INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL IN-A HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.,

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A. S.A.

VALORES QUE HA REGISTRADO: BONOS CORPORATIVOS VALORES COMERCIALES NEGOCIABLES

NUMEROS DE TELEFONO FAX DEL EMISOR:

TELEFNOS: 223-6065

FAX: 213-0622

DIRECCION DEL EMISOR: VIA ESPAÑA Y VIA ARGENTINA,

EDIFICIO CASA BELLA PRIMER PISO

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR:

EMAIL: hipotecaria@metrocreditpanama.com



I PARTE:

I INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. HISTORIA Y DESARROLLO DE LA SOLICITANTE

La empresa Hipotecaria Metrocredit, S.A., fue fundada en el año 1994, iniciando sus operaciones en el mes de junio de ese mismo año, utilizando para las operaciones los aportes de accionistas. En el mes de diciembre de 1996, obtiene la autorización de la Dirección Nacional de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias de Panamá, de acuerdo a Resolución No. 587 del 4 de diciembre de ese año, con el fin de operar como una empresa financiera autorizada.

En septiembre del año 2005, obtiene la autorización de la Comisión Nacional de Valores y de la Bolsa de Valores de Panamá, (Resolución No. CNV 209-05) con el fin de ofrecer emisión de Bonos Hipotecarios al público inversionista, lanzando la misma el 15 de septiembre de 2005 logrando colocar la totalidad de la misma por \$3 millones.

Debido al éxito de la emisión y al alto crecimiento logrado en su cartera de colocaciones, la Junta Directiva de la empresa, aprueba una nueva emisión por un monto de \$3 millones adicionales con fecha de emisión 20 de noviembre de 2006, a un plazo de cuatro años, y una tasa flotante, de libor a 3 meses mas 3% con un mínimo de 8% y un máximo de 12% anual. Esta emisión al igual que la anterior fue aprobada por la Comisión Nacional de Valores (Res. 268-06)y listada en la Bolsa de Valores de Panamá, y también fue colocada exitosamente en su totalidad.

En el año 2007 la decide incursionar en el mercado con Valores Comerciales Negociables y obtiene autorización de la Comisión Nacional de Valores para emitir \$3 millones de acuerdo a Resolución No. CNV 327-07 del 26 de diciembre de 2007, con fecha de emisión de 28 de diciembre de 2007. La misma se colocó totalmente en su totalidad en los primeros 60 días del año 2008, el plazo de la misma es de 360 días y la tasa de interés al inversionista es de 7.75% anual, pagadera mensualmente.

Esta emisión se redimió totalmente a su vencimiento el año 2008.

Posteriormente, en el año 2008, y con Resolución No. CNV 193-08 del 3 de julio de 2008, la Comisión Nacional de Valores, autorizó emisión de Bonos Hipotecarios por \$7 millones, a una tasa con un diferencial sobre



Libor. Al 31 de diciembre de 2009 se habían colocado exitosamente \$6,043,000.00.

Igualmente en el 2008, la empresa obtuvo una autorización para la Emisión de Valores Comerciales Negociables mediante la Resolución No. CNV 368-08 del 26 de noviembre de 2008 por \$5 millones, de los cuales al 31 de diciembre de 2008 se habían colocado \$3,943,000.00. Esta emisión era a una tasa de 7.75% anual, y los intereses eran pagaderos mensualmente. Al cierre del año 2009 esta emisión había sido recogida y pagada en su totalidad. Fue reemplazada por otra emisión de Valores Comerciales Negociables por \$7 millones, autorizada mediante la Resolución de la Comisión Nacional de Valores No. CNV-258-09 del 17 de agosto de 2009, a una tasa de 7.75% e intereses pagaderos mensualmente, esta emisión se colocó en su totalidad y se encuentra vigente al cierre del año 2009.

Al 31 de diciembre de 2005 la empresa cerró con una cartera de cuentas por cobrar, neta de intereses no devengados y reservas por el orden de B/.2,885,535.00, para el año 2006 fue de B/.4,441,952. Al 31 de diciembre de 2007 el monto fue de B/.8,130,092. Al 31 de diciembre de 2008, la cartera neta ascendió a B/.12,394,218.00, y para el 31 de diciembre de 2009, la misma alcanza un monto de B/.16,590,214, o sea un aumento de 33.85% sobre el año anterior.

B. PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS DEL SOLICITANTE

Panamá, mediante Escritura Pública No. 6763 de 19 de noviembre de 1994, debidamente inscrita en la Sección de Micropelículas (Mercantil) a la Ficha 293941, Rollo 44055, Imagen 45 del Registro Público del 28 de octubre de 1994 y opera como una empresa financiera autorizada por la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias de Panamá, autorizada mediante Resolución No. 587 del 4 de diciembre de 1996. La solicitante tiene sus oficinas ubicadas en Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo. Su teléfono 223-6065, Fax 213-0622 correo electrónico es:hipotecaria@metrocreditpanama.com y su apartado postal Apartado 0830-00827.

El emisor mantiene relaciones bancarias con diferentes instituciones del ramo, por líneas cercanas a \$4 millones y tiene obligaciones bancarias por \$944,815 al final del año 2009, no obstante, financia la mayor parte de sus operaciones con el producto de la venta de los Bonos Hipotecarios, Valores comerciales Negociables y su capital propio.



C. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

En la empresa financiera HIPOTECARIA METROCREDIT.S.A., la política de préstamos a partir del año 2009 es de plazo de hasta 150 meses, con la garantía hipotecaria, el 50% de esta cartera es con descuento directo y sin fiador, lo que corresponde al 80% de la cartera actual de la misma. El 20% restante de su cartera corresponde a préstamos personales a jubilados, hasta 72 meses de plazo con el descuento directo de su cheque de la Caja de Seguro Social

Ningún cliente representa más del 10% de los ingresos totales de la empresa.

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

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

D.ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

Hipotecaria Metrocredit, tiene la siguiente estructura organizativa, misma que fue instaurada desde el 7 de mayo de 1996, y que se mantiene vigente.

Junta Directiva:

Presidente: Alba Cubilla

Secretario: Carlos Herrera Correa

Tesorero: Ramón Castillero

En su estructura de funcionamiento cuenta con treinta y seis colaboradores siendo el Sr. José María Herrera Jr. su Gerente General y Apoderado General, y cuenta con treinta y cinco colaboradores adicionales, los cuales no están amparados bajo convención colectiva de trabajo, ni forman parte de sindicato alguno.

A continuación un organigrama de la empresa:





E. PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS

No Aplica

F. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES, LICENCIAS.

No Aplica

G. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

La tendencia de las operaciones para el final del año 2009 se veían muy prometedoras, a pesar de la situación mundial y la situación de los bancos en ese momento. En especial a éste último punto, la empresa no ve esta situación como un a crisis, sino como una oportunidad la restricción del crédito bancario, sobre todo de consumo, lo que abre las puertas a nuevos y sanos créditos que podrán ser otorgados por la empresa. El desarrollo del sector construcción y su impacto en la economía nacional continúan siendo factores muy prometedores, sin dejar de lado los servicios prestados a la gran cantidad de turistas y nuevos habitantes de nuestro país, con la derrama económica que esto representa, y su impacto en el interior del país especialmente, área que parece ser no impactada por esta "crisis económica internacional", además hay altas expectativas con las inversiones programadas por el nuevo gobierno en el presente año.

II ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS:

A. LIQUIDEZ:



Para el período correspondiente al al año 2009, la empresa registró activos circulantes por un monto de B/. 24,946,005 lo cual consideramos muy, bueno, ya que representa, y 28.92% de incremento vs el 31 de diciembre de 2008.

El efectivo representó B/.3,453,948 un aumento del 60.29 % vs el 31 de Diciembre de 2008 como consecuencia de la venta de nueva emisión de Vcns y una política de cobros agresiva. Este efectivo representa un 13.85% del total de los activos corrientes, representando las cuentas por cobrar casi el 85.31% o sea el área mas productiva de la empresa, que a su vez tuvo un aumento del orden del 25.24% vs el año precedente. Los activos circulantes representan el 95.37% del total de activos, el restante 4.63% está representado por mobiliario y equipo de oficinas 1.65% propiedades disponibles para la venta y otros activos representan el restante 2.98% del total de activos.

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de B/24,337,633 lo que representa un incremento de 28.79% en comparación al 31 de diciembre de 2008, basado mas que todo en un incremento en VCNs por pagar por el orden de \$3,057,000 y de bonos por pagar por un monto de \$1,372,000. Estos incrementos en emisiones de valores son los que cargan con casi la totalidad del aumento en los pasivos.

La relación corriente a fin de año fue 3.07, y para el 31 de diciembre de 2008, la misma fue de 4.1 producto sobre todo de la emisión de VCNs que son instrumentos de corto plazo, pero que son necesarios en la producción de la renta.

B. RECURSOS DE CAPITAL:

La empresa, fue capitalizada a una suma de B/.1,500,000.00, luego de finalizar el 2008 en B/.1,300,000, ya que al 2007 había finalizado con un capital pagado de B/.820,00.00, lo que representó un incremento de 58.5% en aquel año. Además se aprobó aumentar el capital gradualmente a un monto no menor de B/.2,000,000.00.

Su nivel de apalancamiento es de 13.38 veces, en comparación al final del año 2008 que era de 13.23

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



C. RESULTADOS OPERATIVOS:

Durante este período, la empresa obtuvo ingresos totales por el orden de B/.3,694,356 o sea un 26.17% superior al año 2008, desglosando el mismo así: intereses ganados el 75.35%, manejo el 5.95 %, intereses ganados de plazos fijos el 0.03 % y otros por 18.67%. Los gastos en general alcanzan a B/.3,251,736, siendo los mas representativos los relacionados con los intereses financieros y de valores, por un monto de B/.1,228,934 o sea un 37.79% del total, los honorarios, gastos de personal y relacionados alcanzaron una cifra de B/.876,053 para un total de 26.94%

D. ANALISIS DE PERSPECTIVAS:

Producto de una buena campaña de publicidad bien dirigida a través de diferentes Medios de comunicación, tales como televisión, radio y vallas publicitarias estratégicamente colocadas, la apertura de cuatro sucursales nuevas en el interior del país en el 2008, y la apertura de la sucursal de Penonomé en enero de 2009 y, también al haber alcanzado un grado de madurez el negocio, las colocaciones netas de préstamos han aumentado durante el presente año un 25.24% o comparativamente al año anterior, con la continuación en la colocación de los bonos y la obtención de fondos a tasas y plazos mas favorables, el crecimiento de la cartera continuará en ascenso.

Dado que el interior ha representado un importante porcentaje del aumento de la cartera de préstamos en el presente año, sobre todo en el área de provincias centrales, área no atendida anteriormente, la dirección de la empresa ha tomado desde el año 2007 una política agresiva de expansión

El emisor como parte de su estrategia de crecimiento ha desarrollado una campaña no solo televisiva y radial, sino con vallas a través de todo el país, y adicionalmente se ha aprobado por parte de la Junta Directiva, la apertura de dos nuevas sucursales de la financiera durante el año 2010.

80% de la cartera corresponde a préstamos con garantía hipotecaria y 20% de préstamos a jubilados

Adicionalmente la Junta Directiva en una decisión sana aumentó el capital pagado para fines del año 2009 a un monto de \$1.5 millones, comprometiéndose incluso a aumentar el mismo gradualmente hasta la suma de B/.2 millones.



III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad

1- Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

Los miembros de la Junta Directiva son los siguientes:

Presidente: Alba Cubilla.

Secretario: Carlos Herrera Correa

Tesorero: Ramón Castillero

2- Empleados de importancia y asesores

El Lic. José María Herrera Jr. funge como Apoderado General y Gerente General de la empresa.

Alba Cubilla es la Gerente de Administración y Finanzas Maribel del Carmen Bravo es la Gerente de Cobros José María Herrera Correa es el Gerente de Préstamos Marilin González Moreno es la Asesora Legal

3- Asesores Legales

Los asesores legales de la empresa son Sucre, Briceño & Co. representados por el Lic. Fernando Sucre Miguez.

4- Auditores. Informar si el o los Auditores Internos y Externos del emisor siguen algún programa de educación continuada propio de la profesión de contabilidad.¹

Los auditores externos son Barreto & Asociados y Asociados y si siguen programas de formación continuada propio de la profesión de contabilidad,



Adicionado por el Acuerdo No.8-2004 de 20 de diciembre de 2004

dictados por el Colegio de Contadores Públicos Autorizados de Panamá. El Auditor a cargo del equipo para el 2008 fue el Lic. Carlos Iván Aizpurúa.

5- Designación por acuerdos o entendimientos

No existen designaciones de personal o asesores por acuerdos o entendimientos.

B. Compensación

La Junta Directiva de la compañía no ha establecido dietas o compensaciones por reuniones.

C. Prácticas de la Directiva

La Junta Directiva mensualmente verificará el resultado de las operaciones mensuales, y aprobará o no la selección de clientes de la empresa. Además de velar por el buen funcionamiento en general de la empresa en todos sus aspectos, contables, controles, cuentas por cobrar, etc.

D. Empleados

Además del Gerente General hay al 47 colaboradores al 31 de diciembre de 2009 según detalle a continuación:

Préstamos: cinco colaboradores

Cobros: catorce colaboradores

Administración y finanzas: cinco colaboradores

Sucursales: veinte colaboradores

Asesoría Lega. Tres colaboradores

E. Propiedad Accionaria

Hay un solo accionista propietario del 100% de las acciones y es el Sr. José María Herrera Jr.

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES



A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen control.

Hay un solo accionista propietario del 100% de las acciones, el Sr. José María Herrera Jr.

- B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor.
 No aplica.
 - C. Persona controladora

José María Herrera Jr.

D. Cambios en el control accionario

No Aplica

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

No existen contratos o negocios con partes relacionadas

Interés de Expertos y Asesores

Fuera de la prestación normal de servicios no hay ningún interés especial de expertos y asesores para con la empresa Hipotecaria Metrocredit aparte de los arriba mencionados.

VI. TRATAMIENTO FISCAL



De conformidad con el Artículo 269 del Decreto Ley No.1 del 8 de julio de 1999, para los efectos del impuesto sobre la renta, impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores emitidos o garantizados por el Estado.

Igual tratamiento tendrán las ganancias y las pérdidas provenientes de la enajenación de valores registrados en la Comisión, siempre que dicha enajenación se dé:

- (1) A través de una bolsa de valores u otro mercado organizado; o
- (2) Como resultado de la aceptación de una oferta pública de valores.

De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley 1 del 8 de julio de 1999, los intereses que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Comisión causarán impuesto sobre la renta a base de una tasa única del cinco por ciento que deberá ser retenido por la persona que pague o acredite tales intereses. Estas rentas no se considerarán parte de las rentas brutas de los contribuyentes, quienes no quedan obligados a incluirlas en su declaración de rentas.

Las sumas retenidas deberán ingresar al Tesoro Nacional dentro de los treinta días siguientes a la fecha de pago o acreditamiento, junto con una declaración jurada en formularios que suministrará el Ministerio de Economía y Finanzas. El incumplimiento de estas obligaciones se sancionará conforme lo ordena el Código Fiscal.

No obstante lo establecido en los párrafos anteriores, estarán exentos del impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Comisión y que además sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado.

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

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

La empresa ha sido capitalizada con \$1,500,000.00 en efectivo, de aporte de su único accionista.



1. Acciones y títulos de participación

2. Títulos de Deuda

Al 31 de diciembre de 2009, a la empresa se le han aprobado las siguientes emisiones de Valores.(las cuales se mantienen vigentes)

1- Bonos Hipotecarios de acuerdo a Resolución No. CNV-268-06 del 17 de naviambra de 2006 por \$ 3 millones

noviembre de 2006 por \$ 3 millones.

2- Bonos Hipotecarios de acuerdo a Resolución No. CNV-193-08 del 3 de julio de 2008 por \$ 7 millones.

3 – Valores Comerciales Negociables de acuerdo a Resolución No. CNV-258-09 del 17 deagosto de 2009 por \$ 7 millones

B. Descripción y Derechos de los Títulos

1. Capital accionario

2. Títulos de participación

3. Títulos de deuda

A.- DETALLES DE LA OFERTA

La Emisión de Bonos Corporativos autorizada de acuerdo a la Resolución No. 268-06 del 17 de noviembre de 2006.. Dicha autorización es por un monto de hasta Tres millones de Dólares (US\$3,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América bajo los términos y condiciones siguientes:

1.-El precio inicial de oferta de los Bonos será de Mil dólares (US\$1,000.00) por unidad o sus múltiplos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Los accionistas, directores y/o ejecutivos del Emisor no tienen derecho de suscripción preferente sobre los Valores Comerciales Negociables de la presente Emisión.

2.-El Emisor ha determinado que los Bonos serán emitidos de forma global antes de efectuar la oferta pública.

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



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

b)Todo pago de capital que resulte del vencimiento de los Valores Comerciales Negociables será hecho al Tenedor Registrado por la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LATINCLEAR) a través del Participante de LATINCLEAR (Casa de Valores colocadora de los Bonos). Queda entendido que todos los pagos que deba realizar el Agente de Pago, con relación a esta Emisión, los hará con cargo a cuentas del Emisor y con los fondos que reciba de éste. Igual procedimiento se seguirá en el caso del pago de intereses sobre los Bonos.

c) El Participante de LATINCLEAR (Casa de valores miembro de LATINCLEAR) que mantenga la custodia de los Bonos de un adquiriente pagará a éste como Tenedor Registrado (Cuenta habiente Registrado) los intereses devengados de cada Bono, según el registro en libros (Anotaciones en Cuenta) de LATINCLEAR en la Fecha de Vencimiento.

El Participante de LATINCLEAR que mantenga la custodia de los Valores Comerciales Negociables pagará al Tenedor Registrado en la Fecha de Vencimiento, el valor nominal del respectivo Bono en concepto de pago de capital.

- d) Nada de lo estipulado en este Prospecto y en los términos y condiciones del título global o macro título, obligará a LATINCLEAR y a sus Participantes, o podrá interpretarse en el sentido de que LATINCLEAR y sus Participantes garantizan a los Tenedores Registrados (Cuenta habientes Registrados) de los Bonos, el pago de capital e intereses correspondientes a los mismos.
- 3.- La fecha inicial de venta de esta Emisión es 20 de noviembre de 2006.

Los Bonos serán ofrecidos por el Emisor en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000.00) por unidad o sus múltiplos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y la cantidad a emitir en cada denominación dependerá de la demanda del mercado. El macro título o el contrato de desmaterialización deberá ser firmado por dos ejecutivos o personas autorizadas por el Emisor en nombre y representación de éste, para que dicho certificado o contrato se constituya en una obligación válida y exigible.



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

- 4.- Los Bonos devengarán una tasa de interés de libor a tres meses mas 3% con un mínimo de 8% y un máximo de 10% anual. Los intereses serán pagados mensualmente sobre el valor nominal de los Bonos emitidos y en circulación, los días 20 de cada mes, a partir de la fecha de emisión hasta su vencimiento.
- 5.-Los intereses pagaderos con respecto a cada Bono serán calculados para cada período de interés, aplicando la tasa de interés correspondiente a dicho Valor Comercial Negociable al monto (valor nominal) del mismo, multiplicando la suma resultante por treinta (30) días del período de interés y dividiéndola entre 360 días. El monto resultante será redondeado al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba).
 - a) El período de intereses comienza en la fecha de emisión y termina en el día de pago de interés inmediatamente siguiente, y cada período sucesivo que comienza en un día de pago de interés y termina en el día de pago de interés inmediatamente siguiente se identificará como un "periodo de interés". Si un día de pago cayera en una fecha que no sea un día hábil, el día de pago deberá extenderse hasta el primer día hábil siguiente; pero sin correrse dicho día de pago a dicho día hábil para el efecto de cómputo de intereses y del período de intereses. El término "día hábil" será todo día que no sea sábado o domingo o un día de duelo o fiesta nacional o feriado, en que los bancos con licencia general estén autorizados por la Superintendencia de Bancos para abrir al público en la ciudad de Panamá.
 - b) Los Tenedores Registrados de los Bonos podrán declarar los mismos de plazo vencido y exigir su pago a la par más intereses vencidos, cuando "El Emisor" omita el pago de intereses y/o capital por más de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha en que se debió efectuar dicho pago.



c) Las sumas de capital e intereses adeudadas por el emisor, de conformidad con los términos de los Bonos, que no sean debidamente cobradas por el Tenedor Registrado de los mismos no devengarán intereses con posterioridad a sus respectivas fechas de vencimiento.

6.-Mientras existan Bonos expedidos y en circulación, el Emisor mantendrá en todo momento un Agente de Pago y Registro.

ABS Trust con dirección en San Francisco entre Calles 71 y 72 #97, ha sido nombrado como Agente de Pago y Registro de los Bonos. La Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LATINCLEAR) con oficinas en la Planta Baja del Edificio Bolsa de Valores de Panamá, S.A., Ciudad de Panamá, ha sido nombrado por el Emisor como Custodio y Agente de Transferencia de los Bonos. El Agente de Pago y Registro se ha comprometido con el Emisor a entregar a los Tenedores Registrados de los Bonos las sumas que hubiese recibido del Emisor y del Fiduciario para pagar el capital e intereses de dichos Bonos de conformidad con los términos y condiciones de los Bonos y del Contrato de Agencia suscrito.

- 7.- Para que un Bono se considere de plazo vencido y exigible de inmediato, es necesario que, además de la mora de "El Emisor" y de su Agente de Pago, Registro, Transferencia, la suma exigida sea líquida y exigible y, que el Tenedor Registrado haya remitido nota al Agente de Pago, Registro, Transferencia presentándole a éste evidencia de ser Bonohabiente, o Tenedor Registrado para que en dicho momento "El Emisor" pueda pagar lo adeudado, de ser éste el caso.
- 8.- Cualquier proceso de modificación y cambios al presente prospecto informativo está sujeto a lo establecido en el Acuerdo 4-2003 del 11 de abril de 2003.
- 9.- No se conocen circunstancias o estipulaciones que puedan menoscabar la liquidez de los valores ofrecidos, tales como número limitado de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia, ni derechos preferentes.

La emisión de Bonos Corporativos autorizada mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de valores No. CNV 193-08 del 3 de julio de 2008, es muy similar a los términos y condiciones de la anterior con las siguientes salvedades:

1-Fecha de emisión: 8 de julio de 2008



2-Monto: \$7 millones

3-Tasa de Interés: La tasa de interés de los Bonos será libor a 3 meses mas tres puntos porcentuales (L+3%) anual y será revisada cada 90 días, a partir del segundo trimestre, hasta el vencimiento del respectivo Bono el 28 de mayo de 2013. Para el primer trimestre, la tasa será de 7.5 %. Los intereses serán pagados mensualmente, sobre el valor nominal de los Bonos emitidos y en circulación, los días 28 de cada mes a partir de la fecha de emisión hasta su vencimiento el 28 de mayo de 2013 o la redención anticipada del Bono. La tasa Libor se fijara al inicio de cada trimestre utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM1, o de sistema que lo reemplace de darse el caso. La emisión pagará un mínimo de 7 % y un máximo de 10 % anual.

4-Plazo: 5 años

La emisión de Valores Comerciales Negociables autorizada mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores, No.368-08 del 26 de noviembre de 2008, es igualmente similar en términos y condiciones a las emisiones de Bonos Corporativos, salvo lo siguiente.

1- Fecha de emisión: 26 de noviembre de 2008

2- Monto de la emisión: \$5 millones

3- Tasa de Interés: 7.5% anual pagadero mensualmente

4-Plazo: 360 días

Información de Mercado

Al cierre del año 2009, se encontraban colocados los siguientes montos en valores (todos colocados originalmente al 100% de su valor nominal)

- 1- La emisión de 20 de noviembre de 2006 por \$ 3 millones en Bonos Hipotecarios, se encuentra colocada en su totalidad.
- 2- La emisión de 8 de julio de 2008 por \$ 7 millones en Bonos Hipotecarios se encuentran colocados al 31 de diciembre \$6,043,000
- 3- De la emisión de 17 de agosto de 2009 por \$ 7 millones en Valores Comerciales Negociables, se encuentran colocados al 31 de diciembre de 2009 en su totalidad.



II PARTE
RESUMEN FINANCIERO

Estado de Situación	Año que reporta 2008	Año que reporta 2009
Financiera		
Ingresos totales	2,927,997	3,694,356
Utilidad antes de impuestos	282,230	442,620
Depreciación y amortización	57,067	80,526
Reserva para cuentas malas	122,305	217,086

Balance General	Año que reporta 2008	Año que reporta 2009
Activo Circulante	19,350,250	24,946,005
Activos Totales	20,324,694	26,156,641
Pasivo Circulante	4,715,351	8,136,111
VCN por pagar	3,943,000	7,000,000
Bonos por Pagar	7,671,000	9,043,000
Capital pagado	1,300,000	1,500,000
Capital adicional pagado		
Utilidades no distribuidas	128,205	319,008
Total de Inversión de los accionistas	1,428,205	1,819,008
Razones Financieras		
Deuda total/patrimonio	13.23	13.38
Capital de Trabajo	14,619,050	16,809,894
Razón Corriente	4.10	3.07



III PARTE

Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2009



BARRETO Y ASOCIADOS CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2009, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2008



BARRETO Y ASOCIADOS CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A. (Panamá, República de Panamá)

INDICE DEL CONTENIDO

ESTADOS FINANCIEROS	PAGINA No.
Informe de los auditores independientes	1
Balance de situación	2 - 3
Estado de resultados	4
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 – 19
INFORMACION ADICIONAL	20
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones	
acumuladas	21
Gastos generales y administrativos	22
Gastos de personal	23



BARRETO Y ASOCIADOS CONTADORES AUDITORES ASESORES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva **HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.**Panamá, Rep. de Panamá

Alcance

Hemos efectuado la auditoría del balance de situación adjunto de **HIPOTECARIA METROCREDT**, **S. A.,** al 31 de diciembre de 2009, y los estados conexos de resultados, patrimonio de los accionistas y los flujos de efectivo para el año terminado en esa fecha.

Responsabilidad de la administración y los auditores

Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la empresa. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros con base a nuestra auditoría.

Base de opinión

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos. La auditoría incluye, examinar con base a pruebas selectivas, la evidencia que respalda los montos y revelaciones en los estados financieros. La auditoría incluye evaluar tanto los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones significativas efectuadas por la administración de la empresa, como la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **HIPOTECARIA METROCREDIT**, **S. A.**, al 31 de diciembre de 2009, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Información adicional

Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de expresar una opinión acerca de los estados financieros básicos. La información adicional que se acompaña, se presenta para propósitos de análisis y no es parte requerida de los estados financieros básicos. Dicha información ha sido objeto de los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros básicos y en nuestra opinión, se presenta razonablemente en todos los aspectos importantes con relación a los estados financieros básicos.

22 de febrero de 2010 Panamá, República de Panamá Barreto y associados

- 2 -

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACION

Al 31 de diciembre de 2009, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2008

ACTIVO	NOTAS	5	2009		2008	
Activo corriente						
Efectivo en caja y bancos	1	B/.	3,453,948	B/.	2,154,810	
Préstamos por cobrar - clientes	2		21,280,502		16,992,284	
Adelanto a préstamos por cobrar			11,884		10,841	
Adelanto a compra			49,875		117,875	
Seguros pagados por adelantado	3		10,642		728	
Impuesto sobre la renta - estimado	4		139,154		73,713	
Total activo corriente		=	24,946,005		19,350,251	8
Propiedades disponibles para la venta	5		20,335	= 07	10,798	
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos						
y mejoras, neto de depreciaciones y						
amortizaciones acumuladas	6		432,453		295,331	5
Otros activos						
Cuentas por cobrar - otras	7		382,383		326,382	
Cuentas por cobrar - Fideicomiso	- 1		260,000		260,000	
Cuentas por cobrar - Century "A" Service			50,000			
Depósito de garantía			2,651		2,151	
Gastos de organización, neto de			, , ,		,	
amortización acumulada	8		61,814		78,782	
Fondos en Fideicomiso	C		1,000		1,000	
Total otros activos		_	757,848		668,315	
Total activo		=	26,156,641		20,324,695	
Cuentas de Orden						
Valor de las hipotecas dadas en						
garantías de préstamos por cobrar		B/.	43,129,345	B/.	33,404,606	



- 3 -

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACION

Al 31 de diciembre de 2009, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2008

PASIVO Y PATRIMONIO			
DE LOS ACCIONISTAS	NOTAS	2009	2008
Pasivo corriente			
Sobregiros bancarios		B/. 242,957 B	/. 22,814
Cuentas por pagar - proveedores	9	81,180	31,094
V.C.N. por pagar	C	7,000,000	3,943,000
Préstamos por pagar - bancos	10	349,401	335,416
Impuesto y retenciones por pagar	11	5,729	4,930
Abonos que no corresponden		23,679	7,543
Impuesto sobre la renta por pagar	12	433,165	370,554
Total pasivo corriente		8,136,111	4,715,351
Pasivo largo plazo			
Bonos por pagar	\mathbf{C}	9,043,000	7,671,000
Préstamos por pagar - bancos	10	352,457	272,036
Total pasivo largo plazo		9,395,457	7,943,036
Otros pasivos			
Cuentas por pagar - terceros		751,918	634,405
Cuentas por pagar - honorarios		15,850	15,850
Intereses no devengados	2	4,690,288	4,598,066
Gastos de manejo no devengados	13	1,348,009	989,782
Total otros pasivos		6,806,065	6,238,103
Total pasivo		24,337,633	18,896,490
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social autorizado 2,000 acciones comunes con un valor nominal de B/.1,000 cada una, emitidas y en circulación 1,500 para diciembre de 2009 y 1,300 para diciembre de 2008.		1,500,000	1,300,000
Utilidades no distribuidas	14	319,008	128,205
Total patrimonio de los accionistas		1,819,008	1,428,205
Total pasivo y patrimonio de los accionistas	I	B/. 26,156,641 B	/. 20,324,695



CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2009, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2008

Utilidad neta	Menos: impuesto sobre la renta Estimado	Utilidad antes del impuesto sobre la renta	Menos: Gastos generales y administrativos	Ingresos: Intereses ganados Ingresos - gastos de manejo no devengado Intereses ganados - plazos fijos Otros ingresos Total ingresos
ш			15	NOTAS B
B/. 303,466	139,154	442,620	3,251,736	2009 B/. 2,783,663 219,787 38,714 652,192 3,694,356
8 B/.	4	12	88	% 75 B/. 6 - 18
208,518	73,712	282,230	2,645,767	75 B/. 2,239,777 6 189,938 - 48,247 18 450,035 00 2,927,997
7 B/.	ω	10	90	% (76 I 6 6 2 16
8/. 94,948	65,442	160,390	605,969	AUMENTO O (DISMINUCION) B/. 543,886 29,849 (9,533) 202,157 766,359
46	89	57	23	% 24 16 (20) 45

CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2009, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2008

					Total del
			Acciones	Utilidades no	patrimonio de
	NOTAS	S	comunes	distribuidas	los accionistas
Saldos al 31 de diciembre de 2007		B/.	820,000	B/. 53,965 I	3/. 873,965
Más: emisión de acciones			480,000	-	480,000
Menos: capitalización de utilidades			-	(180,000)	(180,000)
ajustes a período anterior	4.4		-	(4,651)	(4,651)
impuesto complementario	14	9	-	(15,995)	(15,995)
Saldos al 31 de diciembre de 2008			1,300,000	(146,681)	1,153,319
Efecto por cambios de principios contables a Normas Internacionales de Información Financiera Más: impuesto sobre la renta - diferido			_	66,368	66,368
T		-			
Saldos al 31 de diciembre de 2008			1,300,000	(80,313)	1,219,687
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2008				208,518	208,518
Saldos al 31 de diciembre de 2008			1,300,000	128,205	1,428,205
Saldos al 31 de diciembre de 2008			1,300,000	144,201	1,444,201
Saidos ai 31 de diciembre de 2006			1,500,000	144,201	1,444,201
Más: emisión de acciones			200,000		200,000
ajustes a período anterior			Ž	5,109	5,109
Menos: capitalización de utilidades			~	(100,000)	(100,000)
declaración de dividendos			÷.	(33,333)	(33,333)
impuesto complementario	14			(435)	(435)
Saldos al 31 de diciembre de 2009			1,500,000	15,542	1,515,542
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2009			Q <u>20</u>	303,466	303,466
Saldos al 31 de diciembre de 2009		В/.	1,500,000	B/. 319,008 F	3/. 1,819,008



HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2009, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2008

	2009	2008
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Efectivo recibido de:		
Abonos de préstamos por cobrar,		
intereses ganados y comisión de cierre	B/7,349,078_ B	3/6,126,937
Efectivo (utilizado) en:		
Gastos administrativos pagados	(3,020,676)	(2,542,433)
Pago de impuestos	(214,869)	(45,350)
Préstamos otorgados	(7,369,458)	(6,768,461)
Adelantos a préstamos	(1,043)	3,694
Cuentas por cobrar - otras	(106,001)	(119,317)
Total efectivo (utilizado)	(10,712,047)	(9,471,867)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades		
de operación	(3,362,969)	(3,344,930)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Adquisición en activo fijo	(216,688)	(148,452)
Depósitos en garantía	(500)	-
Adelanto a compras	68,000	(60,100)
Emisión de acciones	200,000	300,000
Capitalización de utilidades	(100,000)	-
Flujos de efectivo neto, (utilizado) o proveniente	(10.100)	04.440
en actividades de inversión	(49,188)	91,448
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Efectivo (utilizado) o recibido en:		
Préstamos abonados o cancelados	(373,903)	(755,458)
Préstamos recibidos	468,309	592,971
Bonos por pagar	1,372,000	4,671,000
Redención parcial de bonos	2.057.000	(2,996,000)
V.C.N. por pagar	3,057,000	6,943,000 (3,000,000)
Redención parcial de V.C.N. Préstamo - fideicomiso	-	(260,000)
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	1,079	48,247
Dividendos pagados	(33,333)	40,247
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades	(33,333)	1
de financiamiento	4,491,152	5,243,760
Aumento en el saldo de efectivo y equivalentes	*	
de efectivo	1,078,995	1,990,278
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	2,131,996	141,718
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	B/. 3,210,991 B	3/2,131,996



CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2009, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2008

A. Constitución

Esta empresa fue incorporada bajo las leyes de la República de Panamá el 24 de octubre de 1994, mediante Escritura Pública No. 6763 y se encuentra registrada en el tomo 44055, folio 0045, asiento 293941 en la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público.

En Acta de la Reunión Extraordinaria de Accionistas de la sociedad, se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a US\$2,000,000.00, dividido en dos (2,000) acciones comunes con un valor nominal de mil dólares cada una. (US\$1,000.00) Este acto consta en la Escritura Pública No.9,685 del 6 de mayo de 2008, debidamente registrada en el Registro Público el 12 de mayo de 2008.

B. Operación

Es una empresa dedicada principalmente al financiamiento de préstamos hipotecarios y personales con duración promedio de 1 a 72 meses. En la actualidad cuenta con su Casa Matriz ubicada entre Vía Argentina y Vía España, en la ciudad de Panamá, cinco sucursales (Chitré, Santiago, Penonomé, David y Aguadulce).

C. Emisión de Bonos

Segunda Emisión de Bonos

La empresa obtuvo una autorización para la segunda Emisión Pública de Bonos Hipotecario, mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores, No. CNV 268-06 del 17 de noviembre de 2006. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

Términos y condiciones de la segunda emisión de los Bonos Hipotecarios, son los siguientes:

Fecha de emisión:

20 de noviembre de 2006.

Monto:

Tres millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas

cada uno. (B/.3,000,000.00)

Bonos por pagar:

Tres millones de Balboas (B/.3,000,000.00)

Vendido en su totalidad

Plazo:

Cuatro años (19 de noviembre de 2011).

Tasa de interés:

Ocho punto veinticinco por ciento anuales (8.25%), pagadas

mensualmente.

Respaldo de la emisión:

Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.

Garantía:

Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con la empresa ABS Trust, con avalúo equivalente al 200% del importe de la emisión tal como se detalla en la sección H del presente prospecto. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S. A., y estas se ceden al Fideicomiso

constituido con ABS Trust.

Adicionalmente al Fideicomiso se le añadirán pagarés sobre la cartera vigente, cuyo saldo pendiente de cobro sea equivalente al 110% de los bonos emitidos y en circulación, estos pagarés y sus montos serán revisados trimestralmente para cumplir con la relación porcentual.

-7-

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2009, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2008

C. Emisión de Bonos (continuación)

Tercera Emisión de Bonos

La empresa obtuvo una autorización para la tercera Emisión Pública de Bonos Hipotecario, mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores, No. CNV 193-08 del 3 de julio de 2008. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

Términos y condiciones de la segunda emisión de los Bonos Hipotecarios, son los siguientes:

Fecha de emisión:

8 de julio de 2008.

Monto:

Siete millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil

balboas cada uno. (B/.7,000,000.00)

Bonos por pagar:

Seis millones cuarenta y tres mil Balboas (B/.6,043,000.00)

Bonos disponible para la

Venta:

Novecientos cincuenta y siete mil Balboas (B/.957,000.00)

Plazo:

Cinco años (8 de julio de 2013).

Tasa de interés:

Siete punto cincuenta por ciento anuales (7.50%), pagadas

mensualmente.

Respaldo de la emisión:

Garantía:

Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.

Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con la empresa ABS Trust, con avalúo equivalente al 200% del importe de la emisión tal como se detalla en la sección H del presente prospecto. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S. A., y estas se

ceden al Fideicomiso constituido con ABS Trust.

Adicionalmente al Fideicomiso se le añadirán pagarés sobre la cartera vigente, cuyo saldo pendiente de cobro sea equivalente al 110% de los bonos emitidos y en circulación, estos pagarés y sus montos serán revisados trimestralmente para cumplir con la relación porcentual.

Informe de la empresa Fiduciaria al 31 de diciembre de 2009

En el informe de ABC Trust, Inc., al 31 de diciembre de 2009, empresa fiduciaria del Fideicomiso, informó lo siguiente sobre los Bienes del Fideicomiso, así:

Los bienes fiduciarios actualmente administrados se encuentran representados en una cartera de créditos hipotecarios, realizadas por la sociedad fideicomitente dentro del giro ordinario de su actividad comercial.



- 9 -

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2009, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2008

C. Emisión de Bonos (continuación)

Bienes del Fideicomiso

Fideicomiso II

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (II emisión) asciende al 31 de diciembre de 2009 a TRES MILLONES TRESCIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS DOCE DOLARES CON DIEZ CENTÉSIMOS. (US\$3,308,912.10)

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SEIS MILLONES SETECIENTOS VEINTISIETE MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE DOLARES CON TREINTA Y SIETE CENTÉSIMOS. (US\$6,727,197.37), para la misma fecha.

Fideicomiso III

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (III emisión) asciende al 31 de diciembre de 2009 a SEIS MILLONES NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO DOLARES CON CUARENTA Y TRES CENTÉSIMOS. (US\$6,094,265.43)

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a CATORCE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CIENTO DOCE CON VEINTINUEVE CENTÉSIMOS. (US\$14,374,112.29), para la misma fecha.

Informe de la empresa Fiduciaria al 31 de diciembre de 2008

En el informe de ABC Trust, Inc., al 31 de diciembre de 2008, empresa fiduciaria del Fideicomiso, informó lo siguiente sobre los Bienes del Fideicomiso, así:

Los bienes fiduciarios actualmente administrados se encuentran representados en una cartera de créditos hipotecarios, realizadas por la sociedad fideicomitente dentro del giro ordinario de su actividad comercial.

Bienes del Fideicomiso

Fideicomiso II

El valor de la cartera con corte al 31 de diciembre de 2008, asciende a TRES MILLONES TRESCIENTOS DIECISIETE MIL CUARENTA Y CUATRO DOLARES CON OCHENTA Y OCHO CENTÉSIMOS. (US \$ 3,317,044.88)



CONTADORES AUDITORES ASESORES

- 10 -

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2009, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2008

C. Emisión de Bonos (continuación)

Bienes del Fideicomiso (continuación)

Fideicomiso II (continuación)

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SEIS MILLONES SEISCIENTOS TRECE MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE DOLARES CON TREINTA Y SIETE CENTÉSIMOS. (US \$ 6,613,197.37), para la misma fecha.

Fideicomiso IV

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso Al 31 de diciembre de 2008, asciende a NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y UN DOLAR CON UN CENTÉSIMOS. (US \$ 9,467,341.01), para la misma fecha.

Segunda Emisión de Valores Comerciales Negociables

La empresa obtuvo una autorización para la Emisión de Valores Comerciales Negociables (VCN's), mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores, No. CNV 368-08 del 26 de noviembre de 2008. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

Términos y condiciones de la emisión de Valores Comerciales Negociables, son los siguientes:

Fecha de emisión:

26 de noviembre de 2008

Monto:

Cinco millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil

balboas cada uno. (B/.5,000,000.00)

V.C.N. por pagar:

Cinco millones de balboas (B/.5,000,000.00)

Vendido en su totalidad

Plazo:

Un año (20 de noviembre de 2009).

Tasa de interés:

Siete punto setenta y cinco por ciento anuales (7.75%), pagadas

mensualmente.

Respaldo de la emisión:

Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.

Garantía:

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

Comerciales Negociable emitidos y en circulación.



CONTADORES AUDITORES ASESORES

- 11 -

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2009, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2008

C. Emisión de Bonos (continuación)

Tercera Emisión de Valores Comerciales Negociables

La empresa obtuvo una autorización para la Emisión de Valores Comerciales Negociables (VCN's), mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores, No. CNV 258-09 del 17 de agosto de 2009. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

Términos y condiciones de la emisión de Valores Comerciales Negociables, son los siguientes:

Fecha de emisión:

17 de agosto de 2009.

Monto:

Siete millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil

balboas cada uno. (B/.7,000,000.00)

V.C.N. por pagar:

Siete millones de balboas (B/.7,000,000.00)

Vendido en su totalidad.

Plazo:

Un año (17 de agosto de 2010).

Tasa de interés:

Siete punto setenta y cinco por ciento anuales (7.75%), pagadas

mensualmente.

Respaldo de la emisión:

Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.

Garantía:

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

D. Resumen de las principales políticas de contabilidad

a) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

b) Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Las políticas de contabilidad aplicadas por la empresa para el período terminado el 31 de diciembre de 2009, son consistentes con aquellas utilizadas en el año anterior.



CONTADORES AUDITORES ASESORES

- 12 -

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2009, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2008

D. Resumen de las principales políticas de contabilidad (continuación)

b) Base de preparación (continuación)

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (\$) de los Estados Unidos de América.

c) Método de acumulación

Los registros contables de la empresa se mantienen bajo el método devengado, que es aquel que reconoce y reporta los efectos de las transacciones al momento en que se incurre en ellas.

d) Reconocimiento de ingresos y gastos

Ingresos por intereses y comisiones

Los intereses y comisiones generados sobre los préstamos, son reconocidos como ingresos con base al valor principal y a tasas de intereses pactadas y se amortizan durante la vida del préstamo, bajo el sistema devengado.

Gastos de manejo (Comisiones de manejo)

Los ingresos de gastos de manejo son generados por los préstamos otorgados, y se consideran ingresos bajo el método devengado, es decir, son amortizados durante la vida del préstamo.

Gastos

Los gastos financieros, generales y administrativos son reconocidos, como tales, cuando se incurren en ellos.

e) Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el balance de situación, cuando la Financiera se ha convertido en parte obligada contractual del instrumento.

f) Préstamos por cobrar y provisión para posibles préstamos incobrables

Los préstamos por cobrar concedidos se presentan a su valor principal pendiente de cobro más los cargos de intereses y gastos de manejo. La empresa no establece una provisión para cuentas incobrables, sino que carga al gasto de cuentas incobrables el saldo de la cuenta al momento en que ésta se produzca.



HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2009, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2008

D. Resumen de las principales políticas de contabilidad (continuación)

g) Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, netos de depreciaciones y amortizaciones acumuladas

Activos propios:

La propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras se registran al costo de adquisición.

Erogaciones subsecuentes:

Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo ni prolongan su vida útil restante, se cargan contra operaciones a medida que se incurran en ellas.

Depreciación:

Los activos fijos son depreciados utilizando el método de línea recta, con base a la vida útil estimada de los activos respectivos. La vida útil estimada de los activos es como sigue:

	estimada
Edificio	De 30 años
Mobiliario y equipos	De 10 años
Mejoras a la propiedad	De 10 años
Equipo rodante	De 5 años

h) Uso de estimados

La preparación de los estados financieros en conformidad con las Normas de Internacionales de Información Financiera requiere que la administración haga estimados y asunciones que afectan los montos reportados de activos y pasivos y revele los activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos durante el período reportado. Los resultados actuales pudieran diferir de dichos resultados.

i) Deterioro de activo

Los valores corrientes de los activos son revisados a la fecha del balance para determinar si existe un deterioro en su valor en libros. Si el referido deterioro existe, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce una pérdida por deterioro por la diferencia entre el valor en libro del activo y su valor estimado de recuperación.

j) Declaración de renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de la empresa, están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales, por los últimos tres años, de acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes.



CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A. (Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de dicirmbre de 2009, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2008

1. Efectivo en caja y bancos

Representa el efectivo disponible a la fecha del balance, depositado en varias instituciones de crédito así:

		2009	,	2008
Caja	B/.	17,486	B/.	16,980
Caja menuda		800		500
Banco Nacional de Panamá		2,195		11,909
Caja de Ahorros		1,442		1,974
Banco Trasatlántico, S. A.		2,174		-
Banco Trasatlántico, S. A jubilados		8,634		4,498
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.	1	1,202,304		-
Capital Bank, Inc.		10,000		-
Banco Citibank (Panamá), S. A.		737		737
MetroBank, S. A. – operaciones		_		19,946
MetroBank, S. A. – cuenta de préstamos		2		12,292
Global Bank Corporation		7		7,029
Global Bank Corporation - operaciones		647		482
Global Bank Corporation - cuenta de préstamos		4,449		5,133
Global Bank Corporation - Chitré		1,658		1,504
Global Bank Corporation - Penonomé		963		687
Global Bank Corporation - Aguadulce		1,354		827
Global Bank Corporation - Santiago		2,765		20
Global Bank Corporation - David		1,597		-
Banco General, S. A.		2,561		6,093
Banco Panamá, S. A cuenta de préstamos		9,493		523,499
Banco Panamá, S. A operaciones	-	1,036	-	731
Totales - cuentas corrientes	<u>]</u>	1,272,295		614,821
Banco Citibank (Panamá), S. A.		-		45,828
MetroBank, S. A.		37,492		-
Caja de Ahorros	_	3,088		3,088
Totales - cuentas de ahorros	_	40,580		48,916
Banco Citibank (Panamá), S. A.		46,073		46,073
Banco Citibank (Panamá), S. A.		10,000		10,000
Global Bank Corporation		350,000		350,000
Banco Trasatlántico, S. A.		20,000		20,000
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.		40,000	1,	040,000
MetroBank, S. A.	1	1,675,000		25,000
Totales - plazo fijo	2	2,141,073	1,4	491,073
Sub-totales pasan a la página No.15	B/. 3	3,453,948	B/. 2,	154,810



HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2009, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2008

1. Efectivo en caja y bancos (continuación)

	2009	2008
Sub-totales vienen de la pagina No.14	B/. <u>3,453,948</u>	B/. <u>2,154,810</u>
Menos: Sobregiros bancarios *		
Banco Citibank (Panamá), S. A operaciones	7,343	7,343
Global Bank Corporation	59,845	_
Global Bank Corporation - Santiago	-	6,694
Global Bank Corporation - David	-	8,482
Banco Trasatlántico, S. A.	=	295
MetroBank, S. A. – operaciones	51,891	-
MetroBank, S. A. – cuenta de préstamos	_123,878	_
Sub-totales	(242,957)	_(22,814)
Totales netos	B/. <u>3,210,991</u>	B/. <u>2,131,996</u>

^{*} Los sobregiros bancarios están garantizados con plazos fijos.

2. Préstamos por cobrar - clientes

El monto corresponde al total de los saldos de los préstamos por cobrar neto de intereses no devengados, así:

	2009	2008
Préstamos por cobrar Menos: intereses no devengados	B/. 21,280,502 4,690,288	B/. 16,992,284 4,598,066
Totales préstamos por cobrar – netos	B/. <u>16,590,214</u>	B/. <u>12,394,218</u>

La cartera de préstamos está constituida por préstamos a jubilados en un 20% y préstamos hipotecarios en un 80%, debidamente formalizado en Escrituras Públicas y registradas en el Registro Público.

La empresa no establece una provisión para cuentas incobrables, sino que carga al gasto de cuentas incobrables el saldo de la cuenta al momento en que ésta se produzca.



HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2009, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2008

2. <u>Préstamos por cobrar – clientes (continuación)</u>

A continuación presentamos un análisis de morosidad de los saldos de los préstamos por cobrar, al 31 de diciembre 2009 y 2008, así:

	2009	0/0	2008	%
Corriente	B/. 19,654,672	92.36	B/. 15,683,878	92.30
30 días	536,269	2.52	402,717	2.37
60 días	506,476	2.38	463,889	2.73
90 días	340,488	1.60	251,486	1.48
120 días	242,597	1.14	190,314	1.12
Totales	B/. <u>21,280,502</u>	100.00	B/. <u>16,992,284</u>	100.00

3. Seguro pagados por adelantado

El monto de B/.10,642 para el año 2009 y de B/.728 para el año de 2008, corresponden a los desembolsos en concepto de primas de pólizas de seguro que a la fecha del balance tienen saldo pendiente de amortización.

4. Impuesto sobre la renta – estimado

El monto de B/.139,154 para el año 2009 y de B/.73,713 para el año 2008, corresponde al impuesto sobre la renta estimado para los períodos 2010 y 2009, respectivamente. Estos montos fueron determinados con base a la renta gravable según las declaraciones de renta de los períodos 2009 y 2008, respectivamente.

5. Propiedades disponibles para la venta

La empresa adquirió vía demandas judiciales o en cesión de pago, propiedades por su valor de deuda, sin embargo, estas propiedades de acuerdos a informes de empresas avaluadoras tienen un precio mayor que el valor de la deuda al momento de su adjudicación.

A continuación presentamos el siguiente desglose:

Finca No.	Valor de Adjudicación	Valor de Avalúo	
120.807 214.677 *	B/. 9,478 10,857	B/. 18,000 <u>15,000</u>	
Totales	B/. <u>20,335</u>	B/. <u>33,000</u>	

* Estas propiedades están en gestión de venta y tienen carta promesa de pago, en la actualidad, están en los trámites respectivos, excepto la finca No.120.807.



CONTADORES AUDITORES ASESORES

- 17 -

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2009, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2008

6. <u>Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas</u>

(Véase detalle en la página No.21)

7. Cuentas por cobrar – otras

El monto de B/.382,383 para el año 2009 y de B/.326,382 para el año 2008, corresponde a préstamos otorgados a la empresa Inmobiliaria Metrocredit, S. A., no devengan interés, no tiene fecha de vencimiento.

8. Gastos de organización - neto de amortización acumulada

El monto de B/.61,814 para el año 2009 y de B/.78,782 para el año 2008, corresponden a los desembolsos efectuados para la organización de las sucursales de Chitré, Santiago, Penonomé, David y Aguadulce. Este monto será amortizado en un período de cinco años, para diciembre de 2009 se amortizó B/.19,563 y para diciembre de 2008 se amortizó B/.12,614.

9. Cuentas por pagar – proveedores

Las cuentas por pagar a la fecha del balance, analizadas por antigüedad de saldos se detallan, así:

	2009	%	2008	%
De 1 a 30 días	B/. 76,263	93.94	B/. 8,668	27.88
De 31 a 60 días	-	-	10,014	32.21
De 61 a 90 días	-	-	5,398	17.36
De 91 a 120 ó más	4,917	6.06	7,014	22.55
Totales	B/. <u>81,180</u>	100.00	B/. <u>31,094</u>	100.00

2000

2008

10. Préstamos por pagar - bancos

DODCIÓN CODDIENTE

El monto de esta cuenta corresponde a préstamos bancarios otorgados, así:

PORCION CORI	MENTE	2009
	TOATA ADOENIEADIA	

BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A.

Préstamo	Fecha						
No.	Vencimiento	Has	ta dic.				
Varios préstamos	2008 - 2013	2	009	B/.	119,982	B/.	75,507
Garantía: Cesion	_	de los	préstamos				
otorgados por la en	ipresa.						
Sub-totales pasan a	la página No.18			B/.	119,982	B/.	75,507

1

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2009, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2008

10. Préstamos por pagar – bancos (continuación)

PORCIÓN CORRIENTE		2009	2008
Sub-totales vienen de la página No.17	B/.	119,982	B/. 75,507
CAJA DE AHORROS Préstamo Fecha No. Vencimiento Hasta dic. Varios préstamos 2009 - 2010 2009 Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.		193,375	225,006
GLOBAL BANK CORPORATION Préstamo Fecha No. Vencimiento Hasta dic. Varios préstamos 2007 - 2011 2009 Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa. METROBANK, S. A.		20,943	20,943
Préstamo Fecha			
No. Vencimiento Hasta dic. Varios préstamos 2008 - 2012 2009 Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos		15,101	13,960
otorgados por la empresa. Totales PORCIÓN LARGO PLAZO		<u>349,401</u>	<u>335,416</u>
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA		296,681	179,709
(PANAMA), S. A. GLOBAL BANK CORPORATION METROBANK, S. A.		25,278 30,498	46,222 46,105
Totales	B/.	352,457	B/. 272,036

Los préstamos hipotecarios otorgados por la empresa tienen primera hipoteca registrada en el Registro Público, en una relación a favor de ésta de tres a uno.



HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2009, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2008

11. <u>Impuestos y retenciones por pagar</u>

El importe de B/.5,729 para el año 2009 y de B/.4,930 para el año 2008, se le adeuda a la Caja de Seguro Social y corresponde a las cuotas obrero patronales, de los salarios pagados en el mes de diciembre de 2009 y 2008, respectivamente. Este monto se paga en el mes siguiente, es decir, en el mes de enero de 2010 y 2009, respectivamente.

12. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.433,165 para el año 2009 y de B/.370,554 para el año 2008, corresponde al impuesto de renta por pagar de la empresa. Estos montos fueron determinados con base a la renta gravable según su declaración de renta del período 2009 y 2008, respectivamente.

13. Ingresos – gastos de manejo no devengados

Con base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) y para las empresas financieras, los ingresos por gastos de manejo, deben ser diferidos o generados con base a la duración o vigencia del préstamo.

A continuación presentamos el siguiente análisis:

1	2009	2008
Saldos al inicio del período	B/. 989,782	B/. 570,793
Totales del período al 31 de diciembre de 2009 y 2008.	578,014	608,927
Menos: monto diferido por amortizar	1,348,009	989,782
Totales de ingresos del período	B/. 219,787	B/. 189,938

14. Utilidades no distribuidas

A las utilidades no distribuidas se le aplicó el monto de B/.435 para el año 2009 y de B/.15,995 para el año 2008, correspondiente al impuesto complementario pagado por cuenta de los accionistas en concepto de adelanto al impuesto de dividendos.

15. Gastos de personal

El número de empleados durante el período terminado al 31 de diciembre de 2009 y al 31 de diciembre de 2008, es de 44 y 32, empleados respectivamente. (Véase detalle en la página No.23).



BARRETO Y ASOCIADOS CONTADORES AUDITORES ASESORES

- 20 -

INFORMACIÓN ADICIONAL



CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NETO DE DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES ACUMULADAS PROPIEDAD, MOBILIARIO DE OFICINA, EQUIPOS Y MEJORAS,

comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2008 Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2009, con cifras

Al 31 de diciembre de 2009	Edificio	Equipo rodante	Equipo de oficina	Mobiliario v enseres	Instalación v meioras	Letrero	Totales	
COSTO DE ADQUISICIÓN								
Saldos al inicio del año	B/. 60,000 B/.	161,660 B	60,000 B/. 161,660 B/. 165,326 B/. 101,264 B/.	B/. 101,264		10,295 B/. 19,301 B/. 517,846	3/. 517,846	
Más: adiciones	158,000	41,091	6,626	6,693		9,724	222,134	
Menos: ventas y descartes	()	(- <u>)</u>	(<u>-</u>)	~ -	(-)	(5,446)	(5,446)	
Saldos al final del año	218,000	202,751	171,952	107,957	10,295	23,579	734,534	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA								
Saldos al inicio del año	(16,833)	(62,512)	(95,046)	(34,639)	(9,750)	(3,735)	(222,515)	
Más: gastos del período	(5,950)	(30,813)	(29,427)	(9,400)	(545)	(4,391)	(80,526)	
Menos: ventas y descartes		i	960		1	1	960	
Saldos al final del año	(22,783)	(93,325)	(123,513)	(44,039)	(10,295)	(8,126)	(302,081)	
Saldos netos	195,217	109,426	48,439	63,918	1	15,453	432,453	
Al 31 de diciembre de 2008								
COSTO DE ADQUISICIÓN								
Saldos al inicio del año	60,000	94,422	115,567	77,350	10,295	11,759	369,393	
Más: adiciones		67,238	49,759	23,914	ī	7,542	148,453	
Saldos al final del año	60,000	161,660	165,326	101,264	10,295	19,301	517,846	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA								
Saldos al inicio del año	(14,833)	(43,666)	(70,941)	(27,782)	(9,097)	(1,123)	(167,442)	
Más: gastos del período	(2,000)	(18,846)	(26,099)	(6,857)	(653)	(2,612)	(57,067)	
Menos: ventas y descartes	٠	1	1,994		J	1	1,994	
Saldos al final del año	(16,833)	(62,512)	(95,046)	(34,639)	(9,750)	(3,735)	(222,515)	
Saldos netos	B/. 43,167 B/.	99,148 B/.	/. 70,280 B/.	B/. 66,625 B/.		545 B/. 15,566 B/.	3/. 295,331	- 5.
								T]

CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2009, con cifras

comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2008

	Totales	Varios	Multas y recargos	Incobrables	No deducible	Legales y notariales	Donación	Fumigación	Uniformes	Entrenamiento al empleados	Traspasos, placas y revisados	I.T.B.M.S asumido	Intereses de bonos	Intereses financieros	Bancarios	Reparación y mantenimiento	Alquiler de equipo	Organización	Depreciaciones y amortizaciones	Servicios de descuentos	Seguros	Impuestos nacionales	Propaganda	Correo y porte postal	Acarreo y flete	Aseo y limpieza	Transporte - sucursales	Combustibles y transporte	Cuotas y suscripciones	Agua	Teléfono y fax	Luz	Alquileres	Papel sellado y timbres	Papelería y útiles de oficina	Atención a clientes y empleados	Viáticos y viajes	Honorarios profesionales	Gastos de personal		
Į.	R/																																						15 B/	NOTAS	
#90109.E01	2 878 137 B/	2,225	1,760	217,086	20,543	25,076	2,800		1,765	288	652	25,694	1,103,668	96,421	28,227	41,420	27,209		29,618	1,021	66,285	63,949	133,088	10,158	1	2,048	123,750	4,913	5,274	1	20,258	12,459	32,145	3,040	20,087	56,399	3,625	504,872	190,314 B/	Panamá	
102,000		5	E		100		500	81	198	ŀ	146	1,498			102	8,686	,	2,930	8,159	ı	750	679	33,258	ſ	840	434	,	770		1	2,108	1,715	5,125	98	2,253	1,017	1,551	9,810	20,783 B/	Chitré S	
02,071 57.	62 071 R/	,	t:	,	13.00	22	1	63	198	40	64	421	,	ı	174	3,801	1	4,054	8,944	1	ı	730	7,167	1.0	774	905	ī	477	1	139	1,992	2,579	6,050	134	961	505	215	3,200	18,462 B/.	Santiago Pe	SUCU
10,227 101.	70 224 R/	2	216	1	0.00		Ç.	90	198	ı	80	795	1	50	88	10,940	,	5,783	17,321	1	16	1,003	6,765	į.	635	828	1	1,219	1	57	982	3,243	,	100	914	709	856		17,550 B/.	Penonomé	SUCURSALES
/3,41/ 1/.	75 417 R/	207	4.1	¥	53m		ui.	82	264	78	87	554	ı	ı	99	5,641	•	4,398	10,477	1	t	1,610	9,226		630	902	1	1,836	ł		4,075	1,059	5,400	107	868	524	246	2,600	24,447 B/.	David A	
02,071 D/.	62 801 R/			1	1	ı		60	176	1	42	1,043		51	54	8,058	1	2,398	6,007		1	328	18,635	ı	750	753	1	1,283		ı	2,452	1,141	3,750	68	679	617	1,107	,	13,439 B/.	Aguadulce	
02,071 07 3,231,730 07 2,043,707 07	3 751 736 B/	2,439	1,760	217,086	20,543	25,098	2,800	376	2,799	406	1,071	30,005	1,103,668	96,522	28,744	78,546	27,209	19,563	80,526	1,021	67,051	68,299	208,139	10,158	3,629	5,870	123,750	10,498	5,274	196	31,867	22,196	52,470	3,547	25,762	59,771	7,600	520,482	284,995 B/.	2009	
2,040,707	2645767 B/	804	11,415	122,305	310	9,983	13,738		1	1,039	593	23,941	777,094	80,450	36,601	51,767	68,263	12,614	57,067	1,073	65,178	44,475	148,828	11,248	1,846	3,708	54,936	16,956	10,365	59	23,283	21,224	46,070	2,918	27,967	55,517	5,194		237,768 B/.	2008 (D	
000,707		1,635	(9,655)	(101,762)	24,788	(7,183)	(13,362)	376	2,799	(633)	478	6,064	326,574	16,072	(7,857)	26,779	(41,054)	6,949	23,459	(52)	1,873	23,824	59,311	(1,090)	1,783	2,162	68,814	(6,458)	(5,091)	137	8,584	972	6,400	629	(2,205)	4,254	2,406	(78,688)	47,227	(DISMINUCIÓN)	AUMIENTO O

CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS DE PERSONAL

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2009, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2008

		SUCI	JRSALE	9 1		
Panamá	Chitré s		enonomé	David A		Totales
B/. 132,954 B/.	15,549 B/.	13,420 B	/. 13,473 B/	17,714	9,816	
11,183	859	1,132	330	1,416	772	15,692
11,456	1,311	1,144	1,072	1,540	814	17,337
7,762	565	566	590	622	436	10,541
5,140	ì	î	1	260	1	5,400
21,819	2,499	2,200	2,085	2,895	1,601	33,099
190,314	20,783	18,462	17,550	24,447	13,439	284,995
124,352	10,708	12,490	ı	16,543		170,502
10,405	871	597	1	261		12,134
10,556	804	1,122	ł	1,235		14,270
8,134	525	566	-	675		10,286
585	907	995	1	55		2,542
20,682	1,641	2,148		2,484		28,034
B/. 174,714 B/.		17,918 B		21,253 B	/8,427_B/.	237,768
	Panamá B/. 132,954 B/. 11,183 11,456 7,762 5,140 21,819 190,314 124,352 10,405 10,405 10,556 8,134 585 20,682 B/. 174,714 B/.	Chitré 4 B/. 15,549 B 3 859 6 1,311 2 565 0 - 9 2,499 4 20,783 2 10,708 5 871 6 804 4 525 5 907 2 1,641 4 B/. 15,456 B	Chitré Santi 15,549 B/. 13 859 1 1,311 1 565 2,499 2 20,783 18 10,708 12 871 804 1 525 907 1,641 2 15,456 B/. 17	Chitré Santiago Penonomé 15,549 B/. 13,420 B/. 13,473 B 859 1,132 330 1,311 1,144 1,072 565 566 590 2,499 2,200 2,085 20,783 18,462 17,550 10,708 12,490 - 871 597 - 804 1,122 - 525 566 - 907 995 - 1,641 2,148 - 15,456 B/. 17,918 B/ B	Chitré Santiago Penonomé 1 15,549 B/. 13,420 B/. 13,473 B/. 859 1,132 330 1,311 1,144 1,072 565 566 590 2,499 2,200 2,085 20,783 18,462 17,550 871 597 - 804 1,122 - 806 907 995 1,641 2,148 - 15,456 B/. 17,918 B/ B/.	Chitré Santiago Penonomé David Aguadulce 15,549 B/. 13,420 B/. 13,473 B/. 17,714 B/. 9,816 B/. 859 1,132 330 1,416 772 1,311 1,144 1,072 1,540 814 565 566 590 622 436 - - 260 - 2,499 2,200 2,085 2,895 1,601 10,708 12,490 - 16,543 6,409 871 597 - 261 - 804 1,122 - 1,235 553 525 566 - 675 386 907 995 - 2,484 1,079 15,456 B/. 17,918 B/. 21,253 B/. 8,427 B/.

IV PARTE

GOBIERNO CORPORATIVO ²

De conformidad con las guías y principios dictados mediante Acuerdo No. 12 de 11 de noviembre de 2003, para la adopción de recomendaciones y procedimientos relativos al buen gobierno corporativo de las sociedades registradas, responda a las siguientes preguntas en la presentación que se incluye a continuación, sin perjuicio de las explicaciones adicionales que se estimen necesarias o convenientes. En caso de que la sociedad registrada se encuentre sujeta a otros regímenes especiales en la materia, elaborar al respecto.

	Contenido mínimo
1.	Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica Si, mas no basados en alguna reglamentación específica
2.	Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:
	a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. si
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. si
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración.



	d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. no
	e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría.
	f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones. si
	 g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. si
3.	Indique si se ha adoptado un Código de Etica. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido. Si mas parcialmente
	Junta Directiva
4.	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
	a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros.
	No, ya que hay un solo accionista, mas si con relación a inversionistas
	 b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. No existen
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.
	No existen
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave.
	si
	e. Control razonable del riesgo.
	e. Control razonable del riesgo.



	si
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.
	si
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades.
	si
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios.
	(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio
	del emisor). Hay un solo accionista
	Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica. si
5.	Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para
	perseguir la consecución de intereses personales.
	Composición de la Junta Directiva
6.	a. Número de Directores de la Sociedad 3
	b. Número de Directores Independientes de la Administración
	1
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas



	1
	Accionistas
7.	Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:
	 a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Hay un solo accionistas
	 b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).
	no
	c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).
	 d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). si
	e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave.



	(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).				
	f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).				
	Hay un acta de junta directiva				
	Comités				
8.	Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de				
	comités de apoyo tales como:				
	a. Comité de Auditoría; o su denominación equivalente				
	no				
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente si				
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente no				
	d. Otros:				
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?				
	a. Comité de Auditoría				
	no				
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos.				
	si				
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.				



	no			
	Conformación de los Comités			
10	Indique cómo están conformados los Comités de:			
•	a. Auditoría (número de miembros y cargo de quiénes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero).			
	no			
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos			
	los 3 miembros de la Junta Directiva			
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.			
	no			

8 Adicionado por el Acuerdo No.12-2003 de 11 de noviembre de 2003



V. ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES 3

Presente los Estados Financieros anuales, auditados por un Contador Público Autorizado de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, cuando aplique.

NO APLICA

VI. DIVULGACION

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No. 18–00 de 11 de octubre del 2000, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Anual entre los inversionistas y al público en general, dentro de los noventa días posteriores al cierre del ejercicio fiscal, por alguno de los medios que allí se indican.

 Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Anual y el nombre del medio:

El envío, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicitara. Adicionalmente el mismo será



publicado en la página de la Bolsa de Valores de Panamá. www.panabolsa.com

2. Fecha de divulgación.

El emisor estará distribuyendo copias de este informe durante la primera semana del mes de abril de 2010.

Firma

José María Nerrera Ir Apoderado General Firma

Ellis Cano Stratego Consulting Corp Persona que preparó la

Declaración

Nota: "Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general"



INFORMES FIDUCIARIOS

4

FID. ABS(1298A-10)

Panamá, 12 de enero de 2010.

Señores
COMISION NACIONAL DE VALORES.
Avenida Balboa, Edificio Bay Mall
Segundo Piso, Oficina #206
Panama, Rep. De Panama

Referencia: Fidelcomiso FG-003-09 Hipotecaria Metrocredit

Estimados señores.

Nos permitimos informaries que Hipotecaria Metrocredit S.A., mantiene registrado un fideicomiso de garantía en beneficio de las obligaciones adquiridas con ocasión de la emisión de VCN'S con garantía hipotecaria, cuya emisión fuere autorizada por la Comisión Nacional de Valores mediante la resolución número 258-09, del 17 de agosto de 2009.

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de diciembre 2009 de SIETE MILLONES DIECIOCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DOLARES CON 16/100 (US\$7,018,354.16).

Adicionalmente, el valor de los bienes sobre los cuales recae la hipoteca cedida a favor del fidelcomiso asciende a la misma fecha al valor de CATORCE MILLONES QUINIENTOS SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO DOLARES CON 65/100 (US\$14,506,735.65)

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Cordialmente,

ABS TRUST INC.

ILEANA DOBRAS

Gerente

/tsn

FID.ABS(1299A-10)

Panamá, 12 de enero de 2010.

Señores
COMISION NACIONAL DE VALORES.
Avenida Balboa, Edificio Bay Mali
Segundo Piso, Oficina #206
Panama, Rep. De Panamá

Referencia: Fideicorniso FG-013-08

Hipotecaria Metrocredit

Estimados señores.

Nos permitimos informaries que la empresa Hipotecaria Metrocredit, mantiene registrado un fideicomiso de garantía en beneficio de las obligaciones adquiridas con ocasión de la emisión de bonos de préstamos con garantía hipotecaria, cuya emisión fuere autorizada por dicha comisión mediante la resolución número 193-08, del 03 de julio de 2008.

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de diciembre de 2009 de SEIS MILLUMES NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO DOLARES CON 43/100 (US\$6,094,265.43).

Adicionalmente, al valor de los bienes sobre los cuales recae la hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a la misma fecha al valor de CATORCE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CIENTO DOCE DOLARES CON 29/100 (US\$14,374,112.29)

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Cordialmente,

ABS TRUST INC.

TLEANA DOBRAS

Gerente

Kenya 1801 10 9 54

55647

/tsn

FID.ABS(1300A-10)

Panamá, 12 de enero de 2010.

Señores
COMISION NACIONAL DE VALORES.
Avenida Balboa, Edificio Bay Mail
Segundo Piso, Oficina #206
Panama, Rep. De Panamá

Referencia: Fideicomiso FG-007-06 Hipotecaria Metrocredit S.A.

Estimados sañores.

Nos permitimos informaries que la empresa Hipotecaria Metrocredit S.A., mantiene registrado un fideicomiso de garantia en beneficio de las obligaciones adquiridas con ocasión de la emisión de bonos de préstamos con garantia hipotecaria, cuya emisión fuere autorizada por dicha comisión.

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de diciembre 2009 de TRES MILLONES TRESCIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS DOCE DOLARES CON 10/100 (US\$3,308,912.10).

Adicionalmente, el valor de los bienes sobre los cuales recae la hipoteca cedida a favor del fidelcomiso asciende a la misma fecha al valor de SEIS MILLONES SETECIENTOS VEINTISIETE MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE DOLARES CON 37/100 (US\$6,727,197.37)

Quedamos a su disposición para cualquier adaración adicional.

Cordialmente,

ABS TRUST INC.

ILEANA DOBRAS

Gerente

/tsn



REPÚBLICA DE PANAMÁ PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Julia Correa O. NOTARIA PÚBLICA DUODÉCIMA

-	ÉFONOS.	

264-2005

264-8281

269-5297

FAX:

213-0558

Calle 51, entre Federico Boyd y Aquillino de la Guardia E-mail: notariaduodecima@cableonda.net

Apartado 0831-00837

Panamá, Rep. de Panamá

COPIA

ESCRITURA No	DE	DE	- 4	DE 20

POR LA CUAL:

DECLARACION NOTARIAL JURADA

REPUBLICA DE PANAMA PAPEL NOTARIAL

REPUBLICA DE PANAMA

3 1.10 R/. 400

NOTARIA 12ma

PANAMA



ICA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

--- DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA-

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veinticinco (25) días del mes de marzo del año dos mil diez (2010), ante mí, JULIA CORREA ORTIZ, Notaria Pública Duodécima del Circuito Notarial de Panamá, mujer, panameña, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad personal número nueve - cincuenta y tres - setecientos setenta y tres (9-53-773), comparecieron personalmente: ALBA CUBILLA GONZALEZ, mujer, panameña, mayor de edad, soltera, vecina de esta ciudad, con cédula de identidad personal número cuatro – ciento cuarenta y siete – dos mil setecientos noventa (4-147-2790), **RAMON CASTILLERO**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número seis - veintiséis -doscientos cincuenta y cuatro (6-26-254) y **JOSÉ MARÍA HERRERA**, varón, panameño, mayor de edad, soltero, con cédula de identidad personal número ocho – ciento noventa y cinco – ochocientos treinta y dos (8-195-832), Presidente, Tesorero y Gerente General respectivamente de HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., Sociedad Anónima debidamente registrada a la Ficha doscientos noventa y tres mil novecientos cuarenta y uno (293941), Rollo cuarenta y cuatro mil cincuenta y cinco (44055), Imagen cero, cero cuarenta y cinco (0045), de la Sección de Micropelículas Mercantil del Registro Público, todos con residencia en Panamá, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, lo siquiente::-----

- **b.** Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre los hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.------
- c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**, para el período correspondiente del uno (1) de enero de dos mil nueve (2009) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil nueve (2009).------

*

d. Que los firmantes: d.1) Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa; d.2) Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados; d.3) Han evaluado la efectividad de los controles internos de HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros; d.4) Han presentado en los estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.--e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de BARRETO Y ASOCIADOS, lo siguiente: e.1) Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicando a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos; e.2) Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., ----f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.----Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Comisión Nacional de Valores.-----Leída como les fue la misma en presencia de los testigos instrumentales CARLOS BATISTA, cedulado nueve - ciento ochenta y seis - trescientos noventa (9-186-390) y VICTOR LARA, cedulado ocho quinientos siete - seiscientos ochenta y siete (8-507-687), mayores de edad, vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y declaro hábiles para este cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y firmamos todos para constancia, ante mí, la Notaria, que doy fe.--JOSÉ MARÍA VERRÈRA CUBILLA GONZALEZ

Publica Duodeliini

CARLOS BATIST