PROSPECTO INFORMATIVO

TERCERA EMISIÓN DE BONOS HIPOTECARIOS

US$ 7,000,000.00

METROCREDIT

HIPOTECARIA

8 DE JULIO DE 2008

PROSPECTO INFORMATIVO
HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

Sociedad anónima debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá , constituida mediante la Escritura Pública No. 6763 de 24 de octubre de1994, debidamente inscrita en la Sección de Micropelícula (Mercantil) a la Ficha 293941, Rollo 44055, Imagen 45 del Registro Público el 28 de octubre de 1994.

US$ 7,000,000.00

TERCERA EMISION DE BONOS HIPOTECARIOS

Oferta pública de Bonos Hipotecarios (los "Bonos") con un valor nominal total de hasta Siete Millones de Dólares (US$7,000,000.00) , moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (los "Dólares"), emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones. Los Bonos serán emitidos en una sola serie con plazo de cinco años 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 8 dejulio 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 8 de cada mes a partir de la fecha de emisión hasta su vencimiento el 8 de julio 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. Los Bonos serán nominativos y serán emitidos en denominaciones de US$1,000.00 y sus múltiplos según la demanda del mercado. Estos Bonos podrán ser redimidos anticipadamente, a la par, total o parcialmente por sorteo, a partir del tercer año, coincidiendo con el pago de intereses, a opción de EL EMISOR

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

Precio inicial de venta: 100%

	Precio al público*	Gastos de la emisión**	Cantidad Neta al emisor
Por Unidad	US$ 1,000.00	US$ 12.50	US$ 987.50
Total	US$7,000,000.00	US$ 87,500.00	US$6,912,500

*Precio sujeto a cambios.
**Incluye 1/4 % de comisión de corretaje (la comisión de corretaje de valores será sobre el monto total de los Bonos colocados).

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

PROSPECTO O DE LAS DECLARACIONES CONTENIDAS EN LA SOLICITUD DE REGISTRO."

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

Fecha de la Oferta: 8 de julio de 2008
Fecha de impresión del Prospecto: 5 de julio de 2008

EMISOR

HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

Vía España y Vía Argentina
Apartado 0830-00827
República de Panamá
Teléfono 223-6065
Fax 213-0622
E-Mail : hipotecaria@metrocreditpanama.com

ASESOR FINANCIERO
STRATEGO CONSULTING
Urbanización El Carmen, Vía Grecia
Edificio Vall Halla, Planta Baja
Apartado 0819-09730
Teléfono 263-5441
Fax 264-2189
E-Mail: stratego@cableonda.net

ASESORES LEGALES
SUCRE, BRICEÑO & Co
Ave. Samuel Lewis y Calle 58 Obarrio
Torre ADR, Piso 8
Apartado 0816-01568
Teléfono 208-5400
Fax: 208-5410
E-Mail: fsucre@sucrelaw.com

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

AGENTE DE TRANSFERENCIA Y CUSTODIA DE VALORES
CENTRAL LATINOAMERICANA DE VALORES LATINCLEAR
Avenida Federico Boyd, Edificio Bolsa de Valores de Panamá
Apartdo Postal 0823-04673, Panamá
Tel. 214-6105, Fax 214-8175
Email:latinclear@latinclear.com.pa

AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y REDENCIÓN
ABS TRUST INC.
Calle 52 y Elvira Méndez
Edificio Dorado, Piso #3
Apartado 0830-01202
Tel:214-3775, Fax: 214-3776
E-Mail:info@abstrust.com

CASA DE VALORES
LAFISE VALORES DE PANAMA, S.A.
Torre Global Bank, Calle 50. Oficina 3702
Apartado 0831-02604
Tel:340-9400, Fax:340-3428
E-Mail:dciniglio@lafise.com.pa

AGENTE FIDUCIARIO
ABS TRUST INC.
Calle 52 y Elvira Méndez
Edificio Dorado, Piso #3
Apartado 0830-01202
Tel:214-3775, Fax: 214-3776
E-Mail:info@abstrust.com

BOLSA DE VALORES
Bolsa de Valores de Panamá
Avenida Federico Boyd y Calle 49
Edificio Bolsa de Valores
Apartado Postal. 0823-00963
Tel: 269-1966 Fax:269-2457
Email: bvp@panabolsa.com
www.panabolsa.com

REGISTRO
Comisión Nacional de Valores
Avenida Balboa, Edificio Bay Mall, Oficina 206
Apartado Postal 0832-2281
Tel: 501-1700 Fax: 501-1709
Email:: info@conaval.gob.pa
www.conaval.gob.pa

I.- RESUMEN Y CONDICIONES DE LA EMISION

EMISOR:	**HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**
FECHA DE LA EMISIÓN:	8 de julio de 2008
INSTRUMENTO:	Tercera Emisión de Bonos Hipotecarios
MONTO:	Siete millones de Dólares (US$ 7,000,000.00), moneda de los Estados de América. Esta emisión, de acuerdo a los estados financieros al 31 de marzo de 2008 del Emisor representa el 579.6% de su patrimonio aproximadamente.
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 8 de julio 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 8 de cada mes a partir de la fecha de emisión hasta su vencimiento el 8 de julio 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.
BASE DE CÁLCULO:	360/360
DENOMINACIONES:	Los Bonos serán emitidos en forma global (Macro título), registrados y sin cupones en denominaciones de mil dólares (US$1,000.00) ó sus múltiplos de acuerdo a la demanda en el mercado. Serán ofrecidos inicialmente a la par, es decir al 100 % de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos así como de prima o sobreprecio.
REDENCIÓN ANTICIPADA:	EL EMISOR tendrá la opción de redimir los Bonos, de manera anticipada, total o parcialmente por sorteo, a partir del tercer año en fecha coincidente con la fecha de pago de intereses de los Bonos.
PAGO DE CAPITAL:	El capital de los Bonos se pagará mediante un solo pago al vencimiento del respectivo Bono.

PAGO DE INTERESES:	Los Bonos de esta emisión pagarán intereses mensualmente hasta el vencimiento del respectivo Bono el 8 de julio de 2013
RESPALDO:	Crédito General del Emisor **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**
GARANTÍA:	Los Bonos estarán garantizados con un Fideicomiso de Garantía Irrevocable que ha sido constituido con ABS TRUST INC INC. en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos , a favor del cual se ha realizado la cesión de créditos dimanantes de facturas y pagarés tal como se especifica en la sección H del presente prospecto
TRATAMIENTO FISCAL:	De acuerdo a lo estipulado en los Artículos 269 y 270 del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999, que creó la Comisión Nacional de valores, ni los intereses que paguen los Bonos ni la ganancia de capital que se obtenga de la enajenación de los mismos estarán gravados para los efectos del impuesto sobre la renta ya que al estar registrados en la Comisión Nacional de Valores y ser colocados a través de una bolsa de valores los Bonos de esta emisión gozan de este beneficio fiscal. Esta Sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor.
USO DE LOS FONDOS:	34.7% será para capital de trabajo de la empresa, y 65.3% para cancelar pasivos existentes.
FONDO DE AMORTIZACIÓN:	Esta emisión no contempla Fondo de Amortización
AGENTE DE PAGO Y REGISTRO:	ABS TRUST INC INC
FIDUCIARIO	ABS TRUST INC INC
PUESTO DE BOLSA:	LAFISE Valores de Panamá, S.A.
LISTADO:	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
PARTICIPANTE DE LATINCLEAR:	Casas de Valores
ASESORES LEGALES:	Sucre , Briceño & Co.
CENTRAL DE CUSTODIA Y	

AGENTE DE TRANSFERENCIA: Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LATINCLEAR)

AGENTE ESTRUCTURADOR: Stratego Consulting

II.- FACTORES DE RIESGO

Entre los principales factores de riesgo que en un momento dado pueden afectar negativamente las fuentes de repago de la presente Emisión se pueden mencionar:

A.- DE LA OFERTA:

1.- El Emisor no tendrá limitaciones para dar en garantía, hipotecar o vender sus activos, para declarar dividendos, recomprar sus acciones o disminuir su capital.

2.- EL EMISOR no puede garantizar que se mantendrá el tratamiento actual en cuanto a los intereses y ganancias de capital de los Bonos

3.- EL EMISOR tendrá la opción de redimir los Bonos, de manera anticipada, total o parcialmente por sorteo, a partir del tercer año en fecha coincidente con la fecha de pago de intereses de los bonos..Esto implica que, frente a condiciones de baja en las tasas de interés del mercado, la empresa podrá refinanciarse redimiendo sus Bonos sin que los Tenedores Registrados reciban compensación alguna, al dejar de percibir una tasa de interés superior. **Además, en caso de que los Bonos por situaciones del mercado se llegaren a transar por encima de su valor nominal, los Tenedores Registrados podrían sufrir una pérdida de capital, si en ese momento EL EMISOR decidiera ejercer su opción de redención anticipada**

4.- Si tenedores que representen veinte por ciento (20%) ó más del valor nominal total de los Bonos emitidos y en circulación hubiesen enviado al Fiduciario Notificaciones de Incumplimiento, el Fiduciario en nombre y representación de los Tenedores de Bonos , quienes por este medio consienten a dicha representación , mediante notificación por escrito al Emisor (la "Declaración de Vencimiento ") declarará todos los Bonos de la Emisión de plazo vencido y exigirá al Emisor el pago inmediato del capital e intereses de los mismos en cuya fecha todos y cada uno de los Bonos serán una obligación vencida sin que ninguna persona deba de cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito. El referido contrato contiene cláusulas que reglamentan el pago de los Bonos previa autorización de la Comisión Nacional de Valores, liberando al agente de responsabilidad, autorizando su renuncia y destitución previa la designación de un nuevo agente, permitiendo la reforma del contrato , cláusulas éstas que , entre otras , pudieran afectar indirectamente los derechos de los tenedores registrados de los Bonos , quienes por la mera tenencia de los mismos aceptan los términos y condiciones de dicho contrato.

5.- HIPOTECARIA METROCREDIT,S.A.. ha firmado un contrato de Fideicomiso a favor de los futuros tenedores de la presente emisión, con la empresa ABS TRUST INC, INC. (fiduciario) y, como producto del mismo, se convino en celebrar un Contrato de Administración de Cartera de Créditos entre ABS TRUST INC, INC. (fiduciario) e HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

En la Sección 9.4 del fideicomiso se establece que de verificarse el incumplimiento en los términos establecidos en el presente contrato, el fiduciario recibirá una remuneración adicional por la administración de los bienes fiduciarios equivalente a un octavo por ciento (1/8 %) del valor nominal del total de los bienes fiduciarios. Esta remuneración será descontada por el fiduciario de los fondos que constituyan el patrimonio fideicomitido al momento de la realización de la garantía y previo a cualquier otro desembolso.

6.- Esta emisión no cuenta con calificación de riesgo.

7.- Cualquier cambio en el prospecto se sujeta al Acuerdo 4-2003, y tales cambios requieren la aprobación de los tenedores de las dos terceras partes de los Bonos emitidos y en circulación.

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

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

.

B.- DEL EMISOR:

1.- EL EMISOR no se compromete a mantener niveles mínimos de prueba de ácido o cobertura de intereses. Los fondos para realizar los pagos de los Bonos provendrán de los recursos generales de EL EMISOR, tales como capital, utilidades retenidas, líneas de crédito alternas y del fideicomiso de garantía. **Su nivel de endeudamiento luego de vender totalmente la emisión será de 15.32 veces, antes de la emisión su nivel de endeudamiento era 12.68 veces.** Los niveles de apalancamiento presentados corresponden a datos al 31 de marzo de 2008 y se asume la utilización parcial de recursos de la emisión para cancelar pasivos actuales.

2- Siendo el otorgamiento de préstamos personales con garantía hipotecaria 85% de su cartera), es un riesgo importante de EL EMISOR, la pérdida de valor de la garantía hipotecaria en caso de una desaceleración económica, así como es un riesgo propio de EL EMISOR la pérdida de trabajo del prestatario o la pérdida de la capacidad de pago del Estado, en el caso de los prestatarios que dependan de este sector y en la misma medida se aplica al sector privado.
.

3.- Siendo la actividad secundaria del Emisor el otorgamiento de préstamos personales a jubilados de la Caja de Seguro Social (15%) es un riesgo propio del Emisor la pérdida de la capacidad de pago de la Caja de Seguro Social.

C.- DEL ENTORNO

Existen amenazas de carácter externo tales como inflación, fluctuaciones de tasas de interés y cambios en la política económica nacional, entre otros, que pueden afectar de alguna manera el desempeño y la capacidad financiera del Emisor.

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

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

D.- DE LA INDUSTRIA

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

Debido a que la mayoría de las empresas financieras son propiedad de los bancos más grandes del sistema, lo cual les permite disponer de fondos de forma más barata, esto se constituye en un factor de riesgo puesto que ofrecen tasas más bajas al mercado, dejando para el resto de la competencia los créditos o clientes menos interesantes o que puedan representar un mayor riesgo.

III.- DESCRIPCION DE LA OFERTA

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

A.- DETALLES DE LA OFERTA

La presente Emisión de Programa de Bonos fue autorizada por la Junta Directiva del Emisor, según resolución adoptada el día veinticuatro de abril de 2008. Dicha autorización es por un monto de hasta Siete millones de Dólares (US$7,000,000.00) 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 por unidad (US$1,000.00) o sus múltiplos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Los accionistas, directores y/o ejecutivos del Emisor no tienen derecho de suscripción preferente sobre los Bonos 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 está sujeta a las reglamentaciones y disposiciones de LATINCLEAR y el contrato de administración y custodia que el Emisor suscriba con LATINCLEAR.

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

b) Todo pago de capital que resulte del vencimiento de los Bonos será hecho al Tenedor Registrado por la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LATINCLEAR) a través del Participante de LATINCLEAR (Casa de Valores colocadora del 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 Propietario Efectivo(Cuentahabiente Registrado) los intereses devengados de cada Bonos , según el registro en libros (Anotaciones en Cuenta) de LATINCLEAR en la Fecha de Vencimiento o de Redención Anticipada.

El Participante de LATINCLEAR que mantenga la custodia de los Bonos pagará al Propietario Efectivo en la Fecha de Vencimiento o de Redención Anticipada, el valor nominal del respectivo Bonos 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 los Participantes, o podrá interpretarse en el sentido de que LATINCLEAR y los Participantes garantizan a los Tenedores Registrados (Cuenta habientes Registrados) de los Bonos, el pago de capital e intereses correspondientes a los mismos.

3.- La fecha inicial de venta de la presente Emisión es el 8 de julio de 2008.

Los Bonos serán ofrecidos por el Emisor en denominaciones de Mil Dólares (US$1,000.00) o sus múltiplos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y la cantidad a emitir en cada denominación dependerá de la demanda del mercado. La fecha de Emisión es el 8 de julio de 2008 . El macro título o el contrato de desmaterialización deberá ser firmado por un ejecutivo o persona autorizada por el Emisor en nombre y representación de éste, y un representante del agente de pago para que dicho certificado o contrato constituya obligaciones válidas y exigibles.

Cada Bono será expedido contra el recibo del precio de venta acordado para dicho Bonos , 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 Bonos sea distinta a la de un Día de Pago de Intereses, al precio de venta del Bonos se sumará los intereses correspondientes a los días transcurridos entre el Día de Pago de Intereses inmediatamente precedente a la Fecha de Expedición de los Bonos (o Fecha de Emisión, si se trata del primer período de interés) y la Fecha de Expedición del Bonos .

4.- 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 8 de julio 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 8 de cada mes a partir de la fecha de emisión hasta su vencimiento el 8 de julio 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.

5.- Los intereses pagaderos con respecto a cada Bono serán calculados para cada período de interés, aplicando la tasa de interés correspondiente a dicho Bono al monto (valor nominal) del mismo, multiplicando la suma resultante por treinta (30) días del período de interés y dividiendo entre 360 días. El monto resultante será redondeado al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba).

a) El período de intereses comienza en la fecha de la oferta y termina en el día de pago de interés inmediatamente siguiente, y cada período sucesivo que comienza en un día de pago de interés y termina en el día de pago de interés inmediatamente siguiente se identificará como un "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 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 INC, 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, Edificio Bolsa de Valores de Panamá, 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. El agente de pago, transferirá los fondos a un banco de la localidad para que a su vez, este realice los pagos a Latinclear para que esta efectúe los respectivos pagos a sus participantes.

7.- Para que 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 y Redención la suma exigida sea líquida y exigible y que el Tenedor Registrado haya remitido nota al Agente de Pago, Registro, Transferencia y Redención y presentado a éste evidencia de ser tenedor en debida forma de Bonos , para que en dicho momento "El Emisor" pueda pagar lo adeudado, de ser éste el caso.

8.- EL EMISOR tendrá la opción de redimir los Bonos, de manera anticipada, total o parcialmente por sorteo, a partir del tercer año en fecha coincidente con la fecha de pago de intereses de los bonos.

En caso de que el Emisor ejerza su derecho de redimir de manera anticipada los Bonos, publicará un aviso de redención en dos (2) periódicos de vasta circulación en la República de Panamá por tres (3) días consecutivos y con no menos de treinta (30) días de anticipación a la fecha propuesta. En dicho aviso se especificarán los términos y condiciones de la redención, detallando la fecha y la suma destinada para tal efecto. En la Fecha de Redención el Emisor hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los Bonos. Todo Bono cuya redención se establezca se tendrá como vencido y dejará de devengar intereses desde la fecha de su redención, aún cuando a esa fecha no se haya pagado el importe del precio de dicho Bono a su Tenedor Registrado por razón de que éste no lo haya cobrado. El Emisor establecerá las reglas aplicables para el proceso de redención anticipada de los Bonos

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

10.- En caso de notificaciones al emisor estas se deben hacer en Vía España y Vía Argentina, Vía España Apartado 0830-00827,Teléfono 223-6065,Fax 213-0622E-Mail : hipotecaria@metrocreditpanama.com

B.-PLAN DE DISTRIBUCIÓN

El Emisor ha designado a la Casa de Valores Lafise Valores de Panamá, S.A. como corredor de Valores para la colocación de los Bonos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. en mercado primario. La Casa de Valores Lafise Valores de Panamá, S.A. recibirá una comisión de un octavo de uno por ciento (1/8%) del valor nominal de los Bonos que coloque mediante su mejor esfuerzo en la promoción de los mismos entre sus clientes, y 1/8% como puesto de bolsa.

La comisión de Emisión primaria a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. será cancelada por el Emisor.

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

C.-MERCADOS

La solicitud para el listado de los Bonos en la Bolsa de Valores de Panamá fue presentada el 6 de mayo de 2008

D.- GASTOS DE LA EMISION

La Emisión mantiene los siguientes descuentos y comisiones:

	Precio al público *	**Comisión de Venta ****	**Cantidad neta al Emisor**
Por unidad	US$1,000.00	US$2.50	US$997.50
Total	US$7,000,000.00	US$17,500.00	US$,6,982,500

*Precio sujeto a cambios
** Incluye 1/4% de comisión de corretaje (la comisión de corretaje de valores será sobre el monto total de los Bonos colocados)

Adicionalmente el Emisor incurrirá en los siguientes gastos:

Comisión de Gastos	Periodicidad	Monto	Porcentaje
Comisión de Agente de Pago y Registro	Anual	US$ 8,750	.125
Comisión de Fiduciario	Anual	US$ 15,000	.214
Otros***	Inicio	US$ 46,250	0.661
Total		US$ 87,500	1.250

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

E.- USO DE LOS FONDOS RECAUDADOS:

El Emisor utilizará los fondos que se recauden con la venta de los Bonos $6,913,750 (netos) , aproximadamente de la manera siguiente (de la totalidad de la emisión,) 43.4% será para redimir anticipadamente la emisión de Bonos Hipotecarios del 15 de septiembre de 2005, autorizada por la Comisión Nacional de Valores de acuerdo a la Resolución No. CNV 209-05 del 7 de septiembre de 2005, la cual tiene una tasa de interés de 8% anual y con Créditos con Garantía Hipotecaria al 200% de la emisión, $1,514,914 o 21.9% será utilizado para cancelar préstamos y sobregiros con bancos de la localidad y el remanente 34.7% será para Capital de Trabajo.

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

BANCO	MONTO US$	VENCIMIENTO	TASA	GARANTIA
Cuscatlán-Sobregiro	471,386		variable	Plazo Fijo
Bilbao Vizcaya-Corriente	64,949	2008	6%	Plazo Fijo e Hipotecas
Caja de Ahorros	183,156	2008	9% anual	Hipotecas
Global Bank-Corr	14,440		7.5%	Plazo Fijo
Global Bank L.Plazo	39,707	2011	7.5%	Cesiones Hipotecas
TOTALES	**773,638**			

F.-IMPACTO DE LA EMISION:

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

Pasivo e Inversión de Accionistas	31 de marzo de 2008	31 de marzo de 2008
	Antes de la emisión	Después de la emisión
PASIVOS		
Obligaciones bancarias	773,638	0
Bonos por pagar	8,996,000	12,996,000
Cuentas por pagar	409,711	370,090
Gastos acumulados e impuestos por pagar	383,726	388,726
Ingresos e Intereses no devengados	4,751,944	4,751,944
Total de Pasivos	15,315,019	18,506,760
PATRIMONIO DE LOS		
ACCIONISTAS		
Acciones comunes	900,000	900,000
Cuentas por pagar accionistas	0	0
Utilidades retenidas	307,700	307,700
Total de Patrimonio de accionistas	1,207,700	1,207,700
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	16,522,719	19,714,460
RELACION DE PASIVO A PATRIMONIO	12.68	15.32

G.-RESPALDO DE LA EMISION:

Esta emisión está respaldada por el Crédito General del Emisor HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

H.-GARANTIA

El Emisor ha constituido un Fideicomiso con ABS TRUST INC, con Licencia otorgada por la Superintendencia de Bancos según Resolución 9-2004 del 16 de diciembre de 2004, como Fiduciario y los Tenedores Registrados de los Bonos como Beneficiarios del Fideicomiso.

El Emisor aportará al Fideicomiso créditos con garantía de hipotecas de propiedades de sus clientes o efectivo quedando claro que el efectivo aportado podrá ser invertido en títulos valores. En caso de créditos con Garantía hipotecaria, éstos deberán tener un avalúo equivalente al 200% del importe de los Bonos emitidos y en circulación la emisión. Cada 30 días el Emisor traspasará al Fideicomiso las hipotecas o sumas de dinero en efectivo que sean necesarios transferir al Fideicomiso para que el saldo de los bienes fideicomitidos cubran el valor nominal de los Bonos emitidos y en circulación.

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

Para los efectos señalados en la Cláusula 6 del Fideicomiso, el fiduciario tendrá en cuenta lo siguiente: con los activos provenientes de la venta de los Bonos , cancelará las obligaciones que mantiene el fideicomitente en bancos de la plaza, para lo cual deberá verificarse en primera instancia el pago al banco correspondiente y el perfeccionamiento de las cesiones de crédito, contando para ello con un plazo de sesenta (60) días y su pago se realizará en la medida en que dichos recursos hayan ingresado a la caja del fideicomiso. Una vez constituida la garantía en lo que respecta a la cartera hipotecaria en los términos definidos en el presente prospecto y en el contrato de fideicomiso, el fiduciario entregará el resto de los dineros provenientes de dicha colocación al fideicomitente, quien los utilizará de acuerdo a los parámetros establecidos en el presente prospecto.

Producto del fideicomiso de garantía de la presente emisión firmado entre Hipotecaria Metrocredit, S.A. como emisor y ABS TRUST INC como fiduciario, se convino celebrar un Contrato de Administración de cartera de créditos entre ABS TRUST INC como fiduciario e Hipotecaria Metrocredit, S.A. como emisor. Entre algunas de las cláusulas del fideicomiso que vale la pena destacar al respecto tenemos las siguientes:

7.2 Delegación de Funciones al Administrador----------

(a) El Fiduciario celebrará un contrato de administración y servicio de los Créditos Hipotecarios con HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., a título personal (el "Administrador"), en substancialmente los mismos términos y condiciones del modelo adjunto al presente Fideicomiso como Anexo E (en adelante el "Contrato de Administración"). Los Créditos Hipotecarios serán así administrados usando en la medida en que las circunstancias lo permitan y sujeto a los parámetros establecidos en el presente Fideicomiso y el Contrato de Administración, en términos generales, los mismos estándares, criterios, políticas, prácticas y procedimientos empleados por el Administrador en el manejo y administración de sus propias acreencias hipotecarias y negocios, sujeto al presente contrato. En todo caso, el Fiduciario contratará a dicho Administrador en base a los términos, condiciones y remuneraciones que al efecto HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A. indique al Fiduciario, respecto de la cartera de créditos hipotecarios cedida en garantía y cuya administración es delegada contractualmente por el Fiduciario. ----------

(b) El Administrador tendrá, sujeto a los términos y condiciones de los Contratos de Crédito y el contrato de Administración, el derecho de variar libremente, de tiempo en tiempo, en cualquier momento, las tasas de interés que se cobren con relación a dichos Créditos Hipotecarios. La tasa de interés será determinada por el Administrador individualmente para cada Crédito Hipotecario, pudiendo establecerse diferentes tasas de interés entre los diversos Créditos Hipotecarios. El Administrador sólo tendrá la obligación de revisar las tasas de interés de los Créditos Hipotecarios trimestralmente para determinar si, a su juicio, las mismas requieren o no de ajustes ----------

(c) El Administrador tendrá, sujeto a los términos y condiciones de los Contratos de Crédito y el Contrato de Administración, el derecho de iniciar gestiones judiciales o extrajudiciales de cobro de los Créditos Hipotecarios morosos. A menos que, a juicio del Fiduciario las circunstancias ameriten lo contrario, el Administrador iniciará gestiones judiciales de cobro ciento ochenta (180) días después de iniciarse la mora del Crédito Hipotecario en cuestión.----------

(d) El Administrador tendrá todas aquellas otras obligaciones que se estipulan en el Contrato de Administración, incluyendo, sin limitación, las de administrar las Cuentas Administrativas y las Cuentas Operativas, determinar y pagar los Gastos Ordinarios y los Gastos Extraordinarios, y determinar los Intereses y los Fondos de Capital, según se previene en el Contrato de Administración.---------- Los gastos en los cuales incurra el Administrador deberán ser aprobados por el Fiduciario, teniendo en cuenta las actividades que este desarrolla.--
---

En la cláusula 9.4, Comisión y Gastos del Fiduciario, en su literal b, se establece lo siguiente:

(b) La Comisión del Fiduciario será pagada con prelación a cualquier otro pago, incluyendo el pago de los demás Gastos Ordinarios y Extraordinarios del Fideicomiso de Garantía, del pago de los intereses y capital a los Bonos y los Intereses Ordinarios, y la misma será calculada de la siguiente forma, cuando no alcance el encargo el periodo completo de un (1) año, lo cual en ningún caso excederá el importe anual de Comisión establecido en la suma de QUINCE MIL DOLARES (US$15,000.00), como sigue: (i) el porcentaje de Comisión del Fiduciario se multiplicará, por separado, por el saldo Insoluto de los Créditos hipotecarios al SEGUNDO día de cada uno de los tres meses que comprenden el Período de Interés correspondiente y el resultado de cada una de las tres multiplicaciones (una por cada mes que integre el Período de Interés correspondiente), se multiplicará, a su vez por el número de días calendarios del respectivo mes, y la suma resultante para cada una de las tres operaciones se dividirá entre trescientos sesenta y cinco (365), redondeando la cantidad resultante, para cada una de las tres operaciones, al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba); (ii) las tres cantidades así obtenidas para cada uno de los tres meses se sumarán y el resultado será la Comisión que se deberá pagar al Fiduciario. ----------
---

La cláusula 9.5 Indemnización del Fiduciario especifica lo siguiente:

9.5 Indemnización del Fiduciario----------

Con cargo a los Bienes Fiduciarios, el Fideicomiso, el Fideicomitente y el Emisor indemnizarán y mantendrán a **ABS TRUST INC, INC.** a salvo de toda responsabilidad que se le pudiera imputar por el cumplimiento de sus obligaciones como fiduciario bajo el presente Fideicomiso o por la ejecución del presente Fideicomiso. Esta indemnización incluye, además de los daños y perjuicios sufridos, todos los gastos y costas legales, así como los honorarios de los asesores que contrate **ABS TRUST INC** en su defensa. Esta indemnización tendrá prelación en su pago sobre cualquier gasto u obligación del PRIMER Fideicomiso de Garantía de Bonos de Préstamos con Garantía Hipotecaria, incluyendo las obligaciones de pago de capital e intereses de los Bonos . -

---

Con relación al Contrato de Administración celebrado entre ABS TRUST INC como fiduciario e Hipotecaria
Metrocredit, debemos destacar las siguientes cláusulas:

2.4. Derechos del Administrador

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

(b) En el desempeño de su cargo y antes de tomar cualquier acción, el Administrador previa autorización por parte del Fiduciario, podrá solicitar a cargo del patrimonio del Fideicomiso, opiniones escritas de asesores legales o contables; y el Administrador no será responsable por ninguna acción tomada, u omitida, de buena fe basado en dichas opiniones.

(c) En el desempeño de su cargo, el Administrador podrá actuar a través de agentes o mandatarios, sin que por ello pueda interpretarse que cesa su responsabilidad frente a los activos puestos bajo su administración, de suerte que será, responsable por la negligencia o dolo de dichos agentes o mandatarios, sin perjuicio de las acciones que le asistan a título personal, para repetir contra dichos agentes o mandatarios.

(d) En el desempeño de su cargo, el Administrador no será responsable por ninguna acción que tome u omita tomar de buena fe, que creyese estar dentro de los poderes y autorizaciones conferidas mediante el presente Contrato de Administración, salvo que medie dolo, negligencia o culpa.

(e) El Fideicomiso de Garantía indemnizará y mantendrá al Administrador a salvo de toda responsabilidad que se le pudiera imputar por el cumplimiento de sus obligaciones bajo el presente Contrato de Administración, salvo en los casos en que hubiere dolo, negligencia o culpa. Esta indemnización incluye, además de los daños

y perjuicios sufridos, todos los gastos y costas legales, así como los honorarios de los asesores que contrate el Administrador en su defensa. En todo caso, HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A. cubrirá el importe de tales indemnizaciones cuando de la masa del Fideicomiso no resultare suficiente.

La cláusula 4 del contrato de administración contiene lo siguiente:

4. COMPENSACIÓN DEL ADMINISTRADOR

4.1 Gastos Ordinarios del Administrador

Los gastos ordinarios, tales como los gastos administrativos, secretariales, contables, de papelería, de comunicaciones y de correos, incurridos por el Administrador en el ejercicio ordinario de las obligaciones según el presente Contrato de Administración (en lo sucesivo los "Gastos ordinarios") serán asumidos en su totalidad por el Administrador con cargo a la comisión del administrador arriba señalada.

La cláusula 4.2 especifica lo siguiente:

4.2 Gastos Extraordinarios del Administrador

Los gastos extraordinarios, tales como los gastos de organización de la estructura correspondiente según se define en el Fideicomiso de Garantía y su amortización, los demás gastos legales, los de contadores o auditores externos calificadores de riesgo externos, los impuestos, tasas, timbres y contribuciones relativos a los Créditos Hipotecarios cedidos al Fiduciario y objeto de administración o a los bienes que garantizan dichos Créditos Hipotecarios, los relacionados con el cobro, ya sea judicial o extrajudicial, de los Créditos Hipotecarios cedidos y bajo administración y la ejecución y/o administración de los bienes que garantizan dichos Créditos Hipotecarios, incurridos por el Administrador en el ejercicio de sus obligaciones según el presente Contrato de Administración, los gastos tales como los gastos administrativos, secretariales, contables, de papelería, de comunicaciones y de correos, incurridos por el Agente de Pago en el ejercicio de sus obligaciones según el Contrato de Agencia de Pago, las indemnizaciones, gastos y otros reembolsos a que tengan derecho, o en que incurran, el Fiduciario, el Agente de Pago y el Administrador según los Documentos de Contratación. (En lo sucesivo los "Gastos Extraordinarios") correrán por cuenta de HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

En caso que no hayan fondos suficientes para el pago de dichos gastos y el Administrador acceda a financiarlos, el Administrador establecerá una cuenta por cobrar al Fideicomiso de Garantía y este una cuenta por pagar a favor de aquél, la cual será pagada tan pronto como haya fondos disponibles bajo los Documentos de Contratación.

Que en atención a que las labores de administrador recaen en la misma persona jurídica, esto es Hipotecaria Metrocredit, quien a su vez es emisor y fideicomitente, las partes entienden y así lo determinan en cuanto a sus alcances, que mientras sea Hipotecaria Metrocredit la administradora, no se causará la comisión por administración, siendo dicha actividad realizada a título gratuito.

Las demás comisiones, esto es, las compensaciones recibidas de parte de los deudores, así como las percibidas de las diferentes compañías de seguros continuarán causándose en la medida y forma establecida en el contrato de administración

En caso de caer en morosidad parte de la cartera asignada al Fideicomiso, por un período de 90 o más días, y por lo tanto el compromiso de cobertura asignado al mismo de 200% de lo adeudado , el Emisor se compromete a reemplazar las hipotecas morosas por otros que se encuentren en situación corriente, lo mismo ocurre en el caso de que parte de la cartera sea prepagada o expire antes que la presente emisión, lo que puede afectar el compromiso adquirido en el Fideicomiso de 200% del monto emitido y en circulación.
Salvo que el Fiduciario disponga lo contrario, el Fideicomitente (El Emisor) recibirá directamente los pagos de capital e intereses de las hipotecas tal y como establece la Cláusula del contrato de Fideicomiso.

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

I.- EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO Y DECLARACIÓN DE VENCIMIENTO

En caso de que (i) uno o más Eventos de Incumplimiento ocurriesen , continuasen y no hubiesen sido en la opinión del Fiduciario subsanados dentro de los quince (15) días contados a partir de la fecha de notificación al Emisor del correspondiente Evento de Incumplimiento o que (ii) Tenedores que representen veinte (20%) por ciento o más del valor nominal total de los Bonos emitidos hubiesen enviado al Fiduciario Notificaciones de Incumplimiento, el Fiduciario en nombre y representación de los Tenedores de Bonos , quienes por este medio consienten a dicha representación , mediante notificación por escrito al Emisor (la "Declaración de Vencimiento") declarará todos los Bonos de la Emisión de plazo vencido y exigirá al Emisor el pago inmediato del capital e intereses de los mismos , en cuya fecha todos y cada uno de los Bonos serán una obligación vencida sin que ninguna persona deba de cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito.

Una vez notificada la Declaración de Vencimiento el Fiduciario procederá:

(1) a tomar todos los pasos necesarios para tener bajo su control la administración de los Bienes Fiduciarios y perfeccionar el traspaso y el pago de los frutos de los mismos al Fideicomiso.

(2) a vender los Bienes Fiduciarios que por su naturaleza legal pueden ser vendidos por medio de subasta pública; y

(3) a poner a disposición del Agente de Pago y Registro el producto de la venta de los Bienes Fiduciarios y el efectivo que constituye el resto de los Bienes Fiduciarios para pagar el capital e intereses de los Bonos de conformidad con los términos y condiciones de los mismos.

IV.- INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

A.- HISTORIA Y DESARROLLO DE LA SOLICITANTE:

HIPOTECARIA METROCREDIT.S.A., es una sociedad anónima constituida en la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 6763 de 24 de octubre de 1994, debidamente inscrita en la Sección de Micropelículas (Mercantil) a la Ficha 293941, Rollo 44055 , Imagen 45 del Registro Público del 28 de octubre de 1994 y opera como una empresa financiera autorizada por la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias de Panamá, autorizada mediante Resolución No. 587 del 4 de diciembre de 1996. La solicitante tiene sus oficinas ubicadas en Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 su correo electrónico es:hipotecaria@metrocreditpanama.com y su apartado postal Apartado 0830-00827

La empresa empezó a funcionar en junio del año 1994 con 3 personas mas el dueño-gerente, ubicado en uno de los locales que ocupa la empresa actualmente, dedicándose como la mayoría de las empresas a los préstamos personales comunes a la industria. Un año después viendo que habían mayores garantías en el sector hipotecario, cambió el giro de su negocio a préstamos con garantías hipotecarias.
En la actualidad la empresa cuenta con 35 empleados más su dueño- gerente, y además cuenta con 4 sucursales; además de la Casa Matriz cuenta con oficinas en David, Santiago, Chitré y Aguadulce, con una próxima apertura en Penonomé.

Hipotecaria Metrocredit, cuenta en la actualidad con líneas de crédito bancario por aproximadamente $3,850,000 dólares con plazos que oscilan entre 36 a 48 meses y una utilización cercana a $1,515,000 misma que será cancelada con el producto de la presente emisión. Las emisiones actuales, están garantizada por una cartera de 387 hipotecas que suman $6,641,750., con un avalúo de $13,654,141 o sea un monto promedio por hipoteca de $35,282 para un préstamo promedio de $17,162, lo que significa que el monto promedio por hipoteca es de0.26% del total de la cartera, lo que indica un riesgo altamente diversificado, así como los préstamos. La empresa encargada de todos los avalúos de Hipotecaria Metrocredit es AIR Avalúos, empresa de la localidad, y cuyos avalúos son reconocidos en los principales bancos y aseguradoras de la plaza, tales como Banistmo, Aseguradora Mundial, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), Sctotiabank, HSBC Bank (Panamá, S.A.), Banco General, S.A. y la Caja de Ahorro,así como en todas las aseguradoras de la plaza. Esta empresa fue fundada en el año 2001, como parte del Grupo AIR fundado en 1985. Cuenta con sucursales en Zona Libre de Colón, David, Chiriquí y en Santiago de Veraguas. Entre sus principales servicios se encuentran: avalúos residenciales, comerciales, avalúos pecuarios y agrícolas, avalúos de embarcaciones, inspecciones de maquinaria, inspecciones de avance de obra para fianzas de construcción y para financiamiento interino, e inspecciones de administración de riesgo.

A la fecha el emisor no ha desarrollado una política de gobierno corporativo que será analizado posteriormente.

A continuación presentamos un estado de capitalización y endeudamiento del Emisor para los períodos de 31 de diciembre de 2007, al 31 de diciembre de 2006 y 31 de diciembre de 2005 y 31 de marzo de 2008

Pasivos y Fondos de Capital	31 Dic.2005	31 Dic.2006	31 Dic 2007	31 Mar 2008
	US$	US$	US$	US$
Pasivo				
Obligaciones bancarias	330,290	795,567	1,514,914	773,638
Impuestos y retenciones por pagar	199,968	290,791	334,713	383,726
Cuentas por pagar	42,909	21,376	359,202	409,711
Ingresos e intereses no devengados	1,613,470	2,758,279	4,613,648	4,751,944
Cuentas por pagar accionistas	4,296	21,965	0	0
Bonos por Pagar	2,280,000	3,138,000	5,996,000	8,996,000
Total de pasivos	**4,520,933**	**7,025,978**	**12,818,477**	**15,315,019**
Patrimonio de los accionistas				
Acciones comunes sin valor nominal,				
Emitidas y en circulación 200 acciones	500,000	500,000	820,000	900,000
Utilidades retenidas	50,024	23,375	37,521	307,700
Total de patrimonio de accionistas	550,024	523,375	857,521	1,207,700
TOTAL	**5,070,957**	**7,549,353**	**13,675,998**	**16,522,719**

El Emisor fue autorizado, mediante Resolución N0.CNV-295-05 del 7 de septiembre de 2005 de la Comisión Nacional de Valores a emitir Bonos Hipotecarios por un monto de hasta US$3,000,000.00, con vencimiento el 15 de septiembre de 2009, a una tasa de interés anual de 8%, pagaderos mensualmente,e igualmente mediante Resolución No.CNV-268-06 del 17 de noviembre de 2006, otra emisión de Bonos Hipotecarios por un monto de hasta US$3,000,000.00 con vencimiento el 19 de noviembre de 2011, a una tasa de interés de Libor a 3 meses mas 3%. Al 31 de septiembre de 2007, hay US$5, 996,000.00 en Bonos Hipotecarios, los cuales están respaldados con el crédito general de la empresa, mas fideicomiso de garantía a favor de los tenedores de los mismos. Asimismo fue autorizado para la emisión de Valores Comerciales Negociables por US$3 millones, de acuerdo a Resolución No.CNV 327-07del 26 de diciembre del 2007. a una tasa de interés anual de 7.75%, misma que se encuentra colocada en su totalidad al 31 de marzo de 2008.

B.- CAPITAL ACCIONARIO:

"Al 31 de marzo de 2008 el Capital Social Autorizado del Emisor estaba constituido por 1,000 acciones comunes con un valor nominal de B/.1,000 cada una, emitidas, pagadas y en circulación 900 acciones haciendo un total de B/.900,000.
En reunión extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a 2,000 acciones con valor de B/.1,000 cada una, tal como consta en la Escritura Pública No. 9685 de 6 de mayo de 2008, debidamente inscrita en el Registro Público el 12 de mayo de 2008.
El Emisor, debido a que su principal accionista efectuó aportes extraordinarios a capital, ha logrado al 31 de marzo de 2008, un aumento del 80% del capital pagado en relación con el que contaba cuando empezó a formar parte del mercado de valores."

C.- PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS DE LA SOLICITANTE:

Dado que no se trata de una oferta pública de acciones y que a juicio del solicitante no se considera de importancia el suministro de esta información, la misma no se consigna. En todo caso de ser de interés del público inversionista, la información está disponible en la Comisión Nacional de Valores donde existe un expediente contentivo de la misma.

D.- DESCRIPCION DEL NEGOCIO.

En la empresa financiera HIPOTECARIA METROCREDIT.S.A., la política de préstamos a partir del año 2008 es de plazo de hasta 150 meses, con la garantía hipotecaria, el 50% de esta cartera es con descuento directo y sin fiador, lo que corresponde al 85% de la cartera actual de la misma.
El 15% 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 mas 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.

A continuación se presentan los Estados Financieros del conjunto de las empresas financieras que operan en la República de Panamá con cifras suministradas por la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias.

Cuadro No.1
Ministerio de Comercio e Industrias
Dirección General de Empresas Financieras
Balance de Situación de las Empresas Financieras
Año 2004
(en miles de balboas)

ACTIVOS		**PASIVOS**	
Efectivo y caja	1,311,155	Cuentas y Efectos por Pagar	74,849,205
Depósitos en Banco	24,210,021		
Cuentas y efectos por cobrar	92,470,639		
Inventario	7,700	PRESTAMOS	
PRESTAMOS		Bancos	136,276,056
Hipotecarios	52,651,673	Sobregiros	23,112,596
Vehículos	108,639,568	Otras Entidades Financieras	132,032,579
Garantías Prendarias	372,781		
Personales	376,653,023	Particulares	684,809
Sector Comercial	8,052,599	Accionistas	18,929,491

Otras Garantías	9,444,901	Organismos internacionales	0
Menos: Intereses no devengados	119,779,965		
Reserva Ctas. Malas	19,501,174	Cuentas y Gastos Acumulados	26,264,943
		Impuestos por pagar	3,237,234
Inversiones: Bonos Gob. Panamá	3,364,345	Otros pasivos	84,465,321
Bonos Privados	2,138,780		
Acciones	1,345,510	**TOTAL DE PASIVO**	**499,852,234**
Otras	6,854,007		
Mobiliarios y Equipos	14,284,394	Capital Pagado	40,759,167
Terrenos Mob. Equipos y Mejoras	5,981,695	Capital Adicional	7,237,449
Bienes Inmuebles	3,279,026	Utilidades Retenidas	51,048,636
Bienes Muebles	0	Impuesto Complementario	-283,072
Equipo Rodante	1,351,060	Reservas de Capital	31,833
Otros Activos	6,854,007	Déficit o superavit	-15,643,914
Menos:		Otras Reservas	
Depreciación Acumulada	14,164,050		
Equipo en Arrendamiento Financ.	23,056		
Cuentas Pagadas por Adelantado	2,534,973	**TOTAL DE CAPITAL**	**83,150,099**
Otros Activos	22,417,288		
TOTAL DE ACTIVOS	**583,002,333**	**TOTAL DE PASIVOS Y CAPITAL**	**583,002,333**

Fuente: Dirección de Empresas Financieras/MICI
Mayo 06
Información recabada de las empresas financieras a través de sus Estados Financieros

Información Adicional Cuadro No.1

- **Préstamos o financiamientos: Otros:** Incluye préstamos comerciales y otros

- **Otros activos:** Fondo de Cesantía, Depósito de Garantía, Impuestos / Renta Diferido, Inventario de Bienes, Gastos de Organización, Intereses No Devengados, Impuestos Estimados.

- **Cuentas y efectos por pagar:** Seguros por Pagar, Cuentas por Pagar Departamento, Documentos por Pagar, Dividendos por Pagar**.**

- **Otros Pasivos:** Reserva para Prima de Antigüedad e Indemnización, Impuestos por Pagar, Intereses por Devengar, Obligaciones bajo Arrendamiento Financiero, Prestaciones Laborales, Depósitos de Clientes y Empleados.

Cuadro No.2
Ministerio de Comercio e Industrias

Dirección General de Empresas Financieras
Estado de Resultado y Utilidades No Distribuidas
de las Empresas Financieras
Año 2003
(en miles de balboas)

TOTAL DE INGRESOS	**90,351**
Ingresos por intereses /préstamos y financiamientos otorgado	68,492
Comisiones recibidas	8.096
Ingresos por Dividendos	0
Ingresos por Arrendamiento Financiero	
Intereses	493
Amortización	0
Otros Cargos	0
Reintegro de reservas para cuentas malas	0
Indemnización de seguros	0
Otros ingresos	12,820
TOTAL DE GASTOS	**80,486**
Gastos generales y administrativos	47,158
Depreciación y Amortización	2,985
Gastos financieros	26,838
Otros gastos	3,506
TOTAL DE UTILIDADES O PERDIDA EN EL PERIODO	**9,865**
Menos:	
Impuesto sobre la renta	4,371
Impuesto complementario	81
Dividendos no distribuido	5
Dividendos distribuidos	772
Total Utilidades Retenidas	4,635
Déficit o Superávit al inicio del año	37,646
DÉFICIT O SUPERÁVIT AL FINAL DEL AÑO	**42,174**

Fuente: Dirección General de Empresas Financieras/MICI
Mayo 2006

Cuadro No. 3
SALDO DE LA CARTERA CREDITICIA DE LAS EMPRESAS FINANCIERAS
POR TIPO DE PRESTAMO
AÑO 2006
(en millones de balboas)

TIPOS DEPRESTAMOS	**2006 I Trim**	**2006 II - Trim**	**2006 III Trim**	**2006 IV Trim**	**Total**
Cantidad de empresas	**70**	**71**	**65**	**46**	
Muebles	25,801,463	8,246,705	549,543	-549,378	34,048,383
Automóviles	10,622,916	27,224,598	735,936	-108,816	38,474,634
Hipotecarios	49,390,202	2,838,680	60,872,978	6,222,254	119,324,115

Personales	123,614,038	108,323,840	41,657,316	22,642,002	296,237,197
Comerciales	10,679,131	14,267,210	6,584,615	7,341,891	38,872,847

Fuente: Dirección Generadle Empresas Financieras / MICI
Diciembre 2007

Cuadro No.4
Ministerio de Comercio e Industrias
Dirección General de Empresas Financieras
Empresas Financieras Autorizadas y Revocadas
Año 2005

EMPRESAS AUTORIZADAS	AÑO
136	2005

Fuente: Dirección General de Empresas Financieras/MICI
Mayo 2006

E.-LITIGIOS LEGALES:

El Emisor no tiene litigios legales pendientes, salvo aquellos que se deriven de sus operaciones ordinarias, en cuyo caso no tienen relevancia para con el cumplimiento de las obligaciones de la empresa. Los asesores legales certifican que HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A. no tiene ni como demandante ni como demandada litigios legales relevantes, ni dentro del giro normal de sus actividades , ni fuera de él , que puedan incidir mayormente en sus operaciones.

F.- ESTRUCTURA ORGANIZATIVA:

El emisor no forma parte de un grupo

G.- PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS:

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

H.- INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES, LICENCIAS:

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

I.- INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS:

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

V.- ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

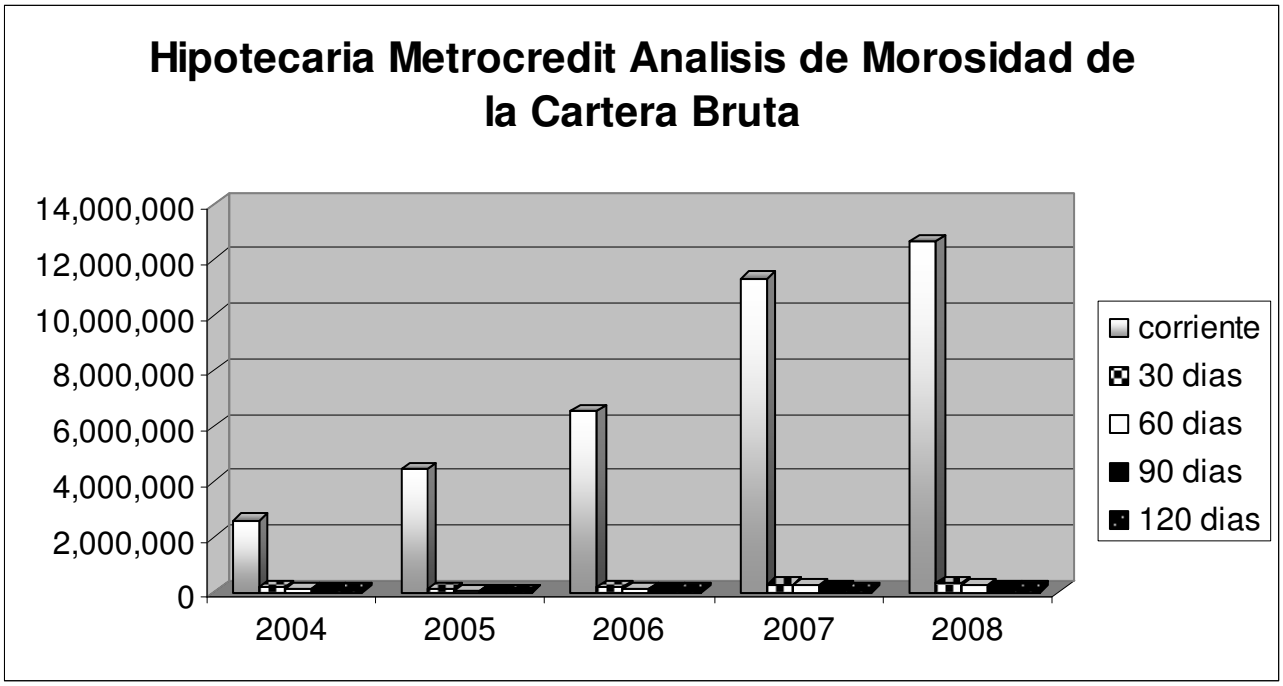
A.- LIQUIDEZ:

La liquidez de un negocio en su forma mas simple mide la capacidad del mismo en cumplir en todo momento con las obligaciones que requieran desembolsos de efectivo. La empresa mantiene un control constante de sus activos y sus pasivos y ajusta estas posiciones en función de los requisitos cambiantes de liquidez. Para el período correspondiente al año 2007, la empresa registró activos circulantes por un monto de B/.13,181,304 Los activos circulantes representan el 96.4% del total de activos, el restante 3.6% está representado por mobiliario y equipo de oficinas 1.5%,y propiedades disponibles para la venta y otros activos representan el restante 2.1% del total de activos. Al 31 de marzo de 2008, los activos circulantes alcanzan 96.7%, mobiliario y equipo de oficinas 1.39% y otros activos dl 1.91%

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de B/12,818,477en el 2007y ha aumentado producto de la venta de la emisión de Bonos aprobada previamente en el año 2006, aunque la mayoría de la misma ha sido colocada en el presente año. En el 2008 los pasivos alcanzaron $15,315,019, y registran la venta de una nueva emisión de VCNs por $3 millones

La relación corriente al 31 de diciembre de 2007 es de 8.94 a 1, y al 31 de marzo de 2008, 13.80 a 1

Siendo la cobranza de sus préstamos, la fuente de repago de la emisión, y un indicativo de eficiencia operativa, a continuación presentaremos un cuadro conteniendo un análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar a través de los años 2004, hasta el 31 de diciembre de 2007.



Fuente: Estados Financieros del Emisor

B.-RECURSOS DE CAPITAL:

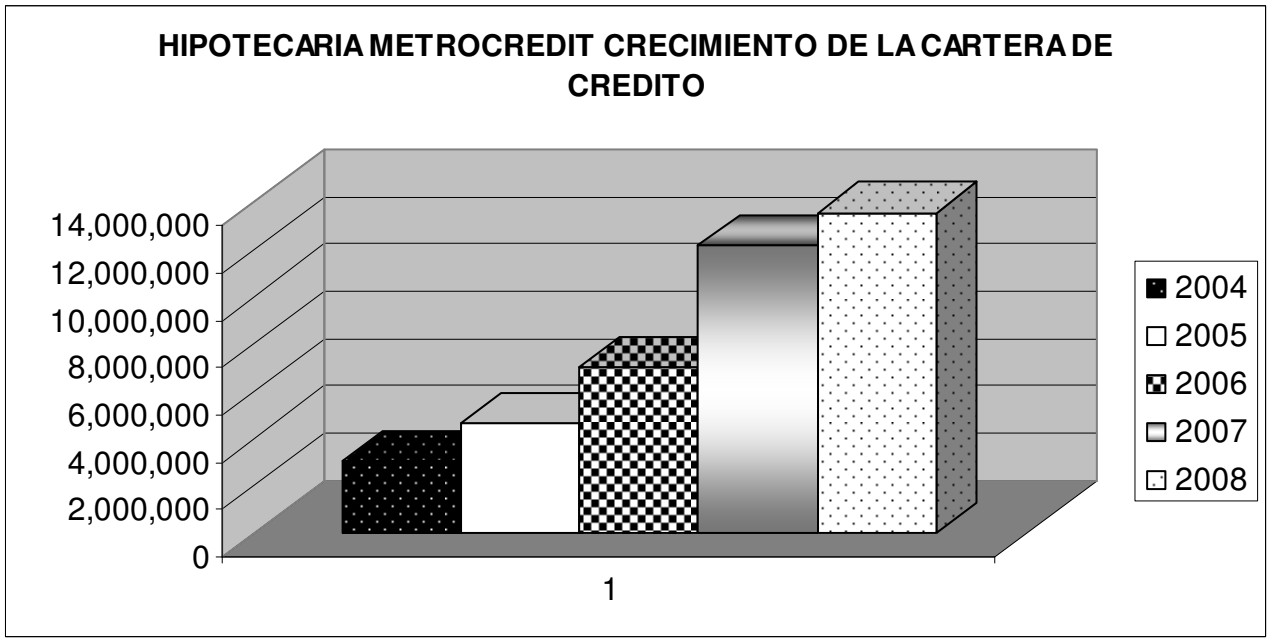
En mayo del año 2005 se pasa de tener un capital de US$200,000 a US$500,000, debido a la capitalización de utilidades y cuentas por pagar a los accionistas La empresa aumentó su capital pagado a una suma de B/700,000.00 en el tercer trimestre del año 2007 , monto que representa a la fecha un aumento de 40% vs el capital pagado al 30 de junio de 2007, al 31 de diciembre su capital pagado fue aumentado a B/.820,000. y al 31 de marzo de 2008 a $900,000 su apalancamiento en ese momento es de 12.68 veces.

Fuente: Estados Financieros del Emisor

C.- RESULTADOS DE OPERACIONES: Se refleja un aumento en el uso de las colocaciones de Bonos Hipotecarios para el incremento en la colocación de préstamos, lo cual conlleva a baja utilización de las líneas de crédito de la empresa.
Si comparamos los balances auditados del año 2006 vs los auditados al 31 de diciembre de 2007, la colocación de Bonos Hipotecarios aumentó en 91.1% y su cartera de crédito aumentó en 73.3% producto de este crecimiento, no obstante hubo que mantener este crecimiento también con el uso de las líneas de crédito bancario, no obstante estas alcanzan un 11.8% de las obligaciones por pagar.
De acuerdo a las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones de impuestos sobre la renta de HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A. están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive el año terminado en diciembre de 2007.

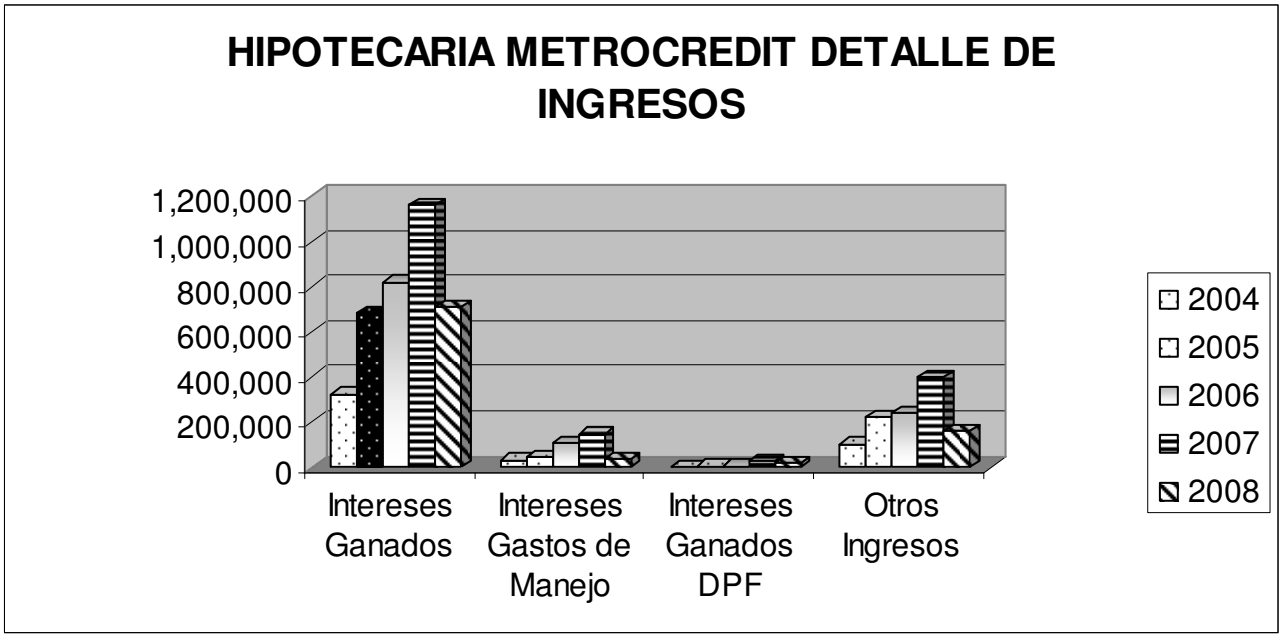
Para el mes de diciembre de 2007, la cartera muestra un crecimiento neto combinado de 96.5% sobre el monto al 31 de diciembre de 2006, y su nivel de utilidades es de 4.9 veces al obtenido el año 2006, mostrando un buen desempeño de la empresa. Para el 31 de marzo de 2008, el crecimiento de la cartera sobre el 2007 es de 11.77% y el de la utilidades es de 55.52%

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



Fuente: Estados Financieros del Emisor

A continuación gráfico detallando los ingresos de la empresa durante los últimos cuatro trimestres operativos



Fuente: Estados Financieros del Emisor

Se presenta a continuación Resumen Comparativo del Balance de Situación y del Estado de Resultados de la Empresa.

Balance de Situación Hipotecaria Metrocredit, S.A.
(en dólares)

	2005	2006	2007	2008	2006/2005	2007/2006	2008/2007
Activos							
Efectivo	174,849	283,802	886,694	2 ,234,663	+ 62.31	+ 212.43	+152.02
Préstamos por cobrar, neto	4,389,922	7,024,596	12,172,947	13,605,708	+ 60.02	+ 73.29	+11.77
Cuentas por cobrar	280,000	0	0	0	+1,700.00	0	0
Adelanto a prest. P. cobrar		9,987	14,535	10 ,638		+45.54	-26.81
Adelanto a compras			57,775	73,575			+27.35
Gastos pagados por anticipado	3,420	1,670	5,030	4,398	-51.20	+201.20	-12.56
Eq. mobiliario y mejoras	148,859	135,813	201,951	229,029	-8.76	+48.70	+13.41
Propiedades para la venta	36,267	39,725	21,107	20,817	+9.53	-46.87	-1.38
Depósitos en garantía y otros ac.	1,326	1,326	2,151	2,151	0	+62.22	0
Gastos de Organización	0	0	56,412	63,679	0	0	+12.88
CxC otras	2,305	2,305	212,073	232,738	0	+9,100.56	+9.74

Fondos en Fideicomiso	1,000	1,000	1,000	1,000	0	0	0
Impuesto sobre la renta estimado.	33,009	49,129	44,323	44,323	+48.83	-9.78	0
Total de Activos	**5,070,957**	**7,549,353**	**13,675,998**	**16,522,719**	**+48.87**	**+81.15**	**+20.82**
Pasivos							
Sobregiros bancarios	81,654	194,458	744,976	471,386	+138.15	+283.10	-36.72
Obligaciones bancarias	248,636	601,109	769,938	302,252	+141.76	+28.09	-60.74
Abonos que no corresponden	5,071	2,850	818	17,629	-43.80	-71.30	+2055.13
Cuentas por pagar	37,838	21,376	32,868	21,992	-43.51	+53.76	-33.09
Impuesto s/renta por pagar	179,277	248,728	264,191	378,643	+38.74	+6.22	+43.32
Bonos por pagar	2,280,000	3,138,000	5,996,000	8,996,000	+37.63	+91.08	+50.03
Impuesto y ret. por pagar	1,619	3,880	4,154	5,083	+139.65	+7.06	+22.36
Cuentas por pagar a accionistas	54,296	21,965	0	0	-59.45	0	0
Intereses no devengados	1,504,387	2,582,644	4,042,855	4,059,145	+56.54	+56.54	+4.03
Intereses morosos no devengados	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por pagar terceros			325,516	370,090		0	
Ingresos-gastos de manejo no deveng.	109,083	172,785	570,793	692,799	+58.40	+230.35	+13.69
Impuesto sobre la renta diferido	19,072	38,183	66,368	0	+100.20	+73.82	
Total de Pasivos	**4,520,933**	**7,025,978**	**12,818,477**	**15,315,019**	**+55.41**	**+82.44**	**+19.48**
Patrimonio de los accionistas							
Acciones comunes sin valor nominal, emitidas y en circulación:							
200 acciones/500 en 2005	500,000	500,000	820,000	900,000	0	+64.00	+9.76
Utilidades retenidas	50,024	23,375	37,521	307,700	-53.27	+60.52	+720.08
Total de Patrimonio de accionistas	550,024	523,375	857,521	1,207,700	-4.85	+63.84	+40.75
Total de Pasivos y Patrimonio	**5,070,957**	**7,549,353**	**13,675,998**	**16,522,719**	**+48.87**	**+81.15**	**+20.82**

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

	Auditado	Auditado	Auditado	Interino			
	2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2006/2005**	**2007/2006**	**2008/2007**
INGRESOS :							
Intereses en préstamos	683,832	820,044	1,159,364	710,481	+19.92	+41.41	-38.72
Comisión de manejo	47,431	110,783	147,836	40,394	+133.57	+33.45	-72.68
Intereses ganados-plazo fijos / ah.	6,903	7,462	29,195	20,995	+8.10	+291.25	-28.09
Otros ingresos	223,649	240,055	399,832	161 ,533	+7.34	+66.56	-59.60
Total de ingresos	961,815	1,178,344	1,736,227	933,403	+22.51	+47.34	-46.24
GASTOS DE OPERACIONES							
Intereses pagados	216,776	275,762	470,576	183,416	+27.21	+70.65	-61.02
Gastos generales y administrativos	669,459	803,196	1,009,293	349,605	+19.98	+25.66	-65.36
Total de gastos de operaciones	886,235	1,078,958	1,479,869	533,021	+21.75	+37.16	-63.98
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESO SOBRE LA RENTA	75,580	99,386	256,358	400,382	+31.50	+157.94	+56.18
Impuesto causado	33,009	49,129	44,323	114,452	+48.84	-9.78	+158.22
Impuesto diferido	12,406	19,111	28,185		+54.05	+47.48	
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	**45,415**	**68,240**	**72,508**	**114,452**	**+50.26**	**+6.25**	**+57.85**
UTILIDAD NETA	**30,165**	**31,146**	**183,850**	**285,930**	**+3.25**	**+490.28**	**+55.52**

D.- ANALISIS DE PERSPECTIVAS:

Para el año 2008 nuestras perspectivas son positivas y nuestras metas son el continuo crecimiento en préstamos y el mantenimiento de nuestra cartera actual lo que nos permite tener una operación exitosa y con buena rentabilidad en el primer trimestre las cuentas por cobrar crecieron casi 12% vs el año 2007. Las perspectivas del Emisor están fundamentadas en las expectativas de un mayor crecimiento de la economía nacional debido a los eventos que se darán en el año con motivo de las inversiones programadas durante este año, dado el alto nivel presupuestado por el gobierno en este rubro. Adicionalmente se cuenta con el impacto a observarse este año de las 4 sucursales nuevas recientemente abiertas mas la nueva sucursal por abrirse en Penonomé.

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

A.-IDENTIDAD, FUNCIONES Y OTRA INFORMACIÓN RELACIONADA:

ALBA CUBILLA- Director y Presidente

Cuenta con estudios universitarios de Contabilidad, en la Universidad de Panamá.
Ha sido Jefa de Contabilidad del Hotel Bambito & Resort, y en la Actualidad Gerente del Departamento de Administración y Finanzas de Hipotecaria Metrocredit, S.A. . Su dirección es Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella,1er piso, Oficina4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es :hipotecaria@metrocreditpanama.com., Apartado 0830-00827
Es ciudadana panameña, nacida el 21 de febrero de 1964.

DR. RAMON CASTILLERO.-Director y Tesorero

Odontólogo de profesión, posee un título universitario de la Universidad de Sao Paolo, Brasil, como Cirujano Dentista, con un Post Grado en Cirugía Buco Maxilar. Ha laborado en el Sistema Integrado de Salud de Azuero, por 15 años y se ha desempeñado como Jefe del Servicio de Odontología, igualmente en el Hospital El Vigía, de Chitré como Cirujano Maxilofacial, así como en la práctica privada por los últimos 42 años. Su dirección comercial es Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella,1er piso, Oficina4 ElCangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es:hipotecaria@metrocreditpanama.com, Apartado 0830-00827. Es ciudadano panameño, nacido el 12 de julio de 1939.

CARLOS HERRERA CORREA- Director y Secretario

Es Licenciado en Mercadotecnia de la Universidad Santa María la Antigua (USMA).
Fue encargado de Mercadeo de la firma Tecnasa hasta el año 1994. Entre los años 1995 a 1997 fungió como Gerente General de Mac Power, empresa dedicada al desarrollo de Base de Datos . En la actualidad se desempeña como Gerente General de la empresa Metroempeños desde el años 1997.
También practicó la docencia como profesor de computadoras especialista en Mac. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es: es:hipotecaria@metrocreditpanama.com. Apartado 0830-00827 Es ciudadano panameño, nacido el 23 de marzo de 1970
.

EJECUTIVOS

JOSE MARIA HERRERA- Gerente General y Apoderado General

Posee una licenciatura en Administración de Negocios del Jonse College, Jacksonville, Fla. Estados Unidos en 1964. Igualmente un título en Administración de Hospitales de la Universidad de Antioquia, en Medellín, Colombia en 1967, además de diplomados en Seguros, de la UNAM, México, en Negocios Internacionales con enfoque en Comercio Exterior del Instituto Tecnológico de Monterrey, en Valor Económico Agregado de la University of Louisville, y de Planeamiento Estratégico de la Harvard University Extensión School. Ha sido Viceministro de Desarrollo Agropecuario a.i., Gerente General del Instituto de Seguro Agropecuario, Viceministro de Salud a.i., entre otros. En el sector privado ha sido Gerente General de Hipotecaria Metrocredit, S.A. desde su fundación hasta la fecha. Ha

sido miembro de asociaciones tales como la Asociación Americana de Administradores de Hospitales, Club Activo 20-30 , Asociación Latinoamericana para el Desarrollo del Seguro Agropecuario (ALASA), y Club de ExActivos 20-30 de Panamá. Su dirección es Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella,1er piso, Oficina4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Apartado 0830-00827 Es Ejecutivo, y ciudadano panameño. Nacido el 10 de abril de 1943.

MARIBEL DEL CARMEN BRAVO – Gerente de Cobros

Posee una Maestría en Administración de Empresas con énfasis en Recursos Humanos de la ULACIT, igualmente un Postgrado en Administración Tecnológica de esa misma Universidad y una Licenciatura en Contabilidad de la Universidad de Panamá. Actualmente es Gerente de Cobros en Hipotecaria Metrocredit. Es además profesora de Recursos Humanos en Universidad del Istmo. Previamente fungió como Jefe de Contabilidad del Instituto de Seguro Agropecuario entre octubre 2003 a septiembre del 2004. Fue Gerente de Control Interno de la empresa Cable & Wireless entre 1997 a 2002, Sub-Jefe de Fiscalización y Auditoria Interna en el INTEL de 1993 a 1997, así como Auditora Interna. Auditor asistente en la Firma Rivera y Rivera en los años 1991 y 1992. Su dirección es Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella,1er piso, Oficina4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Es administradora.

JOSE MARIA HERRERA CORREA- Gerente de Préstamos

Cuenta con una Licenciatura en Administración de Empresas, un Post Grado en Derecho Comercial y una Maestría en Derecho Empresarial.de la Universidad Latinoamericana de Ciencia y Tecnología (ULACIT). Ha ocupado las siguientes posiciones: Cajir, S.A. Gerente Director (1990 – 2002), Europlate, S.A. Gerente, Director(1992 – 2002), Metroempeños, S.A. Asesor, (1996 – Actualidad), Pacific Express Transport, S.A.,Gerente Director, (1996 – Actualidad),
Century Travel, Inc. Director de Operaciones (1999 – Actualidad) ,Caja de Ahorros,Gerente, Bienes Reposeídos (1999 – 2003).
Actualmente se desempeña como Gerente de Préstamos en Hipotecaria Metrocredit ubicada en Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella,1er piso, Oficina4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es: hipotecaria@metrocreditpanama.com..
El Licenciado Herrera es ciudadano panameño, nació el 23 de septiembre de 1962. y su cédula de identidad personal es 8-223-2220.

ALBA CUBILLA- Gerente de Administración y Finanzas

Cuenta con estudios universitarios de Contabilidad, en la Universidad de Panamá.
Ha sido Jefa de Contabilidad del Hotel Bambito & Resort, y en la Actualidad Gerente del Departamento de Administración y Finanzas de Hipotecaria Metrocredit, S.A.. Su dirección es Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella,1er piso, Oficina4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Es ejecutiva y directora.

MARILIN GONZALEZ MORENO-Asesora Legal

Abogada, cuenta con una Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas obtenido en la Universidad de Panamá en el año 2000. Cuenta con diversos cursos y seminarios relacionados a su carrera. Fue Asesora Legal en el Instituto de Seguro Agropecuario por los años 1999-2004. En la actualidad se desempeña como Asesora Legal de planta en Hipotecaria Metrocredit desde septiembre del año 2004.
Su dirección es Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella,1er piso, Oficina4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Es administradora.

.

El Emisor no tiene mas empleados de importancia ni asesores, salvo los legales quienes son Sucre, Briceño & Co., domiciliados en la Ave. Samuel Lewis, Edificio ADR, Piso 8 con teléfono 208-5400; Fax 208-5410, email: fsucre@sucrelaw.com, apartado postal 0816-01568. Este asesor legal es externo. Su contacto principal es el Lic. Fernando Sucre. Estos asesores legales son los mismos que prestan sus servicios para el registro de los valores objeto de la oferta pública. La empresa no cuenta con contadores ni auditores internos.
Los Auditores externos del Emisor son Barreto y Asociados y el contacto principal es Carlos Iván Aizpurúa, Teléfono 225-1485, Fax 227-0755, email: barreto@cwpanama.net Apartado6498 Panamá, 5, Panamá.
Ninguno de los Directores ni Dignatarios del Emisor ha sido designado en su cargo sobre la base de cualquier arreglo o entendimiento con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores.

B.- COMPENSACIÓN:

1.- En el año 2007 no hubo compensación a los Directores.
2.- La solicitante no contempla reservar monto en previsión de pensiones, retiro u otros beneficios similares.

C.- PRÁCTICAS DE LA DIRECTIVA:

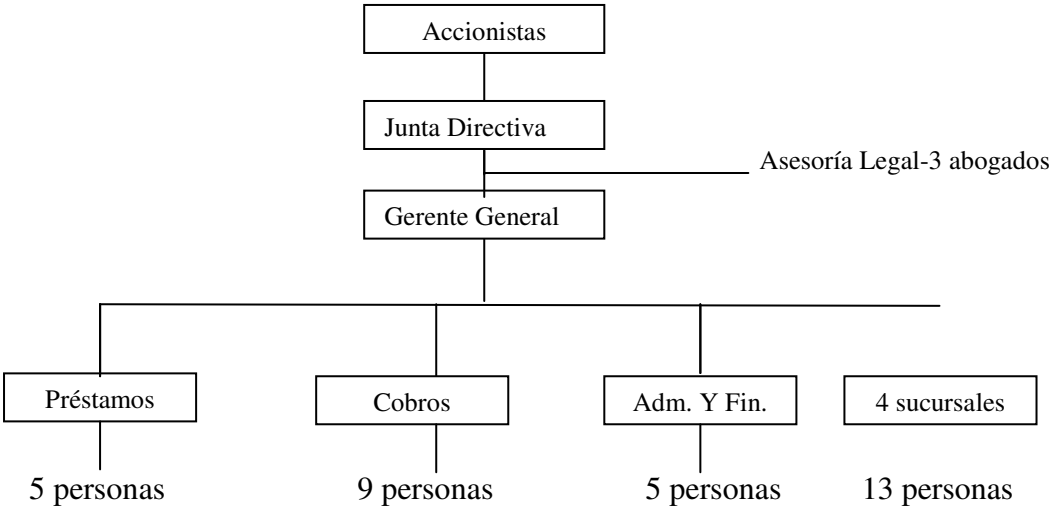
El socio principal revisa en conjunto con los contadores, mensualmente, la morosidad, la colocación de préstamos, los financiamientos recibidos de Bancos o de Bonos emitidos y analizar proyectos y políticas a seguir para el otorgamiento de préstamos a clientes.

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

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

D.- EMPLEADOS:

La empresa emisora cuenta con treinta y cinco (35) empleados, los cuales no están organizados en sindicato ni amparados por una convención colectiva de trabajo.



E.- PROPIEDAD ACCIONARIA:

Grupo de Empleados	**Cantidad de Acciones**	**% Respecto del total de Acciones Emitidas**	**Número de Accionistas**	**% que representan respecto de la cantidad total de Accionistas**
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	820	100	1	100

.

VII.- ACCIONISTAS

ACCIONISTAS

Grupo de Acciones	**No. de Acciones**	**% del Total**	**No. de Accionistas**	**% del total de Accionistas**
1-1000	820	100	1	100

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

VIII.- PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

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

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

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

IX.- TRATAMIENTO FISCAL

De conformidad con el Artículo 269 del Decreto Ley 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 Bonos . Cada Tenedor deberá independientemente cerciorarse de las consecuencias fiscales de su inversión en los Bonos , antes de invertir en los mismos.

X.- OTROS

Toda información concerniente a esta emisión reposa en las oficinas de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., ubicadas en Avenida Federico Boyd, Edificio Bolsa de Valores y en las oficinas de la Comisión Nacional de Valores, ubicadas en Ave. Balboa, Edificio Bay Mall, Piso 2, ambas en la ciudad de Panamá.

ANEXOS

ANEXO 1

- Estados Financieros Auditados de HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., al 31 de diciembre de 2005, 2006 y 2007

ANEXO 2

- Estados Financieros Interinos de HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., al 31 de marzo de 2008

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2008, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2007

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

Panamá, 17 de mayo de 2008.

A la Junta Directiva
HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
E. S. D.

Estimados señores:

Adjunto le remitimos el estado financiero de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.**, correspondiente al período finalizado al 31 de marzo de 2008, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2007; este estado financiero interino ha sido preparado con base a las Normas Internacionales de Información Financiera.

ESTADOS FINANCIEROS	**PAGINA No.**
Balance de situación	2 - 3
Estado de resultados	4
Estado de 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

Atentamente,

Barreto y Asociados

CALLE 37, ENTRE AVENIDAS CUBA Y PERU. Tel. No. 225-1485 / 3122 / 1108. Fax No. 227-0755
E-mail:barreto@cwpanama.net
Apartado 0816-02151, Panamá, Rep. de Panamá

MIEMBRO DE POLARIS INTERNATIONAL

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACION

Al 31 de marzo de 2008, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2007

ACTIVO	NOTAS	2008	2007
Activo corriente			
Efectivo en caja y bancos	1	B/. 2,234,663	B/. 886,694
Préstamos por cobrar - clientes	2	13,605,708	12,172,947
Adelanto a préstamos por cobrar		10,638	14,535
Adelanto a compra		73,575	57,775
Seguros pagados por adelantado	3	4,398	5,030
Impuesto sobre la renta - estimado	4	44,323	44,323
Total activo corriente		15,973,305	13,181,304
Propiedades disponibles para la venta	5	20,817	21,107
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	6	229,029	201,951
Otros activos			
Cuentas por cobrar - otras	7	232,738	212,073
Depósito de garantía		2,151	2,151
Gastos de organización, neto de amortización acumulada	8	63,679	56,412
Fondos en Fideicomiso	C	1,000	1,000
Total otros activos		299,568	271,636
Total activo		B/. **16,522,719**	B/. 13,675,998
Cuentas de Orden			
Valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar		B/. **26,709,545**	B/. 23,103,631

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACION

Al 31 de marzo de 2008, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2007

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	NOTAS		2008		2007
Pasivo corriente					
Sobregiros bancarios	1	B/.	471,386	B/.	744,976
Cuentas por pagar - proveedores	9		6,142		12,010
Cuentas por pagar - honorarios			15,850		15,850
V.C.N. por pagar	C		3,000,000		-
Préstamos por pagar - bancos	10		262,545		432,638
Impuesto y retenciones por pagar	11		5,083		4,154
Abonos que no corresponden			17,629		818
Impuesto sobre la renta por pagar	12		378,643		264,191
Total pasivo corriente			4,157,278		1,474,637
Pasivo largo plazo					
Bonos por pagar	C		5,996,000		5,996,000
Préstamos por pagar - bancos	10		39,707		337,300
Total pasivo largo plazo			6,035,707		6,333,300
Otros pasivos					
Cuentas por pagar - otras			-		5,008
Cuentas por pagar - terceros			370,090		325,516
Intereses no devengados	2		4,059,145		4,042,855
Gastos de manejo no devengados	13		692,799		570,793
Impuesto sobre la renta - diferido	14		-		66,368
Total otros pasivos			5,122,034		5,010,540
Total pasivo			15,315,019		12,818,477
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS					
Capital social autorizado					
1,000 acciones comunes con un valor nominal de B/.1,000 cada una, emitidas y en circulación 900 para marzo de 2008 y 820 para diciembre de 2007			900,000		820,000
Utilidades no distribuidas	15		307,700		37,521
Total patrimonio de los accionistas			1,207,700		857,521
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		B/.	**16,522,719**	B/.	13,675,998

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de enero al 31 de marzo de 2008, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007

	NOTAS		2008	%		2007	%		AUMENTO O (DISMINUCION)	%
Ingresos										
Intereses ganados		B/.	710,481	75	B/.	1,159,364	67	B/.	(448,883)	(39)
Ingresos - gastos de manejo	13		40,394	4		147,836	9		(107,442)	(73)
Intereses ganados - plazos fijos			20,995	2		29,195	2		(8,200)	(28)
Otros ingresos			161,533	17		399,832	22		(238,299)	(60)
Total ingresos			933,403	100		1,736,227	100		(802,824)	(46)
Menos:										
Gastos generales y administrativos	16		533,021	57		1,479,869	85		(946,848)	(64)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta			400,382	43		256,358	15		144,024	56
Menos: impuesto sobre la renta										
Estimado			114,452	12		44,323	3		70,129	-
Diferido			-	-		28,185	2		(28,185)	(100)
Total impuesto sobre la renta			114,452	12		72,508	5		41,944	58
Utilidad neta		B/.	**285,930**	31	B/.	183,850	10	B/.	102,080	56

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Del 1 de enero al 31 de marzo de 2008, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007

	NOTAS	Acciones comunes	Utilidades no distribuidas	Total del patrimonio de los accionistas
Saldo al 31 de diciembre de 2006		B/. 500,000	B/. 241,614	B/. 741,614
Más: emisión de acciones		100,000	-	100,000
aporte de accionista		220,000	-	220,000
Menos: capitalización de utilidades		-	(100,000)	(100,000)
declaración de dividendos		-	(60,000)	(60,000)
ajustes a período anterior		-	(532)	(532)
impuesto complementario	15	-	(16,443)	(16,443)
Saldo al 31 de diciembre de 2007		820,000	64,639	884,639
Efecto por cambios de principios contables a Normas Internacionales de Información Financiera				
Más: impuesto sobre la renta - diferido		-	(38,183)	(38,183)
Menos: gastos de manejo - diferido		-	(172,785)	(172,785)
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2007		-	(210,968)	(210,968)
Saldo al 31 de diciembre de 2007		820,000	(146,329)	673,671
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2007		-	183,850	183,850
Saldo al 31 de diciembre de 2007		820,000	37,521	857,521
Saldo al 31 de diciembre de 2007		820,000	53,965	873,965
Más: emisión de acciones		80,000	-	80,000
Menos: capitalización de utilidades		-	(80,000)	(80,000)
ajustes a período anterior		-	(2,120)	(2,120)
impuesto complementario	15	-	(16,443)	(16,443)
Saldo al 31 de marzo de 2008		900,000	(44,598)	855,402
Efecto por cambios de principios contables a Normas Internacionales de Información Financiera				
Más: impuesto sobre la renta - diferido	14	-	66,368	66,368
Saldo al 31 de marzo de 2008		900,000	21,770	921,770
Utilidad neta al 31 de marzo de 2008		-	285,930	285,930
Saldo al 31 de marzo de 2008		B/. **900,000**	B/. **307,700**	B/. **1,207,700**

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Del 1 de enero al 31 de marzo de 2008, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007

	2008	2007
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Efectivo recibido de:		
Abonos de préstamos por cobrar, intereses ganados y comisión de cierre	B/. 1,767,696	B/. 5,026,867
Efectivo (utilizado) en:		
Gastos administrativos pagados	(512,831)	(1,461,294)
Pago de impuestos	(18,770)	(67,255)
Préstamos otorgados	(2,095,206)	(6,262,857)
Adelantos a préstamos	3,897	(4,548)
Cuentas por cobrar - otras	(20,665)	(231,733)
Total efectivo (utilizado)	(2,643,575)	(8,027,687)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación	(875,879)	(3,000,820)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Adquisición en activo fijo	(40,070)	(104,230)
Depósitos en garantía	-	(825)
Adelanto a compras	(15,800)	(57,775)
Emisión de acciones	-	100,000
Capitalización de utilidades	-	(100,000)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de inversión	(55,870)	(162,830)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Efectivo (utilizado) o recibido en:		
Préstamos abonados o cancelados	(475,229)	(440,269)
Préstamos recibidos	7,542	609,098
Bonos por pagar	3,000,000	2,858,000
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	20,995	29,195
Dividendos pagados	-	(60,000)
Aporte de accionista	-	220,000
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento	2,553,308	3,216,024
Aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo	1,621,559	52,374
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	141,718	89,344
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	B/. **1,763,277**	B/. 141,718

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2008, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2007

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, tres sucursales (Chitré, Santiago y David) y próximo a abrir dos nuevas sucursales (Penonomé y Aguadulce).

C. Emisión de Bonos

Primera Emisión de Bonos

La empresa obtuvo una autorización para la Emisión Pública de Bonos Hipotecario, mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores, No. CNV 209-05 del 7 de septiembre de 2005. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

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

Fecha de emisión:	15 de septiembre de 2005.
Monto:	Tres millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno. (B/.3,000,000.00)
Bonos por pagar:	Dos millones novecientos noventa y seis mil Balboas(B/.2,996,000.00)
Bonos disponibles para la venta:	Cuatro mil Balboas (B/.4,000.00)
Plazo:	Cuatro años (15 de septiembre del 2009).
Tasa de interés:	Ocho por ciento anuales (8%), 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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2008, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2007

C. **Emisión de Bonos (continuación)**
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.

En el Fideicomiso de Crédito, se estableció una cláusula que estipula lo siguiente:

- "En caso que le FIDEICOMITENTE requiera contratar Facilidades de Crédito por un monto SUPERIOR a la suma de CINCO MILLONES DE DOLARES (US$ 5,000,000.00), EL FIDEICOMITENTE deberá notificar dicha necesidad por escrito al Fiduciario, y cuando esta situación persista por un periodo de más de dos (2) años calendario, El FIDEICOMITENTE necesitará la autorización de la mayoría de los Tenedores de Bonos, calculado con base a su capital y del Fiduciario para contratar más Facilidades de Crédito".

- Redención anticipada: existe una cláusula de redención anticipada, que faculta al El Emisor a redimir total o parcialmente la emisión a partir del primer año.

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 del 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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2008, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2007

C. **Emisión de Bonos (continuación)**
En el Fideicomiso de Crédito, se estableció una cláusula que estipula lo siguiente:

- "En caso que le FIDEICOMITENTE requiera contratar Facilidades de Crédito por un monto SUPERIOR a la suma de CINCO MILLONES DE DOLARES (US$ 5,000,000.00), EL FIDEICOMITENTE deberá notificar dicha necesidad por escrito al Fiduciario, y cuando esta situación persista por un periodo de más de dos (2) años calendario, El FIDEICOMITENTE necesitará la autorización de la mayoría de los Tenedores de Bonos, calculado con base a su capital y del Fiduciario para contratar más Facilidades de Crédito".

- Redención anticipada: existe una cláusula de redención anticipada, que faculta al El Emisor a redimir total o parcialmente la emisión a partir del primer año.

Bienes del Fideicomiso
Fideicomiso I
El valor de la cartera con corte al 31 de marzo de 2008, asciende a TRES MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE DOLARES CON ONCE CENTÉSIMOS. (US $ 3,235,347.11)

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SIETE MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO DOLARES CON TREINTA CENTÉSIMOS. (US $ 7,410,564.30), para la misma fecha.

Fideicomiso II
El valor de la cartera con corte al 31 de marzo de 2008, asciende a TRES MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO DOLARES CON DOS CENTÉSIMOS. (US $ 3,244,295.02)

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SEIS MILLONES CUARENTA Y SIETE MIL SETENTA Y SEIS DOLARES CON SETENTA Y CINCO CENTÉSIMOS. (US $ 6,047,076.75), para la misma fecha.

Fideicomiso III
El valor de la cartera con corte al 31 de marzo de 2008, asciende a TRES MILLONES TREINTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS QUINCE DOLARES CON NUEVE CENTÉSIMOS. (US $ 3,034,515.09)

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SEIS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO DOLARES CON SESENTA Y CINCO CENTÉSIMOS. (US $ 6,357,735.65), para la misma fecha.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2008, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2007

C. **Emisión de Bonos (continuación)**

Informe de la empresa Fiduciaria

En el informe de ABC Trust, Inc., al 31 de diciembre de 2007, 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.

Fideicomiso I

El valor de la cartera con corte al 31 de diciembre de 2007, asciende a TRES MILLONES TRESCIENTOS DIECISEIS MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE DOLARES CON CINCO CENTÉSIMOS. (US $ 3,316,199.05)

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SIETE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SESENTA Y CUATRO DOLARES CON TREINTA CENTÉSIMOS. (US $ 7,558,064.30), para la misma fecha.

Fideicomiso II

El valor de la cartera con corte al 31 de diciembre de 2007, asciende a TRES MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN DOLARES CON CUARENTA Y CUATRO CENTÉSIMOS. (US $ 3,325,551.44)

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SEIS MILLONES NOVENTA Y SEIS MIL SETENTA Y SEIS DOLARES CON SETENTA Y CINCO CENTÉSIMOS. (US $ 6,096,076.75), para la misma fecha.

Todos los documentos objeto de esta operación, así como, los informes de la empresa administradora de los créditos hipotecarios cedidos a favor del fideicomiso, fueron AUDITADOS por nosotros BARRETO Y ASOCIADOS, en calidad de auditores externos, no determinando ninguna discrepancia ni falla de control interno que comentar.

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 327-07 del 26 de diciembre de 2007. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2008, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2007

C. Emisión de Bonos (continuación)
Emisión de Valores Comerciales Negociables (continuación)
Términos y condiciones de la emisión de Valores Comerciales Negociables, son los siguientes:

Fecha de emisión:	28 de diciembre de 2007.
Monto:	Tres millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno. (B/.3,000,000.00)
Bonos disponibles para la venta:	Tres millones de Balboas (B/.3,000,000.00)
Plazo:	Un año (21 de diciembre del 2008).
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 marzo de 2008, son consistentes con aquellas utilizadas en el año anterior.

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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2008, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2007

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

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.

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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2008, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2007

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

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

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:

	Vida útil 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 periodo 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.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2008, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2007

1. **Efectivo en caja y bancos**

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

		2008		2007
Caja	B/.	12,971	B/.	13,342
Caja menuda		500		500
Banco Nacional de Panamá		11,053		7,322
Caja de Ahorros		3,195		6,828
Banco Trasatlántico, S. A.		6,385		22,853
Banco Trasatlántico, S. A. - jubilados		6,092		5,736
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.		1,504,599		8,951
Banco Cuscatlán - Panabank - Penonomé		13		358
Banco Cuscatlán - Panabank - Chitré		673		-
Banco Cuscatlán - Panabank - Chiriquí		4,193		-
Totales - cuentas corrientes		1,549,674		65,890
Banco Cuscatlán - Panabank		45,828		31,643
Caja de Ahorros		3,088		3,088
Totales - cuentas de ahorros		48,916		34,731
Banco Cuscatlán - Panabank		46,073		46,073
Banco Cuscatlán - Panabank		180,000		330,000
Global Bank Corporation		350,000		350,000
Banco Trasatlántico, S. A.		20,000		20,000
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.		40,000		40,000
Totales - plazo fijo		636,073		786,073
Sub-totales		**2,234,663**		886,694
Menos: Sobregiros bancarios *				
Banco Cuscatlán - Panabank - cta. trabajo		109,839		104,177
Banco Cuscatlán - Panabank		179,828		166,222
Global Bank Corporation		174,736		431,303
Banco Cuscatlán - Panabank - Chitré		-		24,546
Banco Cuscatlán - Panabank - Santiago		6,983		16,413
Banco Cuscatlán - Panabank - Chiriquí		-		2,315
Sub-totales		**(471,386)**		(744,976)
Totales netos	B/.	**1,763,277**	B/.	141,718

* Los sobregiros bancarios están garantizados con plazos fijos.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2008, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2007

2. **Préstamos por cobrar - clientes**
El monto corresponde al total de los saldos de los préstamos por cobrar neto de intereses no devengados, así:

	2008	2007
Préstamos por cobrar	B/. 13,605,708	B/. 12,172,947
Menos: intereses no devengados	4,059,145	4,042,855
Totales préstamos por cobrar – netos	B/. **9,546,563**	B/. 8,130,092

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.

A continuación presentamos un análisis de morosidad de los saldos de los préstamos por cobrar, al 31 de marzo de 2008 y al 31 de diciembre de 2007, así:

	2008	**%**	2007	%
Corriente	B/. 12,646,506	92.95	B/. 11,317,189	92.97
30 días	331,979	2.44	298,237	2.45
60 días	272,114	2.00	241,024	1.98
90 días	205,446	1.51	183,812	1.51
120 días	149,663	1.10	132,685	1.09
Totales	B/. **13,605,708**	100.00	B/. 12,172,947	100.00

3. **Seguro pagados por adelantado**
El monto de B/.**4,398** para marzo de 2008 y de B/.5,030 para diciembre de 2007, corresponde 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/.**44,323** para marzo de 2008 y para diciembre de 2007, corresponde al impuesto sobre la renta estimado para los períodos 2008 y 2007, respectivamente. Estos montos fueron determinados con base a la renta gravable según las declaraciones de renta de los años 2007 y 2006, respectivamente.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo 2008, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2007

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		B/. 10,019	B/. 18,000
214.677	*	10,798	15,000
Totales		B/. **20,817**	B/. 33,000

* 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.

6. **Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas**
(Véase detalle en la página No.21)

7. **Cuentas por cobrar – otras**
El monto de B/.**232,738** para marzo de 2008 y de B/.212,073 para diciembre de 2007, 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/.**63,679** para marzo de 2008 y de B/.56,412 para diciembre de 2007, corresponden a los desembolsos efectuados para la organización de las sucursales de Chitré, Santiago y David. Este monto será amortizado en un período de cinco años, para marzo de 2008 se amortizó B/.2,480 y para diciembre de 2007 se amortizó B/.**3,859**.

9. **Cuentas por pagar – proveedores**
Las cuentas por pagar a la fecha del balance, analizadas por antigüedad de saldos se detallan, así:

	2008	%	2007	%
De 1 a 30 días	B/. -	-	B/. 6,733	56.06
De 31 a 60 días	1,832	29.83	-	-
De 61 a 90 días	823	13.40	2,394	19.93
De 91 a 120 ó más	3,487	56.77	2,883	24.01
Totales	B/. **6,142**	100.00	B/. 12,010	100.00

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2008, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2007

10. Préstamos por pagar - bancos

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

PORCIÓN CORRIENTE			2008	2007
BANCO CUSCATLÁN - PANABANK				
Préstamo No.	Fecha vencimiento			
Varios préstamos	2005 - 2010	Hasta marzo 2008	B/. -	B/. 41,130
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Total de hipotecas garantizando la línea B/.172,464				
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A.				
Préstamo No.	Fecha vencimiento			
Varios préstamos	2005 - 2011	Hasta marzo 2008	64,949	124,937
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Total de hipotecas garantizando la línea B/.768,830				
CAJA DE AHORROS				
Préstamo No.	Fecha vencimiento			
Varios préstamos	2006 - 2008	Hasta marzo 2008	183,156	208,814
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Total de hipotecas garantizando la línea B/.347,994				
GLOBAL BANK CORPORATION				
Préstamo No.	Fecha vencimiento			
Varios préstamos	2007 - 2011	Hasta marzo 2008	14,440	57,757
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Total de hipotecas garantizando la línea B/.72,196				
Totales			B/. **262,545**	B/. 432,638

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2008, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2007

10. Préstamos por pagar – bancos, (continuación)

PORCIÓN LARGO PLAZO	2008	2007
BANCO CUSCATLÁN – PANABANK	B/. -	B/. 93,159
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A.	-	244,141
GLOBAL BANK CORPORATION	39,707	-
Totales	B/. **39,707**	B/. 337,300

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.

11. Impuestos y retenciones por pagar
El importe de B/.**5,083** para marzo de 2008 y de B/.4,154 para diciembre de 2007, se le adeuda a la Caja de Seguro Social y corresponde a las cuotas obrero patronales, de los salarios pagados en el mes de marzo de 2008 y en el mes de diciembre de 2007, respectivamente. Este monto se paga en el mes siguiente, es decir, en el mes de abril de 2008 y en el mes de enero 2008.

12. Impuesto sobre la renta por pagar
El monto de B/.**378,643** para marzo de 2008, incluye el monto de B/.114,452 que corresponde al impuesto sobre la renta causado para el período marzo 2008 y de B/.264,191 para diciembre de 2007, 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 año 2007 y 2006, 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:

	2008	2007
Saldos al inicio del período	B/. 570,793	B/. 172,785
Totales del período al 31 de marzo de 2008 y al 31 de diciembre de 2007	162,400	545,844
Menos: monto diferido por amortizar	**692,799**	570,793
Totales de ingresos del período	B/. **40,394**	B/. 147,836

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2008, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2007

14. Impuesto sobre la renta – diferido

El importe de B/.**66,368** del impuesto sobre la renta – diferido fue cerrado debido a que los registros contables que afectaban los ingresos de manejo para efectos fiscales se consideraban íntegros al 100% como tales a partir del año 2007 y de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera éstos son prorrateados tanto financieramente como su consideración fiscal. De allí, que este importe fue llevado a las utilidades retenidas para este período marzo 2008.

El importe de impuesto sobre la renta – diferido para diciembre de 2007 asciende a B/.**66,368** este impuesto representa el saldo por cobrar y/o por pagar en años futuros, que resulten de diferencias temporales gravables, de gastos deducibles o ingresos gravables, producto de los ajustes efectuados por efecto de aplicación de las NIIF's. Estas diferencias temporales se esperan reversar en fechas futuras.

15. Utilidades no distribuidas

A las utilidades no distribuidas se le aplicó el monto de B/.**16,443** para marzo de 2008 y para diciembre de 2007, correspondiente al impuesto complementario pagado por cuenta de los accionistas en concepto de adelanto al impuesto de dividendos.

16. Gasto de personal

Al 31 de marzo de 2008 y al 31 de diciembre de 2007, los gastos de personal se detallan así:

Gastos de personal marzo de 2008

	SUCURSALES				
	Panamá	**Chitré**	**Santiago**	**David**	**Totales**
Salario	B/. 27,951	B/. 2,540	B/. 3,540	B/. 4,132	B/. 38,163
Vacaciones	4,562	491	-	-	5,053
Décimo tercer mes	3,288	281	376	365	4,310
Prestaciones laborales	293	907	-	-	1,200
Prestaciones sociales	5,077	470	555	639	6,741
Totales	**41,171**	**4,689**	**4,471**	**5,136**	**55,467**

Gastos de personal diciembre de 2007

Salario	104,529	4,874	5,405	-	114,808
Vacaciones	8,464	-	110	-	8,574
Décimo tercer mes	8,819	454	441	-	9,714
Bonificación	5,733	200	300	-	6,233
Prestaciones laborales	494	-	-	-	494
Prestaciones sociales	17,210	823	763	-	18,796
Totales	B/. 145,249	B/. 6,351	B/. 7,019	B/. -	B/. 158,619

El número de empleados durante el período terminado al 31 de marzo de 2008 y al 31 de diciembre de 2007, es de **31** y 25, empleados respectivamente.

INFORMACIÓN ADICIONAL

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

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

Del 1 de enero al 31 de marzo de 2008, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007

Al 31 de marzo de 2008	Edificio	Equipo rodante	Equipo de oficina	Mobiliario y enseres	Instalación y mejoras	Letrero	Totales
COSTO DE ADQUISICIÓN							
Saldos al inicio del año	B/. 60,000	B/. 94,422	B/. 115,567	B/. 77,350	B/. 10,295	11,759	B/. 369,393
Más: adiciones	-	19,524	12,328	6,122	-	2,096	40,070
Saldos al 31 de marzo	60,000	113,946	127,895	83,472	10,295	13,855	409,463
DEPRECIACIÓN ACUMULADA							
Saldos al inicio del año	(14,833)	(43,666)	(70,941)	(27,782)	(9,097)	(1,123)	(166,319)
Más: gastos del período	(500)	(3,814)	(6,415)	(1,531)	(163)	(569)	(12,992)
Saldos al 31 de marzo	(15,333)	(47,480)	(77,356)	(29,313)	(9,260)	(1,692)	(180,434)
Saldos netos	**44,667**	**66,466**	**50,539**	**54,159**	**1,035**	**12,163**	**229,029**
Al 31 de diciembre de 2007							
COSTO DE ADQUISICIÓN							
Saldos al inicio del año	60,000	64,222	81,694	48,952	10,295	-	265,163
Más: adiciones	-	30,200	33,873	28,398	-	11,759	104,230
Saldos al final del año	60,000	94,422	115,567	77,350	10,295	11,759	369,393
DEPRECIACIÓN ACUMULADA							
Saldos al inicio del año	(12,833)	(33,058)	(51,779)	(23,236)	(8,444)	(-)	(129,350)
Más: gastos del período	(2,000)	(10,608)	(19,162)	(4,546)	(653)	(1,123)	(38,092)
Saldos al final del año	(14,833)	(43,666)	(70,941)	(27,782)	(9,097)	(1,123)	(167,442)
Saldos netos	B/. 45,167	B/. 50,756	B/. 44,626	B/. 49,568	B/. 1,198	10,636	B/. 201,951

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

Del 1 de enero al 31 de marzo de 2008, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007

	NOTAS	SUCURSALES PANAMÁ	CHITRÉ	SANTIAGO	DAVID	2008	2007	AUMENTO O (DISMINUCIÓN)
Gastos de personal	16	B/. 41,171	B/. 4,689	B/. 4,471	B/. 5,136	B/. 55,467	B/. 158,619	B/. (103,152)
Honorarios profesionales		90,285	-	-	-	90,285	238,337	(148,052)
Viáticos y viajes		1,235	728	358	645	2,966	4,750	(1,784)
Atención a clientes y empleados		14,684	36	65	100	14,885	33,953	(19,068)
Papelería y útiles de oficina		6,937	1,620	1,544	306	10,407	17,026	(6,619)
Papel sellado y timbres		590	21	23	17	651	2,851	(2,200)
Alquileres		6,855	675	1,200	1,275	10,005	28,620	(18,615)
Luz		2,907	606	639	58	4,210	12,904	(8,694)
Teléfono y fax		1,500	1,040	891	850	4,281	11,336	(7,055)
Cuotas y suscripciones		1,099	-	-	-	1,099	3,710	(2,611)
Combustibles y transporte		1,532	199	428	559	2,718	10,400	(7,682)
Transporte - sucursales		4,767	1,500	-	2,400	8,667	7,000	1,667
Aseo y limpieza		282	52	239	129	702	1,693	(991)
Acarreo y flete		-	210	215	161	586	664	(78)
Correo y porte postal		11,248	-	-	-	11,248	9,669	1,579
Propaganda		29,462	6,829	1,210	185	37,686	75,746	(38,060)
Impuestos nacionales		17,944	180	190	456	18,770	31,472	(12,702)
Seguros		13,642	-	-	-	13,642	70,944	(57,302)
Servicios de descuentos		310	-	-	-	310	683	(373)
Depreciaciones y amortizaciones		5,654	4,030	1,572	1,736	12,992	38,092	(25,100)
Organización		-	733	1,014	733	2,480	3,859	(1,379)
Alquiler de equipo		14,714	679	1,330	-	16,723	44,859	(28,136)
Reparación y mantenimiento		10,962	455	266	399	12,082	39,243	(27,161)
Bancarios		7,012	13	25	27	7,077	37,990	(30,913)
Intereses financieros		15,591	62	40	48	15,741	85,752	(70,011)
Intereses de bonos		167,675	-	-	-	167,675	384,824	(217,149)
I.T.B.M.S. - asumido		3,848	381	121	1,158	5,508	10,758	(5,250)
Traspasos placas y revisados		155	-	-	85	240	239	1
Estacionamiento		649	-	-	-	649	1,769	(1,120)
Entrenamiento al empleados		-	70	-	-	70	3,185	(3,115)
Uniformes		-	-	-	-	-	1,658	(1,658)
Donación		220	-	-	-	220	1,450	(1,230)
Legales y notariales		820	-	-	-	820	9,233	(8,413)
Cuentas incobrables		-	-	-	-	-	81,380	(81,380)
Multas y recargos		2,118	-	-	-	2,118	14,531	(12,413)
Varios		1	20	20	-	41	670	(629)
Totales		B/. **475,869**	B/. **24,828**	B/. **15,861**	B/. **16,463**	B/. **533,021**	B/. 1,479,869	B/. (946,848)

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2007, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2006

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 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

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 2007, 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 2007, 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.

Barreto y Asociados

2 de febrero de 2008
Panamá, República de Panamá

CALLE 37, AVENIDAS CUBA Y PERU. Tel. No. 225-1485 / 3122 / 1108. Fax No. 227-0755
E-mail:barrreto@cwpanama.net
Apartado 0816-02151, Panamá, Rep. de Panamá

MIEMBRO DE POLARIS INTERNACIONAL

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACION

Al 31 de diciembre de 2007, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2006

ACTIVO	NOTAS		2007		2006
Activo corriente					
Efectivo en caja y bancos	1	B/.	886,694	B/.	283,802
Préstamos por cobrar - clientes	2		12,172,947		7,024,596
Adelanto a préstamos por cobrar			14,535		9,987
Adelanto a compra			57,775		-
Seguros pagados por adelantado	3		5,030		1,670
Impuesto sobre la renta - estimado	4		44,323		49,129
Total activo corriente			13,181,304		7,369,184
Propiedades disponibles para la venta	5		21,107		39,725
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	6		201,951		135,813
Otros activos					
Cuentas por cobrar - otras	7		212,073		2,305
Depósito de garantía			2,151		1,326
Gastos de organización, neto de amortización acumulada	8		56,412		-
Fondos en Fideicomiso	C		1,000		1,000
Total otros activos			271,636		4,631
Total activo		B/.	**13,675,998**	B/.	7,549,353
Cuentas de Orden					
Valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar		B/.	**23,103,631**	B/.	13,209,526

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACION

Al 31 de diciembre de 2007, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2006

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	NOTAS	2007	2006
Pasivo corriente			
Sobregiros bancarios	1	B/. 744,976	B/. 194,458
Cuentas por pagar - proveedores	9	12,010	5,526
Cuentas por pagar - honorarios		15,850	15,850
Préstamos por pagar - bancos	10	432,638	334,976
Impuesto y retenciones por pagar	11	4,154	3,880
Abonos que no corresponden		818	2,850
Impuesto sobre la renta por pagar	12	264,191	248,728
Total pasivo corriente		1,474,637	806,268
Pasivo largo plazo			
Bonos por pagar	C	5,996,000	3,138,000
Préstamos por pagar - bancos	10	337,300	266,133
Total pasivo largo plazo		6,333,300	3,404,133
Otros pasivos			
Cuentas por pagar - otras		5,008	-
Cuentas por pagar - terceros		325,516	-
Cuentas por pagar - accionistas		-	21,965
Intereses no devengados	2	4,042,855	2,582,644
Ingresos - gastos de manejo no devengados	13	570,793	172,785
Impuesto sobre la renta - diferido	14	66,368	38,183
Total otros pasivos		5,010,540	2,815,577
Total pasivo		12,818,477	7,025,978
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social autorizado			
1,000 acciones comunes con un valor nominal de B/.1,000 cada una, emitidas y en circulación 820 para el año 2007 y 500 para el año 2006		820,000	500,000
Utilidades no distribuidas	15	37,521	23,375
Total patrimonio de los accionistas		857,521	523,375
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		B/. **13,675,998**	B/. 7,549,353

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2006

	NOTAS	2007	%	2006	%	AUMENTO O (DISMINUCION)	%
Ingresos							
Intereses ganados		B/. 1,159,364	66	B/. 820,044	70	B/. 339,320	41
Ingresos - gastos de manejo	**13**	147,836	9	110,783	9	37,053	33
Intereses ganados - plazos fijos		29,195	2	7,462	1	21,733	-
Otros ingresos		399,832	23	240,055	20	159,777	67
Total ingresos		1,736,227	100	1,178,344	100	557,883	47
Menos:							
Gastos generales y administrativos	**16**	1,479,869	85	1,078,958	92	400,911	37
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		256,358	15	99,386	8	156,972	-
Menos: impuesto sobre la renta							
Estimado		44,323	3	49,129	4	(4,806)	(10)
Diferido		28,185	2	19,111	2	9,074	47
Total impuesto sobre la renta		72,508	5	68,240	6	4,268	6
Utilidad neta		B/. **183,850**	10	B/. 31,146	2	B/. 152,704	-

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2006

	NOTAS	Acciones comunes	Utilidades no distribuidas	Total del patrimonio de los accionistas
Saldo al 31 de diciembre de 2005		B/. 500,000	B/. 182,370	B/. 682,370
Menos: declaración de dividendos		-	(50,000)	(50,000)
ajustes a período anterior		-	(4,714)	(4,714)
impuesto complementario	15	-	(7,272)	(7,272)
Saldo al 31 de diciembre de 2006		500,000	120,384	620,384
Efecto por cambios de principios contables a Normas Internacionales de Información Financiera				
Más: impuesto sobre la renta - diferido		-	(19,072)	(19,072)
Menos: gastos de manejo - diferido		-	(109,083)	(109,083)
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2006		-	(128,155)	(128,155)
Saldo al 31 de diciembre de 2006		500,000	(7,771)	492,229
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2006		-	31,146	31,146
Saldo al 31 de diciembre de 2006		500,000	23,375	523,375
Saldo al 31 de diciembre de 2006		500,000	241,614	741,614
Más: emisión de acciones		100,000	-	100,000
aporte de accionista		220,000	-	220,000
Menos: capitalización de utilidades			(100,000)	(100,000)
declaración de dividendos			(60,000)	(60,000)
ajustes a período anterior			(532)	(532)
impuesto complementario	15	-	(16,443)	(16,443)
Saldo al 31 de diciembre de 2007		820,000	64,639	884,639
Efecto por cambios de principios contables a Normas Internacionales de Información Financiera				
Más: impuesto sobre la renta - diferido		-	(38,183)	(38,183)
Menos: gastos de manejo - diferido		-	(172,785)	(172,785)
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2007		-	(210,968)	(210,968)
Saldo al 31 de diciembre de 2007		820,000	(146,329)	673,671
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2007		-	183,850	183,850
Saldo al 31 de diciembre de 2007		B/. **820,000**	B/. **37,521**	B/. **857,521**

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2006

	2007	2006
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Efectivo recibido de:		
Abonos de préstamos por cobrar, intereses ganados y comisión de cierre	B/. 5,026,867	B/. 3,213,048
Efectivo (utilizado) en:		
Gastos administrativos pagados	(1,461,294)	(1,029,153)
Pago de impuestos	(67,255)	(27,490)
Préstamos otorgados	(6,262,857)	(3,533,022)
Adelantos a préstamos	(4,548)	(13,012)
Cuentas por cobrar - otras	(231,733)	-
Total efectivo (utilizado)	(8,027,687)	(4,602,677)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación	(3,000,820)	(1,389,629)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Adquisición en activo fijo	(104,230)	(29,824)
Depósitos en garantía	(825)	-
Adelanto a compras	(57,775)	-
Emisión de acciones	100,000	-
Capitalización de utilidades	(100,000)	-
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de inversión	(162,830)	(29,824)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Efectivo (utilizado) o recibido en:		
Abonos de cuentas por pagar - accionistas	-	(32,332)
Préstamos recibidos	(440,269)	775,982
Préstamos abonados o cancelados	609,098	(423,510)
Bonos por pagar	2,858,000	1,138,000
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	29,195	7,462
Dividendos pagados	(60,000)	(50,000)
Aporte de accionista	220,000	-
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento	3,216,024	1,415,602
Aumento o (disminución) en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo	52,374	(3,851)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	89,344	93,195
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	B/. **141,718**	B/. 89,344

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2007, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2006

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 $ 1, 000,000.00, dividido en mil (1,000) acciones comunes con un valor nominal de mil dólares cada una. (US $1,000.00) Este acto consta en la Escritura Pública No. 14,563 del 19 de octubre de 2005, debidamente registrada en el Registro Público el 25 de octubre de 2005.

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, dos sucursales (Chitré y Santiago) y próximo a abrir dos nuevas sucursales (Penonomé y David).

C. Emisión de Bonos

Primera Emisión de Bonos

La empresa obtuvo una autorización para la Emisión Pública de Bonos Hipotecario, mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores, No. CNV 209-05 del 7 de septiembre de 2005. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

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

Fecha de emisión:	15 de septiembre de 2005.
Monto:	Tres millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno. (B/.3,000,000.00)
Bonos por pagar:	Dos millones novecientos noventa y seis mil Balboas(B/.2,996,000.00)
Bonos disponibles para la venta:	Cuatro mil Balboas (B/.4,000.00)
Plazo:	Cuatro años (15 de septiembre del 2009).
Tasa de interés:	Ocho por ciento anuales (8%), 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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2007, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2006

C. Emisión de Bonos (continuación)

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.

En el Fideicomiso de Crédito, se estableció una cláusula que estipula lo siguiente:

- "En caso que le FIDEICOMITENTE requiera contratar Facilidades de Crédito por un monto SUPERIOR a la suma de CINCO MILLONES DE DOLARES (US$ 5,000,000.00), EL FIDEICOMITENTE deberá notificar dicha necesidad por escrito al Fiduciario, y cuando esta situación persista por un periodo de más de dos (2) años calendario, El FIDEICOMITENTE necesitará la autorización de la mayoría de los Tenedores de Bonos, calculado con base a su capital y del Fiduciario para contratar más Facilidades de Crédito".

- Redención anticipada: existe una cláusula de redención anticipada, que faculta al El Emisor a redimir total o parcialmente la emisión a partir del primer año.

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 del 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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2007, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2006

C. Emisión de Bonos (continuación)
En el Fideicomiso de Crédito, se estableció una cláusula que estipula lo siguiente:

- "En caso que le FIDEICOMITENTE requiera contratar Facilidades de Crédito por un monto SUPERIOR a la suma de CINCO MILLONES DE DOLARES (US$ 5,000,000.00), EL FIDEICOMITENTE deberá notificar dicha necesidad por escrito al Fiduciario, y cuando esta situación persista por un periodo de más de dos (2) años calendario, El FIDEICOMITENTE necesitará la autorización de la mayoría de los Tenedores de Bonos, calculado con base a su capital y del Fiduciario para contratar más Facilidades de Crédito".

- Redención anticipada: existe una cláusula de redención anticipada, que faculta al El Emisor a redimir total o parcialmente la emisión a partir del primer año.

Bienes del Fideicomiso
Fideicomiso I
El valor de la cartera con corte al 31 de diciembre de 2007, asciende a TRES MILLONES TRESCIENTOS DIECISEIS MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE DOLARES CON CINCO CENTÉSIMOS. (US $ 3,316,199.05)

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SIETE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SESENTA Y CUATRO DOLARES CON TREINTA CENTÉSIMOS. (US $ 7,558,064.30), para la misma fecha.

Fideicomiso II
El valor de la cartera con corte al 31 de diciembre de 2007, asciende a TRES MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN DOLARES CON CUARENTA Y CUATRO CENTÉSIMOS. (US $ 3,325,551.44)

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SEIS MILLONES NOVENTA Y SEIS MIL SETENTA Y SEIS DOLARES CON SETENTA Y CINCO CENTÉSIMOS. (US $ 6,096,076.75), para la misma fecha.

Informe de la empresa Fiduciaria
En el informe de ABC Trust, Inc., al 31 de diciembre de 2006, 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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2007, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2006

C. **Emisión de Bonos (continuación)**

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso al 31 de diciembre de 2006, tiene un valor de TRES MILLONES QUINIENTOS VEINTITRES MIL OCHOCIENTOS VEINTIDOS DOLARES CON VEINTIUN CENTÉSIMOS. (US $ 3,523,822.21)

Adicionalmente, el valor de los bienes sobre los cuales recae la hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende en la misma fecha al valor de SIETE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CINCO DOLARES CON VEINTIDOS CENTÉSIMOS. (US $ 7,741,405.22).

Todos los documentos objeto de esta operación, así como, los informes de la empresa administradora de los créditos hipotecarios cedidos a favor del fideicomiso, fueron AUDITADOS por nosotros BARRETO Y ASOCIADOS, en calidad de auditores externos, no determinando ninguna discrepancia ni falla de control interno que comentar.

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 327-07 del 26 de diciembre de 2007. 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:	28 de diciembre de 2007.
Monto:	Tres millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno. (B/.3,000,000.00)
Bonos disponibles para la venta:	Tres millones de Balboas (B/.3,000,000.00)
Plazo:	Un año (21 de diciembre del 2008).
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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2007, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2006

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 2007, son consistentes con aquellas utilizadas en el año anterior.

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 en 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.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2007, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2006

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

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.

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:

	Vida útil 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 periodo 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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2007, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2006

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

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.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2007, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2006

1. **Efectivo en caja y bancos**

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

		2007		2006
Caja	B/.	13,342	B/.	13,013
Caja menuda		500		300
Banco Nacional de Panamá		7,322		5,104
Caja de Ahorros		6,828		44
Banco Trasatlántico, S. A.		22,853		2,083
Banco Trasatlántico, S. A. - jubilados		5,736		-
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.		8,951		1,725
Banco Cuscatlán – Panabank - Penonomé		358		-
Totales - cuentas corrientes		65,890		22,269
Banco Cuscatlán – Panabank		31,643		2,372
Caja de Ahorros		3,088		3,088
Totales - cuentas de ahorros		34,731		5,460
Banco Cuscatlán - Panabank		46,073		46,073
Banco Cuscatlán - Panabank		330,000		170,000
Global Bank Corporation		350,000		-
Banco Trasatlántico, S. A.		20,000		-
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.		40,000		40,000
Totales – plazo fijo		786,073		256,073
Sub-totales		**886,694**		283,802
Menos: Sobregiros bancarios *				
Banco Cuscatlán – Panabank – cta. trabajo		104,177		93,233
Banco Cuscatlán – Panabank		166,222		100,611
Banco Trasatlántico, S. A. – jubilados		-		614
Global Bank Corporation		431,303		-
Banco Cuscatlán – Panabank - Chitré		24,546		-
Banco Cuscatlán – Panabank – Santiago		16,413		-
Banco Cuscatlán – Panabank – Chiriquí		2,315		-
Sub-totales		**(744,976)**		(194,458)
Totales netos	B/.	**141,718**	B/.	89,344

* Los sobregiros bancarios están garantizados con plazos fijos.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2007, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2006

2. Préstamos por cobrar - clientes

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

	2007	2006
Préstamos por cobrar	B/. 12,172,947	B/. 7,024,596
Menos: intereses no devengados	4,042,855	2,582,644
Totales préstamos por cobrar – netos	B/. **8,730,092**	B/. 4,441,952

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.

A continuación presentamos un análisis de morosidad de los saldos de los préstamos por cobrar, al 31 de diciembre de 2007 y 2006, así:

	2007	**%**	2006	**%**
Corriente	B/. 11,317,189	92.97	B/. 6,549,031	93.23
30 días	298,237	2.45	182,639	2.60
60 días	241,024	1.98	120,823	1.72
90 días	183,812	1.51	91,320	1.30
120 días	132,685	1.09	80,783	1.15
Totales	B/. **12,172,947**	100.00	B/. 7,024,596	100.00

3. Seguro pagados por adelantado

El monto de B/.**5,030** para el año 2007 y de B/.1,670 para el año 2006, corresponde 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/.**44,323** para el año 2007 y de B/.49,129 para el año 2006, corresponde al impuesto sobre la renta estimado para los períodos 2007 y 2006, respectivamente. Estos montos fueron determinados con base a la renta gravable según las declaraciones de renta de los años 2006 y 2005, respectivamente.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre 2007, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2006

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		B/. 10,309	B/. 18,000
214.677	*	10,798	15,000
Totales		B/. **21,107**	B/. 33,000

* 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.

6. Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas

(Véase detalle en la página No.21)

7. Cuentas por cobrar – otras

El monto de B/.**212,073** para el año 2007, 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/.**56,412** para el año 2007, corresponden a los desembolsos efectuados para la organización de la sucursal de Chitré y Santiago. Este monto será amortizado en un período de cinco años, para este período se amortizó la suma de B/.**3,859**.

9. Cuentas por pagar – proveedores

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

		2007	**%**	2006	**%**
De 1 a 30 días	B/.	6,733	56.06	B/. 2,546	46.07
De 31 a 60 días		-	-	1,326	24.00
De 61 a 90 días		2,394	19.93	-	-
De 91 a 120 ó más		2,883	24.01	1,654	29.93
Totales	B/.	**12,010**	100.00	B/. 5,526	100.00

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2007, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2006

10. Préstamos por pagar - bancos

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

PORCIÓN CORRIENTE			2007	2006
BANCO CUSCATLÁN - PANABANK				
Préstamo No.	Fecha vencimiento			
Varios préstamos	2005 - 2010	Hasta diciembre 2007	B/. 41,130	B/. 56,628
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Total de hipotecas garantizando la línea B/.172,464				
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A.				
Préstamo No.	Fecha vencimiento			
Varios préstamos	2005 - 2011	Hasta diciembre 2007	124,937	196,260
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Total de hipotecas garantizando la línea B/.768,830				
CAJA DE AHORROS				
Préstamo No.	Fecha vencimiento			
Varios préstamos	2006 - 2008	Hasta diciembre 2007	208,814	82,088
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Total de hipotecas garantizando la línea B/.347,994				
GLOBAL BANK CORPORATION				
Préstamo No.	Fecha vencimiento			
Varios préstamos	2007 - 2008	Hasta diciembre 2007	57,757	-
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Total de hipotecas garantizando la línea B/.72,196				
Totales			B/. **432,638**	B/. 334,976

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2007, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2006

10. Préstamos por pagar – bancos, (continuación)

PORCIÓN LARGO PLAZO	2007	2006
BANCO CUSCATLÁN – PANABANK	B/. 93,159	B/. 67,073
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A.	244,141	199,060
Totales	B/. **337,300**	B/. 266,133

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.

11. Impuestos y retenciones por pagar

El importe de B/.**4,154** para el año 2007 y de B/.3,880 para el año 2006, 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 2007 y 2006, respectivamente. Este monto se paga en el mes siguiente, es decir, en el mes de enero de 2008 y 2007.

12. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.**264,191** para el año 2007 y de B/.248,728 para el año 2006, 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 año 2006 y 2005, 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, por lo tanto, para marzo este ingreso fue ajustado con base a la norma.

	2007	2006
Saldos al inicio del período	B/. 172,785	B/. 109,083
Totales de ingresos al 31 de diciembre previamente informado	545,844	174,485
Menos: monto diferido por amortizar	**570,793**	172,785
Totales de ingresos del período	B/. **147,836**	B/. 110,783

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2007, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2006

14. Impuesto sobre la renta – diferido

El importe de impuesto sobre la renta – diferido para el año 2007 asciende a B/.**66,368** y para el año 2006 a B/.38,183 este impuesto representa el saldo por cobrar y/o por pagar en años futuros, que resulten de diferencias temporales gravables, de gastos deducibles o ingresos gravables, producto de los ajustes efectuados por efecto de aplicación de las NIIF's. Estas diferencias temporales se esperan reversar en fechas futuras.

15. Utilidades no distribuidas

A las utilidades no distribuidas se le aplicó el monto de B/.**16,443** para el año 2007 y de B/.7,272 para el año 2006 correspondiente al impuesto complementario pagado por cuenta de los accionistas en concepto de adelanto al impuesto de dividendos.

16. Gasto de personal

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, los gastos de personal se detallan así:

Gastos de personal 2007

	SUCURSALES			
	Panamá	**Chitré**	**Santiago**	**Totales**
Salario	B/. 104,529	B/. 4,874	B/. 5,405	B/. 114,808
Vacaciones	8,464	-	110	8,574
Décimo tercer mes	8,819	454	441	9,714
Bonificación	5,733	200	300	6,233
Prestaciones laborales	494	-	-	494
Prestaciones sociales	17,210	823	763	18,796
Totales	**145,249**	**6,351**	**7,019**	**158,619**
Gastos de personal 2006				
Salario	93,274	-	-	93,274
Vacaciones	6,001	-	-	6,001
Décimo tercer mes	7,723	-	-	7,723
Bonificación	4,267	-	-	4,267
Representación	4,667	-	-	4,667
Prestaciones laborales	1,320	-	-	1,320
Prestaciones sociales	14,615	-	-	14,615
Totales	B/. 131,867	B/. -	B/. -	B/. 131,867

La empresa tiene **25** y 18 empleados al cierre del período terminado al 31 de diciembre de 2007 y 2006, respectivamente.

INFORMACIÓN ADICIONAL

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

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

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2006

Al 31 de diciembre de 2007	Terreno	Edificio	Equipo rodante	Equipo de oficina	Mobiliario y enseres	Instalación y mejoras	Letrero	Totales
COSTO DE ADQUISICIÓN								
Saldos al inicio del año	B/. -	B/. 60,000	B/. 64,222	B/. 81,694	B/. 48,952	B/. 10,295	-	B/. 265,163
Más: adiciones	-	-	30,200	33,873	28,398	-	11,759	104,230
Saldos al final del año	-	60,000	94,422	115,567	77,350	10,295	11,759	369,393
DEPRECIACIÓN ACUMULADA								
Saldos al inicio del año	(-)	(12,833)	(33,058)	(51,779)	(23,236)	(8,444)	(-)	(129,350)
Más: gastos del período	(-)	(2,000)	(10,608)	(19,162)	(4,546)	(653)	(1,123)	(38,092)
Saldos al final del año	(-)	(14,833)	(43,666)	(70,941)	(27,782)	(9,097)	(1,123)	(167,442)
Saldos netos	**-**	**45,167**	**50,756**	**44,626**	**49,568**	**1,198**	**10,636**	**201,951**
Al 31 de diciembre de 2006								
COSTO DE ADQUISICIÓN								
Saldos al inicio del año	11,030	60,000	51,522	72,486	42,596	10,295	-	247,929
Más: adiciones	-	-	14,260	9,208	6,356	-	-	29,824
Menos: ventas y descartes	(-)	(-)	(1,560)	(-)	(-)	(-)	(-)	(1,560)
Saldos al final del año	11,030	60,000	64,222	81,694	48,952	10,295	-	276,193
DEPRECIACIÓN ACUMULADA								
Saldos al inicio del año	(-)	(10,833)	(24,350)	(37,256)	(18,840)	(7,791)	(-)	(99,070)
Más: gastos del período	(-)	(2,000)	(9,046)	(14,523)	(4,396)	(653)	(-)	(30,618)
Menos: ventas y descartes	(11,030)	-	338	-	-	-	-	(10,692)
Saldos al final del año	(11,030)	(12,833)	(33,058)	(51,779)	(23,236)	(8,444)	-	(140,380)
Saldos netos	B/. -	B/. 47,167	B/. 31,164	B/. 29,915	B/. 25,716	B/. 1,851	-	B/. 135,813

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

GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS
Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2006

	NOTAS	SUCURSALES PANAMÁ	CHITRÉ	SANTIAGO	2007	2006	AUMENTO O (DISMINUCIÓN)
Gastos de personal	16	B/. 145,249	B/. 6,351	B/. 7,019	B/. 158,619	B/. 131,867	B/. 26,752
Honorarios profesionales		237,240	1,097	-	238,337	146,146	92,191
Viáticos y viajes		2,544	356	1,850	4,750	1,395	3,355
Atención a clientes y empleados		33,410	172	371	33,953	9,334	24,619
Papelería y útiles de oficina		13,518	2,030	1,478	17,026	10,012	7,014
Papel sellado y timbres		2,726	58	67	2,851	2,210	641
Alquileres		24,195	2,025	2,400	28,620	21,000	7,620
Luz		11,012	847	1,045	12,904	8,791	4,113
Teléfono y fax		8,048	1,602	1,686	11,336	7,318	4,018
Cuotas y suscripciones		3,710	-	-	3,710	8,062	(4,352)
Combustibles y transporte		8,983	757	660	10,400	5,206	5,194
Transporte - sucursales		7,000	-	-	7,000	-	7,000
Aseo y limpieza		1,207	183	303	1,693	2,126	(433)
Acarreo y flete		-	350	314	664	-	664
Correo y porte postal		9,640	29	-	9,669	16,946	(7,277)
Propaganda		66,803	4,203	4,740	75,746	56,173	19,573
Impuestos nacionales		30,642	385	445	31,472	28,612	2,860
Seguros		70,889	55	-	70,944	65,247	5,697
Servicios de descuentos		683	-	-	683	309	374
Depreciaciones y amortizaciones		32,220	2,743	3,129	38,092	30,618	7,474
Organización		-	1,832	2,027	3,859	-	3,859
Alquiler de equipo		42,097	1,812	950	44,859	22,891	21,968
Reparación y mantenimiento		33,707	1,579	3,957	39,243	19,641	19,602
Bancarios		37,204	80	706	37,990	30,453	7,537
Intereses financieros		85,516	106	130	85,752	72,631	13,121
Intereses de bonos		384,824	-	-	384,824	203,131	181,693
I.T.B.M.S. - asumido		10,231	318	209	10,758	9,949	809
Traspasos placas y revisados		164	-	75	239	276	(37)
Estacionamiento		1,769	-	-	1,769	799	970
Entrenamiento al empleados		2,965	220	-	3,185	660	2,525
Uniformes		1,658	-	-	1,658	-	1,658
Donación		1,450	-	-	1,450	12,170	(10,720)
Legales y notariales		9,233	-	-	9,233	8,027	1,206
Cuentas incobrables		81,380	-	-	81,380	137,945	(56,565)
Multas y recargos		14,531	-	-	14,531	8,138	6,393
Pérdida en venta de activo		-	-	-	-	322	(322)
Varios		624	45	1	670	553	117
Totales		B/. **1,417,072**	B/. **29,235**	B/. **33,562**	B/. **1,479,869**	B/. 1,078,958	B/. 400,911