PROSPECTO INFORMATIVO
HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

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

US$ 3,000,000.00

PROGRAMA DE VALORES COMERCIALES NEGOCIABLES

Oferta pública de Valores Comerciales Negociables (los "VCNs") con un valor nominal total de hasta Tres Millones de Dólares (US$3,000,000.00) , 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 21 de diciembre de 2008 Los intereses serán pagados mensualmente sobre el valor nominal de los Valores Comerciales Negociables .emitidos y en circulación los días 28 a partir de la fecha de emisión hasta su Vencimiento el 21 de diciembre de 2008. 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$ 17.917	US$ 982.083
Total	US$3,000,000.00	US$ 53,750.00	US$2,946,250

*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: 28 de Diciembre de 2007
Fecha de impresión del Prospecto:26 de diciembre de 2007

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

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

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

I.- RESUMEN Y CONDICIONES DE LA EMISION

EMISOR:	**HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**
FECHA DE LA EMISIÓN:	28 de diciembre de 2007
INSTRUMENTO:	Programa de Valores Comerciales Negociables
MONTO:	Tres millones de Dólares (US$ 3,000,000.00), moneda de los Estados de América. Esta emisión, de acuerdo a los estados financieros al 30 de septiembre de 2007 del Emisor representa el 314.5% 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 28 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 21 de diciembre de 2008
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:	71.9% será para capital de trabajo de la empresa, y 28.1% para cancelar pasivos existentes.
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

II.- FACTORES DE RIESGO

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

A.- DE LA OFERTA:

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

2.- 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 de septiembre 30, 2007 llegará a **13.49** veces, debido a esta emisión, **antes de la emisión era 11.23 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 dependan 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, Financiera Govimar, Financomer y Banco General

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

III.- DESCRIPCION DE LA OFERTA

La presente Oferta Pública de 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 veinte de noviembre de 2007. Dicha autorización es por un monto de hasta Tres millones de Dólares (US$3,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América bajo los términos y condiciones siguientes:

1.-El precio inicial de oferta de los 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 adquiriente 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 adquiriente 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 Emisión es el 28de diciembre de 2007

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. La fecha de Emisión es el 28 de diciembre de 2007 . 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 28 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 emisión y termina en el día de pago de interés inmediatamente siguiente, y cada período sucesivo que comienza en un día de pago de interés y termina en el día de pago de interés inmediatamente siguiente se identificará como un "periodo de interés". Si un día de pago cayera en una fecha que no sea un día hábil, el día de pago deberá extenderse hasta el primer día hábil siguiente; pero sin correrse dicho día de pago a dicho día hábil para el efecto de cómputo de intereses y del período de intereses. El término "día hábil" será todo día que no sea sábado o domingo o un día de duelo o fiesta nacional o feriado, en que los bancos con licencia general estén autorizados por la Superintendencia de Bancos para abrir al público en la ciudad de Panamá.

b) Los Tenedores Registrados de los 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.

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 6 de diciembre de 2007.

D.- GASTOS DE LA EMISION

La Emisión mantiene los siguientes descuentos y comisiones:

	Precio al público *	**Venta de Comisión ****	**Cantidad neta al Emisor**
Por unidad	US$1,000.00	US$1.25	US$998.75
Total	US$3,000,000.00	US$3,750.00	US$2,996,250

*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 el Emisor incurrirá en los siguientes gastos:

Comisión de Gastos	**Periodicidad**	**Monto**	**Porcentaje**
Comisión de Agente de Pago y Registro	Anual	US$ 3,750	.125
Comisión de Fiduciario	Anual	US$10,000	.333
Otros***	Inicio	US$36,250	1.208
Total		US$ 50,000	1.667

*** 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 $2,946,250 (netos) , aproximadamente de la manera siguiente (de la totalidad de la emisión:: 71.9% será para capital de trabajo de la empresa, y 28.1% para cancelar pasivos existentes. De los cuales $693,133.00 son financiamiento bancario según detalle a continuación, y el resto cuentas por pagar que no devengan intereses y son de pagos a proveedores como parte del giro normal del negocio.

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

BANCO	MONTO US$	VENCIMIENTO	TASA	GARANTIA
Cuscatlán-Corr.	7,008			Plazo Fijo e
Cuscatlán-L.Plazo	17,231	2009	8.5% anual	Hipotecas
Cuscatlán-Sobregiro	223,885			
Bilbao Vizcaya-Corriente	80,296			Plazo Fijo e
Bilbao Vizcaya-L. Plazo	140,806	2010	8.50% anual	Hipotecas
Caja de Ahorros	178,562	2008	10% anual	Hipotecas
Global Bank-Sobregiro	45,345			
Cuentas por Pagar	149,499			
TOTALES	**842,632**			

F.-IMPACTO DE LA EMISION:

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

Pasivo e Inversión de Accionistas	30 de Sept. 2007 US$	30 de sept. 2007 US$
	Antes de la emisión	Después de la emisión
PASIVOS		
Obligaciones bancarias	693,133	0
Bonos por pagar	5,705,000	5,705.000
VCN por pagar	0	3,000,000
Cuentas por pagar	149,499	0
Gastos acumulados e impuestos por pagar	648,058	648,058
Ingresos e Intereses no devengados	3,510,689	3,510,689
Total de Pasivos	**10,706,379**	**12,863,747**
PATRIMONIO DE LOS		
ACCIONISTAS		
Acciones comunes	700,000	700,000
Cuentas por pagar accionistas	0	0
Utilidades retenidas	253,743	253,743
Total de Patrimonio de accionistas	953,743	953,743
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	11,660,122	13,817,490
RELACION DE PASIVO A PATRIMONIO	11.23	13.49

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 fideicomitidos 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, <u>Comisión y Gastos del Fiduciario, en su literal b, se establece lo siguiente:</u>

(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 DIEZ MIL DOLARES (US$10,000.00), 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.** 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** en su defensa. Esta indemnización tendrá prelación en su pago sobre cualquier gasto u obligación del PRIMER Fideicomiso de Garantía de Valores Comerciales Negociables 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 Comisión de Administración

4.1 (a) El administrador recibirá como compensación por los servicios prestados bajo este Contrato de administración las sumas que mensualmente paguen los Deudores en concepto de Gastos de Manejo según los términos de los contratos de Crédito, cuya sumas provendrán de los préstamos que haga cada Deudor, y serán acreditados a la Cuenta Administrativa de Gasto de Manejo y pagadas mensualmente al Administrador.

4.1 (b) Además de la Comisión de Administración y la compensación que se describe en la Sección 4.1(a) anterior, el Administrador tendrá derecho a recibir de las compañías de seguros cualquier compensación que acuerde de tiempo e tiempo por el manejo de las Pólizas de Seguros y las comisiones pagadas por los clientes en relación con la renovación o reestructuración de sus contratos de Crédito. Esta compensación será pagada directamente al Administrador por las Compañías de seguros o los clientes, según sea el caso.

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.

IV.- INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

A.- HISTORIA Y DESARROLLO DE LA SOLICITANTE:

HIPOTECARIA METROCREDIT.S.A., es una sociedad anónima constituida en la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 6763 de 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 2236065, 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 19 empleados más su dueño- gerente.

Hipotecaria Metrocredit, cuenta en la actualidad con líneas de crédito bancario por aproximadamente $2.250,000 dólares con plazos que oscilan entre 36 a 48 meses y una utilización cercana a $600 mil misma que será cancelada con el producto de la presente emisión. La emisiones anteriores, están garantizadas por una cartera de 387 hipotecas que suman $13,746,341, o sea un monto promedio por hipoteca de $35,520 para un préstamo promedio de $17,286, lo que significa que el monto promedio por hipoteca es de 1.26% del total de la cartera, lo que indica un riesgo altamente diversificado, así como los préstamos. La empresa encargada de todos los avalúos de Hipotecaria Metrocredit es AIR Avalúos, empresa de la localidad, y cuyos avalúos son reconocidos en los principales bancos y aseguradoras de la plaza, tales como Banistmo, Aseguradora Mundial, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), Sctotiabank, HSBC Bank (Panamá, S.A.), Banco General, S.A. y la Caja de Ahorro,así como en todas las aseguradoras de la plaza. Esta empresa fue fundada en el año 2001, como parte del Grupo AIR fundado en 1985. Cuenta con sucursales en Zona Libre de Colón, David, Chiriquí y en Santiago de Veraguas. Entre sus principales servicios se encuentran: avalúos residenciales, comerciales, avalúos pecuarios y agrícolas, avalúos de embarcaciones, inspecciones de maquinaria, inspecciones de avance de obra para fianzas de construcción y para financiamiento interino, e inspecciones de administración de riesgo.

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

A continuación presentamos un estado de capitalización y endeudamiento del Emisor para los períodos de 30 de septiembre 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**	**30 de sept. de 2007**
	US$	**US$**	**US$**
Pasivo			
Obligaciones bancarias	330,290	795,567	693,133
Impuestos y retenciones por pagar	199,968	290,791	648,058
Cuentas por pagar	42,909	21,376	149,499
Ingresos e intereses no devengados	1,613,470	2,758,279	3,510,689
Cuentas por pagar accionistas	54,296	21,965	0
Bonos por Pagar	2,280,000	3,138,000	5,705,000
Total de pasivos	**4,520,933**	**7,025,978**	**10,706,379**

Patrimonio de los accionistas			
Acciones comunes sin valor nominal,			
Emitidas y en circulación 200 acciones	500,000	500,000	700,000
Utilidades retenidas	50,024	23,375	253,743
Total de patrimonio de accionistas	550,024	523,375	953,743
TOTAL	**5,070,957**	**7,549,353**	**11,660,122**

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$3000,000.00 con vencimiento el 19 de noviembre de 2011, a una tasa de interés de Libor a 3 meses mas 3%. Al 30 de septiembre de 2007, hay US$5, 705,000.00 en Bonos Hipotecarios, los cuales están respaldados con el crédito general de la empresa, mas fideicomiso de garantía a favor de los tenedores de los mismos.

B.- CAPITAL ACCIONARIO:

El capital autorizado consiste de 1000 acciones con valor de B/.1,000.00 cada una, emitidas ,pagadas y en circulación 700 acciones., ya que su principal accionista hizo un aporte extraordinario a capital en el mes de septiembre aumentando el capital sociial de $500,000 a $700,000

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 es de plazo de hasta 72 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 60 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: Valores Comerciales Negociables Gob. Panamá	3,364,345	Otros pasivos	84,465,321
Valores Comerciales Negociables 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
AÑOS 1999-2000-2001-2002-2003
(en miles de balboas)

TIPOS DEPRESTAMOS	**1999**	**2000**	**2002**	**2002**	**2003**
Cantidad de empresas	**152**	**143**	**140**	**140**	**130**
Automóviles	207,104	169,517	167,398	105,865	106,282
Hipotecarios, Industriales, comerciales	16,578	17,624	49,405	44,500	40,020
Personales	338,181	333,113	302,381	372,475	381,787
Otros	42,538	57,395	46,067	35,891	20,691
TOTAL	**604,401**	**577,649**	**565,251**	**558,721**	**552,782**

Fuente: Dirección Generadle Empresas Financieras / MICI
Mayo 06

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

EMPRESAS AUTORIZADAS	AÑO
136	2005

Fuente: Dirección General de Empresas Financieras/MICI
Mayo 2006

E.-LITIGIOS LEGALES:

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

F.- ESTRUCTURA ORGANIZATIVA:

El emisor no forma parte de un grupo

G.- PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS:

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

H.- INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES, LICENCIAS:

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

I.- INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS:
Este rubro no es aplicable por la naturaleza de las operaciones de la solicitante, por lo que no se hace referencia al mismo.

V.- ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

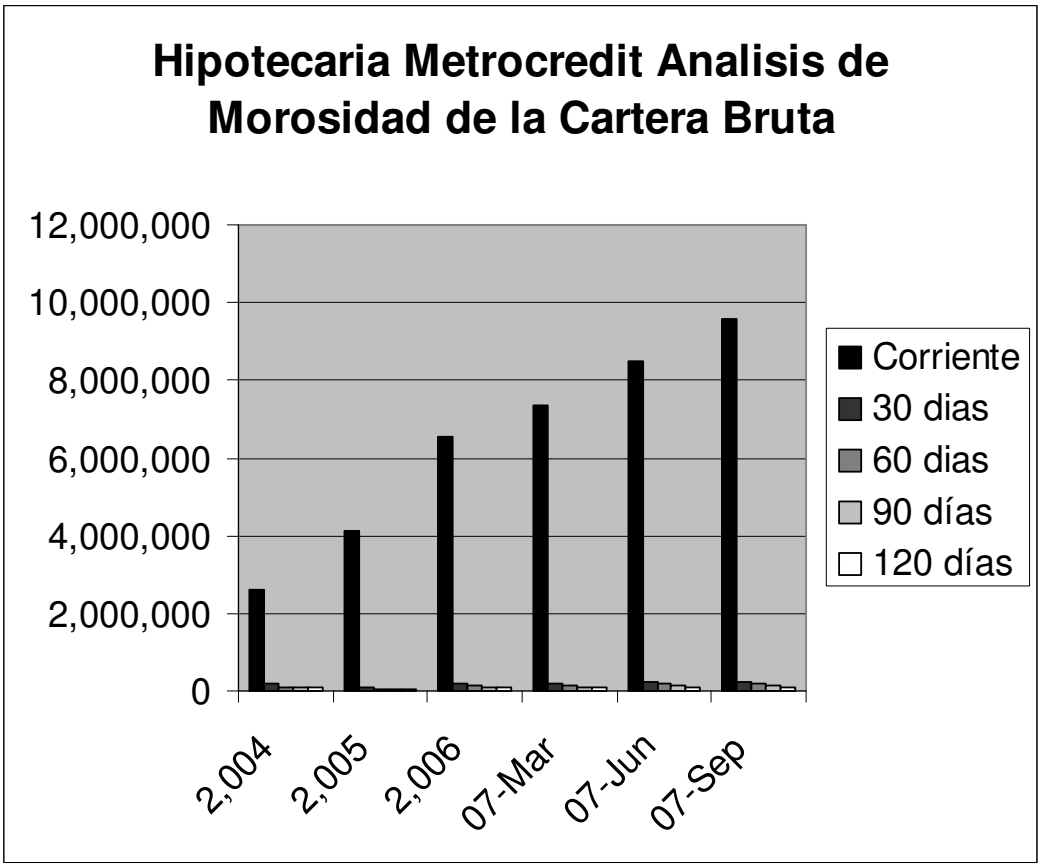
A.- LIQUIDEZ:

La liquidez de un negocio en su forma mas simple mide la capacidad del mismo en cumplir en todo momento con las obligaciones que requieran desembolsos de efectivo. La empresa mantiene un control constante de sus activos y sus pasivos y ajusta estas posiciones en función de los requisitos cambiantes de liquidez. Para el período correspondiente al tercer trimestre del año 2007, la empresa registró activos circulantes por un monto de B/.11,322,678 Los activos circulantes representan el 97.1% del total de activos, el restante 2.9% está representado por mobiliario y equipo de oficinas 1.5%,y propiedades disponibles para la venta y otros activos representan el restante 1.4% del total de activos.

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de B/10,706,379 y ha aumentado producto de la venta de la emisión de Valores Comerciales Negociables aprobada previamente en el año 2006, aunque la mayoría de la misma ha sido colocada en el presente año.

La relación corriente al 30 de septiembre de 2007 es de 10.35 a 1

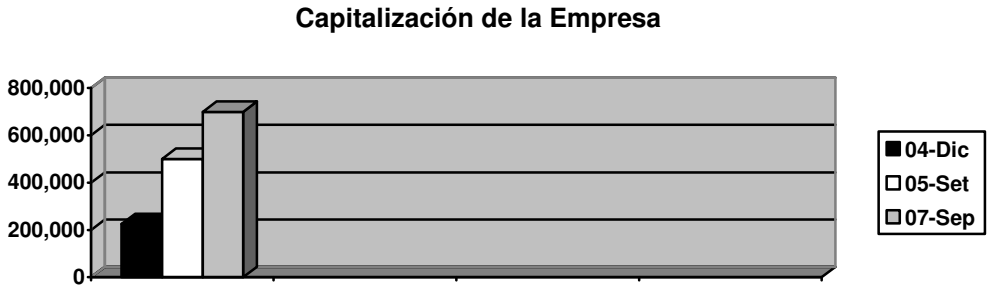
Siendo la cobranza de sus préstamos, la fuente de repago de la emisión, y un indicativo de eficiencia operativa, a continuación presentaremos un cuadro conteniendo un análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar a través de los años 2004, hasta el 30 de septiembre de 2007-11-16



Fuente: Estados Financieros del Emisor

B.-RECURSOS DE CAPITAL:

En mayo del año 2005 se pasa de tener un capital de US$200,000 a US$500,000, debido a la capitalización de utilidades y cuentas por pagar a los accionistas La empresa aumentó su capital pagado a una suma de B/700,000.00 en el tercer trimestre del año 2007 , monto que representa a la fecha un aumento de 40% vs el capital pagado al 30 de junio de 2007. y su relación de apalancamiento al 30 de septiembre es de 11.22 veces

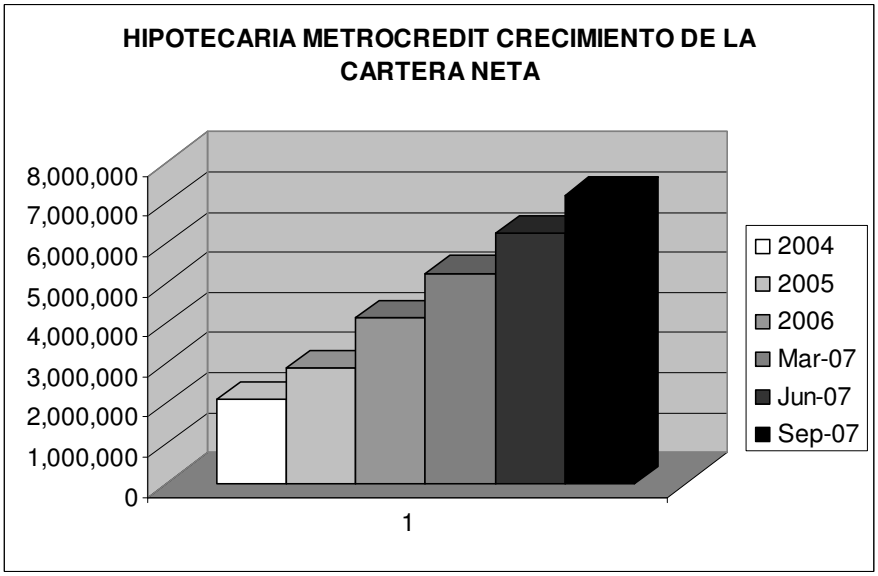


Fuente: Estados Financieros del Emisor

C.- RESULTADOS DE OPERACIONES: Se refleja un aumento en el uso de las colocaciones de Bonos Hipotecarios para el incremento en la colocación de préstamos, lo cual conlleva a la casi no utilización de las líneas de crédito de la empresa.
Si comparamos los balances auditados del año 2006 vs los interinos al 30 de septiembre de 2007, la colocación de Bonos Hipotecarios aumentó en 81.8% y su cartera de crédito aumentó en 46.4% 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 5.9% 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 2006.

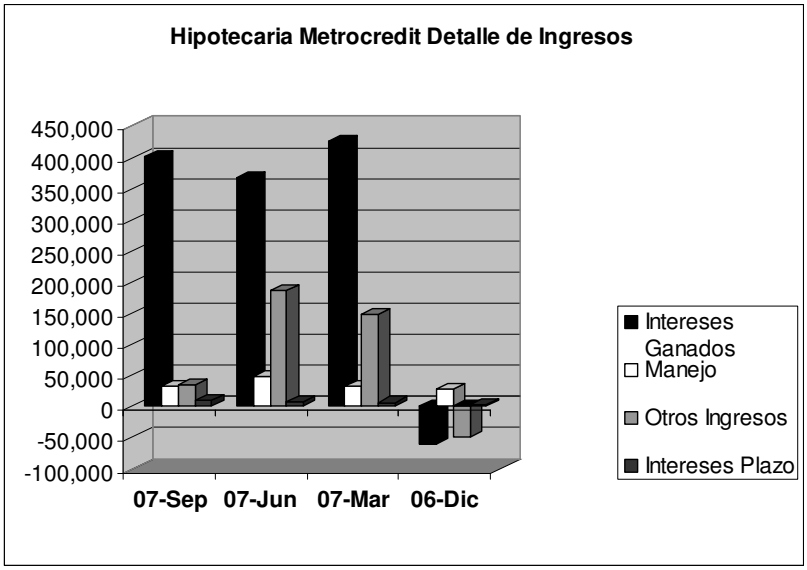
Para el mes de septiembre de 2007, la cartera muestra un crecimiento neto combinado de 46.4% sobre el monto al 31 de diciembre de 2006, y su nivel de utilidades es de 12.85 veces al obtenido el año 2006, mostrando un buen desempeño de la empresa.

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 trimestres operativos



Fuente: Estados Financieros del Emisor

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

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

	2004	2005	2006	2007 sept	2004/2005	2005/2006	2005/2006
Activos							
Efectivo	130,845	174,849	283,802	928,165	+ 33.63	+ 62.31	+ 227..05
Préstamos por cobrar, neto	3,072,909	4,389,922	7,024,596	10,284,820	+42.85	+ 60.02	+ 46.41
Cuentas por cobrar	15,555	280,000	0	303	+1,700.	+1,700.00	0
Adelanto a prest. P. cobrar			9,987	201			-97.98
Adelanto a compras				57,775			
Gastos pagados por anticipado	80	3,420	1,670	2,285	+4,175.	-51.20	+36.83
Eq. mobiliario y mejoras	111,751	148,859	135,813	177,687	+33.21	-8.76	+30.83
Propiedades para la venta	84,232	36,267	39,725	21,298	-56.94	+9.53	-55.15
Depósitos en garantía y otros ac.	1,326	1,326	1,326	1,726	0	0	+30.17
Gastos de Organización	0	0	0	33,147	0	0	0
CxC otras		2,305	2,305	102,586	0	0	+4,350.59
Fondos en Fideicomiso		1,000	1,000	1,000	0	0	0
Impuesto sobre la renta estimado.	15,770	33,009	49,129	49,129	+109.32	+48.83	0
Total de	**3,432,468**	**5,070,957**	**7,549,353**	**11,660,122**	**+47.74**	**+48.87**	**+54.45**

Activos							
Pasivos							
Sobregiros bancarios	105,646	81,654	194,458	269,230	-.22.71	+138.15	+38.45
Obligaciones bancarias	1,521,111	248,636	601,109	423,903	-83.65	+141.76	-29.48
Abonos que no corresponden	6,082	5,071	2,850	2,717	-16.62	-43.80	-4.67
Cuentas por pagar	106,707	37,838	21,376	20,662	-64.54	-43.51	-3.34
Impuesto s/renta por pagar	55,666	179,277	248,728	533,023	+222.06	+38.74	+114.30
Bonos por pagar		2,280,000	3,138,000	5,705,000		+37.63	+81.80
Impuesto y ret. por pagar	1,439	1,619	3,880	2,717	+12.51	+139.65	-29.97
Cuentas por pagar a accionistas	271,883	54,296	21,965	0	- 80.03	-59.45	0
Intereses no devengados	961,052	1,504,387	2,582,644	3,088,069	+71.67	+56.54	+19.57
Intereses morosos no devengados	65,085	0	0	0	0	0	0
Cuentas por pagar - otras				128,837			0
Ingresos-gastos de manejo no deveng.	67,728	109,083	172,785	419,903	+61.06	+58.40	+143.02
Impuesto sobre la renta diferido	6,666	19,072	38,183	112,318	+186.11	+100.20	+194.16
Total de Pasivos	**3,169,065**	**4,520,933**	**7,025,978**	**10,706,379**	**+42.66**	**+55.41**	**+52.38**
Patrimonio de los accionistas							
Acciones comunes sin valor nominal, emitidas y en circulación:							
200 acciones/500 en 2005	200,000	500,000	500,000	700,000	+150.00	0	+40.00
Utilidades retenidas	63,403	50,024	23,375	253,743	-21.10	-53.27	+985.53
Total de Patrimonio de accionistas	263,403	550,024	523,375	953,743	+108.81	-4.85	+82.30
Total de Pasivos y Patrimonio	**3,432,468**	**5,070,957**	**7,549,353**	**11,660,122**	**+47.74**	**+48.87**	**+54.45**

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

	Auditados al 31 de dic. 30 sept n/a				Variación Porcentual		
	2004	2005	2006	2007 sept	2005/2004	2006/2005	2007/2006
INGRESOS :							
Intereses en préstamos	324,520	683,832	820,044	1,195,659	+110.72	+19.92	+45.80
Comisión de manejo	33,269	47,431	110,783	112,732	+ 42.71	+133.57	+1.76
Intereses ganados-plazo fijos / ah.	82	6,903	7,462	23,473	+8,3183	+8.10	-55.22
Otros ingresos	103,711	223,649	240,055	370,996	+115.65	+7.34	+214.57
Total de ingresos	461,582	961,815	1,178,344	1,702,860	+108.37	+22.51	-24.82
GASTOS DE OPERACIONES							
Intereses pagados	162,128	216,776	275,762	235,721	+33.71	+27.21	-14.52
Gastos generales y administrativos	262,051	669,459	803,196	689,746	+155.47	+19.98	-14.12
Total de gastos de operaciones	424,179	886,235	1,078,958	925,467	+108.93	+21.75	-28.35
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESO SOBRE LA RENTA	37,403	75,580	99,386	777,393	+102.07	+31.50	+682.20
Impuesto causado	15,770	33,009	49,129	303,186	+109.32	+48.84	+517.12
Impuesto diferido	4,574	12,406	19,111	74,135	+171.23	+54.05	+287.92
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	**20,344**	**45,415**	**68,240**	**377,321**	**+123.23**	**+50.26**	**+452.93**
UTILIDAD NETA	**17,059**	**30,165**	**31,146**	**400,072**	**+76.82**	**+3.25**	**+1,184.5**

D.- ANALISIS DE PERSPECTIVAS:

Para el año 2006 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.

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

A.-IDENTIDAD, FUNCIONES Y OTRA INFORMACIÓN RELACIONADA:

ALBA CUBILLA- Director y Presidente

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

DR. RAMON CASTILLERO.-Director y Tesorero

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

CARLOS HERRERA CORREA- Director y Secretario

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

EJECUTIVOS

JOSE MARIA HERRERA- Gerente General y Apoderado General

Posee una licenciatura en Administración de Negocios del Jonse College, Jacksonville, Fla. Estados Unidos en 1964. Igualmente un título en Administración de Hospitales de la Universidad de Antioquia, en Medellín, Colombia en 1967, además de diplomados en Seguros, de la UNAM, México, en Negocios Internacionales con enfoque en Comercio Exterior del Instituto Tecnológico de Monterrey, en Valor Económico Agregado de la University of Louisville, y de Planeamiento Estratégico de la Harvard University Extensión School. Ha sido Viceministro de Desarrollo Agropecuario a.i., Gerente General del Instituto de Seguro Agropecuario, Viceministro de Salud a.i., entre otros. En el sector privado ha sido Gerente General de Hipotecaria Metrocredit, S.A. desde su fundación hasta la fecha. Ha sido miembro de asociaciones tales como la Asociación Americana de Administradores de Hospitales, Club Activo 20-30 , Asociación Latinoamericana para el Desarrollo del Seguro Agropecuario (ALASA), y Club de ExActivos 20-30 de Panamá. Su dirección es Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella,1er piso, Oficina4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Apartado 0830-00827 Es Ejecutivo, y ciudadano panameño. Nacido el 10 de abril de 1943.

MARIBEL DEL CARMEN BRAVO – Gerente de Cobros

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

JOSE MARIA HERRERA CORREA- Gerente de Préstamos

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

ALBA CUBILLA- Gerente de Administración y Finanzas

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

MARILIN GONZALEZ MORENO-Asesora Legal

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

.

El Emisor no tiene mas empleados de importancia ni asesores, salvo los legales quienes son Sucre, Briceño & Co., domiciliados en la Ave. Samuel Lewis, Edificio ADR, Piso 8 con teléfono 208-5400; Fax 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 Apartado6498 Panamá, 5, Panamá.

Ninguno de los Directores ni Dignatarios del Emisor ha sido designado en su cargo sobre la base de cualquier arreglo o entendimiento con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores.

B.- COMPENSACIÓN:

1.- En el año 2005 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:

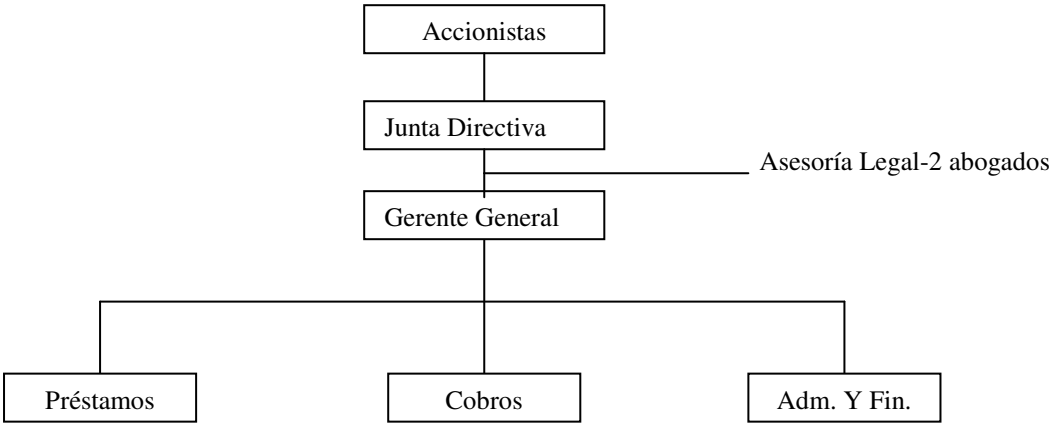
El socio principal revisa en conjunto con los contadores, mensualmente, la morosidad, la colocación de préstamos, los financiamientos recibidos de Bancos o de Valores Comerciales Negociables emitidos y analizar proyectos y políticas a seguir para el otorgamiento de préstamos a clientes.

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 diecinueve (19) empleados, los cuales no están organizados en sindicato ni amparados por una convención colectiva de trabajo.



4 personas	6 personas	4 personas

E.- PROPIEDAD ACCIONARIA:

Grupo de Empleados	**Cantidad de Acciones**	**% Respecto del total de Acciones Emitidas**	**Número de Accionistas**	**% que representan respecto de la cantidad total de Accionistas**
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	500	100	1	100

.

VII.- ACCIONISTAS

ACCIONISTAS

Grupo de Acciones	**No. de Acciones**	**% del Total**	**No. de Accionistas**	**% del total de Accionistas**
1-500	500	100	1	100

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

VIII.- PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

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

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

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

IX.- TRATAMIENTO FISCAL

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

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

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

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

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

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

Esta Sección no constituye una garantía por parte del Emisor sobre el tratamiento fiscal que se le dará a la inversión en los 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.

X.- OTROS

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

ANEXOS

ANEXO 1

- Estados Financieros Auditados de HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., al 31 de diciembre de 2004, 2005 y 2006

ANEXO 2

- Estados Financieros Interinos de HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.. al 30 de septiembre de 2007.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACION

Al 31 de diciembre de 2005, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2004

ACTIVO	NOTAS		2005		2004
Activo corriente					
Efectivo en caja y bancos	**1**	B/.	174,849	B/.	130,845
Préstamos por cobrar - clientes	**2**		4,389,922		3,072,909
Cuentas por cobrar - Lafise			280,000		-
Seguros pagados por adelantado	**3**		3,420		80
Impuesto sobre la renta - estimado	**4**		33,009		15,770
Total activo corriente			4,881,200		3,219,604
Propiedades disponibles para la venta	**5**		36,267		84,232
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	**6**		148,859		111,751
Otros activos					
Cuentas por cobrar - otras			2,305		15,555
Depósito de garantía			1,326		1,326
Fondos en Fideicomiso	**C**		1,000		-
Total otros activos			4,631		16,881
Total activo		B/.	**5,070,957**	B/.	3,432,468
Cuenta de orden					
Valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar		B/.	**9,047,998**		

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACION

Al 31 de diciembre de 2005, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2004

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	NOTAS	2005	2004
Pasivo corriente			
Sobregiros bancarios	**1**	B/. 81,654	B/. 105,646
Cuentas por pagar - proveedores	**7**	18,963	23,920
Cuentas por pagar - honorarios		15,850	-
Préstamos por pagar - bancos	**8**	69,235	795,391
Impuesto y retenciones por pagar	**9**	1,619	1,439
Adelanto a préstamos por cobrar		3,025	-
Abonos que no corresponden		5,071	6,082
Impuesto sobre la renta por pagar	**10**	179,277	55,666
Total pasivo corriente		374,694	988,144
Pasivo largo plazo			
Bonos por pagar	**C**	2,280,000	-
Préstamos por pagar - bancos	**8**	179,401	725,720
Total pasivo a largo plazo		2,459,401	725,720
Otros pasivos			
Cuentas por pagar - otras		-	82,787
Cuentas por pagar - accionistas	**11**	54,296	271,883
Intereses no devengados	**2**	1,504,387	961,052
Intereses morosos no devengados		-	65,085
Ingresos - gastos de manejo no devengados	**12**	109,083	67,728
Impuesto sobre la renta - diferido	**13**	19,072	6,666
Total otros pasivos		1,686,838	1,455,201
Total pasivo		4,520,933	3,169,065
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 500 para el año 2005 y 225 para al año 2004		500,000	225,000
Utilidades no distribuidas	**14**	50,024	38,403
Total patrimonio de los accionistas		550,024	263,403
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		B/. **5,070,957**	B/. 3,432,468

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2005, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2004

	NOTAS		2005	%		2004	%		AUMENTO O (DISMINUCION)	%
Ingresos										
Intereses ganados		B/.	683,832	71	B/.	324,520	71	B/.	359,312	111
Ingresos - gastos de manejo	**12**		47,431	5		33,269	7		14,162	43
Intereses ganados - plazos fijos			6,903	1		82	-		6,821	-
Otros ingresos			223,649	23		103,711	22		119,938	116
Total ingresos			961,815	100		461,582	100		500,233	108
Menos: gastos generales y administrativos	**15/16**		886,235	92		424,179	92		462,056	109
Utilidad antes del impuesto sobre la renta			75,580	8		37,403	8		38,177	102
Menos: impuesto sobre la renta - estimado			33,009	3		15,770	3		17,239	109
impuesto sobre la renta - diferido			12,406	1		4,574	1		7,832	171
Total impuesto sobre la renta			45,415	4		20,344	4		25,071	123
Utilidad neta		B/.	**30,165**	3	B/.	17,059	4	B/.	13,106	77

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 2005, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2004

	NOTAS	Acciones comunes	Utilidades no distribuidas	Total del patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre de 2003		B/. 200,000	B/. 101,481	B/. 301,481
Menos: impuesto complementario	**14**	-	(721)	(721)
ajuste a período anterior		-	158	158
Saldos al 31 de diciembre de 2004		200,000	100,918	300,918
Efectos por cambios de principios contables a Normas Internacionales de Contabilidad				
Más: impuesto sobre la renta - diferido		-	(2,092)	(2,092)
Menos: gastos de manejo - diferido		-	(52,482)	(52,482)
Utilidad neta al 31 de diciembre 2004		-	(54,574)	(54,574)
Saldo al 31 de diciembre de 2004		200,000	46,344	246,344
Más: capitalización de utilidades		25,000	-	25,000
Menos: capitalización de utilidades		-	(25,000)	(25,000)
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2004		-	17,059	17,059
Saldos al 31 de diciembre de 2004		225,000	38,403	263,403
Saldos al 31 de diciembre de 2004		225,000	113,518	338,518
Menos: impuesto complementario	**14**	-	(4,192)	(4,192)
ajuste a período anterior		-	(15,073)	(15,073)
Saldos al 31 de diciembre de 2005		225,000	94,253	319,253
Efectos por cambios de principios contables a Normas Internacionales de Contabilidad				
Más: impuesto sobre la renta - diferido		-	(6,666)	(6,666)
Menos: gastos de manejo - diferido		-	(67,728)	(67,728)
Utilidad neta al 31 de diciembre 2005		-	(74,394)	(74,394)
Saldo al 31 de diciembre de 2005		225,000	19,859	244,859
Más: emisión de acciones		275,000	-	275,000
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2005		-	30,165	30,165
Saldos al 31 de diciembre de 2005		B/. **500,000**	B/. **50,024**	B/. **550,024**

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2005, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2004

		2005		2004
Flujos de efectivo de actividades de operación				
Efectivo recibido de:				
Abonos de préstamos por cobrar intereses ganados y comisión de cierre	B/.	2,618,402	B/.	2,356,959
Efectivo utilizado en:				
Gastos administrativos pagados		750,813		391,240
Pago de impuestos		4,743		5,013
Préstamos otorgados		2,413,944		2,257,201
Adelantos a préstamos		(3,025)		(2,242)
Cuentas por cobrar - otras		(13,250)		(60,800)
Total efectivo utilizado		3,153,225		2,590,412
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación		(534,823)		(233,453)
Flujos de efectivo de actividades de inversión				
Efectivo recibido o (utilizado) en:				
Adquisición en activo fijo		(57,097)		(16,205)
Depósito de garantía		-		(875)
Fondos en Fideicomiso		(1,000)		-
Emisión de acciones		275,000		-
Flujos de efectivo neto, proveniente o (utilizado) en actividades de inversión		216,903		(17,080)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento				
Efectivo (utilizado) o recibido en:				
Financiamiento en empresas afiliadas		-		23,947
Abonos de cuentas por pagar - accionistas		(265,725)		-
Préstamos de cuentas por pagar - otras		(82,787)		6,378
Préstamos recibidos		1,260,487		915,702
Préstamos abonados o cancelados		(2,532,962)		(677,426)
Bonos por pagar		2,000,000		-
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		6,903		82
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento		385,916		268,683
Aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo		67,996		18,150
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		25,199		7,049
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	B/.	**93,195**	B/.	25,199

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 2005, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2004

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.

Mediante Acta de reunión de Junta de Accionistas de Metrocredit, S. A., celebrada el 11 de noviembre de 2004, se aprobó el cambio de nombre de la sociedad de Metrocredit, S. A. a Hipotecaria Metrocredit, S. A. y en la misma, también se aprobó el aumento de capital social de la sociedad a B/.500,000, dividido en 500 acciones comunes de B/.1,000 cada una.

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 $ 1,00.00) 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 a jubilados con duración promedio de 1 a 72 meses.

C. 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 de Balboas (B/.2,280,000.00)
Plazo:	Cuatro años (15 de septiembre del 2009).
Taza de interés:	Ocho por ciento anual (8%), pagadera 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.

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.

Al 31 de diciembre de 2005, se habían colocado B/. 2,280.000, en Bonos, monto que fue utilizado para la cancelación de las obligaciones bancarias e intereses por un monto de B/. 1,903,924.

Informe de la empresa Fiduciaria

En el informe de ABC Trust, Inc., de enero 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.

El valor de la cartera con corte al 31 de diciembre de 2005, asciende a DOS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS UNO DOLARES CON SETENTA Y CINCO CENTÉSIMOS. (US $ 2,541,501.75)

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedido a favor del fideicomiso asciende al 31 de diciembre de 22005 a SEIS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO DOLARES CON NOVENTA Y OCHO CENTÉSIMOS. (US $ 6,990,184.98)"

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 31 de diciembre de 2005, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2004

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 2005, 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 de 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 2005, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2004

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 establece una provisión para cuentas incobrables, equivalente al 1% de saldo de la Cartera de Préstamo al cierre del período.

g) Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto 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. Los terrenos no son depreciados. La vida útil estimada de los activos es como sigue:

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

h) Uso de estimados

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

i) Deterioro de activo

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2005, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2004

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

j) Impuesto sobre la 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.

1. Efectivo en caja y bancos

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

	2005	2004
Caja	B/. 8,121	B/. 1,061
Caja menuda	300	100
Banco Cuscatlán – Panabank – cta. Trabajo	-	479
Banco Cuscatlán – Panabank – cta. Ahorros	703	36,009
Banco Cuscatlán – Panabank – plazo fijo **	46,073	46,073
Banco Cuscatlán – Panabank – plazo fijo **	20,000	20,000
Banco Cuscatlán – Panabank – plazo fijo	60,000	-
Banco izcay izcaya Argentaria	5,814	3,000
Banco Trasatlántico	5,087	-
Banco Trasatlántico – jubilados	985	-
Global Bank	580	239
Global Bank – plazo fijo	20,000	20,000
Caja de Ahorros	2,496	-
Caja de Ahorros – cta. Ahorros	3,054	3,305
Banco Nacional de Panamá	1,636	579
Sub-totales	**174,849**	130,845
Menos: sobregiro bancario		
Credicorp Bank	40	10,038
Banco Trasatlántico, S. A.	-	16,826
Caja de Ahorros	-	26,261
Banco Cuscatlán - Panabank – cta. trabajo	31,785	-
Banco Cuscatlán - Panabank	49,829	52,521
Sub-totales	**(81,654)**	(105,646)
Totales - netos	B/. **93,195**	B/. 25,199

** Para el año 2005 las condiciones del plazo fijo son: Tasa de interés 3.75% anual, vencimiento a un año. Este fondo está garantizando la línea de crédito otorgado por el Banco Cuscatlan - Panabank.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2005, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2004

2. Préstamos por cobrar - clientes

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

		2005		2004
Préstamos por cobrar	B/.	4,389,922	B/.	3,072,909
Menos: intereses no devengados		1,504,387		961,052
Total préstamos por cobrar – netos	B/.	**2,885,535**	B/.	2,111,857

La cartera de préstamos esta constituida con préstamos a jubilados en un 10% y préstamos hipotecarios en un 90%, debidamente formalizados en Escrituras Públicas y registradas en el Registro Público.

La empresa efectuó una provisión para cuentas incobrables por valor de B/.44,800 y durante el período consideró saldos de cuentas incobrables por valor de B/.98,985.

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

		2005	**%**		2004	**%**
Corriente	B/.	4,148,476	94.50	B/.	2,610,481	84.95
30 días		100,090	2.28		182,495	5.94
60 días		53,996	1.23		96,802	3.15
90 días		43,022	0.98		94,898	3.09
120 días		44,338	1.01		88,233	2.87
Totales	B/.	**4,389,922**	100.00	B/.	3,072,909	100.00

3. Seguro pagados por adelantado

El monto de B/.**3,420** para el año 2005 y de B/.80 para el año 2004, 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/.**33,009** para el año 2005 y de B/.15,770 para el año 2004, corresponde al impuesto sobre la renta adelantado al Ministerio de Economía y Finanzas.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2005, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2004

5. Propiedades disponibles para la venta

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

A continuación presentamos el siguiente desglose:

Finca No.		**Valor de Adjudicación**	Valor de Avalúo
5.392 P.H.	*	B/. 18,663	B/. 22,500
120.807		9,624	18,000
214.677	*	7,980	15,000
Totales		B/. **36,267**	B/. 55,500

* 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.20)

7. Cuenta por pagar – proveedores

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

	2005	**%**	2004	%
De 1 a 30 días	B/. 7,209	38.02	B/. 14,797	61.86
De 31 a 60 días	6,217	32.78	3,004	12.56
De 61 a 90 días	2,323	12.25	2,589	10.82
De 91 a 120 ó más	3,214	16.95	3,530	14.76
Totales	B/. **18,963**	100.00	B/. 23,920	100.00

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2005, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2004

8. Préstamos por pagar - bancos

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

PORCIÓN CORRIENTE			**2005**	2004
CREDICORP BANK, S. A.				
Préstamo No.	Fecha vencimiento			
Varios préstamos	2005 - 2008	Hasta dic. 2006	B/. -	B/. 179,696
Garantía: Finca No. 16,878 inscrita en el Registro Público al tomo 422, folio 290. Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
BANCO CUSCATLAN - PANABANK				
Préstamo No.	Fecha vencimiento			
Varios préstamos	2005 - 2008	Hasta dic. 2006	19,397	6,401
Garantía: Plazo fijo por la suma de B/.66,073				
BANCO NACIONAL DE PANAMA				
Préstamo No.	Fecha vencimiento			
Varios préstamos	2005 - 2006	Hasta dic. 2006	-	405,393
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
CAJA DE AHORROS				
Préstamo No.	Fecha vencimiento			
Varios préstamos	2005 - 2006	Hasta dic. 2006	-	203,901
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A.				
Préstamo No.	Fecha vencimiento			
Varios préstamos	2005 - 2009	Hasta dic. 2006	49,838	-
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa, por valor B/.512,000				
Totales			B/. **69,235**	B/. 795,391

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2005, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2004

8. Préstamos por pagar – bancos (continuación)

PORCIÓN LARGO PLAZO	2005	2004
CREDICORP BANK, S. A.	-	74,508
BANCO CUSCATLAN – PANABANK	46,861	58,217
BANCO NACIONAL DE PANAMA	-	334,019
CAJA DE AHORROS	-	258,976
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A.	132,540	-
Totales	B/. **179,401**	B/. 725,720

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

Los saldos adeudados a los Bancos, se cancelaron en los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2005, con el producto de la venta de los Bonos Hipotecarios, por valor de tres millones de balboas (B/.3,000,000), de las cuales se colocaron dos millones doscientos ochenta mil balboas (B/. 2,280,000), quedando el monto de setecientos veinte mil balboas (B/. 720,000) de esta Emisión de Bonos, para ser colocados de acuerdo a la necesidad del flujo de efectivo de la empresa. Esta emisión de Bonos Hipotecarios, esta debidamente autorizada por la Comisión Nacional de Valores.

9. Impuestos y retenciones por pagar

El importe de B/.**1,619** para el año 2005 y de B/.1,439 para el año 2004, 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 2005 y 2004. Este monto se paga en el mes siguiente, es decir, en el mes de enero 2006 y 2005, respectivamente.

10. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.**179,277** para el año 2005 y de B/.55,666 para el año 2004, respectivamente, corresponde a los impuestos estimados por pagar no cancelados desde el período de 1997 al 2005.

11. Cuenta por pagar – accionistas

El monto de B/.**54,296** para el año 2005 y de B/.271,883 para el año 2004, corresponde a préstamos otorgados por los accionistas, no devengan interés, no tiene fecha de vencimiento.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2005, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2004

12. 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 el año este ingreso fue ajustado con base a la norma.

	2005	2004
Saldos al inicio del período	B/. 67,728	B/. 52,482
Total de ingresos al 30 de junio previamente informado	88,786	48,515
Menos: monto diferido por amortizar	**109,083**	67,728
Total de ingresos del período	B/. **47,431**	B/. 33,269

13. Impuesto sobre la renta – diferido

El importe de impuesto sobre la renta – diferido para el año 2005 asciende a B/.**19,072** y para el año 2004 a B/.6,666, 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.

14. Utilidades no distribuidas

A las utilidades no distribuidas se le aplicó el monto de B/.**4,192** para el año 2005 y de B/.721 para el año 2004, correspondiente al impuesto complementario pagado por los accionistas en concepto de impuesto de dividendos.

15. Gastos generales y administrativos

El incremento en gastos se debió única y exclusivamente a los honorarios pagados por la asesoría de la emisión de bonos que por la suma de B/ 80,000 aproximadamente. Además, hubo gastos de publicidad adicional de B/. 40,000, para promocionar la empresa con el fin de incrementar la cartera crediticia.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2005, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2004

16. Gasto de personal

Al 30 de septiembre de 2005 y al 31 de diciembre de 2004, los gastos de personal se detallan así:

	2005	2004
Salarios	B/. 50,796	B/. 26,279
Vacaciones	3,248	1,677
Décimo tercer mes	4,215	2,286
Bonificación	3,627	1,375
Prestaciones laborales	1,455	1,017
Prestaciones sociales	7,848	4,409
Totales	B/. **71,189**	B/. 37,043

El número de empleados durante los años terminados al 31 de diciembre de 2005 y 2004, fue de **17** y 13, respectivamente.

INFORMACIÓN ADICIONAL

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

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

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2005, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2004

Al 31 de diciembre de 2005	Terreno	Edificio	Equipo rodante	Equipo de oficina	Mobiliario y enseres	Instalación y mejoras	Totales
COSTO DE ADQUISICION							
Saldo al inicio del año	B/. 11,030	B/. 60,000	B/. 28,961	B/. 48,941	B/. 34,216	B/. 7,684	B/. 190,832
Más: Adiciones	-	-	22,561	23,545	8,380	2,611	57,097
Saldo al final del año	11,030	60,000	51,522	72,486	42,596	10,295	247,929
DEPRECIACION ACUMULADA							
Saldo al inicio del año	(-)	(8,833)	(20,494)	(27,754)	(15,082)	(6,918)	(79,081)
Más: Gastos del año	(-)	(2,000)	(3,856)	(9,502)	(3,758)	(873)	(19,989)
Saldo al final del año	(-)	(10,833)	(24,350)	(37,256)	(18,840)	(7,791)	(99,070)
Saldo neto	**11,030**	**49,167**	**27,172**	**35,230**	**23,756**	**2,504**	**148,859**
Al 31 de diciembre de 2004							
COSTO DE ADQUISICION							
Saldo al inicio del año	11,030	60,000	28,961	38,958	27,994	7,684	174,627
Más: Adiciones	-	-	-	9,983	6,222	-	16,205
Saldo al final del año	11,030	60,000	28,961	48,941	34,216	7,684	190,832
DEPRECIACION ACUMULADA							
Saldo al inicio del año	(-)	(6,833)	(14,702)	(20,535)	(11,966)	(6,150)	(60,186)
Más: Gastos del año	(-)	(2,000)	(5,792)	(7,219)	(3,116)	(768)	(18,895)
Saldo al final del año	(-)	(8,833)	(20,494)	(27,754)	(15,082)	(6,918)	(79,081)
Saldo neto	B/. 11,030	B/. 51,167	B/. 8,467	B/. 21,187	B/. 19,134	B/. 766	B/. 111,751

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2005, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2004

	NOTAS		2005		2004		Aumento o (disminución)
Gastos de personal	**16**	B/.	71,189	B/.	37,043	B/.	34,146
Honorarios profesionales			153,464		19,880		133,584
Viáticos			21,470		40,059		(18,589)
Atención a clientes			13,523		7,577		5,946
Papelería y útiles de oficina			10,020		6,882		3,138
Papel sellado y timbres			2,566		2,565		1
Alquiler del local			17,850		8,820		9,030
Luz			6,686		2,883		3,803
Teléfono y fax			8,724		4,849		3,875
Cuotas y suscripciones			8,951		2,500		6,451
Combustibles y transporte			6,634		5,986		648
Aseo y limpieza			1,840		1,268		572
Correo y porte postal			7,951		6,100		1,851
Propaganda			44,347		14,082		30,265
Impuestos nacionales			74,635		2,465		72,170
Seguros			41,510		39,610		1,900
Depreciaciones y amortizaciones			19,989		18,895		1,094
Donación			750		1,195		(445)
Alquiler de equipo			9,065		10,314		(1,249)
Reparación y mantenimiento			13,986		13,858		128
Bancarios			23,130		10,627		12,503
Intereses financieros			176,776		162,128		14,648
Interés - Lafise			40,000		-		40,000
Traspaso, placa y revisado			357		221		136
Entrenamiento al personal			139		-		139
Uniformes			730		500		230
Legales y notariales			10,606		3,399		7,207
Cuentas incobrables			98,985		-		98,985
Varios			362		473		(111)
Totales		B/.	**886,235**	B/.	424,179	B/.	462,056

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACION

Al 31 de diciembre de 2006, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2005

ACTIVO	NOTAS		2006		2005
Activo corriente					
Efectivo en caja y bancos	**1**	B/.	283,802	B/.	174,849
Préstamos por cobrar - clientes	**2**		7,024,596		4,389,922
Cuentas por cobrar - Lafise			-		280,000
Adelanto a préstamos por cobrar			9,987		-
Seguros pagados por adelantado	**3**		1,670		3,420
Impuesto sobre la renta - estimado	**4**		49,129		33,009
Total activo corriente			7,369,184		4,881,200
Propiedades disponibles para la venta	**5**		39,725		36,267
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	**6**		135,813		148,859
Otros activos					
Cuentas por cobrar - otras			2,305		2,305
Depósito de garantía			1,326		1,326
Fondos en Fideicomiso	**C**		1,000		1,000
Total otros activos			4,631		4,631
Total activo		B/.	**7,549,353**	B/.	5,070,957
Cuentas de Orden					
Valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar		B/.	**13,209,526**	B/.	9,047,998

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACION

Al 31 de diciembre de 2006, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2005

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	NOTAS	2006	2005
Pasivo corriente			
Sobregiros bancarios	**1**	B/. 194,458	B/. 81,654
Cuentas por pagar - proveedores	**7**	5,526	18,963
Cuentas por pagar - honorarios		15,850	15,850
Préstamos por pagar - bancos	**8**	334,976	69,235
Impuesto y retenciones por pagar	**9**	3,880	1,619
Adelanto a préstamos por cobrar		-	3,025
Abonos que no corresponden		2,850	5,071
Impuesto sobre la renta por pagar	**10**	248,728	179,277
Total pasivo corriente		806,268	374,694
Pasivo largo plazo			
Bonos por pagar	**C**	3,138,000	2,280,000
Préstamos por pagar - bancos	**8**	266,133	179,401
Total pasivo largo plazo		3,404,133	2,459,401
Otros pasivos			
Cuentas por pagar - accionistas	**11**	21,965	54,296
Intereses no devengados	**2**	2,582,644	1,504,387
Ingresos - gastos de manejo no devengados	**12**	172,785	109,083
Impuesto sobre la renta - diferido	**13**	38,183	19,072
Total otros pasivos		2,815,577	1,686,838
Total pasivo		7,025,978	4,520,933
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 500		500,000	500,000
Utilidades no distribuidas	**14**	23,375	50,024
Total patrimonio de los accionistas		523,375	550,024
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		B/. **7,549,353**	B/. 5,070,957

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2006, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2005

	NOTAS		2006	%		2005	%
Ingresos							
Intereses ganados		B/.	820,044	70	B/.	683,832	71
Ingresos - gastos de manejo	**12**		110,783	9		47,431	5
Intereses ganados - plazos fijos			7,462	1		6,903	1
Otros ingresos			240,055	20		223,649	23
Total ingresos			1,178,344	100		961,815	100
Menos: gastos generales y administrativos	**15**		1,078,958	92		886,235	92
Utilidad antes del impuesto sobre la renta			99,386	8		75,580	8
Menos: impuesto sobre la renta - estimado			49,129	4		33,009	3
impuesto sobre la renta - diferido			19,111	2		12,406	1
Total impuesto sobre la renta			68,240	6		45,415	4
Utilidad neta		B/.	**31,146**	2	B/.	30,165	4

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 2006, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2005

	NOTAS	Acciones comunes	Utilidades no distribuidas	Total del patrimonio de los accionistas
Saldo al 31 de diciembre de 2004		B/. 225,000	B/. 113,518	B/. 338,518
Menos: impuesto complementario	**14**	-	(4,192)	(4,192)
ajustes a período anterior			(15,073)	(15,073)
Saldo al 31 de diciembre de 2005		225,000	94,253	319,253
Efecto por cambios de principios contables a Normas Internacionales de Información Financiera				
Más: impuesto sobre la renta - diferido		-	(6,666)	(6,666)
Menos: gastos de manejo - diferido		-	(67,728)	(67,728)
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2005		-	(74,394)	(74,394)
Saldo al 31 de diciembre de 2005		225,000	19,859	244,859
Mas: emisión de acciones		275,000	-	275,000
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2005		**-**	30,165	30,165
Saldo al 31 de diciembre de 2005		500,000	50,024	550,024
Saldo al 31 de diciembre de 2005		500,000	182,370	682,370
Mas: ajustes a período anterior		-	(4,714)	(4,714)
Menos: declaración de dividendos		-	(50,000)	(50,000)
impuesto complementario	**14**	-	(7,272)	(7,272)
Saldo al 31 de diciembre de 2006		500,000	120,384	620,384
Efecto por cambios de principios contables a Normas Internacionales de Información Financiera				
Más: impuesto sobre la renta - diferido		-	(19,072)	(19,072)
Menos: gastos de manejo - diferido		-	(109,083)	(109,083)
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2006		-	(128,155)	(128,155)
Saldo al 31 de diciembre de 2006		500,000	(7,771)	492,229
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2006		**-**	31,146	31,146
Saldo al 31 de diciembre de 2006		B/. **500,000**	B/. **23,375**	B/. **523,375**

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2006, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2005

		2006		2005
Flujos de efectivo de actividades de operación				
Efectivo recibido de:				
Abonos de préstamos por cobrar, intereses ganados y comisión de cierre	B/.	3,213,048	B/.	2,618,402
Efectivo utilizado en:				
Gastos administrativos pagados		1,029,153		750,813
Pago de impuestos		27,490		4,743
Préstamos otorgados		3,533,022		2,413,944
Adelantos a préstamos		13,012		(3,025)
Cuentas por cobrar - otras		-		(13,250)
Total efectivo utilizado		4,602,677		3,153,225
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación		(1,389,629)		(534,823)
Flujos de efectivo de actividades de inversión				
Efectivo recibido o (utilizado) en:				
Adquisición en activo fijo		(29,824)		(57,097)
Fondos en Fideicomiso		-		(1,000)
Emisión de acciones		-		275,000
Flujos de efectivo neto, (utilizado) o proveniente en actividades de inversión		(29,824)		216,903
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento				
Efectivo (utilizado) o recibido en:				
Abonos de cuentas por pagar - accionistas		(32,332)		(265,725)
Préstamos de cuentas por pagar - otras		-		(82,787)
Préstamos recibidos		775,982		1,260,487
Préstamos abonados o cancelados		(423,510)		(2,532,962)
Bonos por pagar		1,138,000		2,000,000
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		7,462		6,903
Dividendos pagados		(50,000)		-
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento		1,415,602		385,916
(Disminución) o aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo		(3,851)		67,996
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		93,195		25,199
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	B/.	**89,344**	B/.	93,195

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 2006, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2005

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.

Mediante Acta de reunión de Junta de Accionistas de Metrocredit, S. A., celebrada el 11 de noviembre de 2004, se aprobó el cambio de nombre de la sociedad de Metrocredit, S. A. a Hipotecaria Metrocredit, S. A. y en la misma, también se aprobó el aumento de capital social de la sociedad a US $ 500,000, dividido en 500 acciones comunes de US $ 1,000 cada una.

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 a jubilados con duración promedio de 1 a 72 meses.

C. 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:	Tres millones de Balboas (B/.3,000,000.00) Vendido a totalidad
Plazo:	Cuatro años (15 de septiembre del 2009).
Tasa de interés:	Ocho por ciento anual (8%), pagadera 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.

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.

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:	Ciento treinta y ocho mil Balboas (B/.138,000.00)
Bonos disponibles para la venta:	Dos millones ochocientos sesenta y dos mil Balboas (B/.2,862,000.00),
Plazo:	Cuatro años (19 de noviembre del 2011).
Tasa de interés:	Ocho por ciento anual (8%), pagadera 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.

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.

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.

El valor de la cartera con corte al 31 de diciembre de 2006, asciende a TRES MILLONES QUINIENTOS VEINTITRES MIL OCHOCIENTOS VEINTIDOS DOLARES CON VEINTIUN CENTÉSIMOS. (US $ 3,523,822.21)

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SIETE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CINCO DOLARES CON VEINTIDOS CENTÉSIMOS. (US $ 7,741,405.22)", al 31 de diciembre de 2006

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.

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).

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2006, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2005

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

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 2006, 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.

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 establece una provisión para cuentas incobrables, equivalente al 1% de saldo de la Cartera de Préstamo al cierre del período.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2006, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2005

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

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

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

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

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

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

h) Uso de estimados

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

i) Deterioro de activo

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

j) Declaraciones 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 2006, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2005

1. Efectivo en caja y bancos

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

		2006		2005
Caja	B/.	13,013	B/.	8,121
Caja menuda		300		300
Banco Nacional de Panamá		5,104		1,636
Global Bank Corporation		-		580
Caja de Ahorros		44		2,496
Banco Trasatlántico, S. A.		2,083		5,087
Banco Trasatlántico, S. A. - jubilados		-		985
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.		1,725		5,814
Totales - cuentas corrientes		22,269		25,019
Banco Cuscatlán – Panabank		2,372		703
Caja de Ahorros		3,088		3,054
Totales - cuentas de ahorros		5,460		3,757
Banco Cuscatlán - Panabank **		46,073		46,073
Banco Cuscatlán - Panabank		170,000		80,000
Global Bank Corporation		-		20,000
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.		40,000		-
Totales – plazo fijo		256,073		146,073
Sub-totales		**283,802**		174,849
Menos: Sobregiro bancario				
Credicorp Bank, S. A.		-		40
Banco Cuscatlán – Panabank – cta. trabajo		93,233		31,785
Banco Cuscatlán – Panabank		100,611		49,829
Global Bank Corporation		-		-
Banco Trasatlántico, S. A. – jubilados		614		-
Sub-totales		**(194,458)**		(81,654)
Totales netos	B/.	**89,344**	B/.	93,195

** Para el año 2005 las condiciones del plazo fijo son: Tasa de interés 3.75% anual, vencimiento a un año. Este fondo está garantizando la línea de crédito otorgado por el Banco Cuscatlán - Panabank.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2006, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2005

2. Préstamos por cobrar - clientes

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

	2006	2005
Préstamos por cobrar	B/. 7,024,596	B/. 4,389,922
Menos: intereses no devengados	2,582,644	1,504,387
Totales préstamos por cobrar – netos	B/. **4,441,952**	B/. 2,885,535

La cartera de préstamos está constituida por préstamos a jubilados en un 20% y préstamos hipotecarios en un 80%, debidamente formalizados 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 2006 y 2005, así:

	2006	**%**	2005	**%**
Corriente	B/. 6,549,031	93.23	B/. 4,148,476	94.50
30 días	182,639	2.60	100,090	2.28
60 días	120,823	1.72	53,996	1.23
90 días	91,320	1.30	43,022	0.98
120 días	80,783	1.15	44,338	1.01
Totales	B/. **7,024,596**	100.00	B/. 4,389,922	100.00

3. Seguro pagados por adelantado

El monto de B/.**1,670** para el año 2006 y de B/.3,420 para el año 2005, 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/.**49,129** para el año 2006 y de B/.33,009 para el año 2005, corresponde al impuesto sobre la renta estimado para los períodos 2007 y 2006, respectivamente. Estos montos fueron determinados con base a la renta gravable según las declaraciones de renta de los años 2006 y 2005, respectivamente.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre 2006, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2005

5. Propiedades disponibles para la venta

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

A continuación presentamos el siguiente desglose:

Finca No.		**Valor de Adjudicación**	Valor de Avalúo
5.392 P.H.	*	B/. 17,736	B/. 22,500
120.807		10,699	18,000
214.677	*	11,290	15,000
Totales		B/. **39,725**	B/. 55,500

* 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.19)

7. Cuentas por pagar – proveedores

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

	2006	**%**	2005	%
De 1 a 30 días	B/. 2,546	46.07	B/. 7,209	38.02
De 31 a 60 días	1,326	24.00	6,217	32.78
De 61 a 90 días	-	-	2,323	12.25
De 91 a 120 ó más	1,654	29.93	3,214	16.95
Totales	B/. **5,526**	100.00	B/. 18,963	100.00

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2006, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2005

8. Préstamos por pagar - bancos

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

PORCIÓN CORRIENTE			**2006**	2005
BANCO CUSCATLÁN - PANABANK				
Préstamo No.	Fecha vencimiento			
Varios préstamos	2005 - 2008	Hasta diciembre 2006	B/. 56,628	B/. 19,397
Garantía: Plazo fijo por la suma de B/.66,073				
Total de hipotecas garantizando la línea B/.268,500				
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A.				
Préstamo No.	Fecha vencimiento			
Varios préstamos	2005 - 2010	Hasta diciembre 2006	196,260	49,838
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Garantía: Plazo fijo por la suma de B/.40,000				
Total de hipotecas garantizando la línea B/.110,275				
CAJA DE AHORROS				
Préstamo No.	Fecha vencimiento			
Varios préstamos	2006 - 2007	Hasta diciembre 2006	82,088	-
Total de hipotecas garantizando la línea B/.299,035				
Totales			**334,976**	69,235
PORCIÓN LARGO PLAZO				
BANCO CUSCATLÁN – PANABANK			67,073	46,861
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A.			199,060	132,540
Totales			B/. **266,133**	B/. 179,401

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2006, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2005

8. Préstamos por pagar – bancos (continuación)

Los saldos adeudados a los Bancos, se cancelaron en los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2005, con el producto de la venta de los Bonos Hipotecarios, por valor de tres millones de balboas (B/.3,000,000), de las cuales se colocaron dos millones trescientos setenta y dos mil balboas (B/. 2,811,000), quedando el monto de ciento ochenta y nueve mil balboas (B/.189,000) de esta Emisión de Bonos, para ser colocados de acuerdo a la necesidad del flujo de efectivo de la empresa. Esta emisión de Bonos Hipotecarios, esta debidamente autorizada por la Comisión Nacional de Valores.

9. Impuestos y retenciones por pagar

El importe de B/.**3,880** para el año 2006 y de B/.1,619 para el año 2005, 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 2006 y 2005, respectivamente. Este monto se paga en el mes siguiente, es decir, en el mes de enero de 2006 y 2005.

10. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.**248,728** para el año 2006 y de B/.179,277 para el año 2005, corresponde al impuestos 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 y se le descontó el crédito correspondiente al impuesto sobre la renta estimados del año 2005 y 2004, respectivamente.

11. Cuentas por pagar – accionistas

El monto de B/.**21,965** para el año 2006 y de B/.54,296 para el año de 2005, corresponde a préstamos otorgados por los accionistas, no devengan interés, no tiene fecha de vencimiento.

12. 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.

	2006	2005
Saldos al inicio del período	B/. 109,083	B/. 67,728
Total de ingresos al 31 de diciembre, previamente informado	174,485	88,786
Menos: monto diferido por amortizar	**172,785**	109,083
Total de ingresos del período	B/. **110,783**	B/. 47,431

13. Impuesto sobre la renta – diferido

El importe de impuesto sobre la renta – diferido para el año 2006 asciende a B/.**38,183** y para el año 2005 a B/.19,072 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.

14. Utilidades no distribuidas

A las utilidades no distribuidas se le aplicó el monto de B/.**7,272** para el año 2006 y de B/.4,192 para el año 2005 correspondiente al impuesto complementario pagado por cuenta de los accionistas en concepto de adelanto al impuesto de dividendos.

15. Gasto de personal

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, los gastos de personal se detallan así:

	2006	2005
Salarios	B/. 93,274	B/. 50,796
Vacaciones	6,001	3,248
Décimo tercer mes	7,723	4,215
Bonificación	4,267	3,627
Gasto de representación	4,667	-
Prestaciones laborales	1,320	1,455
Prestaciones sociales	14,615	7,848
Totales	B/. **131,867**	B/. 71,189

El número de empleados durante el período terminados al 31 de diciembre de 2006 y 2005, fue de **18** y 17, respectivamente.

INFORMACIÓN ADICIONAL

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

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

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2006, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2005

Al 31 de diciembre de 2006	Terreno	Edificio	Equipo rodante	Equipo de oficina	Mobiliario y enseres	Instalación y mejoras	Totales
COSTO DE ADQUISICIÓN							
Saldos al inicio del año	B/. 11,030	B/. 60,000	B/. 51,522	B/. 72,486	B/. 42,596	B/. 10,295	B/. 247,929
Más: adiciones	-	-	14,260	9,208	6,356	-	29,824
Menos: ventas y descartes	(-)	(-)	(1,560)	(-)	(-)	(-)	(1,560)
Saldos al 30 de septiembre	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 30 de septiembre	(11,030)	(12,833)	(33,058)	(51,779)	(23,236)	(8,444)	(129,350)
Saldo neto	**-**	**47,167**	**31,164**	**29,915**	**25,716**	**1,851**	**135,813**
Al 31 de diciembre de 2005							
COSTO DE ADQUISICIÓN							
Saldos al inicio del año	11,030	60,000	28,961	48,941	34,216	7,684	190,832
Más: adiciones	-	-	22,561	23,545	8,380	2,611	57,097
Saldos al final del año	11,030	60,000	51,522	72,486	42,596	10,295	247,929
DEPRECIACIÓN ACUMULADA							
Saldos al inicio del año	(-)	(8,833)	(20,494)	(27,754)	(15,082)	(6,918)	(79,081)
Más: gastos del período	(-)	(2,000)	(3,856)	(9,502)	(3,758)	(873)	(19,989)
Saldos al final del año	(-)	(10,833)	(24,350)	(37,256)	(18,840)	(7,791)	(99,070)
Saldo neto	B/. 11,030	B/. 49,167	B/. 27,172	B/. 35,230	B/. 23,756	B/. 2,504	B/. 148,859

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2006, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2005

	NOTAS		2006		2005
Gastos de personal	**15**	B/.	131,867	B/.	71,189
Honorarios profesionales			146,146		153,464
Viáticos y viajes			1,395		21,470
Atención a clientes y empleados			9,334		13,523
Papelería y útiles de oficina			10,012		10,020
Papel sellado y timbres			2,210		2,566
Alquileres			21,000		17,850
Luz			8,791		6,686
Teléfono y fax			7,318		8,724
Cuotas y suscripciones			8,062		8,951
Combustibles y transporte			5,206		6,634
Aseo y limpieza			2,126		1,840
Correo y porte postal			16,946		7,951
Propaganda			56,173		44,347
Impuestos nacionales			28,612		74,635
Seguros			65,247		41,510
Servicios de descuentos			309		-
Depreciaciones y amortizaciones			30,618		19,989
Alquiler de equipo			22,891		9,065
Reparación y mantenimiento			19,641		13,986
Bancarios			30,453		23,130
Intereses financieros			72,631		176,776
Intereses de bonos			203,131		40,000
I.T.B.M.S. - asumido			9,949		-
Traspasos placas y revisados			276		357
Estacionamiento			799		-
Entrenamiento al empleados			660		139
Uniformes			-		730
Donación			12,170		750
Legales y notariales			8,027		10,606
Cuentas incobrables			137,945		98,985
Multas y recargos			8,138		-
Pérdida en venta de activo			322		-
Varios			553		362
Totales		B/.	**1,078,958**	B/.	886,235

ABS TRUST

ABS TRUST INC.
Tel.: (507) 214-3775 • Fax: (507) 214-3776
Calle 52 y Elvira Méndez, _Edif. El Dorado, Piso Nº. 3
Apartado 0830 - 01202, Panamá, Panamá.

Ciudad de Panamá, Febrero del año 2007.

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 fuere 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 31 de Diciembre de 2006 tiene un valor de TRES MILLONES QUINIENTOS VEINTITRES MIL OCHOCIENTOS VEINTIDOS DOLARES CON VEINTIUN CENTESIMOS (US$3.523.822,21).

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 SETECIENTOS CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CINCO DOLARES CON VEINTIDOS CENTESIMOS (US$7.741.405,22)

Quedamos a su disposición para cualquier Información adicional.

Cordialmente,

FABIAN ENRIQUE BULLA.
Gerente General.
ABS TRUST INC.

COMISIÓN NACIONAL DE VALORES
UNIDAD DE GESTION DE INFORMACIÓN
RECEPCION DE DOCUMENTOS
Recibido por: Gisela
Fecha: 5/2/07 Hora: 2:01
Consecutivo de Entrada: 29445

Ciudad de Panamá, Enero 16 del año 2007.

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 31 de Diciembre de 2006 de QUINIENTOS SESENTA Y TRES DOLARES CON SETENTA Y SEIS CENTESIMOS (US$ 563,76).

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Cordialmente,

FABIAN ENRIQUE BULLA.
Gerente General.
ABS TRUST INC.

COMISIÓN NACIONAL DE VALORES
UNIDAD DE GESTION DE INFORMACIÓN
RECEPCION DE DOCUMENTOS
Recibido por
Fecha: 16/1/07 Hora: 3:19
Consecutivo de Entrada: 29146

REPUBLICA DE PANAMA
20.3.07 B/. 4.00
POSTAL

----------DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA----------

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintitrés (23) días del mes de marzo del año dos mil siete (2007), ante mí, **CARLOS STRAH CASTRELLON**, Notario Público Décimo del Circuito Notarial de Panamá, varón, panameño, portador de la cédula de identidad personal número ocho – ciento cuarenta y siete – ochocientos dos (8-147-802); comparecieron personalmente: **ALBA CUBILLA GONZALEZ**, mujer, panameña, mayor de edad, soltera, vecina de esta ciudad, con cédula de identidad personal número cuatro – ciento cuarenta y siete – dos mil setecientos noventa (4-147-2790), **RAMON CASTILLERO**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número seis – veintiséis –doscientos cincuenta y cuatro (6-26-254) y **JOSÉ MARÍA HERRERA**, varón, panameño, mayor de edad, soltero, con cédula de identidad personal número ocho – ciento noventa y cinco – ochocientos treinta y dos (8-195-832), Presidente, Tesorero y Gerente General respectivamente de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**, Sociedad Anónima debidamente registrada a la Ficha doscientos noventa y tres mil novecientos cuarenta y uno (293941), Rollo cuarenta y cuatro mil cincuenta y cinco (44055), Imagen cero, cero cuarenta y cinco (0045), de la Sección de Micropelículas Mercantil del Registro Público, todos con residencia en Panamá, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, lo siguiente::----------

a. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente a **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**----------

b. Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre los hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.----------

c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**, para el período correspondiente del uno (1) de enero de dos mil cinco (2005) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil seis (2006).----------

d. Que los firmantes:----------

d.1) Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa;----------

d.2) Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el período en el que los

reportes han sido preparados;----------

d.3) Han evaluado la efectividad de los controles internos de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros;----------

d.4) Han presentado en los estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.----------

e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **BARRETO Y ASOCIADOS**, lo siguiente:----------

e.1) Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicando a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos;----------

e.2) Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.,** ----------

f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.,** o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.----------

Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Comisión Nacional de Valores.----------

==========

Leída como le fue la misma en presencia de los testigos instrumentales **SIMION RODRIGUEZ**, con cédula de identidad personal número nueve–ciento setenta y cuatro–doscientos (9-174-200) y **MAITA GONZALEZ**, con cédula de identidad personal número ocho–quinientos dieciséis–dos mil doscientos siete (8-516-2207), mayores de edad, vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y declaro hábiles para este cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y firmamos todos para constancia, ante mí, el Notario, que doy fe.----------

ALBA CUBILLA GONZALEZ | **RAMON CASTILLERO** | **JOSÉ MARÍA HERRERA**

SIMION RODRIGUEZ | **MAITA GONZALEZ**

REPUBLICA DE PANAMA
NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO

Carlos Strah Castrellón
NOTARIO PUBLICO DECIMO

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACION

Al 30 de septiembre de 2007, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2006

ACTIVO	NOTAS	2007	2006
Activo corriente			
Efectivo en caja y bancos	1	B/. 928,165	B/. 283,802
Préstamos por cobrar - clientes	2	10,284,820	7,024,596
Cuentas por cobrar - ch. devueltos		303	-
Adelanto a préstamos por cobrar		201	9,987
Adelanto a compra		57,775	-
Seguros pagados por adelantado	3	2,285	1,670
Impuesto sobre la renta - estimado	4	49,129	49,129
Total activo corriente		11,322,678	7,369,184
Propiedades disponibles para la venta	5	21,298	39,725
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	6	177,687	135,813
Otros activos			
Cuentas por cobrar - otras	7	101,995	2,305
Reclamo por cobrar - C.S.S.		591	-
Depósito de garantía		1,726	1,326
Gastos de organización, neto de amortización acumulada	8	33,147	-
Fondos en Fideicomiso	C	1,000	1,000
Total otros activos		138,459	4,631
Total activo		B/. **11,660,122**	B/. 7,549,353
Cuentas de Orden			
Valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar		B/. **19,075,737**	B/. 13,209,526

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACION

Al 30 de septiembre de 2007, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2006

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	NOTAS	2007	2006
Pasivo corriente			
Sobregiros bancarios	1	B/. 269,230	B/. 194,458
Cuentas por pagar - proveedores	9	4,812	5,526
Cuentas por pagar - honorarios		15,850	15,850
Préstamos por pagar - bancos	10	265,866	334,976
Impuesto y retenciones por pagar	11	2,717	3,880
Abonos que no corresponden		2,717	2,850
Impuesto sobre la renta por pagar	12	533,023	248,728
Total pasivo corriente		1,094,215	806,268
Pasivo largo plazo			
Bonos por pagar	C	5,705,000	3,138,000
Préstamos por pagar - bancos	10	158,037	266,133
Total pasivo largo plazo		5,863,037	3,404,133
Otros pasivos			
Cuentas por pagar - otras		5,008	-
Cuentas por pagar - terceros		123,829	-
Cuentas por pagar - accionistas		-	21,965
Intereses no devengados	2	3,088,069	2,582,644
Ingresos - gastos de manejo no devengados	13	419,903	172,785
Impuesto sobre la renta - diferido	14	112,318	38,183
Total otros pasivos		3,749,127	2,815,577
Total pasivo		10,706,379	7,025,978
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social autorizado			
1,000 acciones comunes con un valor nominal de B/.1,000 cada una, emitidas y en circulación 700 al 30 de septiembre de 2007 y de 500 al 31 de diciembre de 2006.		700,000	500,000
Utilidades no distribuidas	15	253,743	23,375
Total patrimonio de los accionistas		953,743	523,375
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		B/. 11,660,122	B/. 7,549,353

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

	NOTAS		2007	%		2006	%		AUMENTO O (DISMINUCION)	%
Ingresos										
Intereses ganados		B/.	1,195,659	70	B/.	820,044	70	B/.	375,615	46
Ingresos - gastos de manejo	13		112,732	7		110,783	9		1,949	2
Intereses ganados - plazos fijos			23,473	1		7,462	1		16,011	-
Otros ingresos			370,996	22		240,055	20		130,941	55
Total ingresos			1,702,860	100		1,178,344	100		524,516	45
Menos:										
Gastos generales y administrativos	16		925,467	54		1,078,958	92		(153,491)	(14)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta			777,393	46		99,386	8		678,007	-
Menos: impuesto sobre la renta										
Estimado			303,186	18		49,129	4		254,057	-
Diferido			74,135	4		19,111	2		55,024	-
Total impuesto sobre la renta			377,321	22		68,240	6		309,081	-
Utilidad neta		B/.	**400,072**	24	B/.	31,146	2	B/.	368,926	-

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 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
Mas: ajustes a período anterior		-	(4,714)	(4,714)
Menos: declaración de dividendos		-	(50,000)	(50,000)
impuesto complementario	15	-	(7,272)	(7,272)
Saldo al 31 de diciembre de 2006		500,000	120,384	620,384
Efecto por cambios de principios contables a Normas Internacionales de Información Financiera				
Más: impuesto sobre la renta - diferido		-	(19,072)	(19,072)
Menos: gastos de manejo - diferido		-	(109,083)	(109,083)
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2006		-	(128,155)	(128,155)
Saldo al 31 de diciembre de 2006		500,000	(7,771)	492,229
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2006		-	31,146	31,146
Saldo al 31 de diciembre de 2006		500,000	23,375	523,375
Saldo al 31 de diciembre de 2006		500,000	241,614	741,614
Más: emisión de acciones		100,000	-	100,000
aporte de accionista		100,000	-	100,000
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 30 de septiembre de 2007		700,000	64,639	764,639
Efecto por cambios de principios contables a Normas Internacionales de Información Financiera				
Más: impuesto sobre la renta - diferido		-	(38,183)	(38,183)
Menos: gastos de manejo - diferido		-	(172,785)	(172,785)
Utilidad neta al 30 de septiembre de 2007		-	(210,968)	(210,968)
Saldo al 30 de septiembre de 2007		700,000	(146,329)	553,671
Utilidad neta al 30 de septiembre de 2007		-	400,072	400,072
Saldo al 30 de septiembre de 2007		B/. 700,000	B/. 253,743	B/. 953,743

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Del 1 de enero al 30 de septiembre 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/. 4,064,582	B/. 3,213,048
Efectivo (utilizado) en:		
Gastos administrativos pagados	(903,750)	(1,029,153)
Pago de impuestos	(58,565)	(27,490)
Préstamos otorgados	(4,746,098)	(3,533,022)
Adelantos a préstamos	9,786	(13,012)
Total efectivo (utilizado)	(5,698,627)	(4,602,677)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación	(1,634,045)	(1,389,629)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Efectivo (utilizado) en:		
Adquisición en activo fijo	(69,851)	(29,824)
Depósito en garantía	(400)	-
Adelanto a compra - local	(57,775)	-
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de inversión	(128,026)	(29,824)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Efectivo (utilizado) o recibido en:		
Abonos de cuentas por pagar - accionistas	(121,605)	(32,332)
Préstamos recibidos	128,963	775,982
Préstamos abonados o cancelados	(306,169)	(423,510)
Bonos por pagar	2,567,000	1,138,000
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	23,473	7,462
Dividendos pagados	(60,000)	(50,000)
Aporte de accionista	100,000	-
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento	2,331,662	1,415,602
Aumento o (disminución) en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo	569,591	(3,851)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	89,344	93,195
Efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de septiembre	B/. 658,935	B/. 89,344

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre 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.

Mediante Acta de reunión de Junta de Accionistas de Metrocredit, S. A., celebrada el 11 de noviembre de 2004, se aprobó el cambio de nombre de la sociedad de Metrocredit, S. A. a Hipotecaria Metrocredit, S. A.

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

C. 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:	Tres millones de Balboas (B/.3,000,000.00) Vendido en su totalidad
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 30 de septiembre 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.

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:	Un millón novecientos cuarenta y seis mil Balboas (B/.2,705,000.00)
Bonos disponibles para la venta:	Doscientos noventa y cinco mil Balboas (B/.295,000.00)
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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2007, asciende a TRES MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS VEINTE DOLARES CON OCHENTA Y OCHO CENTÉSIMOS. (US $ 3,467,720.88)

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO DOLARES CON TREINTA CENTÉSIMOS. (US $ 7,864,264.30), para la misma fecha.

Fideicomiso II
El valor de la cartera con corte al 30 de septiembre de 2007, asciende a TRES MILLONES CIENTO TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS DIECISIETE DOLARES CON DIEZ CENTÉSIMOS. (US $ 3,131,617.10)

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a CINCO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS DOLARES CON SETENTA Y CINCO CENTÉSIMOS. (US $ 5,659,576.75), 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 30 de septiembre 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.

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 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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2007, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2006

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

d) Reconocimiento de ingresos y gastos (continuación)

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.

Depreciación:

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

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2007, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2006

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

h) Uso de estimados

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

i) Deterioro de activo

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

j) Declaración de renta

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre 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/.	13,683	B/.	13,013
Caja menuda		500		300
Banco Nacional de Panamá		8,158		5,104
Caja de Ahorros		3,638		44
Banco Trasatlántico, S. A.		7,818		2,083
Banco Trasatlántico, S. A. - jubilados		9,441		-
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.		10,000		1,725
Banco Cuscatlán – Panabank - Penonomé		2,074		-
Totales - cuentas corrientes		55,312		22,269
Banco Cuscatlán – Panabank		3,692		2,372
Caja de Ahorros		3,088		3,088
Totales - cuentas de ahorros		6,780		5,460
Banco Cuscatlán - Panabank		46,073		46,073
Banco Cuscatlán - Panabank		270,000		170,000
Global Bank Corporation		350,000		-
Banco Trasatlántico, S. A.		10,000		-
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.		190,000		40,000
Totales – plazo fijo		866,073		256,073
Sub-totales		928,165		283,802
Menos: Sobregiro bancario				
Banco Cuscatlán – Panabank – cta. trabajo		105,030		93,233
Banco Cuscatlán – Panabank		118,188		100,611
Banco Trasatlántico, S. A. – jubilados		-		614
Global Bank Corporation		45,345		-
Banco Cuscatlán – Panabank - Chitré		98		-
Banco Cuscatlán – Panabank – Penonomé		569		-
Sub-totales		(269,230)		(194,458)
Totales netos	B/.	658,935	B/.	89,344

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre 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/. 10,284,820	B/. 7,024,596
Menos: intereses no devengados	3,088,069	2,582,644
Totales préstamos por cobrar – netos	B/. 7,196,751	B/. 4,441,952

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

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

A continuación presentamos un análisis de morosidad de los saldos de los préstamos por cobrar, al 30 de septiembre de 2007 y al 31 de diciembre de 2006, así:

	2007	%	2006	%
Corriente	B/. 9,563,853	92.99	B/. 6,549,031	93.23
30 días	250,950	2.44	182,639	2.60
60 días	202,611	1.97	120,823	1.72
90 días	155,301	1.51	91,320	1.30
120 días	112,105	1.09	80,783	1.15
Totales	B/. 10,284,820	100.00	B/. 7,024,596	100.00

3. **Seguro pagados por adelantado**
El monto de B/.2,285 para septiembre de 2007 y de B/.1,670 para diciembre 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/.49,129 para septiembre de 2007 y para diciembre de 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 FINANCIEROS
Al 30 de septiembre 2007, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2006

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

A continuación presentamos el siguiente desglose:

Finca No.		Valor de Adjudicación	Valor de Avalúo
120.807		B/. 10,560	B/. 18,000
214.677	*	10,738	15,000
Totales		B/. 21,298	B/. 33,000

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

6. **Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas**
(Véase detalle en la página No.20)

7. **Cuentas por cobrar – otras**
El monto de B/.**101,995** para septiembre 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/.**33,147** para septiembre de 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/.2,113.

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/. -	-	B/. 2,546	46.07
De 31 a 60 días	2,413	50.15	1,326	24.00
De 61 a 90 días	481	10.00	-	-
De 91 a 120 ó más	1,918	39.85	1,654	29.93
Totales	B/. 4,812	100.00	B/. 5,526	100.00

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2007, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2006

10. **Préstamos por pagar - bancos**

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

PORCIÓN CORRIENTE			2007	2006
BANCO CUSCATLÁN - PANABANK				
Préstamo No.	Fecha vencimiento			
Varios préstamos	2005 - 2009	Hasta septiembre 2007	B/. 7,008	B/. 56,628
Garantía: Plazo fijo por la suma de B/.316,073				
Total de hipotecas garantizando la línea B/.57,329				
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A.				
Préstamo No.	Fecha vencimiento			
Varios préstamos	2005 - 2010	Hasta septiembre 2007	80,296	196,260
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Garantía: Plazo fijo por la suma de B/.190,000				
Total de hipotecas garantizando la línea B/.481,088				
CAJA DE AHORROS				
Préstamo No.	Fecha vencimiento			
Varios préstamos	2006 - 2008	Hasta septiembre 2007	178,562	82,088
Total de hipotecas garantizando la línea B/.173,029				
Totales			265,866	334,976
PORCIÓN LARGO PLAZO				
BANCO CUSCATLÁN – PANABANK			17,231	67,073
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A.			140,806	199,060
Totales			B/. 158,037	B/. 266,133

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2007, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2006

11. Impuestos y retenciones por pagar

El importe de B/.2,717 para septiembre de 2007 y de B/.3,880 para diciembre 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 septiembre de 2007 y en el mes diciembre de 2006, respectivamente. Este monto se paga en el mes siguiente, es decir, en el mes de octubre de 2007 y en el mes de enero de 2007.

12. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.533,023 para septiembre de 2007 y de B/.248,728 para diciembre de 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. Además, el monto de B/.533,023, incluye el importe de B/.303,186, correspondiente al impuesto causado para el período terminado al 30 de septiembre de 2007.

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 30 de septiembre de 2007 y al 31 de diciembre de 2006, previamente informado	359,850	174,485
Menos: monto diferido por amortizar	419,903	172,785
Totales de ingresos del período	B/. 112,732	B/. 110,783

14. Impuesto sobre la renta – diferido

El importe de impuesto sobre la renta – diferido para septiembre de 2007 asciende a B/.112,318 y para diciembre de 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 septiembre de 2007 y de B/.7,272 para diciembre de 2006 correspondiente al impuesto complementario pagado por cuenta de los accionistas en concepto de adelanto al impuesto de dividendos.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2007, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2006

16. Gasto de personal

Al 30 de septiembre de 2007 y al 31 de diciembre de 2006, los gastos de personal se detallan así:

	2007	2006
Salarios	B/. 82,463	B/. 93,274
Vacaciones	7,200	6,001
Décimo tercer mes	6,210	7,723
Bonificación	-	4,267
Gasto de representación	-	4,667
Prestaciones laborales	480	1,320
Prestaciones sociales	13,418	14,615
Totales	B/. 109,771	B/. 131,867

La empresa tiene 22 y 18 empleados al cierre del período terminado al 30 de septiembre de 2007 y al 31 de diciembre de 2006, respectivamente.

INFORMACIÓN ADICIONAL

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

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

Del 1 de enero al 30 de septiembre de 2007, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2006

Al 30 de septiembre de 2007	Terreno	Edificio	Equipo rodante	Equipo de oficina	Mobiliario y enseres	Instalación y mejoras	Letreros	Totales
COSTO DE ADQUISICIÓN								
Saldos al inicio del año	B/. -	B/. 60,000	B/. 64,222	B/. 81,694	B/. 48,952	B/. 10,295	B/. -	B/. 265,163
Más:. adiciones	-	-	16,500	26,723	16,029	-	10,599	69,851
Saldos al 30 de septiembre	-	60,000	80,722	108,417	64,981	10,295	10,599	335,014
DEPRECIACIÓN ACUMULADA								
Saldos al inicio del año	(-)	(12,833)	(33,058)	(51,779)	(23,236)	(8,444)	(-)	(129,350)
Más: gastos del período	(-)	(1,500)	(8,020)	(14,154)	(3,220)	(490)	(593)	(27,977)
Saldos al 30 de septiembre	(-)	(14,333)	(41,078)	(65,933)	(26,456)	(8,934)	(593)	(157,327)
Saldos netos	-	**45,667**	**39,644**	**42,484**	**38,525**	**1,361**	**10,006**	**177,687**
Al 31 de diciembre de 2006								
COSTO DE ADQUISICIÓN								
Saldos al inicio del año	11,030	60,000	51,522	72,486	42,596	10,295	-	247,929
Más: adiciones	-	-	14,260	9,208	6,356	-	-	29,824
Menos: ventas y descartes	(-)	(-)	(1,560)	(-)	(-)	(-)	(-)	(1,560)
Saldos al final del año	11,030	60,000	64,222	81,694	48,952	10,295	-	276,193
DEPRECIACIÓN ACUMULADA								
Saldos al inicio del año	(-)	(10,833)	(24,350)	(37,256)	(18,840)	(7,791)	(-)	(99,070)
Más: gastos del período	(-)	(2,000)	(9,046)	(14,523)	(4,396)	(653)	(-)	(30,618)
Menos: ventas y descartes	(11,030)	-	338	-	-	-	-	(10,692)
Saldos al final del año	(11,030)	(12,833)	(33,058)	(51,779)	(23,236)	(8,444)	(-)	(140,380)
Saldos netos	B/. -	B/. 47,167	B/. 31,164	B/. 29,915	B/. 25,716	B/. 1,851	B/. -	B/. 135,813

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

GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS
Del 1 de enero al 30 de septiembre de 2007, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2006

	NOTAS	SUCURSALES PANAMA	CHITRE	SANTIAGO	2007	2006	AUMENTO O (DISMINUCION)
Gastos de personal	16	B/. 103,287	B/. 3,496	B/. 2,988	B/. 109,771	B/. 131,867	B/. (22,096)
Honorarios profesionales		111,741	-	-	111,741	146,146	(34,405)
Viáticos y viajes		1,986	200	1,525	3,711	1,395	2,316
Atención a clientes y empleados		22,228	29	85	22,342	9,334	13,008
Papelería y útiles de oficina		10,848	634	693	12,175	10,012	2,163
Papel sellado y timbres		2,040	36	21	2,097	2,210	(113)
Alquileres		17,375	1,350	1,200	19,925	21,000	(1,075)
Luz		8,018	495	824	9,337	8,791	546
Teléfono y fax		6,150	827	761	7,738	7,318	420
Cuotas y suscripciones		2,513	-	-	2,513	8,062	(5,549)
Combustibles y transporte		5,773	316	119	6,208	5,206	1,002
Aseo y limpieza		841	39	50	930	2,126	(1,196)
Correo y porte postal		9,640	29	-	9,669	16,946	(7,277)
Propaganda		51,606	1,425	2,643	55,674	56,173	(499)
Impuestos nacionales		30,042	220	240	30,502	28,612	1,890
Seguros		52,210	55	-	52,265	65,247	(12,982)
Servicios de descuentos		493	-	-	493	309	184
Depreciaciones y amortizaciones		24,911	1,510	1,556	27,977	30,618	(2,641)
Organización		-	1,099	1,014	2,113	-	2,113
Alquiler de equipo		30,069	1,132	380	31,581	22,891	8,690
Reparación y mantenimiento		26,828	644	1,967	29,439	19,641	9,798
Bancarios		111,544	39	583	112,166	30,453	81,713
Intereses financieros		54,750	45	87	54,882	72,631	(17,749)
Intereses de bonos		180,839	-	-	180,839	203,131	(22,292)
I.T.B.M.S. - asumido		5,262	122	47	5,431	9,949	(4,518)
Traspasos placas y revisados		165	-	75	240	276	(36)
Acarreo y flete		-	140	140	280	-	280
Estacionamiento		1,343	-	-	1,343	799	544
Entrenamiento al empleados		2,787	-	-	2,787	660	2,127
Uniformes		1,658	-	-	1,658	-	1,658
Donación		950	-	-	950	12,170	(11,220)
Legales y notariales		6,725	-	-	6,725	8,027	(1,302)
Cuentas incobrables		-	-	-	-	137,945	(137,945)
Multas y recargos		9,581	-	-	9,581	8,138	1,443
Pérdida en venta de activo		-	-	-	-	322	(322)
Varios		339	45	-	384	553	(169)
Totales		B/. 894,542	B/. 13,927	B/. 16,998	B/. 925,467	B/. 1,078,958	B/. (153,491)

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

GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS
Del 1 de enero al 30 de septiembre de 2007, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2006

	NOTAS	PANAMA	SUCURSALES CHITRE	SANTIAGO	2007	2006	AUMENTO O (DISMINUCION)
Gastos de personal	16	B/. 103,287	B/. 3,496	B/. 2,988	B/. 109,771	B/. 131,867	B/. (22,096)
Honorarios profesionales		111,741	-	-	111,741	146,146	(34,405)
Viáticos y viajes		1,986	200	1,525	3,711	1,395	2,316
Atención a clientes y empleados		22,228	29	85	22,342	9,334	13,008
Papelería y útiles de oficina		10,848	634	693	12,175	10,012	2,163
Papel sellado y timbres		2,040	36	21	2,097	2,210	(113)
Alquileres		17,375	1,350	1,200	19,925	21,000	(1,075)
Luz		8,018	495	824	9,337	8,791	546
Teléfono y fax		6,150	827	761	7,738	7,318	420
Cuotas y suscripciones		2,513	-	-	2,513	8,062	(5,549)
Combustibles y transporte		5,773	316	119	6,208	5,206	1,002
Aseo y limpieza		841	39	50	930	2,126	(1,196)
Correo y porte postal		9,640	29	-	9,669	16,946	(7,277)
Propaganda		51,606	1,425	2,643	55,674	56,173	(499)
Impuestos nacionales		30,042	220	240	30,502	28,612	1,890
Seguros		52,210	55	-	52,265	65,247	(12,982)
Servicios de descuentos		493	-	-	493	309	184
Depreciaciones y amortizaciones		24,911	1,510	1,556	27,977	30,618	(2,641)
Organización		-	1,099	1,014	2,113	-	2,113
Alquiler de equipo		30,069	1,132	380	31,581	22,891	8,690
Reparación y mantenimiento		26,828	644	1,967	29,439	19,641	9,798
Bancarios		111,544	39	583	112,166	30,453	81,713
Intereses financieros		54,750	45	87	54,882	72,631	(17,749)
Intereses de bonos		180,839	-	-	180,839	203,131	(22,292)
I.T.B.M.S. - asumido		5,262	122	47	5,431	9,949	(4,518)
Traspasos placas y revisados		165	-	75	240	276	(36)
Acarreo y flete		-	140	140	280	-	280
Estacionamiento		1,343	-	-	1,343	799	544
Entrenamiento al empleados		2,787	-	-	2,787	660	2,127
Uniformes		1,658	-	-	1,658	-	1,658
Donación		950	-	-	950	12,170	(11,220)
Legales y notariales		6,725	-	-	6,725	8,027	(1,302)
Cuentas incobrables		-	-	-	-	137,945	(137,945)
Multas y recargos		9,581	-	-	9,581	8,138	1,443
Pérdida en venta de activo		-	-	-	-	322	(322)
Varios		339	45	-	384	553	(169)
Totales		B/. 894,542	B/. 13,927	B/. 16,998	B/. 925,467	B/. 1,078,958	B/. (153,491)

IV PARTE

El emisor divulgará esta información enviando copia de los mismos a los tenedores de Bonos durante el mes de noviembre de 2007

Firma

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"