

**PROSPECTO INFORMATIVO
HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**

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

US\$ 5,000,000.00

PROGRAMA DE VALORES COMERCIALES NEGOCIABLES

Oferta pública de Valores Comerciales Negociables (los “VCNs”) con un valor nominal total de hasta Cinco Millones de Dólares (US\$5,000,000.00) , moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (los “Dólares”), emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones. Los VCNs serán emitidos en una sola serie con plazo de trescientos sesenta días. La tasa de interés de los VCNs será 7.75% anual hasta su vencimiento el 20 de noviembre de 2009 Los intereses serán pagados mensualmente sobre el valor nominal de los Valores Comerciales Negociables emitidos y en circulación los días 26 a partir de la fecha de emisión hasta su Vencimiento el 20 de noviembre de 2009. Los VCNs serán nominativos y serán emitidos en denominaciones de US\$1,000.00 y sus múltiplos según la demanda del mercado.

Esta emisión está respaldada por el crédito general de **HIPOTECRIA METROCREDIT, S.A.**, y 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%

“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.”

	Precio al público*	Gastos de la emisión**	Cantidad Neta al emisor
Por Unidad	US\$ 1,000.00	US\$ 11.80	US\$ 988.20
Total	US\$5,000,000.00	US\$ 59,000.00	US\$5,941,000

*Precio sujeto a cambios.

**Incluye 1/8 % de comisión de corretaje (la comisión de corretaje de valores será sobre el monto total de los VCNs colocados).

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

Fecha de la Oferta: 26 de noviembre de 2008
Fecha de impresión del Prospecto: 26 de noviembre de 2009

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: 263-4194
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.

San Francisco, Entre Calles 71 y 72

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.

San Francisco Entre Calles 71 y 72

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

INDICE

	Página
I.- RESUMEN Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN	1
II.- FACTORES DE RIESGO	3
A.- DE LA OFERTA	3
B.- DEL EMISOR	4
C.- DEL ENTORNO	4
D.- DE LA INDUSTRIA	4
III.-DESCRIPCION DE LA OFERTA	5
A.- DETALLES DE LA OFERTA	5
1.- Precio de Venta	5
2.- Títulos Globales (Macro Títulos)	5
a) Emisión, Registro y Transferencia	5
b) Pago de Capital	5
c) Pago de Intereses	5
d) Limitación de Responsabilidad	6
3.- Fecha de Venta, Denominaciones y Expedición	6
4.- Tasa de Interés	6
5.-Cómputo de Intereses	6
a) Período de Interés	6
b) Intereses moratorios	6
c) Sumas devengadas y no cobradas	6
6.-Agente de Pago y Registro	7
7.-Vencimiento anticipado	7
8.-Redención anticipada	7
9.-Proceso de modificación y cambios	7
10.-Notificaciones al emisor	7
B.-PLAN DE DISTRIBUCIÓN	7
C.-MERCADOS	8
D.-GASTOS DE LA EMISIÓN	8
E.- USO DE LOS FONDOS RECAUDADOS	8
F.- IMPACTO DE LA EMISIÓN	9
G.- RESPALDO DE LA EMISIÓN	10
H.- GARANTIA	10
I.- EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO Y DECLARACION DE VENCIMIENTO	15
IV.-INFORMACION DE LA COMPAÑÍA	15
A.- HISTORIA Y DESARROLLO DE HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.	15
B.- CAPITAL ACCIONARIO	17
C.- PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS DEL SOLICITANTE	17
D.- DESCRIPCION DEL NEGOCIO	17
E.- LITIGIOS LEGALES	20

IV.- ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS	21
A.- LIQUIDEZ	21
B.- RECURSOS DE CAPITAL	22
C.- RESULTADOS DE OPERACIONES	23
D.- ANALISIS DE PERSPECTIVAS	26
V.- DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS	26
A.- IDENTIDAD, FUNCIONES Y OTRA INFORMACION RELACIONADA	26
B.- COMPENSACIÓN	29
C.- PRACTICAS DE LA DIRECTIVA	29
D.- EMPLEADOS	29
E.- PROPIEDAD ACCIONARIA	29
VI.- ACCIONISTAS	29
VII.- PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES	30
VIII.- TRATAMIENTO FISCAL	30
IX.- OTROS	31

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 agosto de 2008.

I.- RESUMEN Y CONDICIONES DE LA EMISION

EMISOR:	HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.
FECHA DE LA OFERTA:	26 de noviembre de 2008
INSTRUMENTO:	Programa de Valores Comerciales Negociables
MONTO:	Cinco millones de Dólares (US\$ 5,000,000.00), moneda de los Estados de América. Esta emisión, de acuerdo a los estados financieros al 31 de agosto de 2008 del Emisor representa el 246.7% de su patrimonio aproximadamente.
TASA DE INTERÉS:	Los Valores Comerciales Negociables devengarán una tasa de interés fija de 7.75% anual. Los intereses serán pagados mensualmente sobre el valor nominal de los Valores Comerciales Negociables emitidos y en circulación los días 26 a partir de la fecha de emisión hasta su vencimiento
BASE DE CÁLCULO:	365/360
DENOMINACIONES:	Los Valores Comerciales Negociables serán emitidos en forma global (Macrotítulo), registrados y sin cupones en denominaciones de mil dólares (US\$1,000.00) ó sus múltiplos de acuerdo a la demanda en el mercado.
REDENCIÓN ANTICIPADA:	Esta emisión no contiene cláusula de Redención Anticipada
PAGO DE CAPITAL:	El capital de los Valores Comerciales Negociables se pagará mediante un solo pago al vencimiento del respectivo Valor Comercial Negociable.
PAGO DE INTERESES:	Los Valores Comerciales Negociables de esta emisión pagarán intereses mensualmente hasta el vencimiento del respectivo Valor Comercial Negociable el 20 de noviembre de 2009
RESPALDO:	Crédito General del Emisor HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.
GARANTÍA:	Los Valores Comerciales Negociables estarán garantizados con un Fideicomiso de Garantía Irrevocable que ha sido constituido con ABS TRUST en beneficio de los Tenedores Registrados de los Valores Comerciales Negociables, 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 Valores Comerciales Negociables 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 Valores Comerciales Negociables 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:	60% del neto será para cancelar emisión de VCN existente, 25.54% para cancelar obligaciones bancarias y otras y 14.46% para capital de trabajo.
FONDO DE AMORTIZACIÓN:	Esta emisión no contempla fondo de amortización o repago.
AGENTE DE PAGO Y REGISTRO:	ABS TRUST
FIDUCIARIO	ABS TRUST
PUESTO DE BOLSA:	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

I.- 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.- En caso de que el emisor se viera en la necesidad de obtener financiamiento distinto del presente programa de valores comerciales negociables, la presente emisión no tendría prelación sobre las deudas que pudiera contraer el emisor en el desarrollo del negocio.

3.- Esta emisión no cuenta con calificación de riesgo, por lo tanto no ha estado sujeta al escrutinio de un evaluador externo, que certifique o no las cualidades de la misma.

4.- Si tenedores que representen veinte por ciento (20%) ó más del valor nominal total de los Valores Comerciales Negociables emitidos y en circulación hubiesen enviado al Fiduciario Notificaciones de Incumplimiento, el Fiduciario en nombre y representación de los Tenedores de Valores Comerciales Negociables, quienes por este medio consienten a dicha representación, mediante notificación por escrito al Emisor (la "Declaración de Vencimiento") declarará todos los Valores Comerciales Negociables de la Emisión de plazo vencido y exigirá al Emisor el pago inmediato del capital e intereses de los mismos en cuya fecha todos y cada uno de los Valores Comerciales Negociables serán una obligación vencida sin que ninguna persona deba de cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito. El referido contrato contiene cláusulas que reglamentan el pago de los Valores Comerciales Negociables 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 Valores Comerciales Negociables, quienes por la mera tenencia de los mismos aceptan los términos y condiciones de dicho contrato.

5.- En caso de darse la declaratoria de vencimiento, el Fiduciario recibirá una remuneración adicional por la administración de los bienes fiduciarios equivalentes a (1/8 del 1%) del valor nominal de los bienes fiduciarios. Esta remuneración será computada y descontada por el Fiduciario de los fondos que deberá pagar a los tenedores registrados de los VCN. Igualmente los gastos y honorarios de abogados para el cobro de los bienes fiduciarios que por su naturaleza deberán ser cobrados judicialmente.

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

7.- El emisor no mantiene control sobre la política tributaria, por lo tanto no se garantiza la no gravabilidad de las ganancias, ni de los intereses del presente programa de valores comerciales negociables.

B.- DEL EMISOR:

1.- El apalancamiento del emisor de acuerdo a los estados financieros del 31 de agosto de 2008 **alcanzará 11.53 veces, antes de la emisión este representaba 11.08 veces.**

2.- 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 Valores Comerciales Negociables provendrán de los recursos generales y garantías del Emisor tales como: capital, utilidades retenidas, líneas de crédito y garantías del Emisor.

3.- Siendo la actividad principal del Emisor el otorgamiento de préstamos personales a empleados del sector público y privado en general, es un riesgo propio del Emisor la pérdida de trabajo del prestatario o la pérdida de la capacidad de pago del Estado, en el caso de los prestatarios que dependen de este sector y en la misma medida se aplica al sector privado.

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.

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

D.- DE LA INDUSTRIA

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

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

II.- DESCRIPCION DE LA OFERTA

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

A.- DETALLES DE LA OFERTA

La presente Emisión de Programa de Valores Comerciales Negociables fue autorizada por la Junta Directiva del Emisor, según resolución adoptada el día trece de octubre de 2008. Dicha autorización es por un monto de hasta Cinco millones de Dólares (US\$5,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América bajo los términos y condiciones siguientes:

1.-El precio inicial de oferta de los Valores Comerciales Negociables 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 Valores Comerciales Negociables de la presente emisión.

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

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

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

b) Todo pago de capital que resulte del vencimiento de los Valores Comerciales Negociables será hecho al Tenedor Registrado por la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LATINCLEAR) a través del Participante de LATINCLEAR (Casa de Valores colocadora del Valores Comerciales Negociables). 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 Valores Comerciales Negociables.

c) El Participante de LATINCLEAR (Casa de valores miembro de LATINCLEAR) que mantenga la custodia de los Valores Comerciales Negociables de un adquirente pagará a éste como Propietario Efectivo(Cuentahabiente Registrado) los intereses devengados de cada Valores Comerciales Negociables , según el registro en libros (Anotaciones en Cuenta) de LATINCLEAR en la Fecha de Vencimiento o de Redención Anticipada.

El Participante de LATINCLEAR que mantenga la custodia de los Valores Comerciales Negociables pagará al Propietario Efectivo en la Fecha de Vencimiento o de Redención Anticipada, el valor nominal del respectivo Valores Comerciales Negociables 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 Valores Comerciales Negociables, el pago de capital e intereses correspondientes a los mismos.

3.- La fecha inicial de venta de la presente Oferta es el 26 de noviembre de 2008

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

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

4.- Los Valores Comerciales Negociables devengarán una tasa de interés de 7.75% anual. Los intereses serán pagados mensualmente sobre el valor nominal de los Valores Comerciales Negociables emitidos y en circulación los días 26 a partir de la fecha de emisión hasta su vencimiento.

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

a) El período de intereses comienza en la fecha de oferta y termina en el día de pago de interés inmediatamente siguiente, y cada período sucesivo que comienza en un día de pago de interés y termina en el día de pago de interés inmediatamente siguiente se identificará como un “período de interés”. Si un día de pago cayera en una fecha que no sea un día hábil, el día de pago deberá extenderse hasta el primer día hábil siguiente; pero sin correrse dicho día de pago a dicho día hábil para el efecto de cómputo de intereses y del período de intereses. El término “día hábil” será todo día que no sea sábado o domingo o un día de duelo o fiesta nacional o feriado, en que los bancos con licencia general estén autorizados por la Superintendencia de Bancos para abrir al público en la ciudad de Panamá.

b) Los Tenedores Registrados de los Valores Comerciales Negociables podrán declarar los mismos de plazo vencido y exigir su pago a la par más intereses vencidos, cuando “El Emisor” omita el pago de intereses y/o capital por más de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha en que se debió efectuar dicho pago.

c) Las sumas de capital e intereses adeudadas por emisor de conformidad con los términos de los Valores Comerciales Negociables que no sean debidamente cobradas por el Tenedor

Registrado de los mismos no devengarán intereses con posterioridad a sus respectivas fechas de vencimiento.

6.-Mientras existan Valores Comerciales Negociables expedidos y en circulación. El Emisor mantendrá en todo momento un Agente de Pago y Registro.

ABS TRUST, ha sido nombrado como Agente de Pago y Registro de los Valores Comerciales Negociables. La Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear) con oficinas en la planta baja, Edificio Bolsa de Valores de Panamá, Ciudad de Panamá ha sido nombrado por el Emisor como Custodio y Agente de Transferencia de los Valores Comerciales Negociables. El Agente de Pago y Registro se ha comprometido con el Emisor a entregar a los Tenedores Registrados de los Valores Comerciales Negociables las sumas que hubiese recibido del Emisor y del Fiduciario para pagar el capital e intereses de dichos Valores Comerciales Negociables de conformidad con los términos y condiciones de los Valores Comerciales Negociables y del Contrato de Agencia. El agente de pago, transferirá los fondos a un banco de la localidad para que a su vez, este realice los pagos a Latinclear para que esta efectúe los respectivos pagos a sus participantes.

7.- Para que Valor Comercial Negociable se considere de plazo vencido y exigible de inmediato es necesario que además de la mora de “El Emisor” y de su Agente de Pago, Registro, Transferencia y Redención la suma exigida sea líquida y exigible y que 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 Valores Comerciales Negociables, para que en dicho momento “El Emisor” pueda pagar lo adeudado, de ser éste el caso.

8.- Esta emisión no contempla una cláusula de Redención Anticipada.

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 Valores Comerciales Negociables 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 Valores Comerciales Negociables 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 Valores Comerciales Negociables que coloque mediante su mejor esfuerzo en la promoción de los mismos entre sus clientes. Y 1/8% de comisión como Casa de Bolsa.

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

Cabe resaltar que ningún accionista mayoritario, director, dignatario, ejecutivo ni administrador del Emisor intenta suscribir todo o parte de la oferta. Ningún Valor Comercial Negociable está asignado para su colocación en cualquier grupo de inversionistas específicos sino que los Valores Comerciales Negociables serán ofrecidos al público en general. Los Valores Comerciales Negociables no serán ofrecidos a inversionistas con un perfil específico. No se contempla oferta a accionistas actuales,

directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, empleados o ex empleados del Emisor. La oferta sólo será hecha en la República de Panamá.

C.-MERCADOS

La solicitud para el listado de los Valores Comerciales Negociables en la Bolsa de Valores de Panamá fue presentada el 23 de octubre 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\$1.25	US\$998.75
Total	US\$5,000,000.00	US\$6,250.00	US\$4,993,750

*Precio sujeto a cambios

** Incluye 1/8% de comisión de corretaje (la comisión de corretaje de valores será sobre el monto total de los Valores Comerciales Negociables colocados). Adicionalmente recibirá 1/8% como agente de bolsa, incluido en otros

Adicionalmente el Emisor incurrirá en los siguientes gastos:

Comisión de Gastos	Periodicidad	Monto	Porcentaje
Comisión de Agente de Pago y Registro	Anual	US\$ 6,250	.125
Comisión de Fiduciario	Anual	US\$14,000	.280
Otros***	Inicio	US\$32,500	0.650
Total		US\$ 59,000	1.180

*** 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 Valores Comerciales Negociables \$4,941,000 (netos) , aproximadamente de la manera siguiente (de la totalidad de la emisión: 60% será para cancelar emisión previa de VCNs cuyo vencimiento es el 22 de diciembre de 2008, y 25.54% para cancelar obligaciones del emisor y 14.46% para capital de trabajo.

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

BANCO	MONTO US\$	VENCIMIENTO	TASA	GARANTIA
Global Bank-Corr.	14,440			Hipotecas
Global Bank-L.Plazo	33,691	2011	6.5% anual	Hipotecas
Metro Bank-Corriente	32,015		6.0% anual	Hipotecas
Metro Bank-L.Plazo	23,014	2009	6.0%	Hipotecas
Bilbao Vizcaya-Corriente	82,186		6.0%	Cesión de Hipotecas
Bilbao Vizcaya-L.Plazo	156,226	2011	6.0% anual	Hipotecas
Caja de Ahorros	226,941	2008	10% anual	Hipotecas
Global Bank-Sobregiro	349,571		variable	Plazo Fijo
Metro Bank-sobregiro	17,833		variable	Plazo Fijo
Banco Cuscatlán-Sobregiro	133		variable	Plazo Fijo
Cuentas por Pagar	340,995			
TOTALES	1,277,045			

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 Ago. 2008 US\$	31 de Ago. 2008 US\$
	Antes de la emisión	Después de la emisión
PASIVOS		
Obligaciones bancarias	936,050	0
Bonos por pagar	7,777,500	7,777,500
VCN por pagar	3,000,000	5,000,000
Cuentas por pagar	340,995	0
Gastos acumulados e impuestos por pagar	1,430,051	1,430,051
Ingresos e Intereses no devengados	4,478,003	4,478,003
Total de Pasivos	17,962,599	18,685,554
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Acciones comunes	1,000,000	1,000,000
Cuentas por pagar accionistas	0	0
Utilidades retenidas	621,147	621,147
Total de Patrimonio de accionistas	1,621,147	1,621,147
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	19,583,746	20,306,701

RELACION DE PASIVO A PATRIMONIO	11.08	11.53
---------------------------------	--------------	--------------

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, 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 Valores Comerciales Negociables 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 Valores Comerciales Negociables 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 fideicomitados cubran el valor nominal de los Valores Comerciales Negociables 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 Valores Comerciales Negociables 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 Valores Comerciales Negociables, 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 como fiduciario, se convino celebrar un Contrato de Administración de cartera de créditos entre ABS Trust 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 Valores Comerciales Negociables 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 CATORCE MIL DOLARES (US\$14,000.00), 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 Valores Comerciales Negociables. -----

Con relación al Contrato de Administración celebrado entre ABS Trust 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 Valores Comerciales Negociables y se extinguirá además bajo cualesquiera de los supuestos contemplados en el artículo 33 de la Ley No. 1 de 5 de enero de 1984. Una vez terminado el Fideicomiso cualesquiera Bienes Fiduciarios restantes serán entregados y traspasados a los Fideicomitentes que los hubieran generado y traspasado.

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 Valores Comerciales Negociables emitidos hubiesen enviado al Fiduciario Notificaciones de Incumplimiento, el Fiduciario en nombre y representación de los Tenedores de Valores Comerciales Negociables, quienes por este medio consienten a dicha representación, mediante notificación por escrito al Emisor (la “Declaración de Vencimiento”) declarará todos los Valores Comerciales Negociables de la Emisión de plazo vencido y exigirá al Emisor el pago inmediato del capital e intereses de los mismos, en cuya fecha todos y cada uno de los Valores Comerciales Negociables serán una obligación vencida sin que ninguna persona deba de cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito.

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 Valores Comerciales Negociables de conformidad con los términos y condiciones de los mismos.

III.- 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 19 de noviembre de 1994, debidamente inscrita en la Sección de Micropelículas (Mercantil) a la Ficha 293941, Rollo 44055, Imagen 45 del Registro Público del 28 de octubre de 1994 y opera como una empresa financiera autorizada por la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias de Panamá, autorizada mediante Resolución No. 587 del 4 de diciembre de 1996. La solicitante tiene sus oficinas ubicadas en Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo. Su teléfono 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 \$4,750,000 dólares con plazos que oscilan entre 36 a 48 meses y una utilización cercana a \$936 mil misma que será cancelada con el producto de la presente emisión. La emisiones anteriores, están garantizadas por una cartera de 679 hipotecas que suman \$24,812,339, o sea un monto promedio por hipoteca de \$36,542 para un préstamo promedio de \$18,893, lo que significa que el monto promedio por hipoteca es de 0.76% 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), Scotiabank, HSBC Bank (Panamá, S.A.), Banco General, S.A. y la Caja de Ahorro, así como en todas las aseguradoras de la plaza. Esta empresa fue fundada en el año 2001, como parte del Grupo AIR fundado en 1985. Cuenta con sucursales en Zona Libre de Colón, David, Chiriquí y en Santiago de Veraguas. Entre sus principales servicios se encuentran: avalúos residenciales, comerciales, avalúos pecuarios y agrícolas, avalúos de embarcaciones, inspecciones de maquinaria, inspecciones de avance de obra para fianzas de construcción y para financiamiento interino, e inspecciones de administración de riesgo. Recientemente integró a la empresa Avinco fundada en el año 2000, como empresa evaluadora de reconocido prestigio, en el ámbito bancario y empresarial, que igualmente es aceptada por la mayoría de bancos y aseguradoras del país, e incluso el MEF.

A la fecha el emisor 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 agosto de 2008, 31 de diciembre de 2007, al 31 de diciembre de 2006 y 31 de diciembre de 2005.

Pasivos y Fondos de Capital	31 Dic.2005	31 Dic.2006	31 Dic 2007	31 Ago 2008
	US\$	US\$	US\$	US\$
Pasivo				
Obligaciones bancarias	330,290	795,567	1,514,914	936,050
Impuestos y retenciones por pagar	199,968	290,791	334,713	1,430,051
Cuentas por pagar	42,909	21,376	359,202	340,995
Ingresos e intereses no devengados	1,613,470	2,758,279	4,613,648	4,478,003
Cuentas por pagar accionistas	4,296	21,965	0	0
Bonos y VCNs por Pagar por Pagar	2,280,000	3,138,000	5,996,000	10,777,500
Total de pasivos	4,520,933	7,025,978	12,818,477	17,962,599
Patrimonio de los accionistas				
Acciones comunes sin valor nominal,				
Emitidas y en circulación 200 acciones	500,000	500,000	820,000	1,000,000

Utilidades retenidas	50,024	23,375	37,521	621,147
Total de patrimonio de accionistas	550,024	523,375	857,521	1,621,147
TOTAL	5,070,957	7,549,353	13,675,998	19,583,746

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 agosto de de 2008, hay US\$7,777,500.00 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 327-07 del 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 agosto de 2008. También la empresa obtuvo una autorización para una Tercera Emisión Pública de Bonos Hipotecarios mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores No.1 CNV 193-08 del 3 de julio de 2008, por un monto de hasta US\$7 millones, a 5 años plazo, vencimiento el 8 de julio de 2013 , a una tasa de interés de Libor a 3 meses mas 3%, con un mínimo de 7% anual y un máximo de 10% anual. Esta emisión cuenta con el respaldo de la empresa y un fideicomiso de garantía constituido con ABS Trust.

B.- CAPITAL ACCIONARIO:

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 agosto de 2008, un capital pagado de 1,000 acciones por valor de US\$1 millón. Al 31 de diciembre de 2007 habían 820 acciones pagadas y liberadas. Todas las acciones han sido pagadas en efectivo.

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 80% de la cartera actual de la misma. El 20% restante de su cartera corresponde a préstamos personales a jubilados, hasta 72 meses de plazo con el descuento directo de su cheque de la Caja de Seguro Social Ningún cliente representa 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 General de 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.

IV.- ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A.- LIQUIDEZ:

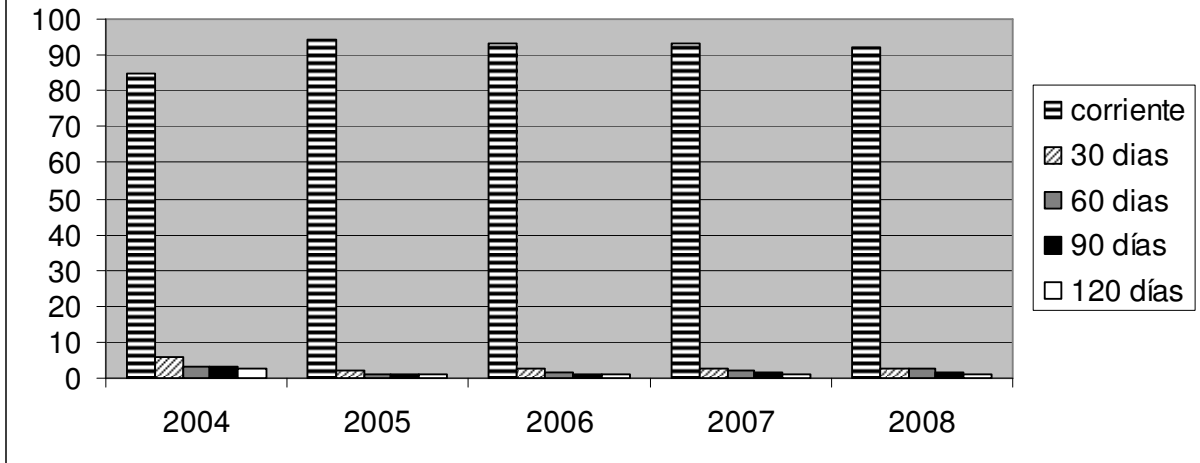
La liquidez de un negocio en su forma mas simple mide la capacidad del mismo en cumplir en todo momento con las obligaciones que requieran desembolsos de efectivo. La empresa mantiene un control constante de sus activos y sus pasivos y ajusta estas posiciones en función de los requisitos cambiantes de liquidez. Para el período correspondiente a los primeros 8 meses del año 2008, la empresa registró activos circulantes por un monto de B/18,984,881. Los activos circulantes representan el 96.94% del total de activos, el restante 3.06% está representado por mobiliario y equipo de oficinas 1.18%, y propiedades disponibles para la venta y otros activos representan el restante 1.88% del total de activos.

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de B/17,962,599 y ha aumentado producto de la venta de la emisión de Bonos recientemente aprobada y comenzada a colocar.

La relación corriente al 31 de agosto de 2008 es de 11.08 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 agosto de 2008

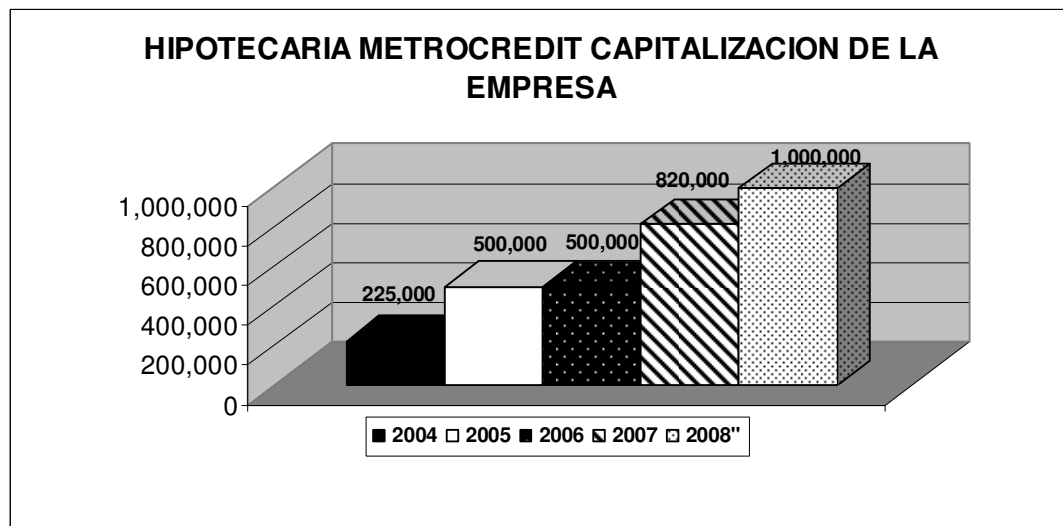
Análisis de Antigüedad de la Cartera Años 2004-31 Ago 2008



Fuente: Estados Financieros del Emisor

B.-RECURSOS DE CAPITAL:

En mayo del año 2005 se pasa de tener un capital de US\$200,000 a US\$500,000, debido a la capitalización de utilidades y cuentas por pagar a los accionistas La empresa aumentó su capital pagado a una suma de B/820,000.00 en el año 2007 , monto que representa a la fecha un aumento de 64% vs el capital pagado al 31 de diciembre de 2007. y su relación de apalancamiento al 31 de agosto de 2008 es de 11.08 veces. 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 agosto de 2008, un capital pagado de US\$1 millón.



Fuente: Estados Financieros del Emisor

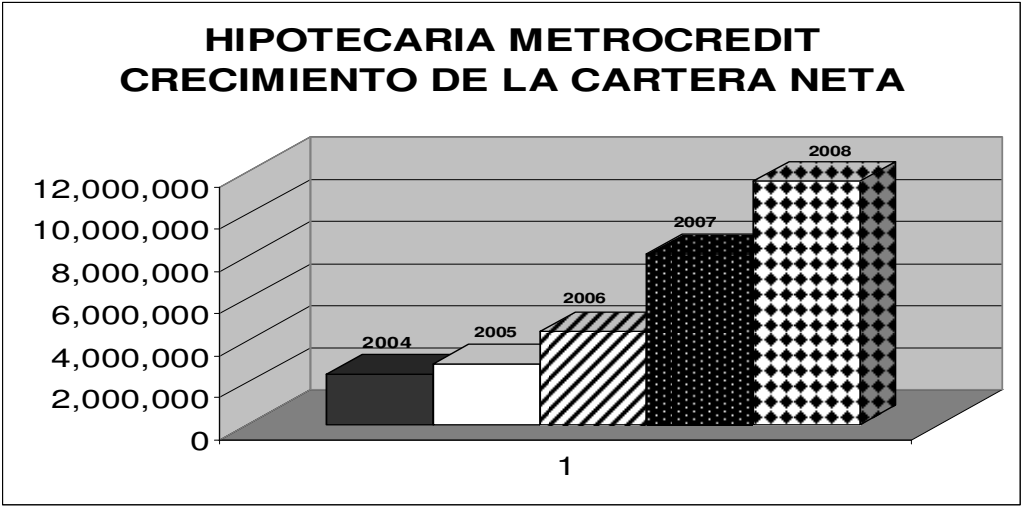
C.- RESULTADOS DE OPERACIONES: Se refleja un aumento en el uso de las colocaciones de Bonos Hipotecarios para el incremento en la colocación de préstamos, lo cual conlleva a la casi no utilización de las líneas de crédito de la empresa.

Si comparamos los balances auditados del año 2007 vs los interinos al 31 de agosto de 2008, la colocación de Bonos Hipotecarios aumentó en 79.7% y su cartera de crédito aumentó en 31.7% 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 5.2% 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.

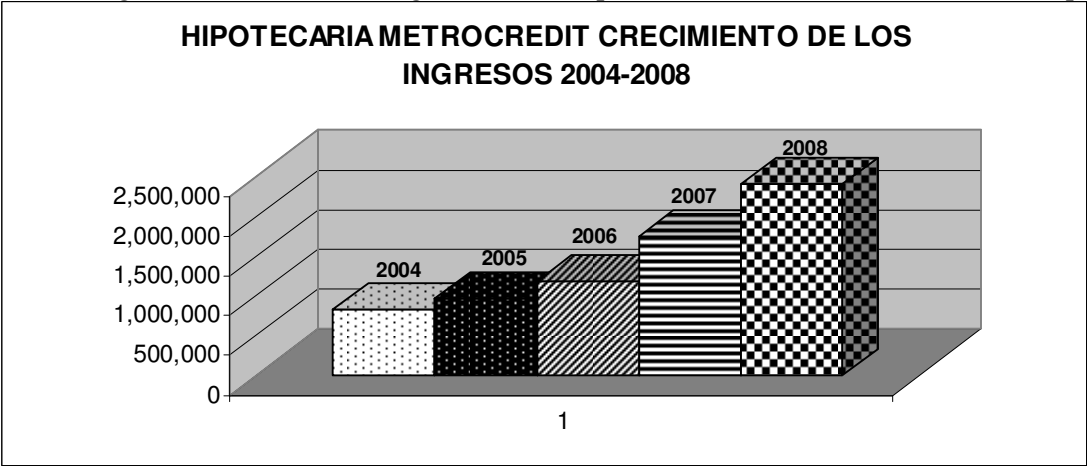
Para el mes de agosto de 2008, la cartera muestra un crecimiento neto combinado de 31.7% sobre el monto al 31 de diciembre de 2007, y su nivel de utilidades antes del impuesto sobre la renta es de 3.83 veces al obtenido el año 2007, mostrando un buen desempeño de la empresa.

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 años operativos



Fuente: Estados Financieros del Emisor

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

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

	2005	2006	2007	2008 ago	2005/2006	2007/2006	2008/2007
Activos							
Efectivo	174,849	283,802	886,694	2,813,070	+ 62.31	+212.43	+217.25
Préstamos por cobrar, neto	4,389,922	7,024,596	8,130,092	11,558,855	+ 60.02	+15.73	+42.17
Cuentas por cobrar	280,000	0	0	0	+1,700.0	0	0
Adelanto a prest. P. cobrar		9,987	14,535	12,812		+45.53	-11.85
Adelanto a compras			57,775	73,575			+27.35
Gastos pagados por anticipado	3,420	1,670	5,030	4,243	-51.20	+201.20	-15.65
Eq. mobiliario y mejoras	148,859	135,813	201,951	231,460	-8.76	+48.70	+14.61
Propiedades para la venta	36,267	39,725	21,107	20,417	+9.53	-46.87	-3.27
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	61,187	0	0	+8.46
CxC otras	2,305	2,305	212,073	282,650	0	+9100.00	+33.28
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	9,633,143	15,105,743	+48.87	+27.60	+56.81
Pasivos							
Sobregiros bancarios	81,654	194,458	744,976	367,537	-22.71	+283.10	-50.66
Obligaciones bancarias	248,636	601,109	769,938	568,513	-83.65	+28.09	-26.16
Abonos que no corresponden	5,071	2,850	818	4,252	-16.62	-71.29	+419.80
Cuentas por pagar	37,838	21,376	27,860	24,008	-64.54	+30.33	-13.83
Impuesto s/renta por pagar	179,277	248,728	264,191	538,461	+222.06	+6.22	+100.38
Bonos por pagar	2,280,000	3,138,000	5,996,000	10,777,500	+37.63	+91.08	+79.74
Impuesto y ret. por pagar	1,619	3,880	4,154	5,147	+12.51	+7.06	+23.90
Cuentas por pagar a accionistas	54,296	21,965	0	0	- 80.03	0	0
Intereses no devengados	1,504,387	2,582,644	0	0	+71.67	0	0
Intereses morosos no devengados	0	0	0	0	0	0	0

Cuentas por pagar - otras			330,562	316,987			-4.11
Ingresos-gastos de manejo no deveng.	109,083	172,785	570,793	882,153	+61.06	+230.35	+54.55
Impuesto sobre la renta diferido	19,072	38,183	66,368	0	+186.11	+73.82	
Total de Pasivos	4,520,933	7,025,978	8,775,622	13,484,596	+42.66	+24.90	+53.66
Patrimonio de los accionistas							
Acciones comunes sin valor nominal, emitidas y en circulación:							
200 acciones/500 en 2005	500,000	500,000	820,000	1,000,000	+150.00	+64.00	+21.95
Utilidades retenidas	50,024	23,375	37,521	621,147	-21.10	+60.52	+1555.46
Total de Patrimonio de accionistas	550,024	523,375	857,521	1,621,147	+108.81	+63.84	+89.05
Total de Pasivos y Patrimonio	5,070,957	7,549,353	9,633,143	15,105,743	+47.74	+27.60	+56.81

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

	Auditados al 31 de dic. 30 sept n/a				Variación Porcentual		
	2005	2006	2007	Ago 2008	2006/2005	2007/2006	2008/2007
INGRESOS :							
Intereses en préstamos	683,832	820,044	1,159,364	1,651,092	+19.92	+41.37	+42.41
Comisión de manejo	47,431	110,783	147,836	126,757	+133.57	+33.45	-14.26
Intereses ganados-plazo fijos / ah.	6,903	7,462	29,195	37,865	+8.10	+291.25	+29.70
Otros ingresos	223,649	240,055	399,832	580,440	+7.34	+66.56	+45.17
Total de ingresos	961,815	1,178,344	1,736,227	2,396,154	+22.51	+47.34	+38.01
GASTOS DE OPERACIONES							
Intereses pagados	216,776	275,762	470,576	526,495	+27.21	+70.65	+11.88
Gastos generales y administrativos	669,459	803,196	1,009,293	885,933	+19.98	+25.66	-12.22
Total de gastos de operaciones	886,235	1,078,958	1,479,869	1,412,428	+108.93	+37.16	-4.56
UTILIDAD ANTES	75,580	99,386	256,358	983,726	+102.07	+157.94	+283.73

DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA							
Impuesto causado	33,009	49,129	44,323	284,409	+109.32	-9.78	+541.67
Impuesto diferido	12,406	19,111	28,185		+171.23	+47.48	
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	45,415	68,240	72,508	284,409	+123.23	+6.25	+292.24
UTILIDAD NETA	30,165	31,146	183,850	699,317	+76.82	+490.28	+280.37

D.- ANALISIS DE PERSPECTIVAS:

Para el año 2008 y 2009 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. 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.

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

CARLOS HERRERA CORREA- Director y Secretario

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

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, Oficina 4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Apartado 0830-00827 Es Ejecutivo, y ciudadano panameño. Nacido el 10 de abril de 1943.

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 Auditoría Interna en el INTEL de 1993 a 1997, así como Auditora Interna. Auditor asistente en la Firma Rivera y Rivera en los años 1991 y 1992. Su dirección es Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Es administradora. Es panameña y nació el 28 de septiembre de 1965. Su apartado 0830-00827.

JOSE MARIA HERRERA CORREA- Gerente de Préstamos

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

Century Travel, Inc. Director de Operaciones (1999 – Actualidad) ,Caja de Ahorros, Gerente, Bienes Reposeídos (1999 – 2003).

Actualmente se desempeña como Gerente de Préstamos en Hipotecaria Metrocredit ubicada en Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es: hipotecaria@metrocreditpanama.com.

El Licenciado Herrera es ciudadano panameño, nació el 23 de septiembre de 1962. y su cédula de identidad personal es 8-223-2220. Su Apartado Postal es 0830-00827

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, Oficina 4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Es ejecutiva y directora. Apartado 0830-00827

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, Oficina 4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622, Apartado 0830-00827 y su correo electrónico es: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Es panameña y nació el 14 de agosto de 1976

El Emisor no tiene mas empleados de importancia ni mas asesores, salvo los legales quienes son Sucre, Briceño & Co., domiciliados en la Ave. Samuel Lewis, Edificio ADR, Piso 8 con teléfono 208-5400; Fax 263-4194, email: fsucre@sucrelaw.com, apartado postal 0816-01568. Este asesor legal es externo. Su contacto principal es el Lic. Fernando Sucre. Estos asesores legales son los mismos que prestan sus servicios para el registro de los valores objeto de la oferta pública. La empresa 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 Apartado 6498 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:

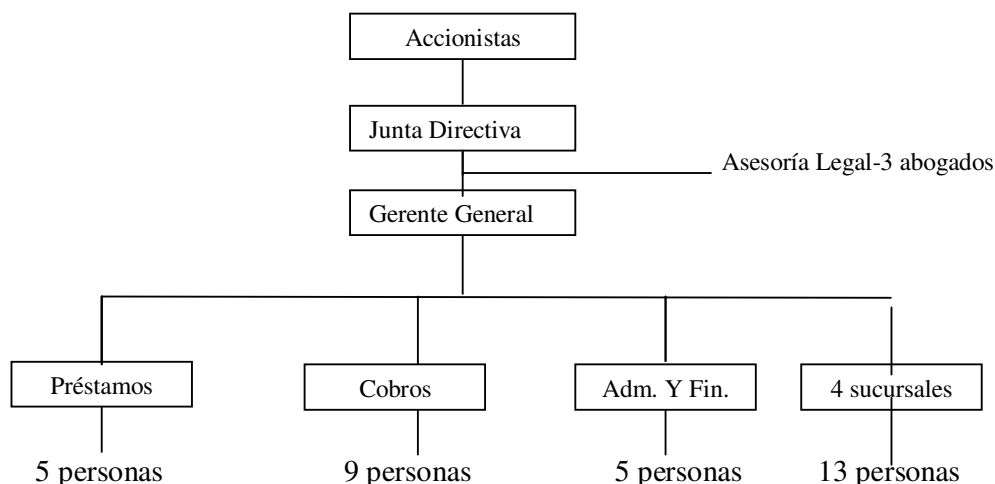
El socio principal revisa en conjunto con los contadores, mensualmente, la morosidad, la colocación de préstamos, los financiamientos recibidos de Bancos o de Valores Comerciales Negociables emitidos y analizar proyectos y políticas a seguir para el otorgamiento de préstamos a clientes.

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

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

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	de Cantidad de Acciones	de % Respecto del total de Acciones Emitidas	Número de Accionistas	de % que representan respecto de la cantidad total de Accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	1000	100	1	100

VI.- ACCIONISTAS

ACCIONISTAS

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

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

VII.- 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..

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

VIII.- 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 Valores Comerciales Negociables. Cada Tenedor deberá independientemente cerciorarse de las consecuencias fiscales de su inversión en los Valores Comerciales Negociables, antes de invertir en los mismos.

IX.- 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 agosto de 2008.

HIPOTECARIA METROCREDIT

**INFORME DE ACTUALIZACION
TRIMESTRAL**

III TRIMESTRE

30 DE SEPTIEMBRE DE 2008



INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL IN-T

HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

30 de septiembre de 2008

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

VALORES QUE HA REGISTRADO: BONOS HIPOTECARIOS

NUMERO DE TELEFONO (FAX) DEL EMISOR:

TELEFONO: 223-6065

FAX: 213-0622

DIRECCION DEL EMISOR: VIA ESPAÑA Y VIA ARGENTINA

EDIFICIO CASA BELLA PRIMER PISO

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR:

EMAIL: hipotecaria@metrocreditpanama.com



I PARTE

I ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Para el período correspondiente al tercer trimestre del año 2008, la empresa registró activos circulantes por un monto de B/19,530,657 cual consideramos muy bueno, ya que representa un aumento de 18.7% vs las cifras reportadas al 30 de junio de 2008 en el informe previo, y 48.2% vs el 31 de diciembre de 2007 . El efectivo representó B/3,111,260 un aumento del 143.2% vs el 30 de junio de 2008 como consecuencia de la venta de nueva emisión de bonos, no obstante cabe mencionar que buena parte de este efectivo sería utilizado posteriormente para pagar redención anticipada de la Primera Emisión de bonos hipotecarios durante el mes de octubre. Este efectivo representa un 15.93% del total de los activos corrientes, representando las cuentas por cobrar casi el 83.41 % o sea el área mas productiva de la empresa, que a su vez tuvo un aumento del orden del 8.30% vs el trimestre precedente. Los activos circulantes representan el 96.98% del total de activos, el restante 3.02% está representado por mobiliario y equipo de oficinas 1.15%, y propiedades disponibles para la venta y otros activos representan el restante 1.87% del total de activos.

Al cierre del tercer trimestre del 2008, la empresa mantiene 4 emisiones de valores en el mercado. Tres emisiones de Bonos y una emisión de Valores Comerciales Negociables. Con el producto de estas emisiones la empresa ha disminuido la utilización de sus líneas de crédito bancarias y el remanente es utilizado como capital de trabajo. Al cierre del presente trimestre todas las garantías se encuentran depositadas en el fiduciario ABS TRUST. Para el mes de octubre se hizo la redención anticipada de la emisión de fecha 15 de septiembre de 2005 y que vencería 15 de septiembre de 2009.

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de B/18,429,572, lo que representa un aumento de 18.93 % vs el trimestre anterior, desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes \$4,411,588 o sea 26.25% del total, que a su vez tuvo un aumento de 8.47% vs el 31 de marzo de 2008, básicamente por un aumento en su sobregiro y préstamos bancario.

El pasivo a largo plazo, aumentó 38.11 %%% producto de un aumento en la colocación de bonos por un monto superior a \$2.1 millones.

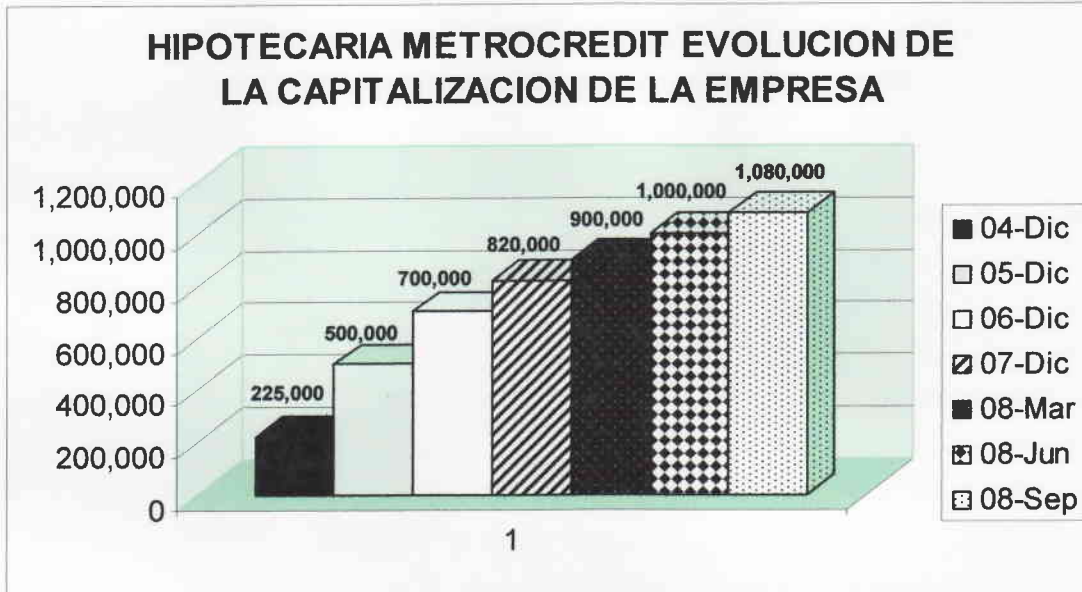
Los otros pasivos crecieron 5.2% al aumentar el rubro de cuentas por pagar a terceros.

En este trimestre continuó mejorando la relación corriente, ya que al 31 de marzo de 2008 era de 3.84 a 1 , a junio fué de 4.05 , y para e presente trimestre fue de 4.43 lo cual sigue siendo una buena relación de medida de liquidez.



B. RECURSOS DE CAPITAL

En el tercer trimestre del año la empresa aumentó su capital pagado de \$ 1 millón, a un millón ochenta mil, siendo la tercera capitalización en el año; esto representa un aumento de 8% en el trimestre y 31.71% acumulado en el presente año. Además ha duplicado su capital desde que la empresa se convirtió en un activo participante del mercado de valores. Su relación de apalancamiento en la actualidad es de 10.79 veces vs 10.03 a marzo 31 de 2008 lo cual sigue siendo un buen nivel de endeudamiento.



C. RESULTADOS OPERATIVOS

A continuación detalle de los ingresos de la empresa durante los últimos 4 trimestres de operaciones de la misma.



Durante el tercer trimestre del presente año, la empresa obtuvo ingresos por el orden de US\$800,376 desglosándose el mismo así: Intereses Ganados US\$ 721,390, Manejo US\$ 45,162 , Otros ingresos US\$ 22,429 e intereses ganados por el orden de B/.11,395 .

Los gastos generales y administrativos del trimestre alcanzaron la suma de US\$ 685,289 o sea un 43.04% mayor que el trimestre anterior ,y si comparamos este trimestre vs el 2007, los gastos representan 115% vs el total de los gastos del año precedente. Sin embargo debemos tomar en consideración que parte de este aumento es debido en primer lugar al aumento en los intereses sobros bonos emitidos y luego a honorarios profesionales y en tercer lugar a la apertura de las sucursales de la empresa en Chitré y Santiago y David y Aguadulce.

Para este trimestre los gastos mas representativos se encuentran representados por los de intereses y financieros, que fueron de US\$ 199,046 y representan un 29.05% del total de gastos del trimestre , y los honorarios profesionales y gastos de personal que en conjunto suman US\$ 250,536 o sea un 36.56% del total de gastos del trimestre.

Se registró una utilidad bruta de \$115,087 lo que después de impuestos estimados representa una utilidad neta de US\$ 83,979, y un acumulado del año de 706,692que incluso representa un 384.4% del total de las utilidades netas de todo el año 2007.

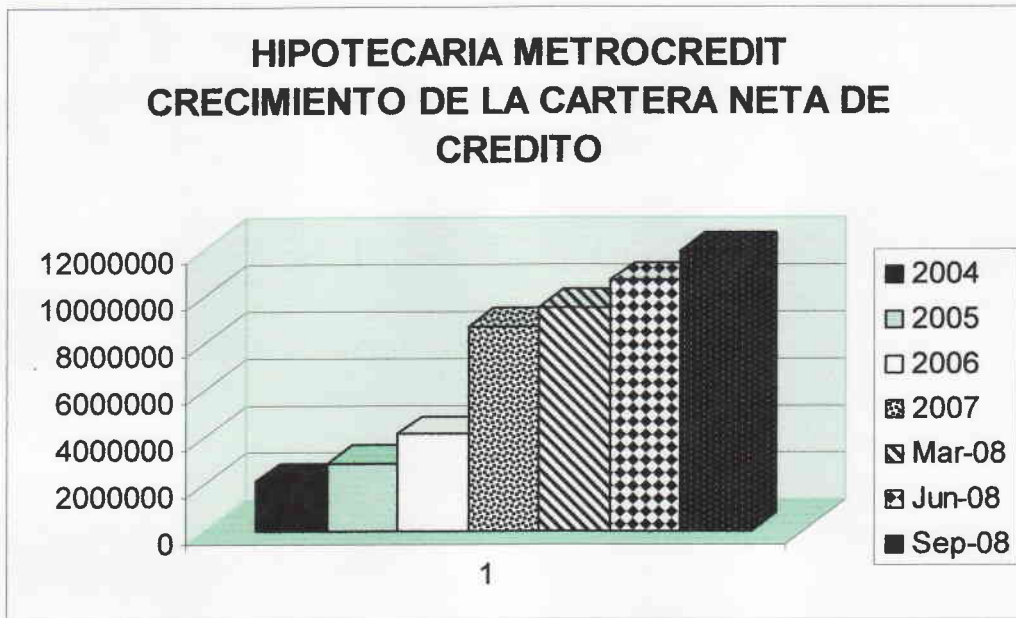
D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

Producto de una buena campaña de publicidad bien dirigida a través de diferentes medios de comunicación, la apertura de cuatro sucursales nuevas en el interior del país, David, Chitré y Santiago y Aguadulce, también al haber alcanzado un grado de madurez el negocio, las colocaciones netas de préstamos han aumentado durante el presente trimestre un 11.55% comparativamente al trimestre anterior y consideramos que con la apertura de la nueva sucursal en Penonomé en el próximo mes de noviembre y otras en proyecto en la Ciudad de Panamá, con la continuación en la colocación de los bonos y la obtención de fondos a tasas y plazos mas favorables, el crecimiento de la cartera continuará en ascenso.

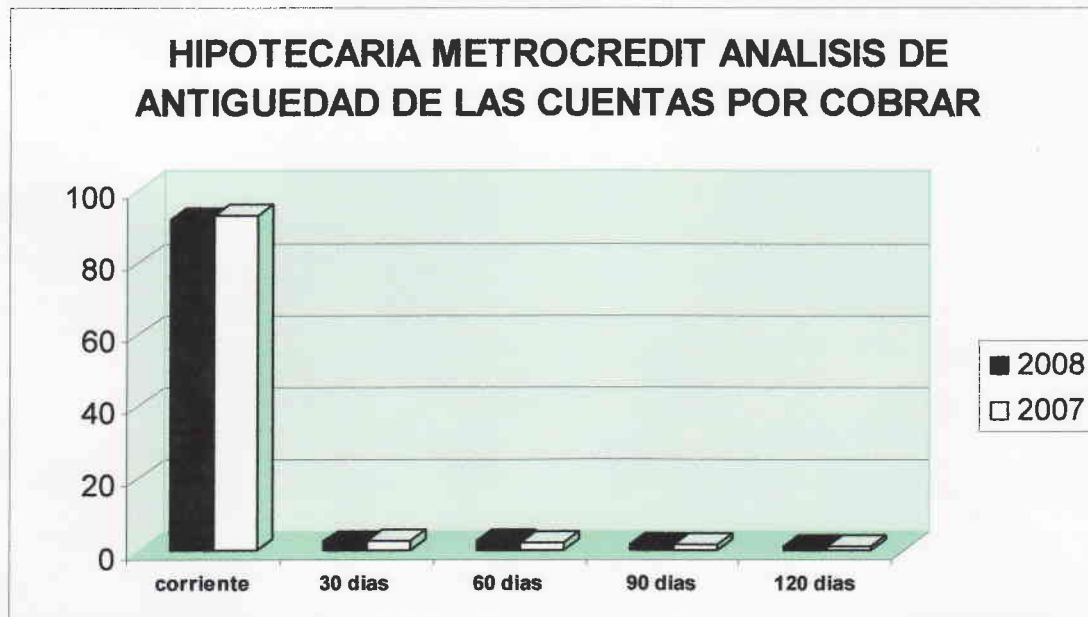
Dado que el interior ha representado un importante porcentaje del aumento de la cartera de préstamos en el presente año, sobre todo en el área de provincias centrales, área no atendida anteriormente, la dirección de la empresa ha tomado una política agresiva de expansión. En el año 2007 se abrieron Sucursales en Chitré, otra en Santiago e igualmente en David., y se hizo la inversión de un nuevo local en Penonomé, el cual será entregado en el mes de noviembre de 2008. Durante el mes de junio se dio la apertura de la nueva sucursal en Aguadulce. 80% de la cartera corresponde a préstamos con garantía hipotecaria y 20% de préstamos a jubilados.

Adicionalmente la Junta Directiva en una decisión sana adoptó la decisión de aumentar el capital pagado para fines del presente año a un monto no menor \$1.4 millones

A Continuación gráfico detallando el crecimiento de la cartera de préstamos a través de los últimos años:



A continuación presentamos un cuadro de la antigüedad de las cuentas por cobrar de la empresa, basado en el listado de la cartera bruta. En el mismo los valores son cuentas corrientes 92.27%, de 0-30 días 2.38%, de 31 a 60 días 2.75%, de 61 a 90 días 1.48% y de 91 a 120 días 1.12%. No hay cuentas por cobrar a más de 120 días, ya que de pasarse a 121 días se procede a cobro judicial con remate de la propiedad.



II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

Estado de Situación Financiera	Trimestre que reporta Dic. 2007	Trimestre que Reporta Mar. 2008	Trimestre que reporta Junio 2008	Trimestre que reporta Sept. 2008
Ingresos totales	33,367	933,403	957,737	800,376
Utilidad antes de Impuestos	-521,035	400,382	336,783	115,087
Depreciación y amortización	10,115	12,992	14,857	15,680

Balance General	Trimestre que reporta Dic. 2007	Trimestre que reporta Marzo 2008	Trimestre que reporta Junio 2008	Trimestre que reporta Sept. 2008
Activo Circulante	13,181,304	15,973,305	16,453,867	19,530,657
Activos Totales	13,675,998	16,522,719	17,040,643	20,138,094
Pasivo Circulante	1,474,637	4,157,278	4,067,176	4,411,588
Bonos por pagar	5,996,000	5,996,000	5,996,000	8,106,000
Capital Pagado	820,000	900,000	1,000,000	1,080,000
Razones Financieras				
Deuda total/patrimonio	14.95	12.67	10.03	10.79
Capital de Trabajo	10,706,667	11,816,027	12,386,691	15,119,069
Razón Corriente	8.94	3.84	4.05	4.43
Préstamos y Bonos /Activos Totales	0.55	0.59	0.56	0.61
Gastos de Operación/Ingresos Totales	16.62	0.57	0.54	0.63

III PARTE

**Estados Financieros Interinos al tercer trimestre del año 2008
(30 de septiembre)**



BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

**Al 30 de septiembre de 2008, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2007**

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

Panamá, 25 de octubre 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 30 de septiembre 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 - 21
INFORMACION ADICIONAL	22
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	23
Gastos generales y administrativos	24
Gastos de personal	25

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



BARRETO Y ASOCIADOS

CONTADORES AUDITORES ASESORES

- 2 -

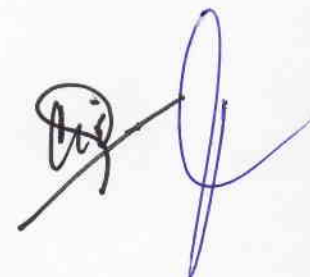
HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACIONAl 30 de septiembre de 2008, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2007

ACTIVO	NOTAS	2008	2007
Activo corriente			
Efectivo en caja y bancos	1	B/. 3,111,260	B/. 886,694
Préstamos por cobrar - clientes	2	16,290,217	12,172,947
Adelanto a préstamos por cobrar		8,100	14,535
Adelanto a compra		73,575	57,775
Seguros pagados por adelantado	3	3,182	5,030
Impuesto sobre la renta - estimado	4	44,323	44,323
Total activo corriente		<u>19,530,657</u>	<u>13,181,304</u>
Propiedades disponibles para la venta	5	<u>20,417</u>	<u>21,107</u>
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	6	<u>231,802</u>	<u>201,951</u>
Otros activos			
Cuentas por cobrar - otras	7	292,028	212,073
Depósito de garantía		2,151	2,151
Gastos de organización, neto de amortización acumulada	8	60,039	56,412
Fondos en Fideicomiso	C	1,000	1,000
Total otros activos		<u>355,218</u>	<u>271,636</u>
Total activo		B/. <u><u>20,138,094</u></u>	B/. <u><u>13,675,998</u></u>
Cuentas de Orden			
Valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar		B/. <u><u>31,321,571</u></u>	B/. <u><u>23,103,631</u></u>

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.



BARRETO Y ASOCIADOS

CONTADORES AUDITORES ASESORES

- 3 -

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACIONAl 30 de septiembre 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/. 422,051	B/. 744,976
Cuentas por pagar - proveedores	9	11,704	12,010
Cuentas por pagar - honorarios		15,850	15,850
V.C.N. por pagar	C	3,000,000	-
Préstamos por pagar - bancos	10	411,088	432,638
Impuesto y retenciones por pagar	11	3,955	4,154
Abonos que no corresponden		5,458	818
Impuesto sobre la renta por pagar	12	541,482	264,191
Total pasivo corriente		<u>4,411,588</u>	<u>1,474,637</u>
Pasivo largo plazo			
Bonos por pagar	C	8,106,000	5,996,000
Préstamos por pagar - bancos	10	265,780	337,300
Total pasivo largo plazo		<u>8,371,780</u>	<u>6,333,300</u>
Otros pasivos			
Cuentas por pagar - otras		300	5,008
Cuentas por pagar - terceros		366,259	325,516
Intereses no devengados	2	4,364,214	4,042,855
Gastos de manejo no devengados	13	915,431	570,793
Impuesto sobre la renta - diferido	14	-	66,368
Total otros pasivos		<u>5,646,204</u>	<u>5,010,540</u>
Total pasivo		<u>18,429,572</u>	<u>12,818,477</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social autorizado			
2,000 acciones comunes con un valor nominal de			
B/.1,000 cada una, emitidas y en circulación 1,080			
para septiembre de 2008 y 820 para diciembre de 2007			
		1,080,000	820,000
Utilidades no distribuidas	15	<u>628,522</u>	<u>37,521</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>1,708,522</u>	<u>857,521</u>
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		<u>B/. 20,138,094</u>	<u>B/. 13,675,998</u>

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

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

ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de enero al 30 de septiembre 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/. 1,931,528	71	1,159,364	67	772,164	67
Ingresos - gastos de manejo	13	142,149	5	147,836	9	(5,687)	(4)
Intereses ganados - plazos fijos		38,503	1	29,195	2	9,308	32
Otros ingresos		579,336	23	399,832	22	179,504	45
Total ingresos		<u>2,691,516</u>	<u>100</u>	<u>1,736,227</u>	<u>100</u>	<u>955,289</u>	<u>55</u>
Menos:							
Gastos generales y administrativos	16	<u>1,697,394</u>	<u>63</u>	<u>1,479,869</u>	<u>85</u>	<u>217,525</u>	<u>15</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>994,122</u>	<u>37</u>	<u>256,358</u>	<u>15</u>	<u>737,764</u>	<u>-</u>
Menos: impuesto sobre la renta							
Estimado		287,430	11	44,323	3	243,107	-
Diferido		-	-	28,185	2	(28,185)	(100)
Total impuesto sobre la renta		<u>287,430</u>	<u>11</u>	<u>72,508</u>	<u>5</u>	<u>214,922</u>	<u>-</u>
Utilidad neta		<u>B/. 706,692</u>	<u>26</u>	<u>B/. 183,850</u>	<u>10</u>	<u>522,842</u>	<u>-</u>

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 30 de septiembre 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
Saldos 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)
Saldos al 31 de diciembre de 2007		<u>820,000</u>	<u>64,639</u>	<u>884,639</u>
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		<u>-</u>	<u>(210,968)</u>	<u>(210,968)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2007		820,000	(146,329)	673,671
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2007		-	183,850	183,850
Saldos al 31 de diciembre de 2007		<u>820,000</u>	<u>37,521</u>	<u>857,521</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2007		820,000	53,965	873,965
Más: emisión de acciones		260,000	-	260,000
Menos: capitalización de utilidades		-	(180,000)	(180,000)
ajustes a período anterior		-	(2,060)	(2,060)
impuesto complementario	15	-	(16,443)	(16,443)
Saldos al 30 de septiembre de 2008		1,080,000	(144,538)	935,462
Efecto por cambios de principios contables a Normas Internacionales de Información Financiera				
Más: impuesto sobre la renta - diferido	14	-	66,368	66,368
Saldos al 30 de septiembre de 2008		1,080,000	(78,170)	1,001,830
Utilidad neta al 30 de septiembre de 2008		-	706,692	706,692
Saldos al 30 de septiembre de 2008		<u>B/. 1,080,000</u>	<u>B/. 628,522</u>	<u>B/. 1,708,522</u>

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

BARRETO Y ASOCIADOS

CONTADORES AUDITORES ASESORES

- 6 -

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

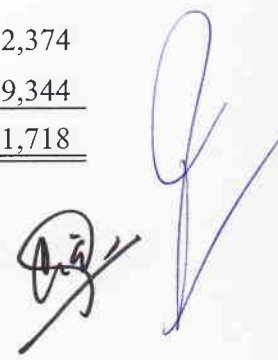
(Panamá, República de Panamá)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Del 1 de enero al 30 de septiembre 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/. <u>4,581,539</u>	B/. <u>5,026,867</u>
Efectivo (utilizado) en:		
Gastos administrativos pagados	(1,623,957)	(1,461,294)
Pago de impuestos	(42,329)	(67,255)
Préstamos otorgados	(5,335,787)	(6,262,857)
Adelantos a préstamos	6,435	(4,548)
Cuentas por cobrar - otras	(84,963)	(231,733)
Total efectivo (utilizado)	<u>(7,080,601)</u>	<u>(8,027,687)</u>
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación	<u>(2,499,062)</u>	<u>(3,000,820)</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Adquisición en activo fijo	(73,380)	(104,230)
Depósitos en garantía	-	(825)
Adelanto a compras	(15,800)	(57,775)
Emisión de acciones	80,000	100,000
Capitalización de utilidades	-	(100,000)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de inversión	<u>(9,180)</u>	<u>(162,830)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Efectivo (utilizado) o recibido en:		
Préstamos abonados o cancelados	(635,460)	(440,269)
Préstamos recibidos	542,390	609,098
Bonos por pagar	5,110,300	2,858,000
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	38,503	29,195
Dividendos pagados	-	(60,000)
Aporte de accionista	-	220,000
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento	<u>5,055,733</u>	<u>3,216,024</u>
Aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo	2,547,491	52,374
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>141,718</u>	<u>89,344</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	B/. <u><u>2,689,209</u></u>	B/. <u><u>141,718</u></u>

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre 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, cuatro sucursales (Chitré, Santiago, David y Aguadulce) y próximo a abrir una nueva sucursal (Penonomé).

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 de 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.

Nota: Se realizará la redención anticipada de esta primera emisión para el 15 de octubre del presente año.



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre 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 el 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 período 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.

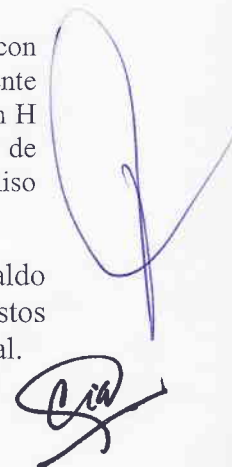
Segunda Emisión de Bonos

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 de 2011).
Tasa de interés:	Ocho punto veinticinco por ciento anuales (8.25%), pagadas mensualmente.
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía:	Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con la empresa ABS Trust, con avalúo equivalente al 200% del importe de la emisión tal como se detalla en la sección H del presente prospecto. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S. A., y estas se ceden al Fideicomiso constituido con ABS Trust.

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



HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre 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 el 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 período 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.

Tercera 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 193-08 del 3 de julio de 2008. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

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

Fecha de emisión:	8 de julio de 2008.
Monto:	Siete millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno. (B/.7,000,000.00)
Bonos por pagar:	Dos millones ciento diez mil trescientos Balboas (B/.2,110,000.00)
Bonos disponible para la venta:	Cuatro millones ochocientos noventa mil Balboas (B/.4,890,000.00)
Plazo:	Cinco años (8 de julio de 2013).
Tasa de interés:	Siete punto cincuenta por ciento anuales (7.50%), pagadas mensualmente.
Respaldo de la emisión:	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 30 de septiembre 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 el 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 período 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 30 de septiembre de 2008, asciende a TRES MILLONES TRESCIENTOS DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y SIETE DOLARES CON SETENTA CENTÉSIMOS. (US \$ 3,302,777.70)

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SIETE MILLONES SEISCIENTOS DOCE MIL TRESCIENTOS CUARENTA DOLARES CON TREINTA CENTÉSIMOS. (US \$ 7,612,340.30), para la misma fecha.

Fideicomiso II

El valor de la cartera con corte al 30 de septiembre de 2008, asciende a TRES MILLONES TRESCIENTOS CUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES DOLARES CON SESENTA Y SEIS CENTÉSIMOS. (US \$ 3,304,743.66)

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 CINCO MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS DOLARES CON SETENTA Y CINCO CENTÉSIMOS. (US \$ 6,355,576.75), para la misma fecha.

Fideicomiso III

El valor de la cartera con corte al 30 de septiembre de 2008, asciende a TRES MILLONES CATORCE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UN DOLARES CON VEINTINUEVE CENTÉSIMOS. (US \$ 3,014,961.29)

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SEIS MILLONES OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO DOLARES CON SESENTA Y CINCO CENTÉSIMOS. (US \$ 6,085,735.65), para la misma fecha.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2008, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2007

C. Emisión de Bonos (continuación)

Fideicomiso IV

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso Al 30 de septiembre de 2008, asciende a CUATRO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO DOLARES CON OCHENTA Y TRES CENTÉSIMOS. (US \$ 4,758,685.83), para la misma fecha.

Informe de la empresa Fiduciaria al 31 de diciembre de 2007

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)

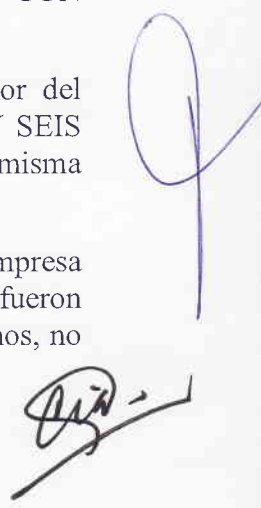
El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SIETE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SESENTA Y CUATRO DOLARES CON TREINTA CENTÉSIMOS. (US \$ 7,558,064.30), para la misma fecha.

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.



HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2008, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2007

C. Emisión de Bonos (continuación)

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)
C.N.V. por pagar:	Tres millones de Balboas (B/.3,000,000.00)
Vencimiento:	Un año (21 de diciembre de 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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:

	<u>Vida útil estimada</u>
Edificio	De 30 años
Mobiliario y equipos	De 10 años
Mejoras a la propiedad	De 10 años
Equipo rodante	De 5 años

h) Uso de estimados

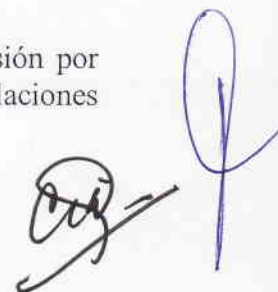
La preparación de los estados financieros en conformidad con las Normas de Internacionales de Información Financiera requiere que la administración haga estimados y asunciones que afectan los montos reportados de activos y pasivos y revele los activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados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

i) Deterioro de activo

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

j) Declaración de renta

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



HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre 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/. 13,281	B/. 13,342
Caja menuda	500	500
Banco Nacional de Panamá	6,991	7,322
Caja de Ahorros	3,880	6,828
Banco Trasatlántico, S. A.	2,970	22,853
Banco Trasatlántico, S. A. - jubilados	9,624	5,736
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.	2,220,531	8,951
Citi / Banco Cuscatlán - Panabank - Penonomé	117	358
Citi / Banco Cuscatlán - Panabank - Chitré	314	-
Citi / Banco Cuscatlán - Panabank - David	737	-
Citi / Banco Cuscatlán - Panabank - Santiago	92	-
Global Bank Corporation - operaciones	2	-
Global Bank Corporation - cuenta de préstamos	5,133	-
Global Bank Corporation - David	232	-
Global Bank Corporation - Santiago	19,757	-
Global Bank Corporation - Penonomé	716	-
Banco General, S. A.	12,255	-
Banco Panamá - cuenta de préstamos	273,433	-
Banco Panamá - operaciones	706	-
Totales - cuentas corrientes	<u>2,571,271</u>	<u>65,890</u>
Banco Cuscatlán - Panabank	45,828	31,643
Caja de Ahorros	3,088	3,088
Totales - cuentas de ahorros	<u>48,916</u>	<u>34,731</u>
Citi / Banco Cuscatlán - Panabank	46,073	46,073
Citi / Banco Cuscatlán - Panabank	10,000	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
MetroBank, S. A.	25,000	-
Totales - plazo fijo	<u>491,073</u>	<u>786,073</u>
Sub-totales pasan a la página No.16	B/. 3,111,260	B/. 886,694

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROSAl 30 de septiembre de 2008, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2007**1. Efectivo en caja y bancos (continuación)**

	2008	2007
Sub-totales vienen de la pagina No.15	B/. <u>3,111,260</u>	B/. <u>886,694</u>
Menos: Sobregiros bancarios *		
Citi / Banco Cuscatlán - Panabank - operaciones	379	104,177
Citi / Banco Cuscatlán - Panabank	7,040	166,222
Global Bank Corporation	358,955	431,303
Global Bank Corporation - Chitré	4,321	-
Global Bank Corporation - Aguadulce	6,823	-
Banco Cuscatlán - Panabank - Chitré	-	24,546
Banco Cuscatlán - Panabank - Santiago	-	16,413
Banco Cuscatlán - Panabank - David	-	2,315
MetroBank, S. A. – cuenta de préstamos	24,903	-
MetroBank, S. A. – operaciones	19,630	-
Sub-totales	<u>(422,051)</u>	<u>(744,976)</u>
Totales netos	B/. <u>2,689,209</u>	B/. <u>141,718</u>

* Los sobregiros bancarios están garantizados con plazos fijos.

2. Préstamos por cobrar - clientes

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

	2008	2007
Préstamos por cobrar	B/. 16,290,217	B/. 12,172,947
Menos: intereses no devengados	<u>4,364,214</u>	<u>4,042,855</u>
Totales préstamos por cobrar – netos	B/. <u>11,926,003</u>	B/. <u>8,130,092</u>

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre 2008, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2007

2. Préstamos por cobrar – clientes (continuación)

A continuación presentamos un análisis de morosidad de los saldos de los préstamos por cobrar, al 30 de septiembre de 2008 y al 31 de diciembre de 2007, así:

	2008	%	2007	%
Corriente	B/. 15,030,983	92.27	B/. 11,317,189	92.97
30 días	387,707	2.38	298,237	2.45
60 días	447,981	2.75	241,024	1.98
90 días	241,095	1.48	183,812	1.51
120 días	<u>182,451</u>	1.12	<u>132,685</u>	1.09
Totales	B/. <u>16,290,217</u>	100.00	B/. <u>12,172,947</u>	100.00

3. Seguro pagados por adelantado

El monto de B/.3,182 para septiembre 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 septiembre 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 períodos 2007 y 2006, respectivamente.

5. Propiedades disponibles para la venta

La empresa adquirió vía demandas judiciales o en cesión de pago, propiedades por su valor de deuda, sin embargo, estas propiedades de acuerdos a informes de empresas evaluadoras 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/. 9,619	B/. 18,000
214.677 *	<u>10,798</u>	<u>15,000</u>
Totales	B/. <u>20,417</u>	B/. <u>33,000</u>

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2008, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2007

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

(Véase detalle en la página No.23)

7. Cuentas por cobrar – otras

El monto de B/.292,028 para septiembre 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/.60,039 para septiembre 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, David y Aguadulce. Este monto será amortizado en un período de cinco años, para septiembre de 2008 se amortizó B/.9,170 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	1,680	14.36	-	-
De 61 a 90 días	-	-	2,394	19.93
De 91 a 120 ó más	<u>10,024</u>	85.64	<u>2,883</u>	24.01
Totales	B/. <u>11,704</u>	100.00	B/. <u>12,010</u>	100.00

10. Préstamos por pagar - bancos

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

PORCIÓN CORRIENTE			2008	2007
CITI / BANCO CUSCATLÁN - PANABANK				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta septiembre		
Varios préstamos	2005 - 2010	2008	B/. -	B/. <u>41,130</u>

Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.

Total de hipotecas garantizando la línea B/.172,464

Sub-totales pasan a la página No.19 B/. - B/. 41,130

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2008, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2007

10. Préstamos por pagar – bancos (continuación)

PORCIÓN CORRIENTE	2008	2007
Sub-totales vienen de la página No.18	B/.	- B/. 41,130

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

Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta septiembre 2008	2008	2007
Varios préstamos	2005 - 2011	2008	114,895	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	Hasta septiembre 2008	2008	2007
Varios préstamos	2006 - 2008	2008	260,241	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	Hasta septiembre 2008	2008	2007
Varios préstamos	2007 - 2011	2008	22,152	57,757

Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.

Total de hipotecas garantizando la línea B/.72,196

METROBANK, S. A.

Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta septiembre 2008	2008	2007
4644	2008 - 2009	2008	<u>13,800</u>	-

Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.

Totales B/. 411,088 B/. 432,638

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2008, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2007

10. Préstamos por pagar – bancos, (continuación)

PORCIÓN LARGO PLAZO	2008	2007
CITI / BANCO CUSCATLÁN – PANABANK	B/. -	B/. 93,159
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA		
(PANAMA), S. A.	165,943	244,141
GLOBAL BANK CORPORATION	50,148	-
METROBANK, S. A.	<u>49,689</u>	<u>-</u>
Totales	B/. <u>265,780</u>	B/. <u>337,300</u>

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/.3,955 para septiembre 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 septiembre 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 octubre de 2008 y en el mes de enero 2008.

12. Impuesto sobre la renta por pagar

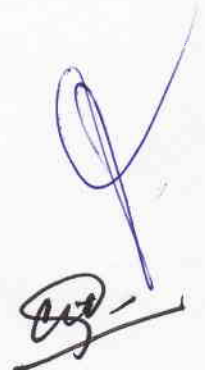
El monto de B/.541,482 para septiembre de 2008, incluye el monto de B/.287,430 que corresponde al impuesto sobre la renta causado para el período septiembre de 2008 y de B/.264,191 para diciembre de 2007, corresponde al impuesto de renta por pagar de la empresa. Estos montos fueron determinados con base a la renta gravable según su declaración de renta del período 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 30 de septiembre de 2008 y al 31 de diciembre de 2007	486,787	545,844
Menos: monto diferido por amortizar	<u>915,431</u>	<u>570,793</u>
Totales de ingresos del período	B/. <u>142,149</u>	B/. <u>147,836</u>



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre 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 junio 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 septiembre 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. Gastos de personal

El número de empleados durante el período terminado al 30 de septiembre de 2008 y al 31 de diciembre de 2007, es de 30 y 25, empleados respectivamente.
(Véase detalle en la página No.25)



INFORMACIÓN ADICIONAL

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'B' followed by a surname, and a smaller signature below it.

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

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 30 de septiembre de 2008, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007

Al 30 de septiembre 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	B/. 11,759	B/. 369,393
Más: adiciones	-	31,905	31,605	7,774	-	2,096	73,380
Saldos al 30 de septiembre	<u>60,000</u>	<u>126,327</u>	<u>147,172</u>	<u>85,124</u>	<u>10,295</u>	<u>13,855</u>	<u>442,773</u>
DEPRECIACIÓN ACUMULADA							
Saldos al inicio del año	(14,833)	(43,666)	(70,941)	(27,782)	(9,097)	(1,123)	(167,442)
Más: gastos del período	(1,500)	(13,344)	(21,238)	(5,037)	(490)	(1,920)	(43,529)
Saldos al 30 de septiembre	<u>(16,333)</u>	<u>(57,010)</u>	<u>(92,179)</u>	<u>(32,819)</u>	<u>(9,587)</u>	<u>(3,043)</u>	<u>(210,971)</u>
Saldos netos	<u>43,667</u>	<u>69,317</u>	<u>54,993</u>	<u>52,305</u>	<u>708</u>	<u>10,812</u>	<u>231,802</u>
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	<u>60,000</u>	<u>94,422</u>	<u>115,567</u>	<u>77,350</u>	<u>10,295</u>	<u>11,759</u>	<u>369,393</u>
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	<u>(14,833)</u>	<u>(43,666)</u>	<u>(70,941)</u>	<u>(27,782)</u>	<u>(9,097)</u>	<u>(1,123)</u>	<u>(167,442)</u>
Saldos netos	<u>45,167</u>	<u>50,756</u>	<u>44,626</u>	<u>49,568</u>	<u>1,198</u>	<u>10,636</u>	<u>201,951</u>

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

GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS
Del 1 de enero al 30 de septiembre de 2008, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007

NOTAS	SUCURSALES					AUMENTO O (DISMINUCIÓN)
	16	Panamá	Chitré	Santiago	David	
Gastos de personal	B/. 124,583	B/. 11,511	B/. 13,058	B/. 15,490	B/. 5,017	B/. 158,619
Honorarios profesionales	318,095	50	788	900	129	238,337
Viáticos y viajes	1,839	868	141	157	15	4,750
Atención a clientes y empleados	35,764	353	2,208	483	1,011	33,953
Papelaría y útiles de oficina	18,657	1,834	85	80	23	17,026
Papel sellado y timbres	1,936	76	3,600	793	1,500	2,851
Alquileres	23,242	2,025	2,080	2,471	966	28,620
Luz	9,597	1,799	2,471	3,332	2,161	12,904
Teléfono y fax	5,126	2,597	36	36	-	11,336
Agua	-	-	-	-	-	36
Cuotas y suscripciones	9,222	-	1,155	1,809	557	9,222
Combustibles y transporte	9,200	759	1,155	2,400	-	13,480
Transporte - sucursales	23,768	1,500	629	455	336	27,668
Aseo y limpieza	1,163	294	690	161	-	2,877
Acarreo y flete	-	630	-	-	-	1,481
Correo y porte postal	11,248	-	4,395	4,771	3,500	11,248
Propaganda	71,202	21,080	550	1,236	-	104,948
Impuestos nacionales	29,894	510	-	-	-	32,190
Seguros	47,316	-	-	-	-	47,316
Servicios de descuentos	945	-	-	-	-	945
Depreciaciones y amortizaciones	25,948	3,713	4,734	6,943	2,191	43,529
Organización	-	2,198	3,041	2,932	999	9,170
Alquiler de equipo	33,363	9,605	16,892	1,042	5,395	59,860
Reparación y mantenimiento	32,294	2,127	1,494	343	353	42,352
Bancarios	27,148	391	40	131	103	28,581
Intereses financieros	65,870	91	-	-	-	66,235
Intereses de bonos	546,058	1,106	308	1,444	1,229	548,824
I.T.B.M.S. - asumido	11,689	44	44	85	72	15,776
Traspos placas y revisados	246	-	-	-	-	239
Estacionamiento	-	30	70	221	-	491
Entrenamiento al empleados	30	-	-	108	-	1,769
Uniformes	-	-	-	-	-	3,185
Donación	3,238	-	-	-	-	(2,756)
Legales y notariales	7,286	-	-	-	-	1,658
No deducible	310	-	-	-	-	1,450
Incobrables	-	-	-	-	-	9,233
Multas y recargos	2,168	-	-	1	-	310
Varios	44	80	65	30	15	-
Totales	B/. 1,498,489	B/. 65,311	B/. 59,071	B/. 48,951	B/. 25,572	B/. 1,479,869
						B/. 217,525

[Handwritten signature]

BARRETO Y ASOCIADOS

CONTADORES AUDITORES ASESORES

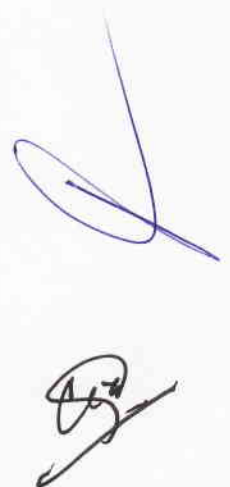
HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS DE PERSONAL

Del 1 de enero al 30 de septiembre de 2008, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007

	SUCURSALES					Totales
	Panamá	Chitré	Santiago	David	Aguadulce	
Al 30 de septiembre de 2008						
Salario	B/. 91,952	B/. 7,984	B/. 9,093	B/. 12,493	B/. 4,023	B/. 125,545
Vacaciones	9,616	871	597	261	-	11,345
Décimo tercer mes	6,933	533	758	829	290	9,343
Prestaciones laborales	585	907	995	55	-	2,542
Prestaciones sociales	15,497	1,216	1,615	1,852	704	20,884
Totales	124,583	11,511	13,058	15,490	5,017	169,659
Al 31 de 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	145,249	6,351	7,019	-	-	158,619



IV PARTE

El emisor divulgará esta información enviando copia de los mismos a los tenedores de Bonos durante el mes de noviembre de 2008

Firma

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J.M.H.', with a large loop at the top and a long vertical stroke extending downwards.

**José María Herrera Jr.
Apoderado**

Firma

**Ellis Cano P.
Stratego Consulting
Persona que preparó la
Declaración.**

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

Panamá, 08 de Octubre de 2008.

Señores
COMISION NACIONAL DE VALORES.
Ciudad.

Referencia : Fideicomiso FG-002-05
HIPOTECARIA METROCREDIT

Estimados señores.

Nos permitimos informarles que la empresa HIPOTECARIA METROCREDIT, mantiene registrado un fideicomiso de garantía en beneficio de cada uno de los tenedores de bonos corporativos, cuya emisión fuera autorizada por dicha comisión mediante la resolución número 209 del 7 de septiembre de 2005.

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso al 30 de Septiembre de 2008 tiene un valor de TRES MILLONES TRECIENTOS DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y SIETE DOLARES CON 70/100 (US\$3.302,777.70).

Adicionalmente, el valor de los bienes sobre los cuales recae la hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a la misma fecha al valor de SIETE MILLONES SEISCIENTOS DOCE MIL TRESCIENTOS CUARENTA DOLARES CON 30/100 (US\$ 7.612,340.30).

Quedamos a su disposición para cualquier Información adicional.

Cordialmente,

ABS TRUST INC.


ILEANA DOBRAS
Gerente

COMISIÓN NACIONAL DE VALORES
UNIDAD DE GESTIÓN DE INFORMACIÓN
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
Recibido por: Quir Salgado
Fecha: 10/08/08 Hora: 9:58
Consecutivo de Entrada: 44312



/tsn

Panamá, 08 de Octubre de 2008.

Señores
COMISION NACIONAL DE VALORES.
Ciudad.

Referencia : Fideicomiso FG-007-06
Hipotecaria Metrocredit

Estimados señores.

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

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de Septiembre de 2008 de TRES MILLONES TRESCIENTOS CUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES DOLARES CON 66/100 (US\$ 3.304.743.66).


Adicionalmente, el valor de los bienes sobre los cuales recae la hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a la misma fecha al valor de SEIS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS DOLARES CON 75/100 (US\$ 6.355,576.75)

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Cordialmente,

ABS TRUST INC.


ILEANA DOBRAS
Gerente

COMISION NACIONAL DE VALORES
UNIDAD DE GESTION DE INFORMACION
RECEPCION DE DOCUMENTOS
Recibido por: 
Fecha: 14/10/08 Hora: 9:49
Consecutiva de Entrada: 44314



/tsn

Panamá, 08 de Octubre de 2008.

Señores
COMISION NACIONAL DE VALORES.
Ciudad.

Referencia : Fidelcomiso FG-012-07
Hipotecaria Metrocredit

Estimados señores.

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

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de Septiembre de 2008 de TRES MILLONES CATORCE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UN DOLARES CON 29/100 (US\$ 3.014.961.29).

Adicionalmente, al valor de los bienes sobre los cuales recae la hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a la misma fecha al valor de SEIS MILLONES OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO DOLARES CON 65/100 (US\$ 6.085.735.65)

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Cordialmente,

ABS TRUST INC.


ILEANA DOBRAS
Gerente

COMISION NACIONAL DE VALORES
UNIDAD DE GESTION DE INFORMACION
RECEPCION DE DOCUMENTOS
Recibido por *Quis Salgado*
Fecha: 14/10/08 Hora: 9:28
Consecutivo de Entrada: 41318



/tsn

Panamá, 08 de Octubre de 2008.

Señores
COMISION NACIONAL DE VALORES.
Ciudad.

Referencia : Fideicomiso FG-013-08
Hipotecaria Metrocredit

Estimados señores.

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

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de Septiembre de 2008 de CUATRO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO DOLARES CON 83/100 (US\$ 4.758.685.83).

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Cordialmente,

ABS TRUST INC.



ILEANA DOBRAS
Gerente

/tsn

COMISIÓN NACIONAL DE VALORES
UNIDAD DE GESTION DE INFORMACIÓN
RECEPCION DE DOCUMENTOS

Recibido por: Ileana Dobras
Fecha: 08/10/08 Hora: 9:48
Consecutivo de Entrada: 401319



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**



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 METROCREDIT, 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.

2 de febrero de 2008
Panamá, República de Panamá

Barreto y Asociados



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

BARRETO Y ASOCIADOS

CONTADORES AUDITORES ASESORES

- 2 -

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

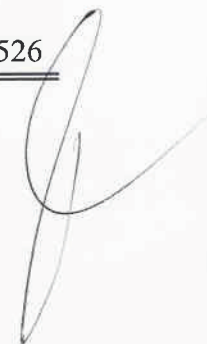
(Panamá, República de Panamá)

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	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		<u>13,181,304</u>	<u>7,369,184</u>
Propiedades disponibles para la venta	5	<u>21,107</u>	<u>39,725</u>
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	6	<u>201,951</u>	<u>135,813</u>
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		<u>271,636</u>	<u>4,631</u>
Total activo		<u>B/. 13,675,998</u>	<u>B/. 7,549,353</u>
Cuentas de Orden			
Valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar		<u>B/. 23,103,631</u>	<u>B/. 13,209,526</u>

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan



BARRETO Y ASOCIADOS

CONTADORES AUDITORES ASESORES

- 3 -

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACIONAl 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	744,976	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		<u>1,474,637</u>	<u>806,268</u>
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		<u>6,333,300</u>	<u>3,404,133</u>
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		<u>5,010,540</u>	<u>2,815,577</u>
Total pasivo		<u>12,818,477</u>	<u>7,025,978</u>
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		<u>857,521</u>	<u>523,375</u>
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		<u>B/. 13,675,998</u>	<u>B/. 7,549,353</u>

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan



BARRETO Y ASOCIADOS

CONTADORES AUDITORES ASESORES

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	820,044	70	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		<u>1,736,227</u>	100	<u>1,178,344</u>	100	<u>557,883</u>	47
Menos:							
Gastos generales y administrativos	16	<u>1,479,869</u>	85	<u>1,078,958</u>	92	<u>400,911</u>	37
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>256,358</u>	15	<u>99,386</u>	8	<u>156,972</u>	-
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		<u>72,508</u>	5	<u>68,240</u>	6	<u>4,268</u>	6
Utilidad neta		<u>B/. 183,850</u>	10	<u>B/. 31,146</u>	2	<u>B/. 152,704</u>	-

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		<u>500,000</u>	<u>120,384</u>	<u>620,384</u>
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		<u>-</u>	<u>(128,155)</u>	<u>(128,155)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2006		500,000	(7,771)	492,229
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2006		<u>-</u>	<u>31,146</u>	<u>31,146</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2006		<u>500,000</u>	<u>23,375</u>	<u>523,375</u>
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		<u>820,000</u>	<u>64,639</u>	<u>884,639</u>
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		<u>-</u>	<u>(210,968)</u>	<u>(210,968)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2007		820,000	(146,329)	673,671
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2007		<u>-</u>	<u>183,850</u>	<u>183,850</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2007		B/. <u>820,000</u>	B/. <u>37,521</u>	B/. <u>857,521</u>

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

BARRETO Y ASOCIADOS

CONTADORES AUDITORES ASESORES

- 6 -

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/. <u>5,026,867</u>	B/. <u>3,213,048</u>
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)	<u>(8,027,687)</u>	<u>(4,602,677)</u>
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación	<u>(3,000,820)</u>	<u>(1,389,629)</u>
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	<u>(162,830)</u>	<u>(29,824)</u>
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	<u>3,216,024</u>	<u>1,415,602</u>
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	<u>89,344</u>	<u>93,195</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	B/. <u><u>141,718</u></u>	B/. <u><u>89,344</u></u>

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:

	<u>Vida útil estimada</u>
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	<u>358</u>	<u>-</u>
Totales - cuentas corrientes	<u>65,890</u>	<u>22,269</u>
Banco Cuscatlán – Panabank	31,643	2,372
Caja de Ahorros	<u>3,088</u>	<u>3,088</u>
Totales - cuentas de ahorros	<u>34,731</u>	<u>5,460</u>
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.	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>
Totales – plazo fijo	<u>786,073</u>	<u>256,073</u>
Sub-totales	<u>886,694</u>	<u>283,802</u>
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	<u>2,315</u>	<u>-</u>
Sub-totales	<u>(744,976)</u>	<u>(194,458)</u>
Totales netos	B/. <u>141,718</u>	B/. <u>89,344</u>

* Los sobregiros bancarios están garantizados con plazos fijos.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROSAl 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	<u>4,042,855</u>	<u>2,582,644</u>
Totales préstamos por cobrar – netos	B/. <u>8,730,092</u>	B/. <u>4,441,952</u>

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

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

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	<u>132,685</u>	1.09	<u>80,783</u>	1.15
Totales	B/. <u>12,172,947</u>	100.00	B/. <u>7,024,596</u>	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 periodos 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 FINANCIEROSAl 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 evaluadoras 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 *	<u>10,798</u>	<u>15,000</u>
Totales	B/. <u>21,107</u>	B/. <u>33,000</u>

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

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	<u>2,883</u>	24.01	<u>1,654</u>	29.93
Totales	B/. <u>12,010</u>	100.00	B/. <u>5,526</u>	100.00

BARRETO Y ASOCIADOS

CONTADORES AUDITORES ASESORES

- 17 -

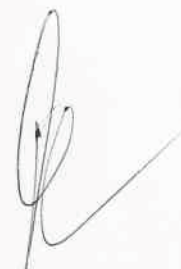
HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROSAl 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	Fecha		
No.	vencimiento		
Varios préstamos	Hasta diciembre		
	2005 - 2010	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	Fecha		
No.	vencimiento		
Varios préstamos	Hasta diciembre		
	2005 - 2011	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	Fecha		
No.	vencimiento		
Varios préstamos	Hasta diciembre		
	2006 - 2008	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	Fecha		
No.	vencimiento		
Varios préstamos	Hasta diciembre		
	2007 - 2008	2007	
		<u>57,757</u>	—
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.			
Total de hipotecas garantizando la línea B/.72,196			
Totales		B/. <u>432,638</u>	B/. <u>334,976</u>



BARRETO Y ASOCIADOS

CONTADORES AUDITORES ASESORES

- 18 -

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROSAl 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.	<u>244,141</u>	<u>199,060</u>
Totales	B/. <u>337,300</u>	B/. <u>266,133</u>

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	<u>570,793</u>	<u>172,785</u>
Totales de ingresos del período	B/. <u>147,836</u>	B/. <u>110,783</u>

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROSAl 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

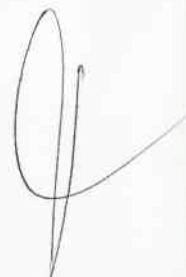
Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, los gastos de personal se detallan así:

Gastos de personal 2007

	SUCURSALES			Totales
	Panamá	Chitré	Santiago	
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	<u>17,210</u>	<u>823</u>	<u>763</u>	<u>18,796</u>
Totales	<u>145,249</u>	<u>6,351</u>	<u>7,019</u>	<u>158,619</u>
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	<u>14,615</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,615</u>
Totales	B/. <u>131,867</u>	B/. <u>-</u>	B/. <u>-</u>	B/. <u>131,867</u>

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

INFORMACIÓN ADICIONAL

A handwritten signature or mark, possibly initials, located in the bottom right corner of the page. It consists of a large, stylized letter 'Q' or similar shape with a vertical line extending downwards from its center.

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

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

<u>Al 31 de diciembre de 2007</u>	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/.	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
<u>Al 31 de diciembre de 2006</u>								
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/.	47,167 B/.	31,164 B/.	29,915 B/.	25,716 B/.	1,851	- B/.	135,813

BARRETO Y ASOCIADOS

CONTADORES AUDITORES ASESORES

- 22 -

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	PANAMÁ	SUCURSALES 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
Trasposos 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