que pueda tener la modificación de la titularidad del capital accionario en un porcentaje igual o superior a al diez por ciento (10%).
- u) La Sociedad se obliga a no transferir a patrimonios autónomos, sociedades de titularización o cualquier otra entidad facultada para adelantar procesos de titularización en el País o el exterior, activos o ingresos presentes o futuros, cualquiera sea su naturaleza, sin el consentimiento expreso, previo y por escrito de la Asamblea General de Tenedores de Bonos.
- v) Mantener registros contables, información sobre la administración y sistemas de control, adecuados para el normal desenvolvimiento de sus operaciones.
- w) La Sociedad mantendrá niveles de seguros por la totalidad del valor de reposición de los activos esenciales, para la continua operación del Apart Hotel, contra incendios, daños accidentales, tormentas e inundaciones y todos los demás riesgos contra los cuales se deberían asegurar prudentemente, sujetos a las prácticas comerciales generalmente aceptadas en la industria Hotelera, con compañías aseguradoras autorizadas para operar en Bolivia con una calificación de riesgo mínima de AA3 y proporcionar al Representante Común de los Tenedores de Bonos, una copia de la póliza respectiva que evidencie los seguros de MERINCO.
- x) Pagar los honorarios de los Representantes Comunes de Tenedores de Bonos de cada Emisión dentro del Programa durante la vigencia de las emisiones que componen el Programa de Emisiones, hasta por un monto máximo de USD 3,000.- (Tres mil 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) al año, netos de impuestos. En el caso de que los Tenedores de Bonos designen a Representantes Comunes de Tenedores de Bonos por cada Emisión que impliquen en conjunto un costo superior al que se menciona anteriormente, la diferencia deberá ser cubierta por los Tenedores de Bonos.
- y) Convocar al Representante Común de los Tenedores de Bonos, a las Juntas de Accionistas de la Sociedad, notificando a éste por escrito la fecha y el lugar donde se celebrará cada Junta, con por lo menos dos días hábiles de anticipación.

- z) Mantener vigentes en el RMV de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), en las Bolsas correspondientes y en la EDV, el registro como emisor y el registro del Programa y de las emisiones que componen el Programa de Emisiones, según corresponda.
- aa) Publicar anualmente sus Estados Financieros de acuerdo al artículo 649 del Código de Comercio.
- bb) No realizar distribuciones de dividendos o pagos de réditos o ingresos a favor de sus accionistas, durante la vigencia de las Emisiones de Bonos MERINCO.

### 2.23.3. Compromisos Financieros

Mientras no se haya procedido a la redención total de todos los Bonos comprendidos dentro del Programa de Emisiones, la Sociedad se obliga al cumplimiento de los compromisos financieros:

- **La Relación de Cobertura del Servicio de la Deuda (“RCSD”) no podrá ser menor a uno (1,00) veces.**

La Relación de Cobertura del Servicio de la Deuda será calculada de la siguiente manera:

$$\text{RCSD} = \frac{\text{ACTIVO CORRIENTE + EBITDA}}{\text{AMORTIZACION DE CAPITAL E INTERESES}} \Rightarrow 1,00$$

**Dónde:**

**Activo Corriente:** Suma (en la fecha de cálculo relevante) de todas las cuentas de efectivo, incluyendo las Inversiones Temporarias, Cuentas por Cobrar Comerciales, Cuentas por cobrar a Afiliadas y Relacionadas, Otras Cuentas por Cobrar realizables, Inventarios y Gastos pagados por Adelantado con un plazo menor a un año.

**Amortizaciones de Capital:** Amortizaciones de capital de la Deuda Financiera Neta que vencen durante el período relevante de doce (12) meses siguientes.

**Deuda Financiera Neta:** Suma (en fecha de cálculo relevante) de todas las deudas bancarias y financieras de corto, mediano y largo plazo, incluyendo emisiones de valores de contenido crediticio.

**EBITDA:** Es el resultado de los últimos 12 meses a la fecha de cálculo relevante de la Utilidad antes de impuestos, más Depreciación, más Amortización de Cargos Diferidos, más Previsión para Indemnizaciones (neta de pagos), más Previsión para Incobrables, más Previsión de Intereses por Financiamiento, más otros cargos que no representan una salida de efectivo.

**Intereses:** Intereses por pagar durante el período relevante de los doce (12) meses siguientes.



Siendo la fecha de cálculo relevante el último día del mes inmediatamente precedente para los conceptos incluidos en el numerador, y el periodo inmediatamente siguiente para los conceptos incluidos en el denominador.

- **La Relación de Endeudamiento (“RDP”) no podrá ser mayor a dos (2) veces.**

La Relación de Endeudamiento será calculada trimestralmente de la siguiente manera:

$$\text{RDP} = \frac{\text{PASIVO TOTAL}}{\text{PATRIMONIO NETO}} \leq 2$$

**Dónde:**

**Pasivo Total:** Suma (en fecha de cálculo relevante) de todas las obligaciones de la sociedad con terceros que se registran en el pasivo según las normas de contabilidad generalmente aceptadas.

**Patrimonio Neto:** Es la diferencia entre el Activo Total y Pasivo Total.

**Activo Total:** Suma (en fecha de cálculo relevante) de todos bienes tangibles e intangibles que posee la sociedad y que se registran en el activo según las normas de contabilidad generalmente aceptadas.

Los conceptos para el cálculo de las razones financieras señaladas, serán claramente expuestos en los Estados Financieros generados por la Sociedad. Los informes conteniendo el cálculo de los Compromisos Financieros, serán enviados trimestralmente (marzo, junio, septiembre y diciembre) a ASFI, a la BBV y al Representante Común de Tenedores de Bonos.

Estas relaciones, así como también sus niveles mínimos y máximos, podrán ser modificadas por la(s) Asamblea(s) General(es) de Tenedores de Bonos, a solicitud de la Sociedad. La(s) Asamblea(s) General(es) de Tenedores de Bonos no podrán negar, retrasar ni condicionar dicho consentimiento de manera no razonable, cuando dicha modificación sea necesaria para el desarrollo de la Sociedad, y pudiera resultar en un incremento a los ingresos de la Sociedad, o pudiera resultar en una disminución de los costos de la Sociedad. Las modificaciones deberán estar enmarcadas dentro de las prácticas comunes del sector Hotelero.

Dentro de un período de treinta (30) días calendario con posterioridad a la finalización de cada trimestre (Marzo, Junio, Septiembre, Diciembre), la Sociedad remitirá el cálculo de la RCSD y la RDP, con sus correspondientes respaldos al Representante Común de los Tenedores de Bonos, a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) y a la Bolsa Boliviana de Valores S.A. (BBV).

A excepción de los compromisos asumidos en virtud de una obligación legal, todos los compromisos en relación al Proyecto y puesta en marcha del Apart Hotel, así como los compromisos positivos y negativos anteriormente señalados, podrán ser modificados por la Sociedad previo consentimiento de la(s) Asamblea(s) General(es) de Tenedores de Bonos, la(s) cual(es) no podrá negarse, retrasarse ni condicionar dicho consentimiento de

manera no razonable cuando dicha modificación sea (i) necesaria para el desarrollo de la Sociedad, (ii) pudiera resultar en un incremento en los ingresos de la Sociedad, o (iii) pudiera resultar en una disminución de los costos de la Sociedad, y dichas modificaciones se encuentren dentro de un marco de las prácticas generalmente aceptadas en la industria Hotelera.

## 2.24. Hechos Potenciales de Incumplimiento y Hechos de Incumplimiento

### 2.24.1. Definiciones.

**Hechos Potenciales de Incumplimiento:** Significan todos aquellos hechos descritos en el numeral 2.24.3 siguiente, que implican un incumplimiento a uno o más compromisos asumidos por el emisor aplicables al presente Programa de Emisiones y a todas las Emisiones que lo conforman, y que de no ser corregidos durante el Período de Corrección, dichos incumplimientos se convierten en Hechos de Incumplimiento conforme a lo previsto en el numeral 2.24.4 siguiente.

**Notificación del Hecho Potencial de Incumplimiento:** Significa la notificación escrita, efectuada a la Sociedad por el Representante Común de los Tenedores de Bonos, en el domicilio legal del emisor, dentro del día hábil siguiente de conocido el hecho, por la cual, define y da cuenta de la existencia de la ocurrencia de uno o más Hechos Potenciales de Incumplimiento, momento a partir del cual correrá el Plazo de Corrección.

**Notificación del Hecho de Incumplimiento:** Significa la notificación escrita, efectuada a la Sociedad por el Representante Común de los Tenedores de Bonos, en el domicilio legal del emisor dentro del día hábil siguiente de conocido el hecho, por la cual, define y da cuenta de la existencia de la ocurrencia de uno o más Hechos de Incumplimiento.

**Período de Corrección:** Significa el período con el cual la Sociedad cuenta, a partir de la Notificación del Hecho Potencial de Incumplimiento, para subsanar el Hecho Potencial de Incumplimiento. El Período de Corrección aplicable para cada Hecho Potencial de Incumplimiento, será de noventa (90) días hábiles, prorrogable por decisión de la Asamblea General de Tenedores de Bonos.

**Hechos de Incumplimiento:** Significan todos aquellos hechos descritos en el numeral 2.24.4 siguiente, que implican un incumplimiento a uno o más compromisos asumidos por la Sociedad, aplicables a todas las Emisiones comprendidas dentro del presente Programa de Emisiones no sujetos a un Período de Corrección, así como todos aquellos Hechos Potenciales de Incumplimiento que no fueron objeto de corrección por parte de la Sociedad durante la vigencia del Período de Corrección y sus prórrogas, si las hubiere.

### 2.24.2. Aspectos Generales Aplicables a los Hechos Potenciales de Incumplimiento y a los Hechos de Incumplimiento, mientras los Bonos dentro del Programa de Emisiones, estén Pendientes de Pago.

En caso de que ocurriese uno o más de los hechos especificados en el numeral 2.24.3 siguiente y la situación continuara más allá del Período de Corrección, incluyendo sus prórrogas, si las hubiere, con sujeción a los siguientes términos y condiciones, la(s) Asamblea(s) General(es) de los Tenedores de Bonos puede(n) declarar un Hecho de Incumplimiento respecto a los Bonos, caso en el cual los Tenedores de Bonos de las Emisiones dentro del Programa de Emisiones, podrán declarar que todo el capital

pendiente de pago, junto con todos los intereses devengados e impagos de los mismos, han vencido y son exigibles en su totalidad.

El Representante Común de Tenedores de Bonos, según lo considere apropiado, podrá declarar un Hecho Potencial de Incumplimiento, notificando por escrito a MERINCO, a más tardar al día siguiente hábil de conocido el hecho y citando cualquiera de las causales de Hecho Potencial de Incumplimiento que haya acaecido (la “Notificación del Hecho Potencial de Incumplimiento”). Con posterioridad a la recepción de la Notificación del Hecho Potencial de Incumplimiento, MERINCO tendrá un plazo para subsanar el Hecho Potencial de Incumplimiento (El “Período de Corrección”) antes de que la Asamblea General de Tenedores de Bonos, pueda declarar que este Hecho Potencial de Incumplimiento, se ha convertido en un Hecho de Incumplimiento con todos los efectos previstos en las Emisiones que componen el Programa de Emisiones.

El Período de Corrección para cada Hecho Potencial de Incumplimiento, será de noventa (90) días hábiles, prorrogables por decisión de la Asamblea General de Tenedores de Bonos.

Sin embargo, para cualquier Hecho Potencial de Incumplimiento, si MERINCO ha comenzado a desarrollar esfuerzos significativos para corregir el Hecho Potencial de Incumplimiento dentro del Período de Corrección, y posteriormente prosigue en forma diligente y continua con la corrección del Hecho Potencial de Incumplimiento; entonces dicho Período de Corrección, podrá ser ampliado por un período razonable que permita que MERINCO concluya la corrección de dicho Hecho Potencial de Incumplimiento. MERINCO deberá presentar adicionalmente, dentro de los treinta (30) días calendario de recibida la notificación del Hecho Potencial de Incumplimiento, un plan que exponga la forma de corregir este hecho. El plan podrá dar lugar a un Período de Corrección adicional a los referidos noventa (90) días hábiles.

Ni los Tenedores de Bonos, ni la Asamblea General de los Tenedores de Bonos o el Representante Común de los Tenedores de Bonos, tendrán derecho a proseguir ninguna acción o demanda contra MERINCO durante el Período de Corrección y sus prórrogas, si existiesen.

### **2.24.3. Hechos Potenciales de Incumplimiento.**

Son Hechos Potenciales de Incumplimiento solamente los referidos en los numerales siguientes.

Cada uno de los siguientes Hechos Potenciales de Incumplimiento, constituirá un Hecho de Incumplimiento si continúa más allá del Período de Corrección y sus prórrogas, si existieren, debiendo el Representante Común de los Tenedores de Bonos enviar una notificación a la Sociedad informando que dicho Hecho Potencial de Incumplimiento se ha constituido en un Hecho de Incumplimiento.

Los Hechos Potenciales de Incumplimiento, son los que se detallan a continuación:

- a) Si MERINCO no cumpliera con los Compromisos Financieros señalados en el numeral 2.23.3 anterior.
- b) El incumplimiento a los compromisos positivos y negativos establecidos en el

numeral 2.23.2 anterior.

- c) Si una autoridad judicial competente dictara una sentencia final que tenga la calidad de cosa juzgada de cumplimiento obligatorio, emitida por un tribunal competente en contra de la Sociedad por un monto liquidado judicialmente de modo definitivo e irrecurrible, que exceda USD 1,000,000.00 (Un millón 00/100 de Dólares de los Estados Unidos de América) o su equivalente en moneda nacional y esas obligaciones no fueran pagadas por la Sociedad, computada a partir de la fecha en que la liquidación judicial definitiva e irrecurrible, fuera notificada a la Sociedad.

#### **2.24.4. Hechos de Incumplimiento.**

Sin perjuicio de lo anterior y sin necesidad de previa aprobación de la Asamblea General de Tenedores de Bonos, cada uno de los hechos siguientes constituirá un Hecho de Incumplimiento, no sujeto a un período de corrección, ni pudiendo ser motivo de controversia judicial o arbitral alguna por la Sociedad.

- a) Si MERINCO no efectuara cualquier pago correspondiente al capital o intereses de los Bonos dentro del Programa de Emisiones en las fechas de vencimiento, sin importar el motivo o las razones del incumplimiento, salvo caso fortuito, fuerza mayor o imposibilidad sobrevenida establecidos de acuerdo al numeral 2.25 siguiente.
- b) Si una Autoridad competente resuelve que cualquier declaración efectuada por la Sociedad, en el marco del presente Programa de Emisiones o en la Declaración Unilateral de Voluntad correspondiente a cada una de las Emisiones de Bonos dentro del Programa de Emisiones, en el Bono o en cualquier otro documento legal que respalde el presente Programa de Emisiones y las Emisiones que lo componen, fuese incorrecta en cualquier aspecto fundamental durante la vigencia de todas las Emisiones dentro del Programa de Emisiones y que pueda causar perjuicio a los Tenedores de Bonos, (“La Manifestación Incorrecta”), y el Tenedor de Bonos hubiera confiado en dicha Manifestación Incorrecta para perjuicio suyo en el momento que ésta fue hecha, a partir de la fecha en la que la Sociedad tuvo conocimiento de la misma.
- c) Si un Hecho Potencial de Incumplimiento no es subsanado por MERINCO dentro del Periodo de Corrección y sus prórrogas, si existiesen.

#### **2.25. Caso Fortuito, Fuerza Mayor o Imposibilidad Sobrevenida**

- a) La Sociedad no será considerada responsable de un incumplimiento de sus obligaciones, cuando este sea motivado por caso fortuito, fuerza mayor o imposibilidad sobrevenida.
- b) Se entiende como caso fortuito, fuerza mayor o imposibilidad sobrevenida, a cualquier evento de la naturaleza, tales como, y sin que se limiten a: catástrofes, inundaciones, epidemias, o hechos provocados por los hombres, tales como, y sin que se limiten a: ataques por enemigo público, conmociones civiles, huelgas (excepto la de su propio personal), actos del gobierno como entidad soberana o persona privada, eventos no previstos o imposibles de prever por la Sociedad, o que previstas son imposibles de

evitar, no imputables a la misma y que impidan el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente Programa de Emisiones y las Emisiones que lo conforman; de manera general, cualquier causa fuera de control por parte de la Sociedad que no sea atribuible a ésta.

- c) En tal caso, la Sociedad deberá comunicar esto al Representante Común de los Tenedores de Bonos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes de conocido el hecho, proporcionando la información disponible que permita corroborar el mismo.
- d) Comprobado el caso fortuito, fuerza mayor o imposibilidad sobrevenida, se tendrá un plazo de corrección que será acordado entre el emisor y la Asamblea General de Tenedores de Bonos, de conformidad a las mayorías establecidas para tal efecto en Acta de fecha 20 de diciembre de 2012.

### **2.26. Aceleración de Plazos**

Si ocurriera un Hecho de Incumplimiento según lo dispuesto en el Acta de Junta de fecha 20 de diciembre de 2012, los Tenedores de Bonos de la Emisiones dentro del Programa de Emisiones podrán dar por vencidos sus Bonos y declarar la aceleración de los plazos de vencimiento del capital y los intereses pendientes de pago (conjuntamente con cualquier otro monto devengado, exigible e impago adeudado), en cuyo caso, el capital y los intereses pendientes de pago vencerán inmediatamente y serán exigibles, sin necesidad de citación o requerimiento, salvo que dicha citación o requerimiento fuese exigida por alguna Ley aplicable.

### **2.27. Protección de Derechos**

La omisión o demora en el ejercicio de cualquier derecho, facultad o recurso reconocido al Representante Común de los Tenedores de Bonos, o a la Asamblea General de Tenedores de Bonos, respecto a un Hecho Potencial de Incumplimiento, Hecho de Incumplimiento o a cualquier otro derecho establecido en el Acta de Junta de fecha 27 de marzo de 2013, no significará la renuncia a dicho derecho, facultad o recurso, ni tampoco se interpretará como un consentimiento o renuncia al mismo, ni las acciones o aceptación del Representante Común de los Tenedores de Bonos respecto a dicho Hecho Potencial de Incumplimiento o Hecho de Incumplimiento, no afectará ni eliminará ningún derecho, facultad o recurso del Representante Común de los Tenedores de Bonos o de la Asamblea General de Tenedores de Bonos, respecto a cualquier Hecho Potencial de Incumplimiento o Hecho de Incumplimiento.

### **2.28. Arbitraje**

En caso de discrepancia entre la Sociedad y el Representante Común de Tenedores de Bonos y/o los Tenedores de Bonos, respecto de la interpretación de cualesquiera de los términos y condiciones de las Emisiones dentro del Programa, que no pudieran haber sido resueltas amigablemente, serán resueltas en forma definitiva mediante arbitraje con sede en la ciudad de la Paz, administrado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara Nacional de Comercio de conformidad con su Reglamento.

No obstante lo anterior, se aclara que no será objeto de arbitraje el incumplimiento del Emisor al pago del capital e intereses de los Bonos MERINCO.

### 2.29. Tribunales Competentes

Los Tribunales de Justicia de Bolivia, son competentes para que la Sociedad sea requerida judicialmente para el pago de las emisiones dentro del Programa de Emisiones de Bonos MERINCO

### 2.30. Tratamiento Tributario

De acuerdo a lo dispuesto por los artículos 29 y 35 de la Ley de Reactivación Económica No. 2064 de fecha 3 de abril de 2000, el tratamiento tributario de las Emisiones de Bonos comprendidas dentro del Programa de Emisiones de Bonos MERINCO S.A., es el siguiente:

- Toda ganancia de capital producto de la valuación de Bonos a precios de mercado, o producto de su venta definitiva están exentas de todo pago de impuestos.
- El pago de intereses de los Bonos cuyo plazo de emisión sea mayor a un mil ochenta días (1.080) calendario estará exento del pago del RC - IVA.

Todos los demás impuestos se aplican conforme a las disposiciones legales que los regulan.

**CUADRO Nº 2: TRATAMIENTO TRIBUTARIO**

	Ingresos Personas Naturales	Ingresos Personas Juridicas	Beneficiarios Exterior
	RC-IVA 13%	IUE 25%	IUE - BE 12.5%
Rendimiento de Valores menores a 3 años	No Exento	No Exento	No Exento
Rendimiento de Valores igual o mayores a 3 años	Exento	No Exento	No Exento
Ganancias de Capital	Exento	Exento	Exento

*Fuente: Elaboración Propia*

### 2.31. Tratamiento del RC-IVA en caso de Redención Anticipada

En caso de haberse realizado una redención anticipada, y que como resultado de ello, el plazo de los Bonos resultara menor al plazo mínimo establecido por Ley para la exención del RC - IVA, el Emisor pagará al Servicio de Impuestos Nacionales (SIN), el total de los impuestos correspondientes a dicha redención, no pudiendo descontar los mencionados montos a los Tenedores de Bonos que se hubiesen visto afectados por la redención anticipada.

### 2.32. Representante Común de Tenedores de Bonos

De conformidad al Código de Comercio, los Tenedores de Bonos podrán designar en Asamblea General de Tenedores de Bonos, un Representante Común de Tenedores de Bonos para cada Emisión dentro del Programa, otorgándoles para tal efecto las facultades correspondientes. Para fines de aclaración, se establece que en todos los lugares donde el presente Prospecto Marco señala al Representante Común de Tenedores de Bonos, se refiere a los Representantes Comunes de Tenedores de Bonos de cada Emisión dentro del Programa.

Se comunicó la necesidad de nombrar un Representante Provisorio de Tenedores de Bonos para cada Emisión, el cual una vez finalizada la colocación de esa Emisión, podría ser sustituido o ratificado por la Asamblea General de Tenedores de Bonos de esa Emisión. Comunicó adicionalmente, que la designación del Representante Provisorio de los Tenedores de Bonos para cada Emisión corresponde a las personas delegadas conforme a lo determinado en el numeral 2.2. anterior (Condiciones de Aprobación de las Emisiones dentro del Programa de Emisiones y Delegación de Definiciones) . Una vez finalizada la colocación de cada Emisión dentro del Programa, la Asamblea General de Tenedores de Bonos de esa Emisión podrá ratificar al Representante Común de Tenedores de Bonos o nombrar un Representante Común de Tenedores para la respectiva Emisión. Se entenderá que el representante provisional de cada Emisión ha sido ratificado como definitivo si transcurridos treinta (30) días calendario de la fecha de conclusión de la colocación de dicha Emisión, no existiera pronunciamiento al respecto por parte de la Asamblea General de Tenedores de Bonos de la misma.

### **2.33. Deberes y Facultades del Representante Común de Tenedores de Bonos**

En cuanto a los deberes y facultades del Representante Común de Tenedores de Bonos, la Asamblea General de Tenedores de Bonos podrá otorgarle las facultades que vea por conveniente, sin perjuicio de aquéllas que por las condiciones del Programa de Emisiones de Bonos, se le otorguen más adelante. No obstante, debe quedar claro que el Representante Común de Tenedores de Bonos deberá comprobar todo aquello que le sea exigido en el Código de Comercio, y que también actuará como mandatario del conjunto de Tenedores de Bonos y representará a éstos frente a la Sociedad y, cuando corresponda, frente a terceros.

El Representante Común de Tenedores de Bonos, deberá poner en consideración de la Asamblea General de Tenedores de Bonos, cualquier situación que afecte a la construcción del Apart Hotel o que amerite la consideración de esa Asamblea en relación a dicha construcción.

Adicionalmente, el Representante Común de Tenedores de Bonos tendrá el derecho de asistir con voz, a las Juntas Generales de Accionistas de la Sociedad y deberá ser convocado a ellas mediante carta dirigida a su domicilio señalado.

Asimismo, la Sociedad le deberá proporcionar la misma información que se encuentra obligada a presentar a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) y a la Bolsa Boliviana de Valores S.A. (BBV), particularmente aquella referida al Estado de colocación de los Bonos.

Adicionalmente, el Representante Común de los Tenedores de Bonos, tendrá la obligación de comunicar a los Tenedores de Bonos toda aquella información relativa a las Emisiones dentro del Programa que considere pertinente poner en conocimiento de éstos.

Cualquiera de los Tenedores de Bonos puede ejercer individualmente las acciones que le corresponda, pero el juicio colectivo que el Representante Común de Tenedores de Bonos pudiera iniciar, atraerá a todos los juicios iniciados por separado.

## **2.34. Asambleas Generales de Tenedores de Bonos**

En virtud a lo determinado por el Código de Comercio, se fijó las normas relativas a las convocatorias, el quórum y las mayorías necesarias para las decisiones de la Asamblea General de los Tenedores de Bonos.

En virtud a lo determinado por el artículo 657 del Código de Comercio, los Tenedores de Bonos podrán reunirse en Asamblea General de Tenedores de Bonos de la Emisión correspondiente.

### **2.34.1. Convocatorias**

Los Tenedores de Bonos podrán reunirse válidamente en la Asamblea General de Tenedores de Bonos de cada Emisión cuando sean convocados por la Sociedad, por el Representante Común de Tenedores de Bonos, o a solicitud de los Tenedores que representen a un grupo no menor al veinticinco por ciento (25%) del conjunto de Tenedores de Bonos de esa Emisión, computados por capitales remanentes a la fecha de realización de la Asamblea General de Tenedores de Bonos.

Cada Asamblea General de Tenedores de Bonos se instalará con previa convocatoria que indique los temas a tratar, mediante la publicación en un periódico de circulación nacional con una anticipación de por lo menos diez (10) días calendario y no más de treinta (30) días calendario antes de la reunión. En caso de realizarse más de una publicación, la última deberá efectuarse al menos diez (10) días calendario y no más de treinta (30) días calendario antes de la reunión.

Las Asambleas Generales de Tenedores de Bonos se llevarán a cabo en la ciudad de La Paz, o en el lugar que MERINCO designe.

Asimismo, MERINCO se compromete a asumir el costo de convocatoria y la realización de no más de dos Asambleas Generales de Tenedores de Bonos por año y por cada Emisión dentro del Programa de Emisiones.

Dicho compromiso, es independiente de si la convocatoria es realizada por la Sociedad o por el Representante Común de los Tenedores de Bonos, o por los Tenedores de Bonos. Adicionalmente, en caso de que este límite sea sobrepasado y sea necesaria la realización de más Asambleas Generales de Tenedores de Bonos como efecto de algún incumplimiento de la Sociedad a los compromisos asumidos mediante el Programa de Emisiones y las Emisiones que lo conformen, el costo de convocatoria y realización de estas Asambleas adicionales, también será asumido por la Sociedad.

El costo de convocatoria y realización de las demás Asambleas Generales de Tenedores de Bonos, correrá por cuenta de los Tenedores de Bonos o del Emisor, según quien las convoque.

Finalmente, se aclara que el costo de realización de una Asamblea, se refiere al costo de provisión de un lugar adecuado para la realización de la misma y al costo de publicación de la convocatoria correspondiente.



### **2.34.2. Quórum y Votos Necesarios**

El quórum para cada Asamblea General de Tenedores de Bonos será de 51% (cincuenta y uno por ciento), computado por capitales remanentes de los Bonos MERINCO en circulación de la respectiva Emisión.

Las decisiones de las Asambleas Generales de Tenedores de Bonos, aún en segunda y posteriores convocatorias, serán tomadas por la mayoría simple de los Tenedores de Bonos presentes, con excepción de lo señalado en el punto 2.17 del Acta de Junta de fecha 20 de diciembre de 2012 transcritas en el numeral 6 del presente prospecto Marco, caso en el que se requerirá de la aprobación de al menos dos tercios de los Bonos en circulación de la respectiva Emisión.

Sólo podrán formar parte de las Asambleas Generales de Tenedores de Bonos, los Tenedores de Bonos que hagan constar su derecho propietario sobre cada Bono, antes de celebrarse la Asamblea General de Tenedores de Bonos respectiva.

### **2.34.3. Segunda Convocatoria**

En caso de no existir quórum suficiente para instaurar la Asamblea General de Tenedores de Bonos, se convocará por segunda vez, y el quórum suficiente será el número de votos presentes en la Asamblea General de Tenedores de Bonos cualquiera que fuese, a excepción del tratamiento de las modificaciones a las condiciones y características generales y comunes del Programa de Emisiones y a las modificaciones a las condiciones específicas y particulares de cada una de las emisiones comprendidas dentro del Programa de Emisiones, para la cual se requerirá el número de votos señalado en el numeral 2.17 del Acta de Junta de fecha 20 de diciembre de 2012 transcritas en el numeral 6 del presente prospecto Marco Si ningún Tenedor de Bonos asistiese, se realizarán posteriores convocatorias con la misma exigencia de quórum que para las Asambleas Generales de Tenedores de Bonos convocadas por segunda convocatoria.

### **2.34.4. Asamblea General de Tenedores de Bonos sin necesidad de Cumplimiento de los Requisitos Previstos Para la Convocatoria**

La Asamblea General de Tenedores de Bonos podrá reunirse válidamente sin el cumplimiento de los requisitos previstos para la convocatoria y resolver cualquier asunto de su competencia, siempre y cuando concurren el 100% de los Bonos en circulación que conformen la Asamblea General de Tenedores de Bonos. Las resoluciones se adoptarán por el voto de Tenedores de Bonos que representen dos tercios de los Bonos en circulación.

### **2.34.5. Derecho a voto de los Tenedores de Bonos de las Emisiones dentro del Programa de Emisiones**

Para efectos del cálculo del porcentaje de participación al que tienen derecho los Tenedores de Bonos en las decisiones que se adopten en las Asambleas Generales de Tenedores de Bonos, el monto total del capital pendiente de pago expresado en Bolivianos (Bs) o Dólares de los Estados Unidos de América (USD) representará el 100% de la Asamblea General de Tenedores de Bonos. En consecuencia, corresponderá a cada Tenedor de Bonos un porcentaje de participación en las decisiones de la Asamblea General de Tenedores de Bonos, igual al porcentaje que represente su inversión en el capital remanente.

La referencia a capital remanente significa el capital vigente pendiente de pago al momento de la celebración de la Asamblea.

Los Bonos que no hayan sido puestos en circulación no podrán ser representados en la Asamblea General de Tenedores de Bonos.

### **2.35. Normas de Seguridad**

Los Valores que formen parte del presente Programa de Emisiones serán representados mediante anotaciones en cuenta a cargo de la EDV. En cuanto a las medidas de seguridad, la EDV cumple con los requisitos de seguridad de la información establecida en el Artículo 16 del Reglamento de Entidades de Depósito de Valores, Compensación y Liquidación de Valores emitido por la SPVS (actualmente ASFI).

Los traspasos, transferencias, cambios de titularidad, sucesiones, donaciones y otros similares sobre los Bonos dentro del Programa de Emisiones se efectuarán según los procedimientos establecidos en el Reglamento Interno de la EDV aprobado por la SPVS (actualmente ASFI).

### **2.36. Información a los Tenedores de Bonos**

Además de las establecidas por las disposiciones legales pertinentes, MERINCO S.A. tendrá la obligación de publicar anualmente sus Estados Financieros de acuerdo al artículo 649 del Código de Comercio.

MERINCO S.A. proporcionará al Representante Común de Tenedores de Bonos la misma información que se encuentra obligada a presentar a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) y a la Bolsa Boliviana de Valores S.A. (BBV), particularmente aquella referida al Estado de colocación de los Bonos

Los informes conteniendo el cálculo de los Compromisos Financieros, serán enviados trimestralmente (marzo, junio, septiembre y diciembre) a ASFI, a la BBV y al Representante Común de Tenedores de Bonos.

### **2.37. Frecuencia de Envío de Información a los Tenedores de Bonos**

MERINCO S.A. enviará al Representante Común de Tenedores de Bonos la misma información que se encuentra obligado a presentar a la ASFI y a la BBV con la misma periodicidad.

### **2.38. Calificación de Riesgo**

Cada una de las Emisiones que formen parte del Programa de Emisiones contará con una calificación de riesgo individual practicada por una empresa debidamente autorizada e inscrita en el RMV de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI).

La designación y contratación de la empresa calificador de riesgo será determinada conforme a las Condiciones de Aprobación de las Emisiones dentro del Programa de Emisiones y Delegación de Definiciones establecidas en el numeral 2.2 anterior.

## **3. DESTINO DE LOS FONDOS Y RAZONES DE LAS EMISIONES DENTRO DEL PROGRAMA**

Los recursos monetarios obtenidos de la colocación de los Bonos que componen las diferentes Emisiones del Programa de Emisiones, serán destinados a lo siguiente:

A la construcción y puesta en marcha del Apart Hotel, lo que incluirá:

- Al Proyecto de Arquitectura.
- A la construcción del Apart Hotel.
- A la dirección y supervisión de la construcción.
- A la adquisición de todo el equipamiento necesario para la puesta en marcha del Apart Hotel.
- Al capital de operaciones para el funcionamiento del Apart Hotel.

El Gerente General y el Gerente Administrativo Financiero, establecerán el destino específico de los fondos y el plazo de utilización para cada emisión.

#### **4. FACTORES DE RIESGO**

Los potenciales inversionistas, antes de tomar la decisión de invertir en los bonos comprendidos dentro del Programa de Emisiones de Bonos MERINCO, deberán considerar cuidadosamente la información presentada en este Prospecto Marco, sobre la base de su propio análisis financiero y sus objetivos de inversión. La inversión en los bonos implica ciertos riesgos relacionados con factores tanto externos como internos a la Sociedad, que podrían afectar el nivel de riesgo vinculado a la inversión.

Los riesgos e incertidumbres descritos a continuación, podrían no ser los únicos que enfrenta el Emisor. Podrían existir riesgos e incertidumbres adicionales actualmente no conocidos por el Emisor.

##### **4.1. Riesgo De Ejecución**

###### **Riesgo de Retraso**

Dentro del cronograma de tiempos para la construcción de la obra, pueden existir retrasos en la conclusión de cualquier etapa. Para mitigar los mismos, el contrato contemplará cláusulas de cobertura donde se incorporan penalidades por retraso o incumplimiento.

Antes de comenzar la obra, el contratista solicitará que se tengan todos los permisos en orden ante las autoridades competentes como ser: la alcaldía de la ciudad de Santa Cruz.

El flujo de caja incorporará un tiempo de seguridad (adicional), para la conclusión de la obra en caso de retrasos o demoras por factores externos.

###### **Estructura de Costos**

El contrato celebrado con la empresa para la ejecución de la obra, gozará de una buena calidad crediticia por los respaldos presentados. De esta manera, se minimizarán los riesgos de cambios en precios, ya que estos serán basados en presupuestos pactados previamente y estipulados en el mismo.

El contratista solicitará desembolsos según un cronograma que se encuentra contemplado en el flujo de caja del proyecto, que además toma en cuenta un monto adicional por contingencias, y sigue el patrón inicial de precios pactados.

## **Riesgo de Ingresos del Proyecto**

El flujo de caja proyectado para el Apart Hotel, está basado en supuestos considerables y altamente probables, ya que han sido elaborados por MERINCO con la experiencia de Ritz Apart Hotel, institución que actualmente se encuentra en el mercado. Esto hace que las estimaciones sean lo más reales posible al mercado.

### **4.2. Riesgos Macroeconómicos**

#### **Riesgo Político y de País**

La estabilidad social, es uno de los factores más importantes con impacto directo en el flujo de visitantes a nuestro país. Actualmente, las presiones sociales surgen por la implementación de una nueva política económica, en incremento de precios, incremento de gasto corriente y otros que son controlados por el Estado mediante la implementación de nuevas normas de regularización, como medidas mitigantes que deberán ser reemplazadas a mediano plazo por medidas de fomento a la inversión.

La actividad hotelera y turística en general, es altamente sensible a las variaciones del clima político-social que la caracteriza, pero la mayor parte de la problemática se desenvuelva en torno a la ciudad de La Paz, haciendo que la base del proyecto (Santa Cruz) tenga una mínima agitación social.

#### **Riesgo de Evento y/o Fuerza Mayor.**

La posibilidad de ocurrencia de sucesos fortuitos, inesperados e imprevistos que afecten las operaciones de MERINCO S. A., es la misma que la de cualquier otra empresa. Sin embargo, MERINCO S. A. cuenta con un programa de seguros de todo riesgo.

#### **Riesgo Jurídico.**

Los cambios o modificaciones en las normas que regulan la actividad turística en nuestro país, se enmarcan en el fortalecimiento del sector, en el que MERINCO S. A. realiza sus operaciones.

#### **Riesgo Sectorial.**

La crisis de la economía Boliviana, es agravada por la abrogación y la implementación de nuevas políticas económicas que muestran incertidumbre en torno del sector turístico; no obstante, los resultados de los últimos meses sugieren que continua el crecimiento del sector de turismo pese a la crisis internacional y nacional.

Sin embargo, existen riesgos relacionados al – aún – frágil crecimiento económico de los principales mercados emisores (Europa y los Estados Unidos), al impacto del incremento de precios internacionales.

Cualquier reducción en el flujo de viajeros, afecta a los resultados esperados por el sector hotelero, debido a que los mismos destinan un promedio del 28.52% de su gasto turístico al pago de servicios de hospedaje.

---

## **Riesgo Cambiario**

La política cambiaria, ha presentado micro - variaciones a partir de noviembre 2010; lo que afecta directamente al rubro por presentar tarifas de servicios de hospedaje en dólares. Sin embargo, si este en algún momento se mostrará como un riesgo mayor al aceptado, las tarifas podrían ser ajustadas a Moneda Nacional.

### **4.3. Riesgo de Competencia**

La introducción de nuevos competidores en el mercado Hotelero Nacional, podría afectar negativamente a los ingresos de la empresa, para minimizar este impacto el hotel cuenta con políticas de fidelización de sus clientes nacionales e internacionales que le permite tener estabilidad en su demanda, además de estar en constante contacto con potenciales clientes para generar negocios a futuro.

### **4.4. Riesgos Internos**

#### **Riesgo Técnico.**

Todos los sistemas de la plataforma tecnológica de MERINCO S.A., tienen contratos de mantenimiento con sus proveedores nacionales y extranjeros, por lo que el riesgo técnico es el mismo que el de cualquier otra empresa con estas previsiones. Es política de MERINCO S.A., el seleccionar como proveedores de tecnología, a empresas con reconocida experiencia y representación autorizada.

#### **Riesgo de Dependencia de Clientes.**

MERINCO S.A., como toda empresa depende de la estabilidad de su cartera de clientes; sin embargo, tiene como política esencial, la diversificación de ésta cartera y la ejecución de tareas para la fidelización de sus clientes.

## **5. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA Y DEL PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN**

### **5.1. Destinatarios a los que va Dirigida la Oferta Pública Primaria**

La oferta será dirigida a personas naturales y personas jurídicas.

### **5.2. Medios de Difusión sobre las Principales Condiciones de la Oferta Pública**

Se darán a conocer las principales condiciones de la Oferta Pública a través de avisos en periódicos de circulación nacional.

### **5.3. Tipo de Oferta**

La Oferta Pública de los Bonos de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones será Bursátil y realizada a través de la Bolsa Boliviana de Valores S.A.

### **5.4. Diseño y Estructuración**

El diseño y la estructuración del presente Programa de Emisiones fue realizado por Mercantil Santa Cruz Agencia de Bolsa S.A. con registro en el RMV: SPVS-IV-AB-MIB-004/2002.

### **5.5. Agente Colocador**

La colocación de los Bonos dentro del Programa de Emisiones estará a cargo de Mercantil Santa Cruz Agencia de Bolsa S.A.

### **5.6. Descripción de la Forma de Colocación, Plazo y Precio.**

La modalidad de colocación de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones será a mejor esfuerzo.

El plazo para la colocación primaria de cada emisión del Programa de Emisiones, se iniciará a partir de la Fecha de Emisión que figure en la comunicación emitida por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) que autorice la oferta pública e inscriba la correspondiente emisión del Programa de Emisiones en el RMV y tendrá una duración no superior a ciento ochenta (180) días calendario a partir de la Fecha de Emisión, plazo que será determinado por el Gerente General y el Gerente Administrativo Financiero

Los Bonos MERINCO de cada Emisión que no hubieran sido colocados en el plazo fijado para el efecto, serán anulados y perderán total validez y efecto legal. La Sociedad deberá comunicar este hecho a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) y a la Bolsa Boliviana de Valores S.A. (BBV).

Los Bonos que formen parte del Programa de Emisiones serán colocados mínimamente a la par del valor nominal.

### **5.7. Relación entre el Emisor y el Agente Colocador**

MERINCO S.A., "El Emisor" y Mercantil Santa Cruz Agencia de Bolsa S.A., "El Agente Colocador" pertenecen al mismo conglomerado financiero.

---

**5.8. Bolsa de Valores en la cual se inscribirá el Programa de Emisiones y las Emisiones dentro de éste**

El presente Programa de Emisiones y las Emisiones dentro de éste se inscribirán en la Bolsa Boliviana de Valores S.A.

**6. MODIFICACION DE LAS CONDICIONES Y CARACTERISTICAS DE LAS EMISIONES DENTRO DEL PROGRAMA.**

La Sociedad se encuentra facultada a modificar las condiciones y características generales y comunes del Programa de Emisiones, previa aprobación de las Asambleas de Tenedores de Bonos de cada Emisión que conforme el Programa de Emisiones, para lo cual se requerirá el voto favorable de dos tercios del total de votos válidos en cada una. En caso de que una Asamblea de Tenedores de Bonos de una Emisión dentro del Programa no aprobara una modificación propuesta, no será posible ejecutar esa modificación.

## 7. INFORMACION GENERAL DEL EMISOR

### 7.1. Identificación Básica

Denominación:	MERCANTILE INVESTMENT CORPORATION S.A.
Rótulo Comercial:	MERINCO S.A
Domicilio Legal:	Plaza Isabel La Católica – Av. Arce No. 2.478, Zona de San Jorge La Paz – Bolivia.
Objeto de la Sociedad:	La sociedad tiene por objeto principal realizar por cuenta propia, ajena y/o asociada con terceros, actividades de inversión en todas las ramas de la industria, del comercio, de los servicios, de la banca, las finanzas y los seguros, de la agricultura, de la ganadería, de la minería, del turismo, inmobiliarias en general, y cualquier otra permitida por ley.
Giro de la Sociedad:	La sociedad tiene como principal actividad comercial, otorgar servicios de hospedaje en suites y servicios de alimentos & bebidas.
Representantes Legales:	Ernesto Mitre Quevedo Ricardo Javier Soria Romero
No. Registro Emisor en el RMV:	SPVS-IV-EM-MIN-106/2008
No. Registro de Empleador:	1020761022-02
No. Reg. Departamental de Empresa de Hospedaje Turístico:	RD-02-HT 000377
Número de NIT:	1020761022
Número Matricula Fundempresa:	13016
CIIU:	H55551
Capital Autorizado:	Bs. 22.600.000 (Veintidós millones seiscientos mil 00/100 Bolivianos)



Capital Pagado:	Bs. 11.300.000 (Once millones trescientos mil 00/100 Bolivianos)
Número de Acciones en Pagado:	11.300 acciones
Valor Nominal de cada Acción:	Bs 1.000 (Mil 00/100 Bolivianos)
Series:	Única
Clase:	Ordinaria Nominativa
Teléfono:	(591-2) 2433131 (591-2) 2115544
Fax:	(591-2) 2433080
Casilla:	4026 La Paz - Bolivia
E-mail	<a href="mailto:gerencia@ritzbolivia.com">gerencia@ritzbolivia.com</a>
Pagina Web:	<a href="http://www.ritzbolivia.com">www.ritzbolivia.com</a>

## 7.2. Documentos de Constitución y sus Modificaciones

- MERCANTILE INVESTMENT CORPORATION (BOLIVIA) S.A. “MERINCO S.A.”, fue constituida mediante Escritura Pública de Constitución No.44/90 de fecha 10 de mayo de 1990 y registrada en el Registro de Comercio y Sociedades por Acciones de Bolivia mediante Resolución Administrativa de fecha 26 de junio de 1990.
- El documento constitutivo fue modificado en fecha 13 de agosto de 2007, según Testimonio Notarial No 478/2007 extendido por la Notaría de Fe Pública No 50 del Dr. Néstor Salinas Vásquez, del Distrito de La Paz – Bolivia, donde se capitalizan partidas de Patrimonio para incrementar el Capital Pagado.

## 7.3. Reseña Histórica y Desarrollo

MERCANTILE INVESTMENT CORPORATION (BOLIVIA) S.A. “MERINCO S.A.”, fue constituida mediante Escritura Pública de Constitución No. 44/1990 de fecha 10 de mayo de 1990 y registrada en el Registro de Comercio y Sociedades por Acciones de Bolivia mediante Resolución Administrativa de fecha 26 de junio de 1990, comenzando sus operaciones de manera inmediata.

De acuerdo a lo establecido en la Escritura de Constitución de MERINCO S.A., es la de realizar por cuenta propia, ajena y/o asociada con terceros, actividades de inversión en

todas las ramas de la industria, del comercio, de los servicios, de la banca, las finanzas y los seguros, de la agricultura, de la ganadería, de la minería, del turismo, inmobiliarias en general y cualquier otra permitida por ley.

El 20 de noviembre del 1992, de acuerdo a escritura pública No 687/92 ante Notaría de Fe Pública No 20 del Dr. Walter Tomianovic G., con la adquisición en subasta pública del edificio del Hotel Crillón al Banco del Estado, se inicia el "Proyecto Crillón", a través del cual se aumentan cinco pisos y se realiza la remodelación y equipamiento del edificio para prestar servicios de Apart Hotel. Terminados los trabajos de remodelación y equipamiento, el 30 de agosto de 1996 se inaugura oficialmente el Ritz Apart Hotel con categoría cinco estrellas.

Según Testimonio No 478/2007 correspondiente a la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad de fecha 13 de agosto del 2007, se estableció el aumento de capital y consecuente modificación y adecuación de sus estatutos. El aumento de capital pagado se incrementó de Bs. 300.000.- a Bs. 11.300.000.-modificando igualmente el importe de capital autorizado a Bs. 22.600.000.-

El principal proyecto ejecutado de MERINCO como sociedad, es el relacionado con el rubro de hotelería y turismo en la unidad de negocios Ritz Apart Hotel"

El Ritz Apart Hotel unidad de negocios ubicado estratégicamente en una zona residencial, se encuentra cerca de la zona central de la ciudad de La Paz; área de negocios y financiera de la ciudad y al mismo tiempo está situado en una zona tranquila que permite el fácil acceso a la zonas de Miraflores y zona Sur, así como también a la ruta directa al aeropuerto.

Ideal para el visitante quien encontrará a pocos pasos el Bus Turístico, Multicine, y muy cerca a las embajadas de Alemania, USA, Brasil, Holanda Dinamarca, España y Gran Bretaña.

El Ritz es un Apart Hotel de 5 estrellas, con su estilo clásico inglés que fue inaugurado en septiembre de 1995, y fue remodelado para brindar una mayor comodidad a todos sus exclusivos huéspedes.

Cuenta con 70 suites de 4 diferentes tipos, un Business Center con equipos de última generación e Internet ON LINE las 24 horas. El hotel cuenta con una reconocida gastronomía nacional e internacional en el Restaurante Duke's y también se puede disfrutar de una amplia variedad de sándwiches y ensaladas en nuestra Cafetería The Oak. Asimismo, cuenta con servicios externos que están dirigidos a cubrir todas las necesidades de huéspedes y clientes en una alianza de placer y comodidad.

La excelencia en sus servicios junto a la esmerada y personalizada atención a sus huéspedes, los ha hecho merecedores del reconocimiento nacional e internacional, catalogándonos ser uno de los mejores hoteles en la ciudad de La Paz y de Latinoamérica.

Ritz Apart Hotel es una empresa privada con capital boliviano, que pertenece a un grupo económico reconocido e importante del país, del cual dependen las siguientes empresas:

- Banco Mercantil Santa Cruz S.A.
- Warrant Mercantil Santa Cruz S.A. (WAMSA S.A): Almacenes Generales de Depósito.
- Mercantil Santa Cruz Agencia de Bolsa S.A.
- Universal Brokers S.A. (UNIBROSA S.A.): Corredores y Consultores de Seguros
- SAFI Mercantil Santa Cruz S.A: Administradora de Fondos de Inversión

#### **7.4. Descripción de las Actividades y Negocios de la Entidad.**

MERCANTILE INVESTMENT CORPORATION (BOLIVIA) S.A. “MERINCO S.A.”, tiene como principal actividad comercial, la prestación de servicios de hospedaje y de alimentos & bebidas en categoría Cinco Estrellas, a través de su unidad Ritz Apart Hotel, ubicado en la Plaza Isabel La Católica, lugar cercano al centro de actividad comercial y de negocios de la ciudad de La Paz.

Los servicios de hospedaje son realizados en 70 elegantes suites cuyo equipamiento otorgan comodidad y tecnología actualizada. Los servicios de gastronomía de fino y elegante estilo, son realizados dentro de las instalaciones del Apart Hotel, en The Oak Bar Cafetería y Duke’s Restaurant.

Todos los servicios están sometidos a permanente retroalimentación, lo que permite realizar los ajustes necesarios para garantizar su buena calidad y desarrollar nuevos servicios y productos.

Durante la gestión 2011 se logró dar fuerza y continuidad a los servicios de eventos a través del Salón Royal, ambiente propicio para ofrecer eventos, reuniones y conferencias a todo público en general.

##### **7.4.1. Política de Inversión**

De acuerdo con los propios accionistas, es compromiso de Ritz Apart Hotel La Paz el mantener en todas y cada una de sus actividades la calidad y excelencia. La solvencia demostrada con este principio ha permitido proyectar para los siguientes años la continua inversión e innovación en servicios de hotelería. Así, de acuerdo a principios contables, se tienen contempladas las respectivas reposiciones e inversiones en activos depreciados o fuera de uso por desgaste. Se mantienen criterios de proyección de compra y mantenimiento de equipos y/o mobiliario.

Cada 10 años, la empresa proyecta la reposición de alfombras y equipos de tecnología: computación, televisores, equipos de música. Se tiene pendiente la culminación de la inversión en innovaciones para el país como lo son la instalación de vidrios termopaneles en toda la estructura del edificio, y realizar el cambio de mesones y tinajas según los materiales que están ingresando al mercado, los cuales garantizan durabilidad y calidad.

### 7.4.2. Estrategia Empresarial

La sociedad tomando en cuenta sus años de experiencia en el rubro y su posición en el mercado, determina estrategias y políticas buscando la consolidación y crecimiento de la empresa. Se plantea objetivos de: innovación, uso de herramientas adecuadas de Marketing y Publicidad, presencia en mercados potenciales y mejora continua de las condiciones de infraestructura, servicios y personal.

El logro de los objetivos y el éxito de la aplicación de las estrategias, están directamente relacionados con la integración de tareas dirigidas al fortalecimiento y fidelización de clientes internos y externos.

### 7.5. Principales Accionistas

Al 31 de marzo de 2013, la nómina de Accionistas de MERINCO S.A. es la siguiente:

**CUADRO Nº 3: ACCIONISTAS DE MERINCO S.A.  
(Al 31/03/2013)**

Principales Accionistas	Nacionalidad	Nº Acciones	% Particip.	Valor
INZUBAT S.A.	BOLIVIANA	5,656	50.05%	5,656,000
INVERSIONES Y SERVICIOS DEL SUR	PANAMEÑA	2,509	22.20%	2,509,000
EMILIO UNZUETA Z.	BOLIVIANA	1,153	10.20%	1,153,000
GERMAN ZUAZO CHAVEZ	BOLIVIANA	678	6.00%	678,000
OTROS	BOLIVIANA	1,304	11.54%	1,304,000
<b>TOTAL</b>		<b>11,300</b>		<b>11,300,000</b>

Fuente: MERINCO S.A.

### 7.6. Directorio y Ejecutivos MERINCO S.A.

Al 31 de marzo de 2013, el Directorio del MERINCO S.A. está conformado por los siguientes miembros:

**CUADRO Nº 4: DIRECTORIO DE MERINCO S.A.  
(Al 31/03/2013)**

Cargo Directorio	Nombres	Profesión	Año de Ingreso
Presidente	MIGUEL ANGEL PEÑALOZA B.	COMUNICADOR SOCIAL	2011
Vicepresidente	REINHART PALMA C.	TEC. SUP. EN ADM. HOTELERA	2011
Director	MARIA EUGENIA DE UGALDE	ADM. DE EMPRESAS	2004
Síndico	EDITH MONASTERIOS N.	AUDITOR FINANCIERO	2005

Fuente: MERINCO S.A.

Al 31 de marzo de 2013, la nómina de los Ejecutivos es la siguiente:

**CUADRO Nº 5: PLANTA EJECUTIVA DE MERINCO S.A.  
(Al 31/03/2013)**

Nombres	Gerencia	Profesión	Años de Servicio
Ernesto Javier Mitre Quevedo	General	Ing. Industrial	1
Miroslava de la Riva Becerra	Comercial	Técnico Superior Turismo y Hotelería	6
Rose Marie Moreno Valencia	Operaciones	Técnico Superior Turismo y Hotelería	2
Luis Lilsen Cordero Betancourt	Administrativo Financiero	Lic. Administración de Empresas	1
Reinhart P. Palma Christiansen	Alimentos y Bebidas	Técnico Esp. Administración Hotelera	12

Fuente: MERINCO S.A.

### 7.7. Personal

Actualmente, MERINCO S.A. presenta un plantel de recursos humanos de 87 funcionarios.

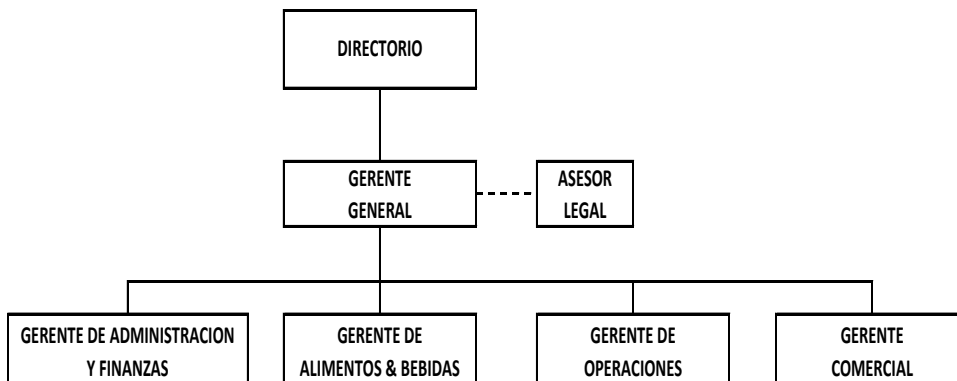
**CUADRO Nº 6: EVOLUCION PERSONAL DE MERINCO S.A.  
(Al 31/03/2013)**

Clasificación	Gestión				
	2009	2010	2011	2012	Mar-13
GERENCIA	5	5	5	5	5
JEFATURA	5	5	5	5	5
OPERATIVOS	75	71	81	74	77
<b>TOTAL</b>	<b>85</b>	<b>81</b>	<b>91</b>	<b>84</b>	<b>87</b>

Fuente: MERINCO S.A.

### 7.8. Organigrama

**GRAFICO Nº 5: ORGANIGRAMA  
(Al 31/03/2013)**



Fuente: MERINCO S.A.

## 7.9. Perfil Profesional de los Principales Ejecutivos

MERINCO S.A. cuenta con un reconocido equipo gerencial, con amplia experiencia profesional, el perfil profesional de los principales ejecutivos se presenta a continuación:

### **ERNESTO JAVIER MITRE QUEVEDO GERENTE GENERAL**

**Profesión:** Ing. Industrial

**Estudios Superiores:** Diplomado en Comercio Exterior  
Maestría en Marketing y Finanzas

**Experiencia:**

En 2005 y 2006 Banco Santa Cruz S.A.: Ejecutivo Comercial

Del 2006 al 2011 Banco Mercantil Santa Cruz S.A.:

- Analista de Riesgos Banca Personas y Negocios
- Ejecutivo de Cuentas Banca Empresas
- Gerente de Agencia

Del 2011 a la fecha MERINCO S.A. – Ritz Apart Hotel: Gerente General

### **LUIS LILSEN CORDERO BETANCOURT GERENTE ADMINISTRATIVO FINANCIERO**

**Profesión:** Lic. Administración de Empresas

**Estudios Superiores:** Diplomado en Finanzas  
Diplomado en Banca y Finanzas  
Maestría en Administración de Empresas (en curso)

**Experiencia:**

Del 2010 al 2012 Banco Mercantil Santa Cruz S.A.:

- Analista de control de Gastos
- Analista de planificación y Control

Del 2012 a la fecha MERINCO S.A. – Ritz Apart Hotel: Gerente Administrativo Financiero

---

**MIROSLAVA CARMEN DE LA RIVA BECERRA**  
**GERENTE COMERCIAL**

**Profesión:** Tec. Sup. Turismo y Hotelería

**Experiencia:**

En 1994 Hotel Plaza: Telefonista

En 1995 y 1996 Hotel Radisson:

- Recepcionista
- Encargada de Business Center
- Jefe de Recepción

En 1997 Hotel Plaza: Jefe de ama de llaves

De 1998 al 2006 Hotel Radisson:

- Ejecutiva de ventas
- Jefe de ventas y marketing
- Gerente de ventas

Del 2007 a la fecha MERINCO S.A. – Ritz Apart Hotel: Gerente Comercial

**ROSE MARIE MORENO VALENCIA**  
**GERENTE DE OPERACIONES**

**Profesión:** Tec. Sup. Turismo y Hotelería

**Experiencia:**

Del 1983 al 1991 Hotel Sheraton:

- Recepcionista
- Encargada de reservas

En 1992 El Rey Palace Hotel: Recepcionista

De 1993 a 1996 Camino Real: Secretaria de Gerencia

De 1996 al 2008 MERINCO S.A. – Ritz Apart Hotel:

- Recepcionista
- Jefe de Recepción y Reservas
- Gerente de Operaciones

Del 2008 al 2011 Joan's Store (Estados Unidos): Encargada de Notions

Del 2011 a la fecha MERINCO S.A. – Ritz Apart Hotel: Gerente de Operaciones

**REINHART PAUL E. PALMA CHRISTANSEN  
GERENTE DE ALIMENTOS & BEBIDAS**

**Profesión:** Tec. Sup. Turismo y Hotelería

**Experiencia:**

De 1981 a 1983 Hotel Plaza: Ayudante de Pastelería

En 1984 Motonave Bolivia (LINABOL): Auxiliar ayudante de Cocina

De 1985 a 1987 Hotel Sheraton:

- Ayudante de gerencia de Alimentos & Bebidas
- Gerente de Alimentos & Bebidas

En 1988 Diego's Resntaurant: Gerente Administrativo

De 1989 a 1993 La Paz Hotel:

- Gerente de Banquetes
- Sub gerente de Alimentos & Bebidas

En 1993 La Plaza del Sabor Shopping Norte: Gerente Administrativo

De 1994 a 1995 Estilo Publicidad Dinamica: Gerente General

De 1998 al 2000 Hotel Radisson: Ejecutivo de Banquetes

Del 2000 a la fecha MERINCO S.A. – Ritz Apart Hotel: Gerente de Alimentos & Bebidas

**7.10. Producción y Ventas Netas de Bienes y Servicios**

Las ventas de las últimas dos gestiones se presentan en el siguiente cuadro:

**CUADRO N° 7: PRODUCCIÓN Y VENTAS DE MERINCO S.A.  
(EXPRESADO EN MILLONES DE BS)**

	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>Mar-13</b>
Servicios de Hotelería	11.01	11.48	2.42
Servicios de A&B	3.29	3.43	0.72
<b>Total Ventas</b>	<b>14.30</b>	<b>14.91</b>	<b>3.14</b>

Fuente: MERINCO S.A.



Los principales mercados de la sociedad, están compuestos por empresas pertenecientes a los rubros o industrias mencionados a continuación:

Empresas Nacionales, Organizaciones Internacionales, Embajadas y Consulados, Huéspedes Particulares, Bancos y Entidades Financieras, Empresas Mineras, Agencias y Operadores de Turismo, Organismos Multilaterales.

Como mercados potenciales de la hotelería en Bolivia, se tiene en los últimos años a los siguientes lugares turísticos: Cusco, Sau Paulo, Asunción, Salta, Jujuy, Tucumán entre otros.

#### 7.11. Detalle de Pasivos

Al 31 de marzo de 2013 MERINCO S.A. no presenta pasivos financieros

#### 7.12. Principales Procesos Legales Pendientes

Al 31 de marzo de 2013, MERINCO S.A. no tiene ningún proceso legal pendiente.

#### 7.13. Principales Activos del Emisor

**CUADRO N° 8: ACTIVO FIJO  
(EXPRESADO EN MM BOLIVIANOS)  
(AL 31/03/2013)**

DESCRIPCION	UBICACIÓN FISICA	GARANTÍA	VALOR NETO
Terrenos	Plaza Isabel la Católica N° 2478 - Sopocachi	NO	4.97
Edificios	Plaza Isabel la Católica N° 2478 - Sopocachi	NO	19.31
Maquinaria y equipo	Plaza Isabel la Católica N° 2478 - Sopocachi	NO	0.59
Mobiliario y enseres	Plaza Isabel la Católica N° 2478 - Sopocachi	NO	1.79
Vehículo	Plaza Isabel la Católica N° 2478 - Sopocachi	NO	0.32
Equipo de computación	Plaza Isabel la Católica N° 2478 - Sopocachi	NO	0.08
Edredones, frazadas y almohadas	Plaza Isabel la Católica N° 2478 - Sopocachi	NO	0.02
Equipo de oficina	Plaza Isabel la Católica N° 2478 - Sopocachi	NO	0.29
Obras en Construcción	Plaza Isabel la Católica N° 2478 - Sopocachi	NO	0.20

Fuente: MERINCO S.A.

#### 7.14. Dependencia en Contratos de Compra, Distribución o Comercialización

Por las características del negocio, se tiene dependencia con proveedores de insumos y productos de uso cotidiano, tanto para la atención de servicios de hospedaje como para la atención de servicios de alimentos y bebidas.

Todos los contratos suscritos por la sociedad son estructurados y firmados en función de las normas establecidas y detallando los conceptos de comercialización.

Por la variedad de insumos y productos que se ofrecen en las instalaciones y durante los servicios, se tiene una política de selección de proveedores relacionada con la calidad, precio, entrega y disponibilidad de productos.

**7.15. Relaciones Especiales entre el Emisor y el Estado**

La sociedad no tiene relaciones especiales con el Estado.

**7.16. Relación Económica con otra Empresa en Razón de Préstamos o Garantías que en Conjunto Comprometan más del 10% del Patrimonio de la Entidad Emisora.**

La Sociedad no tiene relación económica con otra empresa en razón de préstamos o garantías que en conjunto comprometan más del 10% del Patrimonio de la Entidad Emisora.

**7.17. Registro de Marcas, Patentes, Licencias, Concesiones**

Todas las marcas en denominación y diseño utilizadas por MERINCO S. A., se encuentran registradas y vigentes en el Servicio Nacional de Propiedad Intelectual (SENAPI). Las marcas registradas son:

**RITZ APART HOTEL**

Tipo: Marca  
Registro: 65141-A  
Resolución: 0359-2005.

**DUKE'S RESTAURANT**

Tipo: Marca de Servicio  
Registro: 103699-C  
Resolución: 1832-2006

**THE OAK BAR CAFETERIA**

Tipo: Marca de Servicio  
Registro: 103498-C  
Resolución: 1631-2006

Las patentes están debidamente registradas y canceladas en el Gobierno Municipal de La Paz de acuerdo al siguiente detalle:

**RITZ APART HOTEL**

Registro / Padrón: PMC - MER223h2944k  
Fecha de último pago: 23/08/11  
N° de Orden: 1176264

**DUKE'S RESTAURANT**

Registro / Padrón: PMC - MER223h2944k  
Fecha de último pago: 19/07/11  
N° de Orden: 1188899

**THE OAK BAR CAFETERIA**

Registro / Padrón: PMC - MER223h2944k  
Fecha de pago: Pendiente para pago correspondiente a gestión 2011 a cancelar en gestión 2012

---

Las licencias de funcionamiento están debidamente registradas por el Gobierno Municipal de La Paz de acuerdo al siguiente detalle:

**RITZ APART HOTEL**

Registro: 80354

Fecha de Emisión: 16/11/10

Fecha de Vencimiento: 16/11/12

**DUKE'S RESTAURANT**

Registro: 84550

Fecha de Emisión: 16/5/11

Fecha de Vencimiento: 16/05/13

**THE OAK BAR CAFETERIA**

Registro: 87177

Fecha de Emisión: 19/8/11

Fecha de Vencimiento: 19/08/15

**7.18. Licencias Ambientales**

Por las características del negocio, no se tiene ninguna obligación para cumplir con licencias ambientales, sin embargo, por política interna se consideran los siguientes cuidados y precauciones:

- Se utilizan materiales no tóxicos ni contaminantes.
- Se realiza un especial trabajo de separado de desechos, vidrios y plásticos.
- Se tienen políticas de reciclaje y reutilización de insumos

## 8. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

### 8.1. La industria hotelera boliviana

La economía boliviana tuvo el 2012 un desempeño positivo, en virtud del dinamismo de la demanda interna y el favorable del contexto internacional, porque se lograron superávits en la balanza de pagos, en las cuentas fiscales y el sistema financiero mantuvo su tendencia creciente. Estos indicadores ofrecen a MERINCO S.A. un ambiente macroeconómico adecuado para el normal desarrollo de sus actividades.

Describiendo el crecimiento específico en el rubro de la Hotelería, se pueden rescatar opiniones que provienen de encuestas y estudios realizados a nivel internacional, en los cuales se califica a Bolivia como el país que tuvo en la gestión 2011 - 2012 una cantidad de 807 mil visitas de turistas, representando el 5.3% de los lugares visitados en América Latina. Esta calificación fue realizada evaluando categorías relacionadas con: destinos, desplazamiento aéreo, adminículos de viaje, servicios de estadía entre otros.

Así mismo, tanto los gobiernos como las empresas están generando cada vez mayores esfuerzos por atraer eventos y actividades internacionales que generan mayor demanda hotelera, repercutiendo así en publicidad gratuita al país. El sector empresarial por su parte ha ido respondiendo favorablemente incrementando sus apuestas en el sector. Cadenas hoteleras internacionales y empresas nuevas inauguran nuevas marcas e instalaciones para todo tipo de requerimientos y necesidades.

### 8.2. Competencia

Los competidores de Ritz Apart Hotel son:

**CUADRO N° 9: COMPETIDORES RITZ APART HOTEL**

HOTELES COMPETENCIA	CANT. HABITACIONES	TARIFA RACK EN USD.-	TARIFA CORPORATIVA
CAMINO REAL ZONA SUR	70	219	95
CASA GRANDE	36	180	95
CASA GRANDE	64	127	95
CAMINO REAL CAP. RAVELO	46	127	60
HOTEL EUROPA	110	160	60
LA CASONA HOTEL BOUTIQUE	50	90	40
STANNUM BOUTIQUE HOTEL	20	170	75
HOTEL RADISSON	239	120	60
HOTEL REY PALACE	60	60	50
HOTEL PRESIDENTE	137	103	50
HOTEL PLAZA	165	90	45
RITZ APART HOTEL	70	151	89

Fuente: MERINCO S.A.

Tomando como referencia la ubicación geográfica, los principales competidores son los hoteles Radisson y Europa, que son establecimientos de hotel de categoría 5 estrellas

con una capacidad de habitaciones de categoría superior al Ritz Apart Hotel. Por otro lado, el Hotel Camino Real de categoría 5 estrellas, cuenta con ofertas, pero el servicio es menor que el ofrecido por Ritz Apart Hotel.

Para minimizar el impacto de estos ofertantes el hotel cuenta con una diversidad de clientes nacionales e internacionales que le permite tener estabilidad en su demanda, además de estar en constante contacto con potenciales clientes para generar negocio a futuro.

### 8.3. Ventajas y Desventajas Comparativas



Fuente: MERINCO S.A.

## 9. MODELO PLANEACION ESTRATEGICA

### 9.1. Misión

“Brindamos servicios personalizados de hotelería con excelencia y calidad para satisfacer las necesidades de nuestros huéspedes, clientes y visitantes superando sus expectativas para alcanzar rentabilidad y garantizar estabilidad y bienestar laboral para nuestros empleados”

### 9.2. Visión

Ser líderes e innovadores en servicios de Hotelería en Bolivia.”

### 9.3. Valores

- **Excelencia y calidad:** Actitud de servicio diferenciado para superar las expectativas de nuestros huéspedes, clientes, visitantes y equipo de trabajo.
- **Responsabilidad y confiabilidad:** Acciones para brindar bienestar y seguridad a quienes comparten el día a día con nosotros.
- **Pasión y entrega:** Voluntad y entusiasmo para cumplir los objetivos comunes.
- **Integridad:** Honestidad, lealtad, transparencia y ética profesional.

## 10. ENTIDADES VINCULADAS

Por la relación existente de directores y apoderados, MERINCO S.A. tiene relación con el conglomerado Mercantil Santa Cruz.

- Banco Mercantil Santa Cruz S.A.
- Warrant Mercantil Santa Cruz S.A. (WAMSA S.A): Almacenes Generales de Depósito.
- Mercantil Santa Cruz Agencia de Bolsa S.A.
- Universal Brokers S.A. (UNIBROSA S.A.): Corredores y Consultores de Seguros
- SAFI Mercantil Santa Cruz S.A: Administradora de Fondos de Inversión

## 11. HECHOS RELEVANTES

- En fecha 10 de mayo de 2013 se celebró la Junta General Extraordinaria de Accionistas, en la cual se consideraron los siguientes puntos:
  1. Aprobación del Aumento de Capital Social y Pagado, con un incremento de Bs. 6,264,000.- (Seis millones doscientos sesenta y cuatro mil 00/100 Bolivianos), dando como resultado el actual capital social y pagado que alcanza a Bs 17.564.000.- (Diecisiete millones quinientos sesenta y cuatro mil 00/100 Bolivianos)
  2. Aprobación de Aumento de Capital Autorizado y la consecuente reforma del Artículo 5° de los Estatutos, siendo el nuevo Capital Autorizado de la sociedad de Bs 35.128.000.- (Treinta y cinco millones ciento veintiocho mil 00/100 Bolivianos)
  3. Aprobación de Emisión de nuevas acciones.
  4. Autorización para el retiro voluntario de MERINCO S.A. en el mecanismo de Mesa de Negociación de la Bolsa Boliviana de Valores S.A.
  5. Informe del Síndico.

- En fecha 27 de marzo de 2013, se celebró la Junta General Extraordinaria de Accionistas, sin necesidad de convocatoria con la presencia del 100% de los accionistas la Junta resolvió lo siguiente:

Consideración de ajustes y enmiendas al Acta de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en fecha 11 de junio de 2012, modificada mediante Acta de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en fecha 20 de diciembre de 2012, que aprueban proceder con la inscripción de la Sociedad como emisor en el Registro de Mercado de Valores (“RMV”) de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (“ASFI”), aprueba un Programa de Emisiones de Bonos y sus respectivas emisiones, aprueba la inscripción y registro del Programa de Emisiones y de las respectivas Emisiones que lo conforman, en el Registro de Mercado de Valores (“RMV”) de ASFI y en la Bolsa Boliviana de Valores S.A. (BBV).

- En fecha 20 de diciembre de 2012, se celebró la Junta General Extraordinaria de Accionistas, sin necesidad de convocatoria , con la presencia del 100% de los accionistas la Junta resolvió lo siguiente:

Consideración de ajustes y enmiendas al Acta de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en fecha 11 de junio de 2012 que aprueba proceder con la inscripción de la Sociedad como emisor en el Registro de Mercado de Valores (“RMV”) de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (“ASFI”), aprueba un Programa de Emisiones de Bonos y sus respectivas emisiones, aprueba la inscripción y registro del Programa de Emisiones y de las respectivas Emisiones que lo conforman, en el Registro de Mercado de Valores (“RMV”) de ASFI y en la Bolsa Boliviana de Valores S.A. (BBV).

- En fecha 2 agosto de 2012 se designó al Sr. Luis Lilsen Cordero como Gerente Administrativo Financiero de MERINCO S.A. – RITZ APART HOTEL.
- En fecha 11 de junio de 2012, se llevó a cabo la Junta General Extraordinaria de Accionistas, sin necesidad de convocatoria, por estar presente el 100% del capital de la sociedad, en dicha Junta se aprobaron los siguientes temas:

1. Se resolvió y aprobó autorizar la inscripción de la Sociedad como emisor en el Registro de Mercado de Valores (“RMV”) de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (“ASFI”).
2. Se resolvió y aprobó un Programa de Emisiones de Bonos por la suma de USD 5.500.000 (Cinco millones quinientos mil 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) y las respectivas emisiones dentro de dicho Programa para su negociación en el Mercado de Valores.
3. Se resolvió y aprobó la inscripción y registro del Programa de Emisiones y de las respectivas emisiones que lo conforman, en el Registro de Mercado de Valores (“RMV”) de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) y en la Bolsa Boliviana de Valores S.A. (BBV) conforme a las normas generales establecidas al efecto.

4. Se resolvió y aprobó revocar y dejar sin efecto todas las resoluciones adoptadas por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 19 de abril de 2012.
- En fecha 19 de abril de 2012, se llevó a cabo la Junta General Extraordinaria de Accionistas, sin necesidad de convocatoria, por estar presente el 100% del capital de la sociedad, en dicha Junta se aprobaron los siguientes temas:
    1. Consideración de un Programa de Emisiones de Bonos por un importe total de USD. 5.500.000.- (Cinco millones quinientos mil 00/100 dólares americanos) y las respectivas Emisiones que lo componen para su negociación en el Mercado de Valores.
    2. Inscripción y registro del Programa de Emisiones y de las respectivas Emisiones que lo conforman, en el Registro de Mercado de Valores ("RMV") de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) y en la Bolsa Boliviana de Valores S.A. (BBV).
  - En fecha 17 de abril de 2012 se llevó a cabo en el domicilio legal de la sociedad la Junta General Ordinaria de Accionistas, en la cual se consideraron los siguientes puntos:
    1. Aprobación Memoria Anual de MERINCO S.A. correspondiente a la gestión 2011.
    2. Aprobación de los Estados Financieros: Balance General y Estado de Resultados del año 2011 conjuntamente con el dictamen del auditor independiente y el informe del Síndico.
    3. Aprobación del tratamiento de los resultados: aprobación del destino del 5% de las Utilidades de la gestión 2011 como Reserva Legal y de la reinversión de las utilidades como Resultados Acumulados para apropiación futura.
    4. Aprobación de la Elección de Directores y del Síndico Titular.
    5. Aprobación y ratificación de la renuncia a Dietas correspondientes a Directores, la correspondiente remuneración del Síndico, y la determinación de acuerdo a ley de la Póliza de Fianzas de Directores y Síndico.
    6. Aprobación de la designación de Auditores Externos para gestión 2012.
    7. Aprobación de la designación de dos Accionistas para la firma del Acta: Oscar Soriano Arce y Mauricio Blacutt Blanco para que conjuntamente con dos miembros del Directorio se proceda a la firma del Acta de la presente reunión.



- En fecha 27 de marzo de 2012, en el domicilio legal de MERINCO S.A., se reunió el Directorio de Mercantile Investment Corporation (Bolivia) S.A. "MERINCO S.A.", para considerar el siguiente Orden del Día:
  1. Presentación de balance general y memoria del presidente por la gestión 2011.
  2. Convocatoria a Junta General Ordinaria de Accionistas.
- En fecha 1 de febrero de 2012 se ha procedido a la emisión, registro de nuevas acciones y correspondiente modificación de la participación accionaria del accionista de MERINCO, INVERSIONES ZUBAT S.A. (INZUBAT S.A.), sociedad que a la fecha tiene una participación mayor al 10% en MERINCO S.A.

#### **Accionistas - Porcentaje de Participación al 1 de Febrero de 2012**

Sr. Germán Zuazo Chávez	52.76%
Sra. Vanessa Zuazo Batchelder	47.22%
Sr. Arturo Montero Nuñez del Prado	0.02%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

## 12. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Se construirá un Apart Hotel en la ciudad de Santa Cruz de la Sierra. El Apart Hotel estará enfocado a las empresas que se encuentran por el sector Equipetrol Norte, que actualmente se considera la Zona Empresarial de Santa Cruz.

El Apart Hotel, estará enfocado a huéspedes que lleguen a la ciudad de Santa Cruz por turismo o vacaciones, ya que contará con ambientes de amenities incluyendo una piscina; también está enfocado a ejecutivos que necesiten una estadía confortable y cómoda para la mejor realización de sus negocios.

### 12.1. Características Generales del Proyecto

La superficie sobre la que estará construida el Apart es de 807.5 Mt<sup>2</sup>, distribuidos principalmente en construcción para el Apart Hotel y un ambiente comercial, el cual por el espacio permitirá hacer una torre de:

- Subsuelo para 24 parqueos con un ingreso/salida
- Planta Baja destinada al ambiente comercial
- Mezzanine destinada a un local comercial y Lobby del Apart Hotel
- Nueve plantas de Habitaciones
- Una planta de Amenities y Cafetería

Haciendo un total de 13 plantas con una superficie de 3.232 m<sup>2</sup> construidos.

### 12.2. Descripción del Apart Hotel

El Apart Hotel contará con un área de recepción, un pequeño lobby para la recepción del huésped, un Business Center y el depósito de valijas; todo para que el huésped sea acogido de la mejor manera y con la mayor calidad.

El huésped del Apart Hotel tendrá a su disposición 72 habitaciones simples, todas con la funcionalidad “connecting”, las mismas que podrán volverse suites si el huésped así lo deseara.

El Apart Hotel contará con 24 estacionamientos en el subsuelo de la torre, así como también un “lounry”, áreas de recreación como ser: piscina y gimnasio, que estarán situados en el último nivel de la torre.

El Apart Hotel ofrecerá únicamente el servicio de desayuno buffet por las mañanas, en una cafetería que será privilegiada por la vista panorámica, ya que se encontrara ubicada en la última planta de la torre junto a la piscina.

En el resto del día la cafetería será utilizada para conferencias o reuniones, la cual tendrá una capacidad de hasta 64 personas.

Por otro lado, el ambiente comercial estará situado en las primeras dos plantas del edificio y tendrá un diseño innovador, basado en tecnología de punta, y visualizado conforme al entorno que será el Centro Empresarial.

---

### **12.3. Detalle de Inversiones**

Se estima que el monto total de la inversión alcanzará aproximadamente a \$us 8.30 millones de dólares, los cuales serán parte de las inversiones más significativas. Este monto de inversión incluye la inversión en el terreno, el diseño arquitectónico, la construcción, la dirección y supervisión y el equipamiento del Apart Hotel, además del costo financiero de la emisión estimado en \$us. 1,44 millones.

### 13. ANALISIS FINANCIERO

El presente análisis financiero fue realizado en base a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2010 y al 31 de diciembre de 2011 auditados por Ernst & Young, los estados financieros al 31 de diciembre 2012 auditados por BDO y los estados financieros al 31 de marzo de 2013 auditados internamente.

Los estados financieros de las gestiones 2010, 2011 y 2012 consideran la variación inflacionaria, en base a la Unidad de Fomento a la Vivienda ("UFV") para el ajuste de los rubros no monetarios.

Para el siguiente análisis, se utilizaron las cifras al 31 de diciembre de 2010, las cifras al 31 diciembre de 2011 y las cifras al 31 diciembre de 2012 re-expresadas al valor de la UFV del 31 de marzo de 2013, para propósitos comparativos.

UFV al 31 de diciembre del 2010	= 1.56451
UFV al 31 de diciembre del 2011	= 1.71839
UFV al 31 de diciembre del 2012	= 1.80078
UFV al 31 de marzo del 2013	= 1.82192

*(Fuente: Banco Central de Bolivia)*

La información financiera presentada a continuación esta expresada en millones bolivianos. El respaldo de las cifras presentadas se encuentra en el punto 13.8 del presente Prospecto Marco, el cual contiene los Estados Financieros de la empresa, el análisis horizontal o de tendencia, el análisis vertical y los indicadores financieros.

#### 13.1. Activo

El activo total de MERINCO S.A. al 31 de diciembre de 2010 ascendió a Bs 34.68 millones, al 31 de diciembre de 2011 registró Bs 34.15 millones, mientras que al 31 de diciembre 2012 la cuenta fue de Bs 36.93 millones.

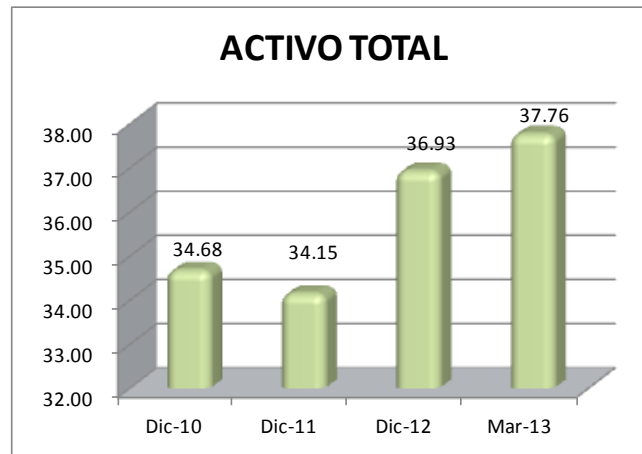
Entre el 2010 y 2011 el activo se redujo en Bs 0.53 millones (-1.53%), debido principalmente a una disminución del activo no corriente en la gestión 2011, en Bs 1.45 millones (-4.78%).

Entre el 2011 y 2012 el activo se incrementa en Bs 2.78 millones (8.15%), a razón crecimientos tanto en el activo corriente como en el activo no corriente en el 2012, en Bs 1.68 millones (31.68%) y Bs 1.10 millones (3.81%) respectivamente.

En las gestiones 2010, 2011 y 2012 el activo corriente representa 12.69%, 15.57% y 18.96% respectivamente del total activo, mientras que el activo no corriente equivale al 87.31% del activo total en la gestión 2010, al 84.43% en el 2011 y al 81.04 % en la gestión 2012.

Al 31 de marzo de 2013 el activo de MERINCO alcanzó Bs 37.76 millones.

**GRAFICO Nº 6: ACTIVO TOTAL  
(EXPRESADO EN MM DE BS)**



Fuente: MERINCO S.A.

### 13.1.1. Activo Corriente

#### Inventarios

Los inventarios más representativos de MERINCO S.A. son los inventarios de alimentos, bebidas, mueble y equipos y suministros varios.

A diciembre de 2010 reportaron Bs 2.16 millones, constituyendo 6.24% del activo total; en el 2011 ascendieron a Bs 2.19 millones, equivalente al 6.42% del total activo; mientras que para el 2012 alcanzaron Bs 2.56 millones igual al 6.94% del activo total.

Entre el 2010 y 2011 existe un incremento de los inventarios de Bs 0.03 millones (1.29%), dado principalmente por un crecimiento de los inventarios de alimentos y de suministros varios en el 2011, en Bs 0.03 millones (19.60%) y Bs 0.02 millones (13.08%) respectivamente. Entre el 2011 y 2012 los inventarios crecen en Bs 0.37 millones (16.97%), principalmente por el incremento de los suministros varios y del inventario de muebles y equipos en el 2012, en Bs 0.18 millones (95.53%) y Bs 0.12 millones (9.84%) respectivamente.

Al 31 de marzo de 2013 los inventarios sumaron Bs 2.43 millones, correspondiente al 6.44% del activo total.

### 13.1.2. Activo no Corriente

#### Activo Fijo

Los principales activos fijos de MERINCO S.A. son : terrenos, edificios, mobiliario y enseres.

A diciembre de 2010, el activo fijo ascendió a Bs 28.78 millones, igual al 82.98% del activo total; a diciembre de 2011 el mismo fue de Bs 28.01 millones, equivalente al 82.03% del activo total; mientras que a diciembre 2012 la cuenta registró Bs 27.58 millones, representando el 74.69% del total activo.

Entre el 2010 y 2011 la cuenta tuvo un decremento de Bs 0.77 millones (-2.66%) y entre el 2011 y 2012 una reducción de Bs 0.43 millones (-1.52%), estos movimientos dados principalmente por la depreciación de los edificios y la reducción de la cuenta mobiliario y enseres.

Al 31 de marzo de 2013 el activo fijo ascendió a Bs 27.57 millones, igual al 73.02% del activo total.

### 13.2. Pasivo

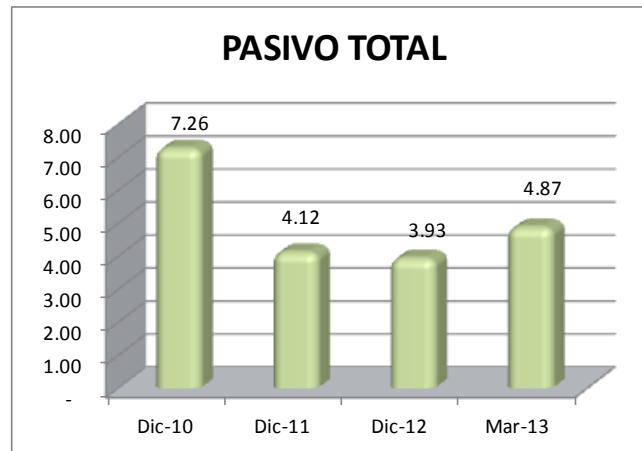
Las obligaciones totales de la empresa (pasivo total), al 31 de diciembre de 2010, ascendieron a Bs 7.26 millones, equivalente al 20.95% de la suma del pasivo y el patrimonio; en el 2011 registraron Bs 4.12 millones, correspondiente al 12.05% del pasivo y patrimonio; mientras que en el 2012 reportaron Bs 3.93 millones, representando el 10.65% de la suma pasivo más el patrimonio.

Entre el 2010 y 2011 el pasivo disminuyó en Bs 3.15 millones (-43.34%), por la reducción tanto del pasivo corriente como del pasivo no corriente en la gestión 2011; en Bs 2.85 millones (-48.92%) y Bs 0.30 millones (-20.66%) respectivamente. Entre el 2011 y 2012 la cuenta se redujo en Bs 0.18 millones (-4.45%), principalmente a raíz de un decremento del pasivo no corriente en el 2012, en Bs 0.14 millones (-12.46%).

En las gestiones 2010, 2011 y 2012 el pasivo corriente representa 80.24%, 72.34% y 74.66% respectivamente del total pasivo, mientras que el pasivo de largo plazo constituye 19.76% del pasivo total en la gestión 2010, 27.66% en el 2011 y 25.34% en la gestión 2012.

Al 31 de marzo de 2013, el pasivo total de MERINCO registró Bs 4.87 millones, equivalente al 12.90% de la suma pasivo más el patrimonio.

**GRAFICO Nº 7: PASIVO TOTAL  
(EXPRESADO EN MM DE BS)**



Fuente: MERINCO S.A.

### 13.2.1. Pasivo Corriente

#### Cuentas por Pagar Comerciales

Las cuentas por pagar comerciales están compuestas por: cuentas por pagar a proveedores y anticipos a huéspedes y otros.

A diciembre de 2010 estas obligaciones ascendieron a Bs 1.02 millones, representando 2.95% del total pasivo más patrimonio; a diciembre de 2011 sumaron Bs 0.96 millones correspondiente al 2.82% del total pasivo y patrimonio; mientras que a diciembre del 2012 la cuenta registró Bs 1.02 millones equivalente a 2.76% del total pasivo más patrimonio.

Entre el 2010 y 2011 la cuenta se redujo en Bs 0.06 millones (-5.88%), principalmente por el decremento en las cuentas por pagar a proveedores en Bs 0.05 millones (-5.01%).

Entre la gestión 2011 y 2012 se ve un incremento de Bs 0.06 millones (5.89%), dado principalmente por el crecimiento de los anticipos de huéspedes, en Bs 0.03 millones (80.60%).

Al 31 de marzo de 2013, las cuentas por pagar comerciales alcanzaron a Bs 1.39 millones, representando 3.69 % del activo total.

### 13.2.2. Pasivo no Corriente

#### Previsión para Indemnizaciones

Al 31 de diciembre de 2010 la previsión para indemnizaciones ascendió a Bs 1.44 millones, equivalente al 4.14% de la suma del pasivo más patrimonio; al 31 de diciembre de 2011 cerró con Bs 1.14 millones, correspondiente al 3.33% de la suma del pasivo más patrimonio; mientras que al 31 de diciembre de 2012 la cuenta sumó Bs 1.00 millones, representando el 2.70% de la suma del pasivo más patrimonio.

Entre el 2010 y 2011 esta previsión se reduce en Bs 0.30 millones (-20.66%) y entre 2011 y 2012 en Bs 0.14 millones (-12.46%).

Al 31 de marzo de 2013, la previsión para indemnizaciones registró Bs 0.97 millones, correspondiente al 2.56% del activo total.

### 13.3. Patrimonio Neto

El patrimonio neto de MERINCO S.A. está compuesto por: capital pagado, ajuste de capital, ajuste global del patrimonio, reserva legal, ajuste de reservas patrimoniales y resultados acumulados.

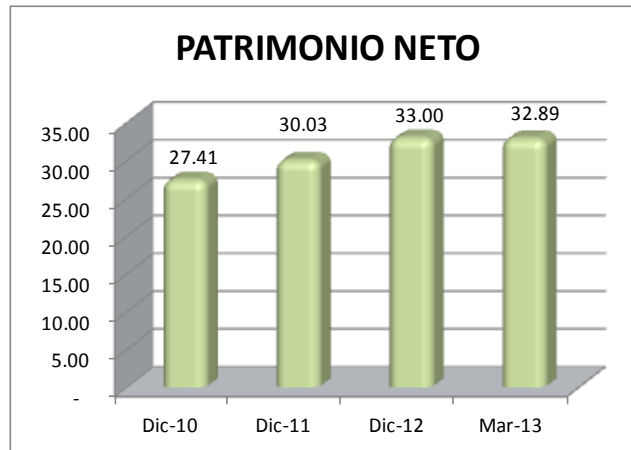
Al 31 de diciembre de 2010 ascendió a Bs 27.41 millones, correspondiente al 79.05% de la suma del pasivo más el patrimonio; en el 2011 sumó Bs 30.03 millones, equivalente al 87.95% de la suma del pasivo más el patrimonio; mientras que en el 2012 la cuenta registró Bs 33.00 millones, igual al 89.35% de la suma del pasivo más el patrimonio.

Entre el 2010 y 2011 la cuenta se incrementa en Bs 2.62 millones (9.55%), principalmente por el crecimiento de los resultados acumulados en el 2011, en Bs 2.52 millones (24.46%). Entre el 2011 y 2012 el patrimonio neto crece en Bs 2.97 millones (9.87%), principalmente un incremento en resultados acumulados en la gestión 2012, en Bs 2.83 millones (22.07%).

Las cuentas más representativas del patrimonio son el capital pagado y los resultados acumulados. El capital pagado representa 41.22%, 37.63% y 34.25% del patrimonio neto en las gestiones 2010, 2011 y 2012 respectivamente y los resultados acumulados equivalen al 37.63% del patrimonio neto en el 2010, al 42.76% en la gestión 2011 y al 47.50% en el 2012.

Al 31 de marzo de 2013, el patrimonio neto alcanzó Bs 32.89 millones, correspondiente al 87.10% de la suma del pasivo más el patrimonio.

**GRAFICO Nº 8: PATRIMONIO NETO  
(EXPRESADO EN MM DE BS)**



Fuente: MERINCO S.A.

### Capital Pagado

El capital pagado de MERINCO S.A. para todas las gestiones analizadas (2010, 2011 y 2012), asciende a Bs 11.30 millones, representado por 11.300 acciones ordinarias de valor nominal Bs 1.000 cada una.

*Los reajustes por rubros no monetarios correspondientes a esta cuenta se encuentran en la cuenta de ajuste de capital.*

En relación a la suma del pasivo total más el patrimonio neto, el capital pagado representa 32.59% para la gestión 2010, 33.09% para la gestión 2011 y 30.60% para la gestión 2012.

Al 31 de marzo de 2013, el capital pagado alcanzó Bs 11.30 millones, correspondiente al 29.92% de la suma del pasivo más el patrimonio.

### 13.4. Resultados

#### Ingresos Operacionales por Servicio de Hospedaje y Otros

Los ingresos operacionales de MERINCO S.A. están compuestos por: ingresos por hotelería, restaurante dukes, bar cafetería "the oak" e ingresos minimarket.

Al 31 de diciembre de 2010 ascendieron a Bs 13.93 millones, al 31 de diciembre de 2011 reportaron Bs 14.30 millones, mientras que al 31 de diciembre de 2012 alcanzaron Bs 14.91 millones.

Entre el 2010 y 2011 los ingresos operacionales por servicio de hospedaje y otros se incrementaron en Bs 0.37 millones (2.68%) y entre el 2011 y 2012 estos ingresos



crecieron Bs 0.60 millones (4.21%), estos incrementos se deben a crecimientos en la demanda.

Al 31 de marzo de 2013, los ingresos operacionales cerraron en Bs 3.14 millones.

**GRAFICO Nº 9: INGRESOS OPERACIONALES  
(EXPRESADO EN MM DE BS)**



Fuente: MERINCO S.A.

### Ganancia Bruta

La ganancia bruta, representada por la diferencia entre el total de ingresos operacionales menos el total de costos operacionales.

Al 31 de diciembre de 2010 ascendió a Bs 5.06 millones, representando el 36.32% de los ingresos operacionales; al 31 de diciembre de 2011 registró Bs 5.31 millones, equivalente al 37.09% de los ingresos operacionales; mientras que al 31 de diciembre de 2012 la cuenta sumó Bs 5.84 millones constituyendo el 39.20% de los ingresos operacionales.

Entre el 2010 y 2011 la cuenta incrementó en Bs 0.25 millones (4.87%), básicamente por el crecimiento de los ingresos operacionales en mayor proporción al de los costos operacionales en el 2011, en Bs 0.37 millones (2.68%) y Bs 0.13 millones (1.43%) respectivamente.

Entre el 2011 y 2012 la ganancia bruta crece en Bs 0.54 millones (10.14%), considerando que los ingresos operacionales se incrementaron en mayor proporción al de los costos operacionales en el 2012, en Bs 0.60 millones (4.21%) y Bs 0.07 millones (0.72%) respectivamente.

Al 31 de marzo de 2013, la ganancia bruta reportó Bs 0.46 millones, equivalente al 14.76% d los ingresos operacionales.

### Otros Ingresos (Egresos)

Esta cuenta está compuesta por: intereses ganados, participación en subsidiarias y afiliadas, otros ingresos, otros gastos, diferencia de cambio, ajuste por inflación y tenencia de bienes, compensación de impuesto a las transacciones y ajuste de ejercicios anteriores.

A diciembre de 2010, la suma de todas estas sub cuentas ascendió a Bs 0.70 millones (ingreso), representando 5.05% del total de ingresos operacionales; a diciembre de 2011 registró Bs 0.60 millones (ingreso), equivalente al 4.23% del total de ingresos operacionales; mientras que a diciembre 2012 la cuenta sumó Bs 0.60 millones (ingreso), correspondiente al 4.01% del total ingresos operacionales.

Entre el 2010 y 2011 existe un decremento de Bs 0.10 millones (-13.96%), dado principalmente por la reducción de la participación patrimonial en subsidiarias y afiliadas en la gestión 2011, de Bs 0.05 millones (-48.54%). Entre el 2011 y 2012, se observa una reducción de Bs 0.01 millones (-1.04%), dada principalmente por el incremento de los otros gastos en la gestión 2012, en Bs 0.13 millones (140.01%)

Al 31 de marzo de 2013, los otros ingresos (egresos) sumaron Bs 0.07 millones, correspondiente al 2.29% d los ingresos operacionales.

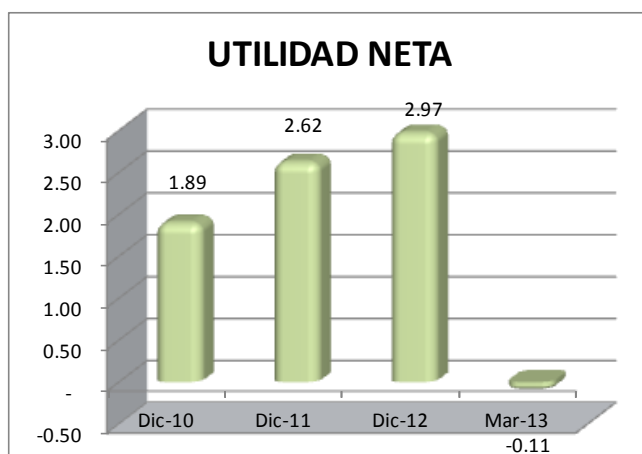
### Utilidad Neta del Ejercicio

La utilidad neta del ejercicio, básicamente los ingresos efectivos que recibe la empresa luego de descargar todos sus egresos. Para el 2010 reportó Bs 1.89 millones, igual al 13.58 % de los ingresos operacionales; en el 2011 la misma asciende a Bs 2.62 millones, equivalente al 18.30% de los ingresos operacionales; mientras que en el 2012 la cuenta registró Bs 2.97 millones, correspondiente al 19.89% de los ingresos operacionales.

Entre el 2010 y 2011 la utilidad neta se incrementa en Bs 0.73 millones (38.35%), principalmente por la reducción de los gastos de administración y financieros en el 2011, en Bs 0.58 millones (-19.39%) y Bs 0.24 millones (-94.32%) respectivamente. Entre el 2011 y 2012 la utilidad neta crece en Bs 0.35 millones (13.26%), principalmente por el incremento de los ingresos operacionales en el 2012, en Bs 0.60 millones (4.21%).

Al 31 de marzo de 2013, MERINCO S.A. tiene una pérdida neta que asciende a Bs 0.11 millones, correspondiente al 3.40% de los ingresos operacionales.

**GRAFICO Nº 10: UTILIDAD NETA  
(EXPRESADO EN MM DE BS)**



Fuente: MERINCO S.A.

## 13.5. Indicadores Financieros.

### 13.5.1. Ratios de Liquidez

#### **Coeficiente de Liquidez (Activo Corriente/ Pasivo Corriente)**

Expresado por el activo corriente entre el pasivo corriente, básicamente muestra la capacidad que tiene la empresa de poder cubrir sus deudas de corto plazo con sus activos de corto plazo. Para el año 2010 el coeficiente de liquidez fue 0.76 veces, para el 2011, 1.79 veces y finalmente para el 2012, 2.39 veces.

Entre la gestión 2010 y 2011 se produjo una mejora del indicador, es decir que la empresa tiene mayor capacidad de cubrir sus deudas de corto plazo considerando que en el 2011 el activo corriente se incrementó en Bs 0.92 millones (20.82%) y el pasivo corriente se redujo en Bs 2.85 millones (48.92%). Entre la gestión 2011 y 2012 se produjo una mejora del indicador, considerando que en la gestión 2012 el activo corriente creció en Bs 1.68 millones (31.68%) y el pasivo corriente se redujo en Bs 0.04 millones (-1.39%).

Para el 31 de marzo de 2013, el coeficiente de liquidez fue 2.01 veces.

#### **Prueba Acida (Activo Corriente - Inventarios) / (Pasivo Corriente)**

Este ratio, muestra la capacidad de la empresa de poder cubrir sus deudas de corto plazo con sus activos de corto plazo, excluyendo aquellos activos de no muy fácil liquidación, como son los inventarios. En términos simples, es la capacidad de una empresa de poder cubrir sus obligaciones a corto plazo con su dinero disponible y sus activos de más rápida liquidación.

A diciembre de 2010, la prueba acida de MERINCO S.A. fue 0.38 veces, a diciembre de 2011, 1.05 veces y a diciembre de 2012, 1.51 veces.

Entre la gestión 2010 y 2011, se produjo una mejora del indicador es decir que la empresa tiene mayor capacidad de cubrir sus deudas de corto plazo, considerando que existe un decremento del pasivo corriente en la gestión 2011, en Bs 2.85 millones (48.92%).

Entre la gestión 2011 y 2012, se produjo una mejora del indicador, dada principalmente por el incremento del activo corriente en la gestión 2012, en Bs 1.68 millones (31.68%).

Al 31 de marzo de 2013, el coeficiente de liquidez fue 1.39 veces.

#### **Capital de Trabajo (Activo Corriente - Pasivo Corriente)**

El capital de trabajo, indica la diferencia monetaria existente entre los activos corrientes y pasivos corrientes, cabe destacar que los valores presentados a continuación son re-expresados al valor de la UFV del 31 de marzo de 2013. El capital de trabajo de MERINCO S.A. al 31 de diciembre de 2010 ascendió a Bs -1.43 millones, al 31 de diciembre 2011 reportó Bs 2.34 millones y al 31 de diciembre de 2012 alcanzó Bs 4.07 millones.

Entre el 2010 y 2011 el capital de trabajo tuvo un incremento de Bs 3.77 millones, considerando que el activo corriente se incrementó en Bs 0.92 millones (20.82%) y el pasivo corriente se redujo en Bs 2.85 millones (48.92%), en el 2011. Entre el 2011 y 2012 el capital de trabajo tuvo un crecimiento de Bs 1.73 millones, debido a que el activo

corriente se creció en Bs 1.68 millones (31.68%) y el pasivo corriente se redujo en Bs 0.04 millones (-1.39%) en la gestión 2012.

Para el 31 de marzo de 2013, el capital de trabajo ascendió a Bs 3.96 millones.

### **13.5.2. Ratios de Endeudamiento**

#### **Razón de Endeudamiento (Total Pasivo/ Total Activo)**

La razón de endeudamiento muestra el porcentaje que representa el total de pasivos de la empresa, en relación a los activos totales de la misma es decir la porción del activo que está siendo financiada con deuda. Al 31 de diciembre de 2010, la razón de endeudamiento de MERINCO S.A. fue 20.95%, al 31 de diciembre de 2011, 12.05% y al 31 de diciembre del 2012, 10.65%.

En la gestión 2011, la empresa tiene una reducción de sus deudas en relación de sus activos de (-42.46%) en comparación con la gestión anterior, es decir que se está financiando en menor proporción el activo con deuda. En la gestión 2012, MERINCO S.A. tiene una reducción de sus deudas en relación de sus activos de (-11.65%) en comparación con el 2011.

Al 31 de marzo de 2013, la razón de endeudamiento fue 12.90%

#### **Patrimonio/Activo (Total Patrimonio Neto / Total Activo)**

El presente ratio indica la relación de los aportes propios de la empresa, en relación al total de activos de la misma, es decir, la porción del activo que está siendo financiada con capital de los socios. Se podría decir que es un ratio inversamente proporcional a la razón de endeudamiento. Al cierre de la gestión 2010 fue 79.05%, al cierre del 2011, 87.95% y al cierre de la gestión 2012, 89.35%.

Entre el 2010 y 2011, existe una mejora del indicador, es decir que el activo se está financiando en mayor proporción con capital de los socios, considerando que el patrimonio se incrementó en Bs 2.62 millones (9.55%) y el activo se redujo en Bs 0.53 millones (-1.53%) en la gestión 2011. Entre el 2011 y 2012 el indicador mejora considerando que el patrimonio creció en mayor proporción que el activo en la gestión 2012, en Bs 2.97 millones (9.87%) y Bs 2.78 millones (8.15%) respectivamente.

Al 31 de marzo de 2013, la relación patrimonio / activo fue 87.10%

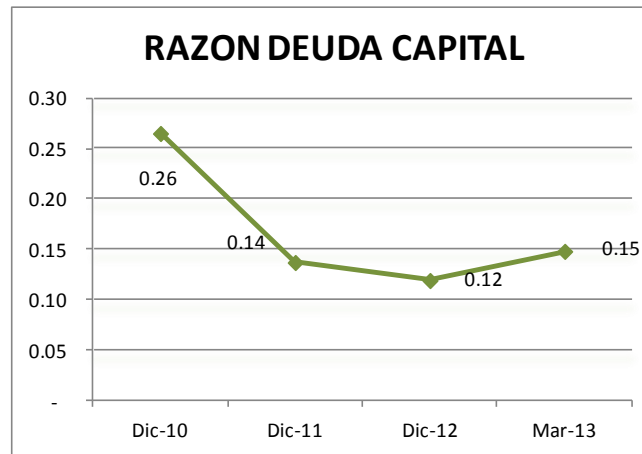
#### **Razón Deuda Capital (Total Pasivo/Total Patrimonio Neto)**

La razón deuda capital, indica la relación de todas las obligaciones de la empresa con terceros en relación al total de su patrimonio neto. Para el año 2010 este ratio fue 0.26 veces, para el 2011, 0.14 veces y para el 2012, 0.12 veces.

Entre el 2010 y 2011 se ve una mejora del indicador, es decir que existe menor proporción de deuda con relación al patrimonio de la empresa; tomando en cuenta que el pasivo se redujo en Bs 3.15 millones (-43.34%) y el patrimonio se incrementó en Bs 2.62 millones (9.55%), en la gestión 2011. Entre el 2011 y 2012 se ve una mejora del indicador, dada principalmente por el incremento del patrimonio neto en la gestión 2012, en Bs 2.97 millones (9.87%).

Para el 31 de marzo de 2013, la razón deuda capital ascendió a 0.15 veces.

**GRAFICO Nº 11: RAZON DEUDA CAPITAL  
(EXPRESADO EN VECES)**



Fuente: MERINCO S.A.

#### **Proporción Deuda a Corto Plazo (Total Pasivo Corriente / Total Pasivo)**

Este ratio muestra el porcentaje que representan los pasivos de corto plazo en relación al total de pasivos. Al cierre de la gestión 2010, la proporción deuda de corto plazo fue 80.24%, para la gestión 2011, 72.34% y para el 2012, 74.66%.

Al 31 de marzo de 2013, la porción deuda de corto plazo fue 80.19%

#### **Proporción Deuda a Largo Plazo (Total Pasivo No Corriente / Total Pasivo)**

La proporción deuda a largo plazo indica lo mismo que el anterior ratio (proporción deuda a corto plazo), pero en relación a los pasivos no corrientes. Para la gestión 2010, este ratio fue 19.76%, para el 2011, 27.66% y para la gestión 2012, 25.34%.

Al 31 de marzo de 2013, la porción deuda de largo plazo fue 19.81%

### **13.5.3. Ratios de Actividad**

#### **Rotación de Cuentas por Cobrar (Total Ingresos Operacionales / Cuentas por Cobrar)**

La Rotación de Cuentas por Cobrar se interpreta como las veces promedio al año que se realizan cobros a los clientes. En el 2010 se realizaron 16.49 veces, en el 2011, 13.69 veces y en la gestión 2012, 6.75 veces.

#### **Plazo Promedio de Cobro (360 / Rotación Cuentas por Cobrar)**

Este indicador muestra el plazo promedio de cada cuantos días se realizan los cobros de las cuentas por cobrar. En el 2010, el plazo promedio de cobro que tuvo MERINCO S.A. fue cada 22 días, en el 2011 cada 26 días y en el 2012 cada 53 días.

### Rotación de Cuentas por Pagar (Total Costos Operacionales / Cuentas por Pagar Comerciales)

La Rotación de Cuentas por Pagar se interpreta como las veces promedio al año en que la empresa convirtió sus compras en "Cuentas por Pagar". En el año 2010 lo hizo 8.69 veces, en el 2011, 9.36 veces y en el 2012, 8.90 veces.

### Plazo Promedio de Pago (360 / Rotación de Cuentas por Pagar)

El plazo promedio de pago se interpreta como cada cuantos días en promedio, se realizan los pagos pendientes en las cuentas por pagar. Para el 2010 los pagos se realizaron en promedio cada 41 días, en el 2011 cada 38 días y en el 2012 cada 40 días.

#### 13.5.4. Ratios de Rentabilidad

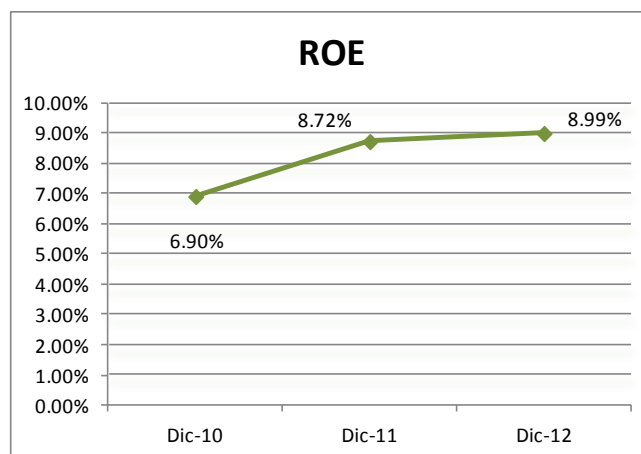
##### ROE (Retorno sobre Patrimonio) (Utilidad Neta / Patrimonio)

El ROE, corresponde al porcentaje de utilidades o pérdidas que puede tener la empresa, en relación a cada unidad monetaria que se ha invertido en el patrimonio neto de la misma.

Para la gestión 2010 el ROE ascendió a 6.90%, para el 2011, 8.72%, finalmente para la gestión 2012, 8.99%.

Entre la gestión 2010 y 2011 se puede notar una mejora en el indicador, dada principalmente por el incremento de la utilidad neta en la gestión 2011, en Bs 0.73 millones (38.35%). Entre la gestión 2011 y 2012 el indicador mejora considerando que en el 2012 la utilidad neta se incrementa en mayor proporción que el patrimonio neto, en 13.26% y 9.87% respectivamente.

**GRAFICO N° 12: RETORNO SOBRE EL PATRIMONIO  
(EXPRESADO EN %)**



Fuente: MERINCO S.A.

### **ROA (Retorno sobre Activos) (Utilidad Neta / Activos)**

El ROA, al igual que el ROE representa el porcentaje de utilidades o pérdidas de la empresa pero, en este caso, en relación a los activos de la misma. Para el año 2010, el ROA de MERINCO S.A. fue 5.46%, para el 2011, 7.67% y para el 2012, 8.03%.

Entre la gestión 2010 y 2011 se puede notar una mejora en el indicador, dada principalmente por el incremento de la utilidad neta en la gestión 2011, en Bs 0.73 millones (38.35%). Entre la gestión 2011 y 2012 el indicador mejora considerando que en el 2012 la utilidad neta se incrementa en mayor proporción porcentual que el activo, en 13.26% y 8.15% respectivamente.

### **Margen Operativo (Ganancia Bruta / Total Ingresos Operativos)**

El Margen Operativo muestra el porcentaje que representa la utilidad operativa en relación a los ingresos operacionales. Para el 2010, el margen operativo de la empresa fue 36.32%, para la gestión 2011, 37.09% y para el 2012, 39.20%.

Entre el 2010 y el 2011, existe una mejora del indicador, básicamente por el crecimiento de los ingresos operacionales en mayor proporción al de los costos operacionales en el 2011, en Bs 0.37 millones (2.68%) y Bs 0.13 millones (1.43%) respectivamente.

Entre el 2011 y 2012 este indicador mejora, considerando que los ingresos operacionales se incrementaron en mayor proporción al de los costos operacionales en el 2012, en Bs 0.60 millones (4.21%) y Bs 0.07 millones (0.72%) respectivamente.

Al 31 de marzo de 2013, el margen operativo fue 14.76%

### **Margen Neto (Utilidad Neta del Ejercicio / Total Ingresos Operativos)**

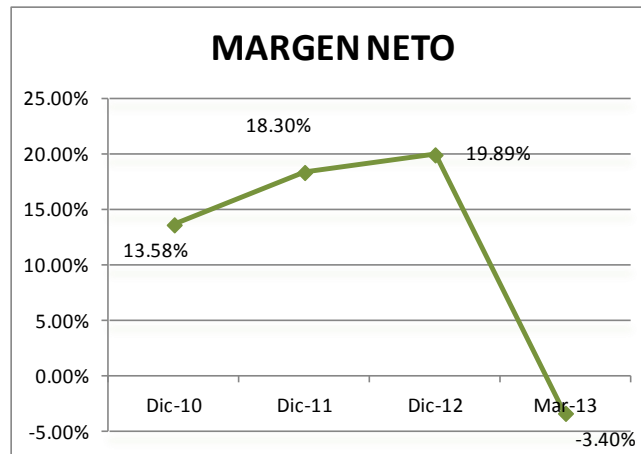
El margen neto muestra el porcentaje que representa la ganancia neta (luego de descontar todos los costos y gastos) en relación a los ingresos.

A diciembre de 2010, el margen neto fue 13.58%, al cierre de la gestión 2011, 18.30% y en el 2012, 19.89%. Entre la gestión 2010 y 2011, existe una mejora del indicador, principalmente por la reducción de los gastos de administración y financieros en el 2011, en Bs 0.58 millones (-19.39%) y Bs 0.24 millones (-94.32%) respectivamente.

Entre la gestión 2011 y 2012, el indicador mejora, principalmente por el incremento de los ingresos operacionales en el 2012, en Bs 0.60 millones (4.21%).

Para el 31 de marzo de 2013, el margen neto fue negativo del 3.40%.

**GRAFICO N° 13: MARGEN NETO  
(EXPRESADO EN %)**



Fuente: MERINCO S.A.

### 13.6. Compromisos Financieros

- **La Relación de Cobertura del Servicio de la Deuda ("RCSD") no podrá ser menor a uno (1,00) veces.**

$$\text{RCSD} = \frac{\text{ACTIVO CORRIENTE} + \text{EBITDA}}{\text{AMORTIZACION DE CAPITAL E INTERESES}} \Rightarrow > 1,00$$

Al 31 de marzo de 2013, este cálculo no puede ser realizado considerando que no existe deuda.

- **La Relación de Endeudamiento ("RDP") no podrá ser mayor a dos (2,00) veces.**

$$\text{RDP} = \frac{\text{PASIVO TOTAL}}{\text{PATRIMONIO NETO}} \leq 2$$

Al 31 de marzo de 2013:

$$\text{RDP} = \frac{\text{PASIVO TOTAL}}{\text{PATRIMONIO NETO}} = 0.15$$



---

### **13.7. Cambios en los Responsables de la Elaboración y Revisión de la Información Financiera**

En fecha 25 de julio de 2012 se registra la renuncia del Sr. Carlos J. Paricollo Serrano quien desempeño sus funciones hasta el 15 de agosto de 2012; en fecha 31 de julio de 2012 ingresa el nuevo Contador General del Hotel el Sr. Juan Carlos Millan quien a la fecha se encuentra desempeñando las funciones inherentes al cargo.

Los dictámenes de auditoría externa de las gestiones 2010 y 2011 estuvieron a cargo de la firma auditora Ernst & Young, después de realizar la auditoría de estas dos gestiones (sin tener observaciones y abstenciones) el directorio determino que para la gestión 2012 se realizaría el cambio de firma auditora, escogiéndose a la firma BDO.

Los auditores externos BDO en fecha 22 de marzo de 2013, emitieron su informe de los estados financieros de Mercantile Investment Corporation Bolivia S.A. (MERINCO S.A.) de la gestión 2012 sin salvedad.

## 13.8. Estados Financieros

**CUADRO 10: BALANCE GENERAL**  
(EXPRESADO EN MILLONES DE BOLIVIANOS Y PORCENTAJE)

	2010	2011	2012		2010-2011	2010-2011	2011-2012	2011-2012
	Reexpresado	Reexpresado	Reexpresado	Mar-13	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
<b>ACTIVO</b>								
<b>Activo Corriente</b>								
Disponibilidades	0.28	1.19	1.13	1.24	0.91	320.69%	-0.06	-5.34%
Inversiones temporarias	1.04	0.85	1.02	1.00	-0.19	-18.30%	0.18	20.76%
Cuentas por Cobrar	0.85	1.04	2.21	3.11	0.20	23.65%	1.16	111.31%
Inventarios	2.16	2.19	2.56	2.43	0.03	1.29%	0.37	16.97%
Gastos pagados por anticipado	0.07	0.04	0.08	0.10	-0.03	-38.66%	0.04	85.14%
<b>Total activo corriente</b>	<b>4.40</b>	<b>5.32</b>	<b>7.00</b>	<b>7.87</b>	<b>0.92</b>	<b>20.82%</b>	<b>1.68</b>	<b>31.68%</b>
<b>Activo no Corriente</b>								
Acciones de Subsidiaria y Afiliadas	0.34	0.30	0.31	0.36	-0.04	-12.52%	0.01	2.91%
Certificados de aportación telefónica	0.19	0.17	0.16	0.16	-0.02	-9.99%	-0.01	-4.58%
Proyectos	0.11	0.27	0.28	0.24	0.15	138.79%	0.02	6.22%
Inversiones adquiridas a través de la Bolsa Boliviana de Valores	0.76	-	1.55	1.53	-0.76	-100.00%	1.55	100.00%
Activo fijo	28.78	28.01	27.58	27.57	-0.77	-2.66%	-0.43	-1.52%
Otros Activos	0.10	0.08	0.04	0.03	-0.02	-17.38%	-0.05	-54.02%
<b>Total activo no corriente</b>	<b>30.28</b>	<b>28.83</b>	<b>29.93</b>	<b>29.89</b>	<b>-1.45</b>	<b>-4.78%</b>	<b>1.10</b>	<b>3.81%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>34.68</b>	<b>34.15</b>	<b>36.93</b>	<b>37.76</b>	<b>-0.53</b>	<b>-1.53%</b>	<b>2.78</b>	<b>8.15%</b>
<b>PASIVO</b>								
<b>Pasivo Corriente</b>								
Cuentas por Pagar comerciales	1.02	0.96	1.02	1.39	-0.06	-5.88%	0.06	5.89%
Impuesto a las Utilidades de las empresas	0.63	0.87	0.98	0.97	0.24	38.30%	0.11	12.86%
Emisión de pagarés y valores negociables	3.06	-	-	-	-3.06	-100.00%	-	0.00%
Otros impuestos y cargas sociales	0.52	0.68	0.43	0.54	0.16	30.37%	-0.24	-35.98%
Provisiones varias y otras cuentas por pagar	0.61	0.47	0.51	0.64	-0.13	-21.68%	0.03	7.20%
Ingresos Diferidos	-	-	-	0.36	-	0.00%	-	0.00%
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>5.83</b>	<b>2.98</b>	<b>2.94</b>	<b>3.91</b>	<b>-2.85</b>	<b>-48.92%</b>	<b>-0.04</b>	<b>-1.39%</b>
<b>Pasivo no Corriente</b>								
Previsión para indemnizaciones	1.44	1.14	1.00	0.97	-0.30	-20.66%	-0.14	-12.46%
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>1.44</b>	<b>1.14</b>	<b>1.00</b>	<b>0.97</b>	<b>-0.30</b>	<b>-20.66%</b>	<b>-0.14</b>	<b>-12.46%</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>7.26</b>	<b>4.12</b>	<b>3.93</b>	<b>4.87</b>	<b>-3.15</b>	<b>-43.34%</b>	<b>-0.18</b>	<b>-4.45%</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>								
Capital Pagado	11.30	11.30	11.30	11.30	-	0.00%	-	0.00%
Ajustes de Capital	5.35	5.35	5.35	5.35	-0.00	0.00%	0.00	0.00%
Ajustes global del patrimonio	0.02	0.02	0.02	0.02	-0.00	-8.95%	-0.00	-4.58%
Reserva legal	0.30	0.38	0.51	0.51	0.08	26.83%	0.12	32.13%
Ajuste de Reservas Patrimoniales	0.12	0.14	0.15	0.15	0.02	12.53%	0.01	6.05%
Resultados acumulados	10.32	12.84	15.67	15.57	2.52	24.46%	2.83	22.07%
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>27.41</b>	<b>30.03</b>	<b>33.00</b>	<b>32.89</b>	<b>2.62</b>	<b>9.55%</b>	<b>2.97</b>	<b>9.87%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>34.68</b>	<b>34.15</b>	<b>36.93</b>	<b>37.76</b>	<b>-0.53</b>	<b>-1.53%</b>	<b>2.78</b>	<b>8.15%</b>

Fuente: MERINCO S.A.

**CUADRO 11: ANALISIS VERTICAL DEL BALANCE GENERAL  
(EXPRESADO EN PORCENTAJE)**

	2010 Reexpresado	2011 Reexpresado	2012 Reexpresado	Mar-13
<b>ACTIVO</b>				
<b>Activo Corriente</b>				
Disponibilidades	0.81%	3.48%	3.05%	3.27%
Inversiones temporarias	2.99%	2.48%	2.77%	2.64%
Cuentas por Cobrar	2.44%	3.06%	5.98%	8.23%
Inventarios	6.24%	6.42%	6.94%	6.44%
Gastos pagados por anticipado	0.20%	0.13%	0.22%	0.25%
<b>Total activo corriente</b>	<b>12.69%</b>	<b>15.57%</b>	<b>18.96%</b>	<b>20.84%</b>
<b>Activo no Corriente</b>				
Acciones de Subsidiaria y Afiliadas	0.98%	0.87%	0.83%	0.94%
Certificados de aportación telefónica	0.55%	0.50%	0.44%	0.43%
Proyecto	0.32%	0.78%	0.76%	0.63%
Inversiones adquiridas a través de la Bolsa Boliviana de Valores	2.18%	0.00%	4.20%	4.06%
Activo fijo	82.98%	82.03%	74.69%	73.02%
Otros Activos	0.30%	0.25%	0.11%	0.07%
<b>Total activo no corriente</b>	<b>87.31%</b>	<b>84.43%</b>	<b>81.04%</b>	<b>79.16%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>
<b>PASIVO</b>				
<b>Pasivo Corriente</b>				
Cuentas por Pagar comerciales	2.95%	2.82%	2.76%	3.69%
Impuesto a las Utilidades de las empresas	1.80%	2.53%	2.65%	2.56%
Emisión de pagarés y valores negociables	8.82%	0.00%	0.00%	0.00%
Otros impuestos y cargas sociales	1.50%	1.98%	1.17%	1.44%
Provisiones varias y otras cuentas por pagar	1.75%	1.39%	1.38%	1.71%
Ingresos Diferidos	0.00%	0.00%	0.00%	0.96%
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>16.81%</b>	<b>8.72%</b>	<b>7.95%</b>	<b>10.35%</b>
<b>Pasivo no Corriente</b>				
Previsión para indemnizaciones	4.14%	3.33%	2.70%	2.56%
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>4.14%</b>	<b>3.33%</b>	<b>2.70%</b>	<b>2.56%</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>20.95%</b>	<b>12.05%</b>	<b>10.65%</b>	<b>12.90%</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>				
Capital Pagado	32.59%	33.09%	30.60%	29.92%
Ajustes de Capital	15.41%	15.65%	14.47%	14.15%
Ajustes global del patrimonio	0.07%	0.06%	0.06%	0.05%
Reserva legal	0.87%	1.13%	1.37%	1.34%
Ajuste de Reservas Patrimoniales	0.36%	0.41%	0.40%	0.39%
Resultados acumulados	29.75%	37.60%	42.44%	41.23%
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>79.05%</b>	<b>87.95%</b>	<b>89.35%</b>	<b>87.10%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: MERINCO S.A.

**CUADRO 12: ESTADO DE RESULTADOS  
(EXPRESADO EN MILLONES DE BOLIVIANOS Y PORCENTAJE)**

	2010 Reexpresado	2011 Reexpresado	2012 Reexpresado	Mar-13	2010-2011 Absoluto	2010-2011 Relativo	2011-2012 Absoluto	2011-2012 Relativo
Ingresos por servicios de hospedaje y otros	13.93	14.30	14.91	3.14	0.37	2.68%	0.60	4.21%
Costos Operativos y de Comercialización	-8.87	-9.00	-9.06	-2.68	-0.13	1.43%	-0.07	0.72%
<b>GANANCIA BRUTA</b>	<b>5.06</b>	<b>5.31</b>	<b>5.84</b>	<b>0.46</b>	<b>0.25</b>	<b>4.87%</b>	<b>0.54</b>	<b>10.14%</b>
Gastos de Administración	-2.99	-2.41	-2.50	-0.64	0.58	-19.39%	-0.09	3.62%
Gastos Financieros	-0.25	-0.01	-	-	0.24	-94.32%	0.01	-100.00%
<b>GANANCIA OPERATIVA</b>	<b>1.82</b>	<b>2.88</b>	<b>3.34</b>	<b>-0.18</b>	<b>1.06</b>	<b>58.59%</b>	<b>0.46</b>	<b>16.14%</b>
Intereses Ganados	0.02	0.02	0.02	0.00	-0.00	-9.02%	0.00	16.43%
Participación Patrimonial en subsidiaria y afiliadas	0.11	0.06	0.05	-0.00	-0.05	-48.54%	-0.01	-9.26%
Otros Ingresos	0.18	0.16	0.16	0.05	-0.02	-10.56%	-0.00	-1.39%
Otros Gastos	-0.11	-0.10	-0.23	-0.01	0.01	-13.14%	-0.13	140.01%
Diferencia de Cambio	0.01	0.00	0.00	-0.00	-0.01	-58.92%	-0.00	-59.22%
Mantenimiento de Valor	-	-	0.00	-	-	0.00%	0.00	0.00%
Ajuste por Inflación y Tenencia de Bienes	0.07	0.10	0.09	-0.06	0.04	54.58%	-0.01	-14.04%
Compensación de impuesto a las transacciones	0.47	0.48	0.51	0.10	0.01	2.11%	0.04	7.58%
Ajuste de ejercicios anteriores	-0.04	-0.12	-0.01	-0.01	-0.08	176.01%	0.11	-93.66%
<b>Total Otros Ingresos Egresos</b>	<b>0.70</b>	<b>0.60</b>	<b>0.60</b>	<b>0.07</b>	<b>-0.10</b>	<b>-13.96%</b>	<b>-0.01</b>	<b>-1.04%</b>
<b>GANANCIA ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>2.52</b>	<b>3.48</b>	<b>3.94</b>	<b>-0.11</b>	<b>0.97</b>	<b>38.34%</b>	<b>0.46</b>	<b>13.16%</b>
Impuesto a las Utilidades	-0.63	-0.87	-0.98	-	-0.24	38.30%	-0.11	12.86%
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	<b>1.89</b>	<b>2.62</b>	<b>2.97</b>	<b>-0.11</b>	<b>0.73</b>	<b>38.35%</b>	<b>0.35</b>	<b>13.26%</b>

Fuente: MERINCO S.A.

**CUADRO 13: ANALISIS VERTICAL DEL ESTADO DE RESULTADOS  
(EXPRESADO EN PORCENTAJE)**

	<b>2010 Reexpresado</b>	<b>2011 Reexpresado</b>	<b>2012 Reexpresado</b>	<b>Mar-13</b>
Ingresos por servicios de hospedaje y otros	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Costos Operativos y de Comercialización	-63.68%	-62.91%	-60.80%	-85.24%
<b>GANANCIA BRUTA</b>	<b>36.32%</b>	<b>37.09%</b>	<b>39.20%</b>	<b>14.76%</b>
Gastos de Administración	-21.48%	-16.87%	-16.77%	-20.46%
Gastos Financieros	-1.80%	-0.10%	0.00%	0.00%
<b>GANANCIA OPERATIVA</b>	<b>13.03%</b>	<b>20.12%</b>	<b>22.43%</b>	<b>-5.70%</b>
Intereses Ganados	0.12%	0.11%	0.12%	0.13%
Participación Patrimonial en subsidiaria y afiliadas	0.81%	0.40%	0.35%	-0.05%
Otros Ingresos	1.32%	1.15%	1.09%	1.70%
Otros Gastos	-0.79%	-0.67%	-1.54%	-0.36%
Diferencia de Cambio	0.08%	0.03%	0.01%	0.00%
Mantenimiento de Valor	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Ajuste por Inflación y Tenencia de Bienes	0.48%	0.73%	0.60%	-1.98%
Compensación de impuesto a las transacciones	3.34%	3.32%	3.43%	3.03%
Ajuste de ejercicios anteriores	-0.32%	-0.85%	-0.05%	-0.16%
<b>Total Otros Ingresos Egresos</b>	<b>5.05%</b>	<b>4.23%</b>	<b>4.01%</b>	<b>2.29%</b>
<b>GANANCIA ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>18.08%</b>	<b>24.35%</b>	<b>26.44%</b>	<b>-3.40%</b>
Impuesto a las Utilidades	-4.49%	-6.05%	-6.55%	0.00%
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	<b>13.58%</b>	<b>18.30%</b>	<b>19.89%</b>	<b>-3.40%</b>

Fuente: MERINCO S.A.

**CUADRO 14: INDICADORES FINANCIEROS  
(EXPRESADO EN PORCENTAJE)**

CONCEPTO	FORMULA	INTERPRETACION	2010 Reexpresado	2011 Reexpresado	2012 Reexpresado	Mar-13
<b>Ratios de Liquidez</b>						
Coficiente de Liquidez	(Activo Corriente/ Pasivo Corriente)	Veces	0.76	1.79	2.39	2.01
Prueba Acida	(Activo Corriente - Inventarios)/(Pasivo Corriente)	Veces	0.38	1.05	1.51	1.39
Capital de Trabajo	(Activo Corriente - Pasivo Corriente)	Millones de Bs	-1.43	2.34	4.07	3.96
<b>Ratios de Endeudamiento</b>						
Razon de Endeudamiento	(Total Pasivo/ Total Activo)	Porcentaje	20.95%	12.05%	10.65%	12.90%
Patrimonio/Activo	(Total Patrimonio Neto/ Total Activo)	Porcentaje	79.05%	87.95%	89.35%	87.10%
Razon Deuda Capital	(Total Pasivo/Total Patrimonio Neto)	Veces	0.26	0.14	0.12	0.15
Proporcion Deuda a Corto Plazo	(Total Pasivo Corriente / Total Pasivo)	Porcentaje	80.24%	72.34%	74.66%	80.19%
Proporcion Deuda a Largo Plazo	(Total Pasivo No Corriente / Total Pasivo)	Porcentaje	19.76%	27.66%	25.34%	19.81%
<b>Ratios de Actividad</b>						
Rotacion Cuentas por Cobrar	(Total Ingresos Operacionales / Cuentas por Cobrar)	Veces	16.49	13.69	6.75	
Plazo Promedio de Cobro	(360 / Rotacion Cuentas por Cobrar)	Dias	22	26	53	
Rotacion Cuentas por Pagar	(Total Costos Operacionales / Cuentas por Pagar Comerciales)	Veces	8.69	9.36	8.90	
Plazo Promedio de Pago	(360 / Rotacion Cuentas por Pagar)	Dias	41	38	40	
<b>Ratios de Rentabilidad</b>						
ROE Retorno sobre Patrimonio	(Utilidad Neta / Patrimonio)	Porcentaje	6.90%	8.72%	8.99%	
ROA Retorno sobre Activos	(Utilidad Neta / Activos)	Porcentaje	5.46%	7.67%	8.03%	
Margen Operativo	(Utilidad Operativa / Total Ingresos Operacionales)	Porcentaje	36.32%	37.09%	39.20%	14.76%
Margen Neto	(Utilidad Neta / Total Ingresos Operacionales)	Porcentaje	13.58%	18.30%	19.89%	-3.40%

Fuente: MERINCO S.A.

## ANEXO I

# ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 CON INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

## ANEXO II

# ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO DE 2013 CON INFORME DE AUDITORIA INTERNA



ANEXO III  
PRIMER ANEXO DE  
ACTUALIZACIONES DEL  
PROSPECTO MARCO  
(JULIO 2015)

# 1. DECLARACION JURADA DEL ESTRUCTURADOR POR LA INFORMACION CONTENIDA EN EL ANEXO DE ACTUALIZACIONES DEL PROSPECTO MARCO DEL PROGRAMA DE EMISIONES

## ACTA DE DECLARACION JURADA

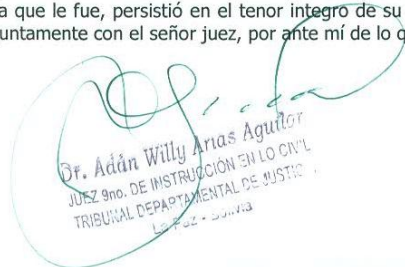
En la ciudad de La Paz, a horas diez am del día 20 de julio de dos mil quince, se hizo presente ante este despacho judicial, la persona que responde al nombre de **LUISA MARCELA JULIA CABRERIZO UZÍN** con cédula de identidad N° 2312285 L.P., con domicilio en esta ciudad, mayor de edad, hábil por derecho, en representación legal de MERCANTIL SANTA CRUZ AGENCIA DE BOLSA S.A., quien previo juramento de ley, manifestó lo siguiente:

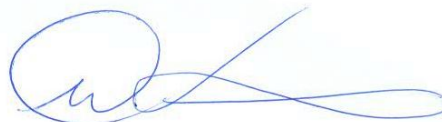
**AL PUNTO UNICO:** "Como Gerente General de MERCANTIL SANTA CRUZ AGENCIA DE BOLSA S.A., declaro que hemos realizado una investigación dentro del ámbito de nuestra competencia y en el modo que resulta apropiado de acuerdo a las circunstancias, lo que nos lleva a considerar que la información proporcionada por MERCANTILE INVESTMENT CORPORATION (BOLIVIA) S.A., para la Actualización del Prospecto Marco del Programa de Emisiones de Bonos denominado "Bonos MERINCO", o en su caso incorporada por referencia, cumple de manera razonable con lo exigido en las normas vigentes, es decir, que dicha información es revelada en forma veraz, suficiente, oportuna y clara. En el caso de aquella información que fue objeto del pronunciamiento de un experto en la materia o se deriva de dicho pronunciamiento, se carecen de motivos para considerar que ésta se encuentra en discordancia con lo aquí expresado.

Quien desee adquirir los Bonos MERINCO que formen parte de las Emisiones comprendidas dentro del Programa de Emisiones de Bonos MERINCO que se ofrecen, deberá basarse en su propia evaluación de la información presentada en el presente Prospecto Marco del Programa de Emisiones de Bonos MERINCO, en su Actualización y en los Prospectos Complementarios (y sus Actualizaciones) de cada emisión incluida en el Programa de Emisiones, respecto a los Valores y a la transacción propuesta.

La adquisición de los Bonos MERINCO que formen parte de las Emisiones comprendidas dentro del Programa de Emisiones de Bonos MERINCO, presupone la aceptación por el suscriptor o comprador de todos los términos y condiciones de la Oferta Pública tal como aparecen en el presente Prospecto Marco del Programa de Emisiones, en su Actualización y en los respectivos Prospectos Complementarios (y sus Actualizaciones).

Leída que le fue, persistió en el tenor íntegro de su Declaración Jurada Voluntaria, firmando al pie conjuntamente con el señor juez, por ante mí de lo que doy fe.

  
Dr. Adán Willy Arias Aguilón  
JUEZ gno. DE INSTRUCCIÓN EN LO CIVIL  
TRIBUNAL DEPARTAMENTAL DE JUSTICIA  
La Paz - Bolivia

  
LUISA MARCELA JULIA CABRERIZO UZÍN  
CI: 2312285 LP

  
ANTE MÍ  
Giovanni N. Bastos Vargas  
ABOGADO  
EN LO CIVIL

## DECLARACION JURADA DEL ESTRUCTURADOR POR LA INFORMACION CONTENIDA EN EL ANEXO DE ACTUALIZACIONES DEL PROSPECTO MARCO DEL PROGRAMA DE EMISIONES

### ACTA DE DECLARACION JURADA


En la ciudad de La Paz, a horas diez treinta am del día 20 de julio de dos mil quince, se hizo presente ante este despacho judicial, la persona que responde al nombre de **VALERIA ROXANA RIOS MOLINA** con cédula de identidad N° 4339105 L.P., con domicilio en esta ciudad, mayor de edad, hábil por derecho, quien previo juramento de ley, manifestó lo siguiente:

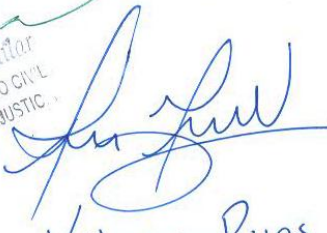
**AL PUNTO UNICO:** "Como Ejecutivo de Estructuración de Emisiones de **MERCANTILE SANTA CRUZ AGENCIA DE BOLSA S.A.**, declaro que hemos realizado una investigación dentro del ámbito de nuestra competencia y en el modo que resulta apropiado de acuerdo a las circunstancias, lo que nos lleva a considerar que la información proporcionada por **MERCANTILE INVESTMENT CORPORATION (BOLIVIA) S.A.**, para la Actualización del Prospecto Marco del Programa de Emisiones de Bonos denominado "Bonos **MERINCO**", o en su caso incorporada por referencia, cumple de manera razonable con lo exigido en las normas vigentes, es decir, que dicha información es revelada en forma veraz, suficiente, oportuna y clara. En el caso de aquella información que fue objeto del pronunciamiento de un experto en la materia o se deriva de dicho pronunciamiento, se carecen de motivos para considerar que ésta se encuentra en discordancia con lo aquí expresado.


Quien desee adquirir los Bonos **MERINCO** que formen parte de las Emisiones comprendidas dentro del Programa de Emisiones de Bonos **MERINCO** que se ofrecen, deberá basarse en su propia evaluación de la información presentada en el presente Prospecto Marco del Programa de Emisiones de Bonos **MERINCO**, en su Actualización y en los Prospectos Complementarios (y sus Actualizaciones) de cada emisión incluida en el Programa de Emisiones, respecto a los Valores y a la transacción propuesta.

La adquisición de los Bonos **MERINCO** que formen parte de las Emisiones comprendidas dentro del Programa de Emisiones de Bonos **MERINCO**, presupone la aceptación por el suscriptor o comprador de todos los términos y condiciones de la Oferta Pública tal como aparecen en el presente Prospecto Marco del Programa de Emisiones, en su Actualización y en los respectivos Prospectos Complementarios (y sus Actualizaciones).

Leída que le fue, persistió en el tenor íntegro de su Declaración Jurada Voluntaria, firmando al pie conjuntamente con el señor juez, por ante mí de lo que doy fe.


  
**Dr. Adán Willy Arias Aguilar**  
 JUEZ 9no. DE INSTRUCCIÓN EN LO CIVIL  
 TRIBUNAL DEPARTAMENTAL DE JUSTICIA  
 La Paz - Bolivia

  
**VALERIA RIOS MOLINA**  
 C.I. 4339105 L.P.


  
**Giovanna N. Bustos Vargas**  
 ANTE MI  
 ACTUARIO ABOGADO  
 Juzgado 9no de Instrucción en lo Civil  
 TRIBUNAL DEPARTAMENTAL DE JUSTICIA  
 La Paz - Bolivia

## 2. DECLARACION JURADA DEL EMISOR POR LA INFORMACION CONTENIDA EN EL ANEXO DE ACTUALIZACIONES DEL PROSPECTO MARCO DEL PROGRAMA DE EMISIONES

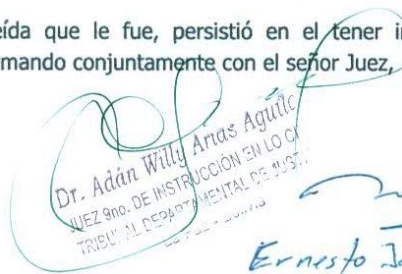
### ACTA DE DECLARACION JURADA


En la ciudad de La Paz, a horas nueve am del día 13 de julio de dos mil quince, se hizo presente ante este despacho judicial, la persona que responde al nombre de **ERNESTO JAVIER MITRE QUEVEDO**, con cédula de identidad N° 3151909 CB y domicilio en esta ciudad, mayor de edad y hábil por derecho, en representación legal de **Mercantile Investment Corporation (Bolivia) S.A.**, como Gerente General, quien previo juramento de ley, manifestó lo siguiente:


**PRIMERO.- "Declaro que Mercantile Investment Corporation (Bolivia) S.A. MERINCO S.A. representada por mi persona, ha presentando ante la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) una declaración respecto a la veracidad de la información como parte de la solicitud de autorización e inscripción en el Registro del Mercado de Valores (RMV) del Programa de Emisiones de Bonos denominado "Bonos MERINCO" y presenta una declaración respecto a la veracidad de la información de la presente Actualización, para la Oferta Pública de las Emisiones comprendidas dentro del Programa de Emisiones".**

**SEGUNDO.- "Asimismo, manifiesto que no tengo conocimiento de información relevante alguna que haya sido omitida, tergiversada o que conlleve a errores en el Prospecto Marco del Programa de Emisiones de Bonos MERINCO y en la presente Actualización a ser presentada ante la ASFI".**

Leída que le fue, persistió en el tener íntegro de su Declaración Jurada Voluntaria, firmando conjuntamente con el señor Juez, por ante mí de lo que doy fe.

  
 Dr. Adán Willy Anas Aguilar  
 JUEZ 900. DE INSTRUCCIÓN EN LO CIVIL  
 TRIBUNAL DEPARTAMENTAL DE JUSTICIA  
 La Paz - Bolivia

  
 Ernesto Javier Mitre Quevedo  
 3151909 CB

ANTE MI  
  
 Giovanna N. Bustos Vargas  
 ACTUARIA ABOGADO  
 Juzgado 900 de Instrucción en lo Civil  
 TRIBUNAL DEPARTAMENTAL DE JUSTICIA  
 La Paz - Bolivia

## DECLARACION JURADA DEL EMISOR POR LA INFORMACION CONTENIDA EN EL ANEXO DE ACTUALIZACIONES DEL PROSPECTO MARCO DEL PROGRAMA DE EMISIONES

### ACTA DE DECLARACION JURADA

En la ciudad de La Paz, a horas nueve am del día 17 de julio de dos mil quince, se hizo presente ante este despacho judicial, la persona que responde al nombre de **LUIS LILSEN CORDERO BETANCOURT**, con cédula de identidad N° 4835232 LP y domicilio en esta ciudad, mayor de edad y hábil por derecho, en representación legal de **Mercantile Investment Corporation (Bolivia) S.A.**, como Gerente Administrativo Financiero, quien previo juramento de ley, manifestó lo siguiente:

**PRIMERO.- "Declaro que Mercantile Investment Corporation (Bolivia) S.A. MERINCO S.A. representada por mi persona, ha presentado ante la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) una declaración respecto a la veracidad de la información como parte de la solicitud de autorización e inscripción en el Registro del Mercado de Valores (RMV) del Programa de Emisiones de Bonos denominado "Bonos MERINCO" y presenta una declaración respecto a la veracidad de la información de la presente Actualización, para la Oferta Pública de las Emisiones comprendidas dentro del Programa de Emisiones".**

**SEGUNDO.- "Asimismo, manifiesto que no tengo conocimiento de información relevante alguna que haya sido omitida, tergiversada o que conlleve a errores en el Prospecto Marco del Programa de Emisiones de Bonos MERINCO y en la presente Actualización a ser presentada ante la ASFI".**

Leída que le fue, persistió en el tener integro de su Declaración Jurada Voluntaria, firmando conjuntamente con el señor Juez, por ante mí de lo que doy fe.

  
Luis Lilsen Cordero Betancourt  
CI 4835232-LP.

  
Dr. Adán Willy Arias Aguilera  
JUEZ 9no. DE INSTRUCCIÓN EN LO CIVIL  
TRIBUNAL DEPARTAMENTAL DE JUSTICIA  
La Paz - Bolivia

  
ANTE MI  
Giovanna N. Bustos Vargas  
ACTUARIA ABOGADO  
Juzgado 9no de Instrucción en lo Civil  
TRIBUNAL DEPARTAMENTAL DE JUSTICIA  
La Paz - Bolivia

### 3. ANTECEDENTES

- La Junta General Extraordinaria Accionistas de Mercantile Investment Corporation Bolivia S.A., celebrada en la ciudad de La Paz en fecha 11 de junio de 2012, aprobó este Programa de Emisiones de Bonos, de acuerdo a lo establecido por el Código de Comercio, por la Ley del Mercado de Valores y sus respectivos reglamentos, según consta en la respectiva Acta “Acta de Junta”, protocolizada ante la Notaria de Fe Pública No. 22 de la ciudad de La Paz, a cargo de la Dra. Lumen Verónica Molina Pascual, mediante Testimonio No. 48/2012, de fecha 14 de junio de 2012, inscrita en el Registro de Comercio administrado por FUNDEMPRESA en fecha 26 de junio de 2012 bajo el No. 00013016 del libro del registro No. 10.
- La Junta General Extraordinaria Accionistas de Mercantile Investment Corporation Bolivia S.A., celebrada en la ciudad de La Paz en fecha 20 de diciembre de 2012, realizó enmiendas y ajustes al Acta de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 11 de junio de 2012, protocolizada ante la Notaria de Fe Pública No. 22 de la ciudad de La Paz, mediante Testimonio No. 48/2012, de fecha 14 de junio de 2012. Estas enmiendas y ajustes constan en la respectiva Acta, protocolizada por ante la Notaria de Fe Pública No. 107 de la ciudad de La Paz, a cargo del Dr. Orlando Remy Luna Angulo, mediante Testimonio No. 91/2012, de fecha 28 de diciembre de 2012, inscrita en el Registro Comercio administrado por FUNDEMPRESA en fecha 31 de diciembre de 2012 bajo el No. 000138025 del libro del registro No. 10.
- La Junta General Extraordinaria Accionistas de Mercantile Investment Corporation Bolivia S.A., celebrada en la ciudad de La Paz en fecha 27 de marzo de 2013, realizó enmiendas y ajustes al Acta de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en fecha 11 de junio de 2012, modificada mediante Acta de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en fecha 20 de diciembre de 2012, estas enmiendas y ajustes constan en la respectiva Acta, protocolizada ante la Notaria de Fe Pública No. 107 de la ciudad de La Paz, a cargo del Dr. Orlando Remy Luna Angulo, mediante Testimonio No. 54/2013, de fecha 1 de abril de 2013, inscrita en el Registro Comercio administrado por FUNDEMPRESA en fecha 10 de abril de 2013 bajo el No. 0000722114 del libro del registro No. 10.
- La Junta General Extraordinaria de Accionistas de Mercantile Investment Corporation Bolivia S.A. celebrada en la ciudad de La Paz en fecha 9 de junio de 2015 protocolizada ante la Notaria de Fe Pública No. 107 de la ciudad de La Paz, a cargo del Dr. Orlando Remy Luna Angulo, mediante Testimonio No. 129/2015, inscrita en el Registro de Comercio administrado por FUNDEMPRESA en fecha 16 de junio de 2015 bajo el No. 000147235 del libro del registro No. 10, determinó aprobar ciertas modificaciones a las condiciones del Programa de Emisiones de Bonos MERINCO establecidas por la Junta General Extraordinaria de Accionistas reunida en fecha 11 de junio de 2012, aclaradas y modificadas parcialmente por las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas de fechas 20 de diciembre de 2012 y 27 de marzo de 2013. Estas modificaciones, en aplicación del punto 2.17 del Acta de la Junta Extraordinaria de Accionistas fecha 11 de junio de 2012 y las Juntas que posteriormente modifican y aclaran sus determinaciones, fueron

aprobadas por el cien por ciento (100%) de los Tenedores de Bonos reunidos en Asambleas Generales de Tenedores de Bonos de cada una de las emisiones dentro del Programa de Emisiones de Bonos MERINCO llevadas a cabo en fecha 15 de junio de 2015.

#### 4. ACTUALIZACIONES

##### ACTUALIZACIÓN Nº 1

###### PROPÓSITO DEL PROGRAMA

Se modifica el tercer bullet del numeral **2.1 PROPÓSITO DEL PROGRAMA DE EMISIONES** del Acta de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 11 de junio de 2012, modificada mediante Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas celebradas en fechas 20 de diciembre de 2012 y 27 de marzo de 2013. La nueva redacción es la siguiente:

- “El proyecto consta de un edificio de 13 pisos, de los cuales dos serán destinados a una Agencia Bancaria (que posteriormente se alquilará) y el resto estará destinado a las instalaciones del Apart Hotel, que contará con 72 habitaciones, lobby, restaurante y espacios complementarios”.

##### ACTUALIZACIÓN Nº 2

###### DESTINO DE LOS RECURSOS

Se modifica el destino de los recursos establecido en el numeral 1.6 (pág. 14), en el numeral 3 (pág. 49) del presente Prospecto Marco y en el numeral **2.2 CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA DE EMISIONES DE BONOS Y SUS EMISIONES** del Acta de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 11 de junio de 2012, modificada mediante Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas celebradas en fechas 20 de diciembre de 2012 y 27 de marzo de 2013. La nueva redacción es la siguiente:

“Los recursos monetarios obtenidos de la colocación de los Bonos que componen las diferentes Emisiones del Programa de Emisiones, serán destinados a la construcción y puesta en marcha del Apart Hotel, lo que incluirá:

- El Proyecto de Arquitectura
- La construcción del Apart Hotel
- La dirección y supervisión de la construcción
- La adquisición de todo el equipamiento necesario para la puesta en marcha del Apart Hotel
- El capital de operaciones para el funcionamiento del Apart Hotel.

**Adicionalmente, los recursos monetarios obtenidos por la colocación de los Bonos podrán estar destinados al pago de capital que correspondan a los cupones de cualquiera de las emisiones dentro del Programa.**

Las personas delegadas por la Junta en virtud a los señalado en el numeral 2.3 del Acta de la Junta, establecerán el destino específico de los fondos y el plazo de utilización”.

---

## ACTUALIZACIÓN Nº 3

### NUEVA FECHA DE PUESTA EN MARCHA DEL APART HOTEL

Se modifica lo establecido en el numeral **2.23.1 inciso d) (pág. 34) COMPROMISOS EN RELACIÓN AL PROYECTO Y PUESTA EN MARCHA DEL APART HOTEL** del presente Prospecto Marco y del numeral 2.5.1 (Compromisos Positivos y Negativos) del Acta de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en fecha 11 de junio de 2012, modificada mediante Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas celebradas en fecha 20 de diciembre de 2012 y 27 de marzo de 2013. La nueva redacción es la siguiente:

**“d) Realizar el Inicio de Operaciones del Apart Hotel dentro de los 27 (veintisiete) meses siguientes a la fecha de la primera emisión dentro del Programa de Emisiones.”**

#### ACLARACIÓN:

Se aclara que estos retrasos son básicamente porque el Directorio ha estado trabajando en la negociación y obtención de una franquicia con la prestigiosa cadena internacional Hilton Worldwide, con su marca HAMPTON INN Hotels, lo que implica una serie de inversiones adicionales para adecuar el Hotel y los servicios que serán presentados a los estándares de esa cadena.

Estas adecuaciones implican una inversión adicional en el Proyecto del Hotel de aproximadamente USD 900.000 (Novecientos mil 00/100 Dólares Americanos); sin embargo esta inversión se financiará sin dificultades por lo que no será necesario requerir aportes de los accionistas ni tomar un nuevo endeudamiento fuera del Programa de Emisiones de Bonos MERINCO. Este incremento en la inversión permitirá incrementar los ingresos de la sociedad, ya que contar con el respaldo de la marca mejora la ocupación y las tarifas proyectadas, y la competitividad del producto ofertado versus los nuevos competidores de otras marcas internacionales de Hotel que ingresan al mercado de Santa Cruz a partir de la próxima gestión (Radisson, Marriot).

## ACTUALIZACIÓN Nº 4

### DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Se modifica lo establecido en el numeral **12. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO (pág. 73)** del presente Prospecto Marco. La nueva redacción es la siguiente:

#### 12. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Se construirá un Apart Hotel en la ciudad de Santa Cruz de la Sierra. El Apart Hotel estará enfocado a las empresas que se encuentran por el sector Equipetrol Norte, que actualmente se considera la Zona Empresarial de Santa Cruz.

El Apart Hotel, estará enfocado a huéspedes que lleguen a la ciudad de Santa Cruz por turismo o vacaciones, ya que contará con ambientes de amenities; también está enfocado a ejecutivos que necesiten una estadía confortable y cómoda para la mejor realización de sus negocios.



### 12.1. Características Generales del Proyecto

La superficie sobre la que estará construida el Apart es de 817.5 m<sup>2</sup>, distribuidos principalmente en construcción para el Apart Hotel y un ambiente comercial, el cual por el espacio permitirá hacer una torre de:

- Subsuelo para 24 parqueos y áreas de soporte de operaciones como ser: salas de máquinas, almacenes, comedor y vestuarios de personal.
- Planta Baja destinada al ambiente comercial: (Agencia Bancaria) y Lobby del Apart Hotel, en el 1er Piso se encuentra el salón de reuniones.
- Nueve plantas de Habitaciones.
- Una planta de Amenities: Cafetería, Bar y Gimnasio

Haciendo un total de 13 plantas con una superficie de 5.147.55 m<sup>2</sup> construidos.

### 12.2. Descripción del Apart Hotel

El Apart Hotel contará con un área de recepción, un pequeño lobby para la recepción del huésped, un Business Center y un snack bar; todo para que el huésped sea acogido de la mejor manera y con la mayor calidad.

El huésped del Apart Hotel tendrá a su disposición 72 unidades habitacionales entre suites y habitaciones ejecutivas simples, algunas con la funcionalidad “connecting”.

El Apart Hotel contará con 24 estacionamientos en el subsuelo de la torre, así como también dos cuartos de lavaropa para huéspedes.

El Apart Hotel ofrecerá servicio de desayuno buffet por las mañanas, almuerzo ejecutivo y cafetería – bar por las noches, en un ambiente que será privilegiado por la vista panorámica, ya que se encuentra ubicada en la última planta de la torre.

En el mismo nivel de cafetería y bar, piso 11, se encuentra el gimnasio del hotel para huéspedes con máquinas de última generación y tecnología.

Por otro lado, el ambiente comercial estará situado en las primeras dos plantas del edificio y tendrá un diseño innovador, basado en tecnología de punta, y visualizado conforme al entorno que será el Centro Empresarial, el cual será alquilado como una agencia bancaria, por las bondades de ubicación y exposición comercial de la zona.

El Directorio de MERINCO ha estado trabajando en la negociación y obtención de una franquicia con la prestigiosa cadena internacional Hilton Worldwide Franchising LP, para su marca HAMPTON INN, la cual está enfocada a un segmento corporativo y turístico nacional que coincide con la estrategia y segmento elegido para el desarrollo del proyecto desde su etapa inicial.

Para la obtención de esta franquicia se requieren una serie de inversiones adicionales para adecuar la infraestructura y equipamiento del Hotel, además de los servicios a los estándares exigidos por la prestigiosa cadena hotelera.

---

### **12.3. Detalle de Inversiones**

Se estima que el monto total de la inversión alcanzará aproximadamente a USD 8.76 millones. Este monto de inversión incluye la inversión en el terreno, el diseño arquitectónico, la construcción, la dirección y supervisión, el equipamiento y la puesta en marcha del Apart Hotel, además del costo financiero de las emisiones estimado en USD 1.50 millones.