



Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.

**INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL
FORMULARIO IN-A
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007**

BOLSA DE VALORES DE PANAMÁ, S.A.
Recibido por: Burda
Fecha: 31/3/08.

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR: Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.

VALORES QUE HA REGISTRADO: CNV21-2004 de 11 de febrero de 2004 de Bonos Corporativos por el monto B/.12,000,000; CNV221-05 del 20 de septiembre de 2005 por VCN's por el monto de B/.17,000,000 millones; CNV257-05 de 20 de octubre de 2005 por VCN's por el monto de B/.10,000,000 y; CNV284-05 del 25 de noviembre de 2005 por Bonos Corporativos por el monto de B/.7,500,000 millones, CNV40-2006 de 21 de febrero de 2006 por VCN's por el monto de B/.5,000,000; CNV270-06 de 30 de noviembre de 2006 por el monto de B/.12,000,000; CNV 316-07 de 12 diciembre de 2007 por el monto de B/.40,000,000.

NÚMERO DE TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfono 302-5464; Fax 263-6547

DIRECCION DEL EMISOR: Las oficinas principales se encuentran ubicadas en la esquina formada por la Vía España y la calle 50 en la ciudad de Panamá, su apartado postal es el 0823-05416, zona 7; teléfono 302-5464; fax número 263-6547; E-Mail unesa@unesa.com

I PARTE

I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo

La Sociedad denominada Compañía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. fue constituida mediante la Escritura Pública Número 5480 del 28 de octubre de 1966, otorgada ante la Notaría Cuarta del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita en el Registro Público, Sección de Personas Mercantil al tomo 572, folio 1, asiento 118040.

A partir del 21 de mayo 2003 entró en vigencia el convenio de fusión por absorción celebrado entre las afiliadas Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., Compañía Administradora Sucasa, S. A. y Constructora Coamco, S. A., todas bajo control común de Unión Nacional de Empresas, S. A. El convenio fue inscrito mediante la Escritura Pública No.4436 del 26 de marzo de 2003.

El 30 de junio de 2005, Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. adquirió el 99% de las acciones de Hoteles del Caribe, S. A. y se incluye en los estados financieros consolidados como subsidiaria.

A partir del 8 de noviembre de 2005 entró en vigencia el convenio de fusión por absorción celebrado entre las afiliadas Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Alquileres Coamco, S. A. ambas bajo el control común de Unión Nacional de Empresas, S. A. El convenio fue inscrito mediante la Escritura Pública No.14911 del 26 de octubre de 2005.

Durante el año 2006, Hoteles del Caribe, S. A. adquirió el 100% de las acciones de Sanno Investors Ltd. y se incluye en los estados financieros consolidados como su subsidiaria.

B. Pacto Social y Estatutos

1. No hay estipulaciones con uno o más de sus directores o dignatarios, en los cuales tengan intereses, de forma directa o indirecta.

2. Con relación a los directores, dignatarios, ejecutivos o administradores, no hay cláusulas del pacto social o de los estatutos con relación: (a) la facultad de votar en una propuesta, arreglo o contrato en la que tenga interés; (b) la facultad para votar por una compensación para sí mismo o cualquier miembro de la Junta Directiva, en ausencia de un quórum independiente; (c) retiro o no retiro de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores por razones de edad; y (d) número de acciones, si hay alguno, requeridas para ser director o dignatarios.
3. No hay acción necesaria para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones que sean más exigentes que las requeridas por la Ley.
4. Las asambleas generales anuales y las asambleas extraordinarias, se convocan en conjunto con las celebradas por Unión Nacional de Empresas, S. A., ya que es una subsidiaria 100% de la misma. Se realiza una asamblea anual y las extraordinarias cuando pueden ser convocadas por el Presidente o Junta Directiva, como también cuando así lo soliciten los accionistas que sea dueños de la mayoría de las acciones emitidas y en circulación con derecho a voto.
5. No hay limitación en los derechos para ser propietario de valores, incluyendo las limitaciones impuestas por ley extranjera o el pacto social a los derechos de accionistas no residentes o extranjeros para ejercer derechos de voto.
6. No hay cláusula en el pacto social, estatutos o acuerdos de accionistas que limite, difiera, restrinja o prevenga el cambio de control accionario del emisor o sus subsidiarias, en caso de fusión, adquisición o reestructuración corporativa.
7. No hay condiciones impuestas por el pacto social sobre modificaciones al capital que sean más rigurosas que las requeridas por Ley.

C. Descripción del Negocio.

1. **Giro Normal de Negocios.** Se dedica principalmente al desarrollo de proyectos de viviendas, centros comerciales para alquiler y venta, alquiler y venta de equipo pesado y liviano, y la industria de hotelería.
2. **Descripción de la Industria.** Se desarrolla dentro de la industria de construcción de viviendas. En esta industria se compite en: precio, calidad y servicio. En la industria de turismo, es una actividad que ha tenido un crecimiento sostenido durante los últimos cinco años y se basa en la captación de visitantes al hotel. En la actividad de venta y alquiler de equipo consiste en impulsar las líneas de equipos que representamos. En la actividad de centros comerciales se basa en alquiler de locales comerciales.
3. **Mercados en que compete.** Compite en el mercado de viviendas para grupos familiares de ingresos medio-bajo y medio-medio, principalmente ubicadas en las afueras de la ciudad de Panamá. En el mercado de captación de turismo de tipos hoteles de la Franquicia Hotel Country Inn. Por otra parte el mercado de venta y alquiler de equipo pesado y liviano está en las diversas construcciones que se realizan en Panamá. En el mercado de centros comerciales los principales clientes requieren instalar sus negocios para prestar sus servicios.
4. **Estaciones climáticas que afectan el negocio y fuentes, disponibilidad y precio de la materia prima.** Ninguna.
5. **Canales de Mercadeo y Métodos de Venta.** La compañía como promotora de ventas se encarga de promocionar las unidades de vivienda a los futuros clientes. La compañía reconoce como ingreso, para fines de estados financieros, la venta de unidades de vivienda en base al método de acumulado, siempre y cuando sus clientes llenen los requisitos siguientes: la firma del contrato, de compra-venta, la cancelación del abono inicial y la carta de compromiso bancario emitida por el remanente de la deuda. La compañía para sus otras actividades mantiene su departamento de ventas para la venta y alquiler de equipo, venta y alquiler de locales comerciales y para la captación del turista visitante.
6. **Dependiente de licencias o patente, industriales, comerciales o contratos financieros o de nuevos procesos de manufacturación, cuando sean significativos para el negocio.** Se mantiene la Franquicia de Hotel Country Inn & Suites. Por otra parte, mantiene la representación de líneas de equipos pesados y livianos, como: Fiori, Dressta, Piccini, Ammann, Robin, Multiquip, Palfinge, Randon, y especialmente los equipos ingleses JCB.
7. **Bases de declaración acerca de su posición competitiva.** La Compañía tiene más de 40 años de estar en el desarrollo de proyectos de viviendas. El nombre "SUCASA" está posicionada en la mente de los panameños. La Compañía se mantiene con sus marcas competitivas en equipos pesados para alquiler y venta. En la hotelería ha sido acogido muy bien la Franquicia Country Inn & Suites. En los centros comerciales su posición competitiva se basa en centros comerciales ubicados en lugares de necesidad.
8. **Regulaciones públicas importantes.** Ninguna.

9. Tributos.

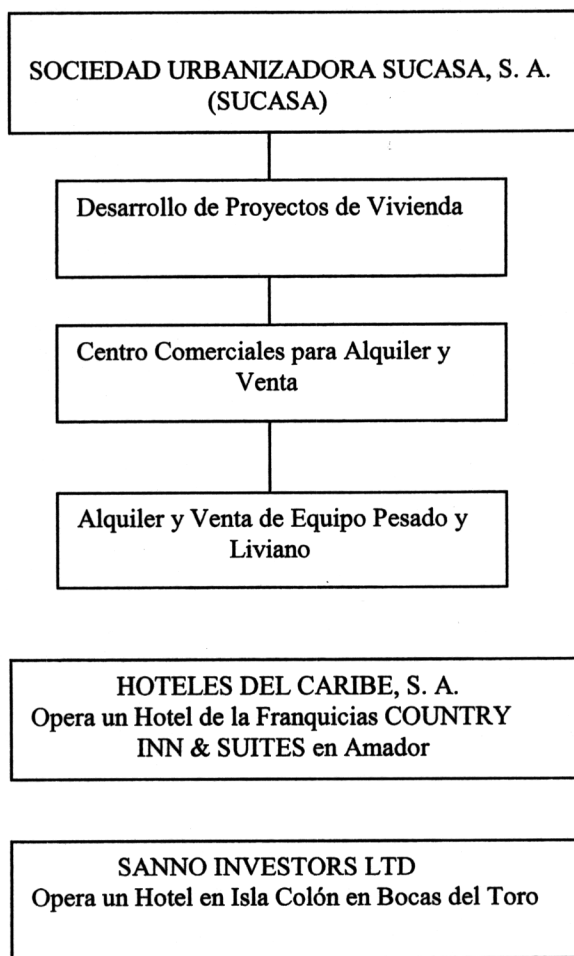
Las declaraciones del impuesto sobre la renta de la Compañía están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los últimos tres años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2007, de acuerdo a regulaciones vigentes. Además, la Compañía está sujeta a revisión por las autoridades fiscales sobre el cumplimiento sobre la ley del impuesto sobre transferencia de bienes muebles y la ley de timbres.

Impuesto sobre dividendos. De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las utilidades retenidas de las sociedades anónimas en la República de Panamá, están sujetas a un impuesto sobre dividendos de 10% al momento de la declaración del dividendo.

10. Litigios Legales

Véase sección de Hechos Importantes.

D. Estructura Organizativa



Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiaria se incluye dentro de los estados financieros consolidados de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias, que incluyen las empresas siguientes: Unión Nacional de Empresas, S. A., Inmobiliarias Sucasa, S. A., Constructora Corona, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Caribbean Franchise Development Corp. y otras Subsidiarias no Operativas. Este grupo de empresas se dividen en dos grandes grupos: Hospitalidad (hoteles y restaurantes) y Tradicional (construcción de viviendas y otros). Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. se incluye en el grupo Tradicional, y es la encargada de la construcción, promoción y ventas de viviendas, alquiler y venta de equipos pesados y livianos, servicio de hotelería, venta y alquiler de locales comerciales. Hoteles del Caribe, S. A. y su subsidiara, se incluyen en el grupo Hospitalidad, y se dedican a la actividad de servicio de hotelería.

E. Propiedades, Planta y Equipo

Las propiedades, equipos y mejoras netos de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiaria es de B/.34.6 millones al 31 de diciembre de 2006, mayor que en diciembre 2006 que terminó en B/.21.8 millones, esto representa un aumento de 58.3%. Entre los principales activos fijos que se presentan tenemos:

Construcción y venta de vivienda: Tiene a su haber las instalaciones de Sucasa Casa Matriz ubicado entre Calle 50 y Vía España, y equipos pesados, livianos y chicos para la construcción de vivienda.

Alquiler y venta de equipo: Sus principales activos son las instalaciones de Alquileres Coamco en Cerro Viento donde opera la Casa Matriz de esta unidad de negocio, y equipos pesados, livianos y chicos de construcción para alquiler.

Servicio de hotelería: Su principal activo son las instalaciones del Hotel Country Amador. Y las instalaciones del nuevo hotel en Playa Tortuga Bocas del Toro.

Locales comerciales: Tienen en su haber locales comerciales de los Portales y Burger King ubicados en Cerro Viento, y locales comerciales ubicados en las urbanizaciones de vivienda de los Nogales en Mañanita y la Siesta en Tocumen.

E. Investigación y Desarrollo

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiaria tiene su Departamento de Investigación y Desarrollo que se dedica primordialmente a efectuar estudios para la obtención de nuevas áreas o terrenos para la construcción de nuevos proyectos de viviendas.

F. Información de Tendencias

Construcción y Venta de Viviendas

Para el año 2008 proyectamos que se mantendrá el crecimiento en la construcción de viviendas, pero a un ritmo menor que el anterior. El costo de los materiales ha estado aumentando de manera importante lo cual afecta el precio de venta de las viviendas. Específicamente tenemos que el precio del cemento aumentó en 18% desde el año 2005, el costo del acero se ha duplicado y además se han dado aumentos importantes en los costos de otros materiales como el zinc, cerámica, alambre de cobre, tubos PVC, arena, piedra, y tosca. El aumento en el precio de las casas puede afectar su venta, sobre todo en los niveles económicos medios y bajos que son nuestros principales clientes. Previendo esta situación el Gobierno Nacional anunció que como parte de su Programa de Apoyo al Consumidor (PAC) presentará un proyecto de ley a la Asamblea Nacional con el fin de ampliar el beneficio de los intereses preferenciales a viviendas con valores de hasta B/. 80,000. Actualmente el precio tope para acogerse a ese beneficio es de B/. 62,500.

Para el año 2008 proyectamos un incremento del 5.5% en nuestros ingresos por venta de viviendas, resultado de nuevos proyectos de casas y condominios que estamos listos para iniciar. Estimamos que nuestro ingreso por ventas de viviendas será de aproximadamente B/. 52,000,000 para el año 2008. Durante el año 2008 proyectamos construir alrededor de 1,250 unidades de vivienda, con un valor promedio de B/. 41,600, atendiendo las necesidades de nuestro mercado tradicional que ha sido los niveles de ingresos económicos medios-bajos. CONVIVIENDA proyecta que 64% de las viviendas que se venderán durante el año 2008, tendrán precios inferiores a los B/. 62,500.

Para cumplir con nuestras metas de ventas proyectadas para el año 2008 iniciaremos la construcción de cuatro nuevos proyectos de viviendas, a saber; "Mirador del Lago" que es una urbanización para niveles económicos medios-altos ubicada en el sector de las Cumbres; "Mayorca Park" ubicado en el sector de Ojo de Agua donde construiremos edificios para niveles medios; "Quintas del Pacifico" ubicado el Chorrera para niveles medios bajos; y "Santa Rita" ubicada en la antigua carretera hacia Pacora, donde construiremos viviendas para familias de bajos ingresos. En total estaremos desarrollando 15 proyectos residenciales durante el año 2008.

Equipos

Como resultado del dinamismo que se está dando en la actividad de la construcción, sobre todo por el desarrollo de infraestructuras viales como lo son la Autopista a Colon; la ampliación del Corredor Norte; la Cinta Costera etc..., proyectamos que las operaciones de nuestra unidad de alquiler y venta de equipo tendrán un mayor crecimiento

durante el año 2008. Continuaremos promoviendo el alquiler y venta de equipos Renault; Allmand; Fiori; Dressta; Piccini; Ammann; Robin; Multiquip; Palfinger; Drexter; Randon; Masalta, y especialmente los equipos Ingleses JCB.

Hotelería

El turismo es una actividad que ha tenido un crecimiento sostenido durante los últimos siete años, y que proyectamos continuará con esta tendencia en el 2008. Actualmente existe escasez de cuartos de Hoteles para atender la demanda de los turistas que visitan nuestro país. Como resultado de esta situación los niveles de ocupación de nuestros hoteles se mantendrán altos. Para beneficiarnos de esa demanda iniciamos la construcción de nuestro nuevo hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro. Dicho hotel debió estar terminado para finales del año 2007, pero por atrasos en su construcción y equipamiento, proyectamos que abrirá sus puertas en el mes de abril de 2008. El nuevo hotel será el más grande en Bocas del Toro y constará de 119 habitaciones.

Centro Comerciales

Para el año 2008 no se contempla la construcción de ningún nuevo Centro Comercial. Durante el año 2009 si proyectamos la construcción de dos nuevos centros comerciales para darle servicio a los nuevos proyectos residenciales que estaremos desarrollando en "Mirador del Lago" y "Mayorca Park".

El cumplimiento de nuestras proyecciones dependerá de que el entorno económico sea favorable y que logremos los resultados previstos para las diferentes actividades de negocios. Reiteramos que las estimaciones que hemos presentado deben considerarse como la visión que tiene la administración del grupo UNESA sobre la tendencia de los negocios para el año 2008 y no como metas específicas por lograr.

I PARTE

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez:

Al 31 de diciembre de 2007, la liquidez de la empresa presenta una razón positiva de 1.12 y su capital de trabajo es positivo en B/.5,945,366.

A. Recursos de Capital:

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiaria tiene a diciembre 2007 B/.150.9 millones en total de activos, lo que muestra un aumento contra diciembre de 2006 de B/.35 millones (30%). Básicamente, este incremento se presenta en el inventario de terreno, debido principalmente a la compra de terreno para el desarrollo de futuros proyectos de vivienda. El inventario de materiales, equipos, repuestos y otros se incrementaron por la obtención de equipos para la venta. Los activos fijos se incrementaron primordialmente por la construcción y equipamiento del edificio de hotel en Bocas del Toro, y a la compra de maquinaria y equipo de construcción para alquiler y otros para uso de construcción de vivienda. Los pasivos totales terminaron con B/.106.1 millones, reflejando un aumento de B/.27.8 millones (35.5%) contra el año pasado. Este incremento se da principalmente por el financiamiento de las compras de terreno para proyectos futuros de vivienda y el incremento de las obligaciones leasing para la obtención de maquinarias, equipos, con el propósito de cumplir con las metas de incremento de los ingresos por construcción de vivienda, venta y alquiler de equipo de construcción.

La razón deuda/patrimonio para diciembre 2007 es de 2.37 a diferencia de diciembre 2006, cuando se estableció en 2.08.

C. RESULTADOS DE OPERACIONES, PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006:

Las ventas totales correspondientes del año 2007 sumaron B/.70,264,959, lo cual representó un incremento al compararlos con el año 2006, que ascendieron a B/. 60,354,661. Este incremento fue de B/.9,910,298.

La utilidad neta antes de impuestos para el año 2007 fue de B/.8,416,769, la cual representó un incremento de B/.316,979, sobre la del año 2006, que fue de B/. 8,099,790.

La utilidad neta estimada después de impuestos correspondiente al año 2007, fue de B/.7,991,187, lo cual se compara muy favorablemente con la del año 2006, que ascendió a B/. 7,106,756.

Las ventas totales de viviendas durante el año 2007 fueron de B/.49,534,275, lo cual representó un incremento extraordinario de 7.66% al compararlas con las del año 2006, que sumaron B/.46,010,255. Durante el año 2007 el número de viviendas vendidas por SUCASA fue de 1,295 unidades, lo cual representó un incremento sobre la cantidad vendida en el 2006, que fueron 1,229 unidades.

Durante el año 2007 la rentabilidad reflejada en la venta de viviendas se afectó negativamente debido al incremento en los costos de materiales. Además, se incrementó la cantidad de casas vendidas con precios menores a los B/. 62,500, las cuales tienen márgenes de utilidad más pequeños que se compensan en parte por estar sus ganancias exoneradas del pago del impuesto sobre la renta.

Las utilidades netas logradas por la venta de viviendas durante el año 2007 ascendieron a B/.4,884,887, lo cual representó una disminución de B/.501,520 sobre las del año 2006, que sumaron B/.5,386,407. La actividad de venta de viviendas produjo el 61.13% de las utilidades netas durante el año 2007.

Los ingresos del hotel durante el 2007 fueron de B/.4,532,972, representando un incremento del 37.5% sobre el año anterior, que sumaron B/.3,295,541. La capacidad hotelera que existe actualmente en nuestro país resulta insuficiente para alojar a la gran cantidad de turistas que nos están visitando. Por esta razón los niveles de ocupación en nuestros dos hoteles se mantuvieron altos durante el año 2007, lo cual se refleja en los ingresos y las utilidades obtenidas. Los ingresos del hotel representaron el 6.45% del total de los ingresos correspondientes al año 2007.

La utilidad neta correspondiente al año 2007 fue de B/.1,051,011, que representa un extraordinario aumento comparado con la del año 2006, que fue de B/.491,648. La unidad de hotelería generó el 13.15% de las utilidades durante el año 2007.

Los ingresos de la actividad de Alquiler y Venta de Equipo para el año 2007, fueron de B/.16,002,658, representando un incremento 47.60% sobre las del año anterior, que sumaron B/. 10,842,036. Estos ingresos están reflejando el incremento en la demanda de nuestros equipos, resultado del desarrollo positivo que se está dando en la Industria de la Construcción. Además, por la mayor oferta de equipos que tenemos disponibles, resultado del incremento en las líneas que representamos. Los ingresos por el Alquiler y Venta de Equipos representaron el 22.77% del total de los ingresos correspondientes al año 2007.

La utilidad neta correspondiente al año 2007 fue de B/. 2,001,082, que representa un incremento del 58.02% sobre las del año 2006, que sumaron B/. 1,266,345.

La unidad de Alquiler y Venta de Equipo generó el 25.04% de las utilidades durante el año 2007

Los ingresos por la unidad Centros Comerciales correspondientes al año 2007 sumaron B/.195,054, levemente inferior al año anterior que fueron de B/. 206,829. Esta situación refleja el hecho de que no hemos construido ningún nuevo Centro Comercial en los últimos años y en la ocupación de los locales existentes. Los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 0.28% del total de los ingresos correspondientes al año 2007.

La utilidad neta de la unidad de Centros Comerciales correspondiente al año 2007 fue de B/. 54,207, superior a la del año anterior que fue de una pérdida de B/. (37,644), causado por la disminución de los gastos de reparación y mantenimiento durante el año 2007. Y representaron el 0.68% del total de las utilidades para el año 2007.

D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

Según las proyecciones económicas de la firma consultora INDESA, el Producto Interno Bruto crecerá en 8.7% para el 2008. Estos estimados son menores que los resultados obtenidos en el año 2007 y reflejan un crecimiento menor del comercio mundial resultado de la desaceleración que se proyecta en las economías de los Estados Unidos; Japón; Unión Europea y Latinoamérica. Sin embargo, a pesar de que el entorno externo se presenta menos favorable en el 2008 que el año anterior, hay factores internos que permiten proyectar un fuerte crecimiento en la economía Panameña. Entre estos factores internos positivos tenemos que se mantendrá el auge en la construcción de viviendas para el mercado panameño; residencias y apartamentos de lujo para extranjeros; la edificación de nuevos hoteles, Centros Comerciales, y los proyectos de infraestructura pública y privada que se están desarrollando. Es posible que el nivel de permisos de construcción que se tramiten durante el año 2008 sea menor a los del año anterior, resultado de los efectos negativos por la caída del mercado de viviendas en los Estados Unidos, además de la posibilidad de

que la desaceleración económica en dicho país se profundice y se convierta en recesión. De darse esta situación, se afectaría el nivel de construcciones en el año 2009. Sin embargo, es durante ese año cuando se intensificarán las inversiones por los trabajos de construcción en la ampliación del Canal. Las actividades relacionadas con el Turismo se proyectan crecerán en un 17% durante el año 2008, y los Puertos en 20%. El consumo privado continuará expandiéndose a un ritmo saludable del 12%, resultado del mayor empleo y el incremento en el ingreso disponible de las personas. Las exportaciones crecerán en 6.4% y la inversión proyectada se incrementará en 27.5%. Se estima que para el año 2008 el desempleo abierto se reducirá al 4.5% de la fuerza de trabajo y el total (incluye el oculto) se ubicaría en el 6%. El aumento en los precios continuara siendo elevado durante el año 2008 al incrementarse en un promedio anual del 4%, pero se proyecta que la inflación será menor a la del año anterior que fue de 6.4%. En conjunto las perspectivas del crecimiento económico para el año 2008 son muy positivas.

Considerando los resultados del año 2007 y por las perspectivas de crecimiento económico que se proyectan a corto plazo, estimamos que para el año 2008 reflejaremos un aumento en nuestros ingresos totales, apoyados principalmente por las actividades relacionadas con la Construcción (viviendas, venta y alquiler de equipos), y Turismo (hoteles). La actividad de locales comerciales reflejará crecimientos moderados.

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

A. Identidad

1. Directores y Dignatarios

Ing. Guillermo E. Quijano Jr.

PRESIDENTE
Panameño
Fecha de nacimiento: 13 de febrero de 1939
Apartado Postal: 0823-05416
Panamá, Rep. de Panamá
Teléfonos: 302-5433
Ingeniero Civil
Universidad de Santa Clara, California.
Miembro de la Junta Directiva de la Autoridad del Canal de Panamá.
Presidente de Productos Panameños, S.A.
Presidente Banco Panamá
Director Empresa General de Inversiones, S.A.

Dr. Raúl Orillac

VICEPRESIDENTE
Panameño
Fecha de nacimiento: 3 de enero de 1934
Apartado Postal: 0816-01707
Panamá Rep. de Panamá
Teléfonos: 223-9746
Doctor en Cirugía Dental
Georgetown University, Washington D.C.
Clínica Arango Orillac

Lic. Francisco José Linares B.

SECRETARIO
Panameño
Fecha de nacimiento: 28 de agosto de 1939
Apartado Postal: 0823-05416
Panamá Rep. de Panamá
Teléfonos: 302-5466
Licenciado en Administración de Empresas
Universidad de Santa Clara, California
Director Club Kiwanis de Panamá
Director del Patronato de Panamá Viejo

Ing. Guillermo E. Quijano Durán

TESORERO
Panameño
Fecha de nacimiento: 29 de diciembre de 1963
Apartado Postal: 0823-05416
Panamá Rep. de Panamá
Teléfonos: 302-5411
Ingeniero Civil
Catholic University of America, Washington, D.C.
Maestría en Administración y Finanzas
American University, Washington, D.C.
Miembro de la directiva de la Campaña de Promoción Arquidiocesana
Director de Banco Panamá

Lic. Juan Ventura D.

DIRECTOR
Panameño
Fecha de nacimiento: 20 de febrero de 1938
Apartado Postal: 0819-09851
Panamá Rep. de Panamá
Teléfono: 260-0539
Licenciado en Administración de Empresas
Georgetown University, Washington, D.C.

Ing. Jaime Arosemena A.

DIRECTOR
Panameño
Fecha de nacimiento: 29 de diciembre de 1938
Apartado Postal: 0833-0193, Plaza Panamá
Teléfono: 264-5976
Bachiller en Ciencias
Maestría en Ciencias.
Arkansas University, Arkansas

Lic. Joseph Fidanque

DIRECTOR
Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 28 de mayo de 1940
Apartado Postal: 0831-00975
Panamá Rep. de Panamá
Teléfonos: 265-5520
Licenciado en Economía
Wharton School, University of Pennsylvania
Maestría en Finanzas
University of Southern California.
Presidente Fidanque Hermanos e Hijos, S.A.
Presidente de Mobilphone de Panamá, S.A.
Director de Créditos y Servicios, S.A.
Director de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
Director de la Cía. Importadora y Exportadora de Colón, S.A.
Miembro del Comité de INCAE
Miembro de la Junta de Consultores del Programa Huntsman para
Estudios Internacionales de la Escuela de Wharton, Universidad de
Pennsylvania.

Ing. José Roberto Quijano Durán

DIRECTOR
Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 19 de febrero de 1967

1

Apartado Postal: 0823-05416
Panamá Rep. de Panamá
Teléfono: 300-3470
Ingeniero Mecánico
Wilkes College, Pennsylvania
Ingeniero Industrial
Florida Internacional University, Florida

Fernando A. Cardoze García de Paredes

DIRECTOR
Nacionalidad: Panameño
Fecha de Nacimiento: 18 de febrero de 1969
Apartado Postal: 832-902
World Trade Center
Teléfono: 205-1710
Licenciado en Administración de Empresas
Boston College, Massachussets.
Maestría, Administración de Empresas,
especialización en Finanzas
Tulane University, New Orleans, Louisiana
Vicepresidente Inversiones Wall Street Securities

Francisco J. Linares Ferrer

DIRECTOR SUPLENTE
Nacionalidad: Panameño
Fecha de Nacimiento: 26 de noviembre de 1969
Apartado Postal: 083200232
World Trade Center, Panama, R.P.
Teléfono: 265-7777
Licenciatura en Filosofía y Economía
University of Notre Dame, South Bend, Indiana.
Doctor en Derecho con especialización en Derecho Marítimo.
Tulane University, New Orleans, Louisiana.
Socio de la firma de abogados Morgan & Morgan
Miembro del Colegio Nacional de Abogados
Miembro Asociación de Derecho Marítimo de Panamá.

Eduardo Esteban Duran Jeager

DIRECTOR SUPLENTE
Nacionalidad: Panameño
Fecha de Nacimiento: 15 de febrero 1954
Apartado Postal: 0832-00373
World Trade Center
Teléfono: 269-9911
Licenciado en Derecho y Ciencias Políticas
Universidad de Panamá
Licenciatura Ciencias Políticas
Florida State University
Abogado – Abogados Mercantiles
Miembro del Colegio Nacional de Abogados
Miembro American Chamber of Commerce
Miembro Association of The United States Army

Raúl E. Delvalle H.

DIRECTOR SUPLENTE
Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 27 de julio de 1939
Apartado Postal. 0843-00219
Teléfono: 269-0690
Licenciado en Administración de Empresas

Tulane University, New Orleans, Louisiana
Presidente Inversiones Delvalle, S.A.
Presidente Fundación Benéfica Lefevre
Vicepresidente Compañía Lefevre, S.A.
Director Grupo Medcom, S.A

2. Ejecutivos y Administradores:

Ing. Guillermo E. Quijano Jr.

PRESIDENTE EJECUTIVO

Ver sección de Directores y Dignatarios

Es la persona que dirige, coordina y supervisa todas las actividades productivas y de apoyo que realizan las unidades del grupo UNESA.

Lic. Francisco J. Linares B.

VICEPRESIDENTE

Ver sección de Directores y Dignatarios

Es la persona responsable por el manejo financiero y administrativo del grupo UNESA.

Ing. Guillermo E. Quijano Durán

VICEPRESIDENTE

Ver sección de Directores y Dignatarios

Es la persona responsable por la promoción y desarrollo de las actividades de hospitalidad (hoteles y restaurantes) y otras no tradicionales, tanto a nivel local como internacionalmente.

Ing. Miguel Sierra

GERENTE DE VENTA -VIVIENDAS

Ingeniero Industrial

Universidad Tecnológica.

Maestría en Administración de Empresas

ULACIT

Está a cargo del departamento que se encarga de la venta de viviendas.

Sr. José A. Delvalle

GERENTE ADMINISTRATIVO DE VIVIENDAS

Técnico en Ingeniería Electrónica

R.C.A. Institute, New Jersey

Asesor de la Junta Directiva de la Asociación Panameña de Corredores y Promotores de Bienes Raíces (ACOBIR).

Miembro del Consejo Nacional de Promotores de Vivienda (CONVIVIENDA).

Es la persona responsable por los trámites de entrega y traspaso de las viviendas. Además, de atención y servicio a los clientes de vivienda.

Ing. Enrique Asensio

GERENTE DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

Ingeniero Civil

Universidad Santa María la Antigua (USMA)

Master en Construction Management

University of Florida

Está a cargo de la investigación de los proyectos de vivienda que se construyen, y de evaluar el desarrollo y construcción de nuevos proyectos.

Ing. Álvaro Palacios

GERENTE DE PRODUCCIÓN

Ingeniero Civil

Universidad Nacional

Post Grado en Administración de Empresas

Universidad Santa María la Antigua (USMA)

Es la persona responsable por la supervisión de los trabajos de urbanización, construcción de viviendas, edificios y Centros Comerciales.

Lic. Jorge Porras

GERENTE DE HOTELES

Licenciado en Administración de Empresas
Villanova University, Pennsylvania
Maestría en Administración Hotelera
Cornell University, New York

Es la persona responsable por la administración y operación de los Hoteles de la Cadena Country Inn's & Suites en la República de Panamá

Ing. José Roberto Quijano Durán

GERENTE DE ALQUILER Y VENTA DE EQUIPO

Ver sección de Directores y Dignatarios

Está a cargo del alquiler y venta de maquinaria y equipos para eventos y construcción.

Lic. Raúl de la Barrera

GERENTE DE CREDITO Y COBRO

Licenciado en Finanzas

Universidad Santa María la Antigua (USMA)

Coordina el otorgamiento de los créditos y el cobro de las cuentas de todas las unidades de negocios

Está a cargo de la administración y desarrollo de las actividades de la Central de Prestamos INCASA.

Lic. Aída Michelle de Maduro

GERENTE CENTROS COMERCIALES

Licenciada en Administración de Empresas

Maestría en Administración de Empresas

Mankato State University, Minnesota, U.S.A

Está a cargo de la promoción, alquiler y administración de los centros comerciales propiedad de UNESA, y de las galeras de la zona procesadora para la exportación de Ojo de Agua (PANEXPORT).

Coordina la venta de los apartamentos de los edificios construidos por la empresa.

Lic. Eric Herrera

GERENTE ADMINISTRATIVO

Licenciado en Contabilidad

Universidad de Panamá

Contador Público Autorizado

Supervisa la operación contable y administrativa de todas las unidades del grupo UNESA.

Lic. Víctor I. Espinosa

GERENTE FINANCIERO

Licenciado en Finanzas, USMA

Post grado Alta Gerencia, Universidad Latina.

Maestría Administración de Negocios.

Universidad Latina de Panamá

Es responsable por el manejo financiero de todas las empresas del grupo UNESA.

Arq. José Raúl Varela

GERENTE DE COMPRAS

Arquitecto

Universidad de Panamá

Licenciado en Turismo, ULACIT

Está a cargo de gestionar y tramitar la compra los productos, materiales, equipos, e ingredientes, requeridos para las operaciones de las empresas del grupo UNESA.

Licda. Martha Rodríguez

GERENTE DE RECURSOS HUMANOS

Maestría en desarrollo del Recurso Humano University of Louisville/
Panamá.

Licenciada en Psicología

Universidad Santa María la Antigua.

Está a cargo del reclutamiento, selección, contratación y capacitación del personal requerido por las diferentes unidades de negocios del grupo UNESA.

Lic. Mónica Quijano de Martínez

GERENTE DE RELACIONES PÚBLICAS

Licenciada en Arte y Diseño

Hood College, Maryland

Se encarga de la decoración de las casas modelos y de la programación y desarrollo de eventos en nuestros proyectos de viviendas.

Lic. Arisema de González

GERENTE DE SISTEMAS

Lic. En Ciencias Computacionales y Estadísticas

Universidad Santa María La Antigua

Es la persona responsable por el Departamento de Cómputo y por el desarrollo de los programas y sistemas requeridos por la empresa.

AUDITORES:

KPMG Peat Marwick

Apartado Postal 0816-1089

Panamá 5, R. de Panamá.

Teléfono: 263-5677

Telefax: 263-9852

Internet: www.kpmg.com.pa

Socio a cargo: Héctor Castillo

B. COMPENSACIONES: : Durante el año 2007 se pagaron a los Directores la suma de B/. 9,000 en concepto de dietas por su participación en las reuniones de la Junta Directiva de SUCASA. La dieta por reunión asciende a la suma de B/.150 y se realiza una reunión mensual, a menos que se presente una situación que afecte a la empresa y que amerite convocar una reunión extraordinaria para tratarla. Además, dos ejecutivos que son directores de UNESA, recibieron B/. 6,000 cada uno, como dietas en Hoteles del Caribe. S.A. (Country Inn's & Suites). A los ejecutivos se les pagó en el año 2007 la suma de B/. 570,549, como salarios, gastos de representación, bonificaciones y otras participaciones. La empresa tiene la política de distribuir hasta el 5% de las utilidades de la empresa entre sus ejecutivos y empleados, considerando si trabajan en unidades productivas o de apoyo.

EMPLEADOS: El promedio de empleados durante los periodos terminados el 31 de diciembre de 2007 y 2006, fue de 422 y 380, respectivamente.

IV. ACCIONISTA PRINCIPAL: Es una subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.

V. PARTES RELACIONADAS: SUCASA, también mantiene ingresos sobre saldos por cobrar con compañías afiliadas. Por otra parte, se mantienen ingresos y costos por avance de obra a compañía afiliada, por trabajos de construcción.

VI. TRATAMIENTO FISCAL: De conformidad con el artículo 44 del Decreto de Gabinete No.247 del 16 de julio de 1970, tal como quedó reformado por el Decreto de Gabinete No.30, del 24 de febrero de 1972 y la Ley#31 del 30 de diciembre de 1991 para efectos del impuesto sobre la renta, de dividendos y complementarios, no se considerarán gravables las utilidades, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de bonos, acciones y demás valores emitidos por personas registradas en la Comisión Nacional de Valores

Al 31 de diciembre de 2007y 2006 las utilidades no distribuidas disponibles incluyen el impuesto complementario causado sobre las utilidades anuales obtenidas y acumuladas hasta esas fechas. El impuesto complementario constituye un anticipo de un cuatro por ciento (4%) de las utilidades disponibles para la distribución de dividendos a los accionistas.

El 2 de febrero de 2005 se promulgó la Ley No.6 que implementa un Programa de Equidad Fiscal. Esta Ley modifica diversos impuestos a partir del 3 de febrero de 2005. Con esta nueva Ley, se estableció el pago de la tasa conocida como FECCI para todas las emisiones privadas de valores. Con la nueva ley se mantienen vigente los incentivos fiscales para el desarrollo de actividades turísticas. También se mantiene el incentivo para la reinversión en viviendas de interés social establecido en el Decreto Ejecutivo No.44 del año 1990.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:

A. RESUMEN DE LA ESTRUCTURA DE CAPITALIZACION

Acciones comunes nominativas con valor nominal de B/1.00 cada una. Autorizadas 840,100; emitidas y en circulación 840,100. Acciones 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.

B. DESCRIPCIÓN Y DERECHO DE LOS TITULOS DE DEUDA

EMISION SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. AÑO 2003:

TIPO DE VALOR Y CLASE	VENCIMIENTO	MONTO
Bonos Privados	Vencimientos en 2008	B/7,602

Emisión 2003 – Primer Banco del Istmo, S.A.

- (a) La deuda adquirida será amortizada en abonos mensuales consecutivos aplicados a capital e interés en las fechas de vencimiento estipuladas.
- (b) Los bonos están garantizados con primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles.
- (a) Los bonos del 25 de agosto de 2003 autorizados por B/2,000,000 están garantizados por el crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y las fianzas solidarias de las sociedades Caribbean Franchise Development Corp., Inversiones Sucasa, S. A. , Inmobiliaria Sucasa, S. A. y Hoteles del Caribe, S. A. La emisión de bonos tendrá plazos aprobados de doce (12), veinticuatro (24), y treinta y seis (36) hasta cuarenta y ocho (48) meses.

EMISION SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. AÑO 2004:

TIPO DE VALOR Y CLASE	VENCIMIENTO	MONTO
Bonos Públicos	16 de febrero de 2014.	B/8,801,090

Emisión 2004 – Banco General, S. A.

- (a) El capital emitido será pagado por el emisor en treinta y nueve (39) abonos trimestrales, iguales y consecutivos a capital e intereses y un (1) último pago por el monto requerido para cancelar el saldo.
- (b) El Banco General, S. A. actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los bonos están respaldados por el crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y

- garantizadas por fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (b) Fideicomiso de garantía con Banco General, S. A., cuyos principales activos serán (i) derechos hipotecarios sobre ciertas fincas de propiedad del Grupo Unesa y (ii) prenda sobre acciones de Empresa General de Inversiones, S. A.
 - (c) Este bono podrá ser redimido anticipadamente por el emisor, parcial o totalmente a partir del 16 de febrero de 2007, al 100% de su valor nominal.

EMISION SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. AÑO 2005:

TIPO DE VALOR Y CLASE	VENCIMIENTO	MONTO
Bonos Públicos	22 de noviembre de 2015	B/6,556,204

Emisión 2005 – Banco General, S. A.

- (a) El capital emitido será pagado por el emisor en treinta y nueve (39) abonos trimestrales, iguales y consecutivos a capital e intereses y un (1) último pago por el monto requerido para cancelar el saldo.
- (b) El Banco General, S. A. actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los bonos están respaldados por el crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y garantizadas por fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A. Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (a) Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., cuyo principal activos es primera hipoteca y anticresis sobre las mejoras del Hotel Country Inns & Suites de Amador.
- (b) Este bono podrá ser redimido anticipadamente por el emisor, parcial o totalmente a partir del 23 de noviembre de 2008, al 100% de su valor nominal.

EMISION SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. AÑO 2006

TIPO DE VALOR Y CLASE	VENCIMIENTO	MONTO
Bonos Públicos	Año 2017	B/6,617,000

Emisión 2007 – HSBC Bank (Panama), S. A.

- (a) Los bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de B/12,000,000. En la medida en que el saldo a capital de los bonos se reduzca, se podrá emitir nuevos bonos hasta un valor nominal igual a capital reducido. Los bonos se cancelarán dentro de 10 años contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. Los bonos tendrán un periodo de gracia para el pago de capital de hasta dos años. Se harán abonos trimestrales y consecutivos a partir del vencimiento del periodo de gracia. Los bonos devengarán una tasa variable de interés anual equivalente a la suma resultante de la Tasa “LIBOR” para periodos de tres meses, más un margen de 2.75% anual.
- (b) El HSBC Bank (Panama), S. A. actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de emisión.
- (c) Los bonos están respaldados por el crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y garantizadas por fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A. Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con HSBC Investment Corporation (Panama), S. A., en cuyo favor se construirá primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles del emisor y/o terceros, que representen un valor no menor a 125% del saldo a capital de los bonos emitidos y en circulación.
- (e) A opción del Emisor, todos los bonos de una serie o más podrán ser redimidos de forma anticipada, sin costo o penalidad alguna para el Emisor, a partir de los tres meses respectivos a sus fechas de emisión.

TIPO DE VALOR Y CLASE	VENCIMIENTO	MONTO
Bonos Públicos	Año 2019	B/20,917,000

- (a) Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrada sin cupones, en denominaciones de mil dólares con 00/100 (US\$1,000.00) y sus múltiplos (en adelante el "Bono" o los "Bonos"). Los Bonos serán emitidos en uno o más macro títulos o títulos globales, emitidos a nombre de la Central Latinoamericana de Valores, S. A. para ser consignados en las cuentas de sus participantes. Derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales serán registrados, traspasados y liquidados de acuerdo a las reglas y procedimientos de LatinClear. Los Bonos Corporativos por la suma de B/.40 millones emitidos en una sola serie, serán emitidos paulatinamente según lo requiera el Emisor. Los Bonos se cancelarán doce (12) años contados a partir de la fecha de oferta, es decir el 17 de diciembre de 2019. Los Bonos emitidos tendrán un periodo de gracia para el pago de capital de hasta dos (2) años, posterior a la fecha de oferta. Los Bonos devengarán una tasa de interés anual equivalente a LIBOR tres (3) meses más un margen de 2.5%. Esta será revisable trimestralmente cada día de pago hasta la fecha de vencimiento de la Emisión.
- (b) El Banco General, S. A. actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de emisión.
- (c) Los bonos están respaldados por el crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y garantizadas por fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A. Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc, en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre las propiedades que se estarán adquiriendo, y algunas de las propiedades que garantizan las obligaciones financieras que se están refinanciando con el producto de ésta Emisión. El valor de las propiedades hipotecadas deberán cubrir el 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.
- (e) El Emisor podrá redimir los Bonos, una vez transcurridos tres (3) años a partir de la fecha de oferta, en cualquier día de pago con notificación al Agente de Pago, Registro y Transferencia con 30 días de anticipación, a un precio de 100% del valor nominal.

Valores Comerciales Negociables

La Comisión Nacional de Valores autorizó a Sociedad Urbanizadora, S. A. a ofrecer en venta al público una emisión rotativa de Valores Comerciales Negociables mediante las resoluciones No.257-05 de 20 de octubre de 2005 y 221-05 del 20 de septiembre de 2005, por un monto de B/.10,000,000 millones y B/.17,000,000 millones, respectivamente. En el año 2006, se autoriza una emisión nueva de Valores Comerciales Negociables mediante la resolución No.40-2006 de 21 de febrero de 2006 por el monto de B/.5,000,000 millones. Al 31 de diciembre de 2007 se mantenía un monto de B/.23,073,100. Los VCN's tendrán un plazo de vencimiento hasta 360 días y con intereses de 5.25% y 7%.

C. INFORMACIÓN DE MERCADO

TIPO DE VALOR Y CLASE	VENCIMIENTO	MONTO EMITIDO	LISTADO BURSÁTIL
EMISIÓN SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)			
(1) Bonos Corporativos-Serie Única	16 de Febrero 2014	US\$. 12,000,000.	B.V.P.
(2) Bonos Corporativos-Serie Única	22 Noviembre 2015	US\$. 7,500,000.	B.V.P.
(3) Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$. 12,000,000.	B.V.P.
(4) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 10,000,000.	B.V.P.
(5) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 5,000,000.	B.V.P.
(6) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 17,000,000.	*****
(7) Bonos Corporativos- Serie Única	17 Diciembre 2019	US\$. 40,000,000.	B.V.P.

(1) El 16 de febrero del año 2004 la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., (SUCASA) emitió Bonos Corporativos por US\$ 12,000,000, los cuales fueron colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá. Los bonos devengan una tasa de interés fija del 7% durante los primeros dos años de su emisión. A partir del tercer año, los bonos pagarán una tasa de interés anual equivalente a Libor tres meses, mas un margen de 3.5%, pero sujetos a un mínimo del 7%. Los bonos emitidos en el 2004, están garantizados con propiedades y acciones que están depositados en un Fideicomiso, constituido en el Banco General que actúa como Agente Fiduciario. Además la emisión está

garantizada por Fianzas Solidarias otorgadas por UNESA y sus empresas subsidiarias. Al 31 de diciembre de 2007 teníamos en circulación bonos por un valor de US\$. 8,801,090.

(2) El 23 de noviembre de 2005 la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) emitió Bonos Corporativos por US\$ 7,500,000, los cuales fueron colocados a través de la Bolsa de Valores. La mencionada emisión pública de bonos consta de una sola serie, y devengan una tasa de interés flotante equivalente a Libor tres meses, mas un margen del 3.5%. Los bonos se amortizan mediante 40 pagos trimestrales abonando a capital. Los bonos emitidos en el 2005 están garantizados por un fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc. cuyo principal activo es la primera hipoteca y anticresis sobre las mejoras del hotel Country Inn & Suite construido en Amador. Además, los bonos cuentan con las fianzas solidarias de todas las empresas que conforman el Grupo UNESA. Al 31 de diciembre de 2007 teníamos en circulación bonos por un valor de US\$. 6,555,760.

(3) El 30 de noviembre de 2006 la comisión Nacional de Valores, mediante resolución No. 270-06 autorizó a la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), un programa rotativo para la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 12,000,000. Los bonos serán emitidos en tantas series según lo establezca el emisor de acuerdo a sus necesidades. El plazo para el pago será de 10 años contados a partir de la emisión de cada serie. Los bonos tendrán un periodo de gracia para el pago a capital de hasta dos años a partir de la emisión de cada serie. Luego se pagará el capital mediante abonos trimestrales consecutivos a partir del periodo de gracia que se hubiese establecido. Los bonos devengarán una tasa de interés anual equivalente a la tasa "LIBOR" para periodos de tres meses, mas un margen de 2.75% anual. Al 31 de diciembre de 2007 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 6,617,000.

(4) El 21 de septiembre de 2005 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 10,000,000. Estos VCN's serán emitidos por la sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) sobre la base de sus necesidades de capital de trabajo. Cada serie de VCN's que se emita tendrá su propia fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés, los términos para el pago de intereses y el plazo de vencimiento. Al 31 de diciembre del año 2007 el valor total de los VCN's emitidos y en circulación era de US\$. 10,000,000.

(5) El 22 de febrero de 2006 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 5,000,000. Estos VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) para financiar sus necesidades de capital de trabajo, y para refinanciar VCN's privados. Cada serie de VCN's que se emitan tendrá su propia fecha de vencimiento que no será mayor de 360 días, y la tasa de interés será determinada por el suscriptor el día antes de su emisión. La tasa de interés de cada serie emitida podrá ser revisada mensualmente en cada fecha de pago de interés por los tenedores que representen la mayoría de los VCN's en circulación de cada serie. Al 31 de diciembre de 2007 no teníamos VCN's en circulación.

(6) El 20 de octubre de 2005 la Comisión Nacional de Valores, autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 17,000,000. Los VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), para cubrir sus necesidades de capital de trabajo. Los VCN's se emitirán a un plazo máximo de 360 días, y cada serie tendrá su fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de los intereses; y el plazo de vencimiento. Esta emisión de VCN's fue suscrita en su totalidad por varios bancos locales y su venta no pasó por la Bolsa de Valores de Panamá. Al 31 de diciembre de 2007 el monto de VCN's en circulación sumaba US\$. 13,073,000.

(7) El día 12 de diciembre de 2007 la Comisión Nacional de Valores, según resolución CNV No. 316-07, autorizó a Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos hasta por un monto de US\$. 40,000,000, los cuales serán vendidos a través de la Bolsa de Valores. Los bonos serán emitidos en una sola serie, y a un plazo de 12 años contados a partir de la fecha de oferta que fue el 17 de diciembre de 2007. Se pagará una tasa de interés equivalente a LIBOR mas un margen de 2.5% revisable trimestralmente. Los bonos están garantizados por un fideicomiso a favor del cual se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre propiedades que se estarán adquiriendo y de otras propiedades que garantizan las obligaciones financieras que se están refinanciando con el producto de la emisión. El capital se abonará trimestralmente a partir de tercer año. Al 31 de diciembre de 2007 el monto de los bonos en circulación ascendía a la suma de US\$. 20,917,000.

II PARTE
RESUMEN FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADO	31 Dic 2007	31 Dic 2006	31 Dic 2005	31 Dic 2004
Ventas totales	70,264,959	60,354,661	42,265,685	34,771,703
Ganancia bruta en ventas	20,485,185	18,452,366	13,110,314	11,540,446
Margen de Ganancia Bruta	29.15%	30.57%	31.02%	33.19%
Otros ingresos en operaciones	1,661,168	1,023,438	1,155,589	1,187,397
Gastos generales y administrativos	10,117,897	8,279,094	7,575,709	6,281,759
Otros ingresos (egresos)	(3,611,677)	(3,096,920)	(2,511,780)	(2,372,720)
Utilidad Neta	7,991,187	7,106,756	3,976,550	4,064,049
Acciones emitidas y en circulación	840,100	840,100	840,100	840,100
Utilidad por acción	9.51	8.46	4.73	4.84
Depreciación y amortización	4,256,816	3,399,667	3,029,815	2,342,327

BALANCE GENERAL	31 Dic 2007	31 Dic 2006	31 Dic 2005	31 Dic 2004
Activo circulante	53,735,362	51,427,311	38,616,896	32,939,378
Activos totales	150,908,185	115,862,223	103,315,188	96,343,864
Pasivo circulante	47,789,996	43,072,398	34,720,114	26,478,593
Deuda a Largo Plazo	58,336,600	35,215,143	38,000,111	43,238,164
Capital Pagado	877,430	877,430	877,430	877,430
Utilidades Retenidas	43,904,153	36,697,252	29,717,533	25,749,677
Total de Patrimonio	44,781,583	37,574,682	30,594,963	26,627,107

RAZONES FINANCIERAS	31 Dic 2007	31 Dic 2006	31 Dic 2005	31 Dic 2004
Dividendo / Acción	0.93	0.15	0.00	0.01
Deuda Total / Patrimonio	2.37	2.08	2.38	2.62
Capital de Trabajo	5,945,366	8,354,913	3,896,782	6,460,785
Razón Corriente	1.12	1.19	1.11	1.24
Utilidad operativa/Gastos financieros	3.33	3.62	2.66	2.72

HECHOS DE IMPORTANCIA:

El día 2 de febrero de 2005 entró en vigencia la ley # 6, que implementa un programa de equidad fiscal. Con la reglamentación de la mencionada ley se mantiene hasta el incentivo fiscal para la reinversión en viviendas de interés social, según lo establecido en el Decreto Ejecutivo # 44 del año 1990. Basado en este decreto, las utilidades en la venta de viviendas con valores menores de B/.62,500, están exentas del pago del impuesto sobre la renta, si anualmente se reinvierte en nuevas viviendas cuatro veces mas de la utilidad generada.

También se mantienen vigentes los incentivos, para el desarrollo de actividades turísticas, otorgados por la ley 8 del 14 de junio de 1994 y las resoluciones de gabinete # 251, del 27 de noviembre de 1996, modificada por la resolución # 34 del 28 de abril de 2004. Nuestros hoteles están amparados bajo esta ley y las mencionadas resoluciones. En el caso del hotel de Amador que inició operaciones en el año 2001, y el Hotel Playa Tortuga en Isla Colón, Bocas del Toro, que inició operaciones en el año 2008, por estar ubicados en Zonas de Desarrollo Turístico están exonerados por 15 años del pago de impuesto sobre la renta.

En octubre de 2007 fuimos notificados de una demanda, por la suma de B/. 5,000,000, presentada por la sociedad Promotor of Real Estate Developments, S.A. y el Sr. Harmodio Barrios Dávalos contra nuestra empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. por supuestos daños y perjuicios. La demanda reclama supuestos daños y perjuicios causados por una demanda presentada anteriormente contra ellos por Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. prohibiéndoles la utilización del nombre "TUCASA" en la promoción de sus viviendas. El nombre "TUCASA" es una marca registrada de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., y en nuestra opinión confundía a los posibles

compradores de viviendas con la marca "SUCASA", que es la que utilizamos para promocionar la venta de nuestras viviendas. Este caso fue fallado en contra nuestra, pues el tribunal consideró que "casa" es un nombre genérico cuyo uso no es exclusivo de ninguna empresa. En la opinión de nuestros abogados la demanda instaurada por el Sr. Harmodio Barrios Dávalos y la sociedad Promotor of Real Estate Developments, S.A. no tiene mérito ni fundamento jurídico, ya que Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., actuó de buena fe al interponer las acciones legales contra la empresa Promotor of Real Estate Developments, S.A. por lo que considerábamos el uso indebido de una marca

III PARTE

REFIERASE A ESTADOS FINANCIEROS AUDITADO ADJUNTO

IV PARTE

GOBIERNO CORPORATIVO

PRÁCTICAS DE BUEN GOBIERNO CORPORATIVO

El Grupo UNESA lo conforman un grupo de empresas que fueron fundadas por el Ing. Guillermo E. Quijano Jr., la primera de ellas en el año de 1967. Desde sus inicios UNESA ha estado controlada por ese grupo familiar.

En agosto del año 1996 UNESA se convirtió en empresa pública al aprobar la Comisión Nacional de Valores la emisión y venta de 700,000 acciones comunes. Con la venta de estas acciones a través de la Bolsa de Valores, UNESA obtuvo recursos que utilizó para financiar el crecimiento de sus diferentes negocios, aprovechando un momento en que existía un mercado de valores accionario muy activo.

Desde el año 1996 han ocurrido situaciones, tanto a nivel nacional como internacional, que han producido pérdidas a inversionistas como resultado de prácticas inadecuadas y controles deficientes a lo interno de organizaciones corporativas de emisores de valores objeto de ofertas públicas. Esta situación ha resultado en una cada vez mayor reglamentación por parte de los entes correspondientes, con el fin de asegurar la confianza y transparencia en el manejo de las empresas públicas en beneficio de sus inversionistas.

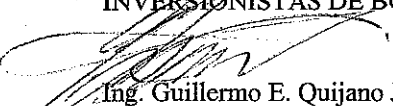
El día 11 de noviembre del año 2003, la Comisión Nacional de Valores aprobó el acuerdo número 12-2003, por medio del cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo para las empresas registradas en dicha comisión. La adopción de las guías y principios de buen gobierno corporativo recomendados por la Comisión Nacional de Valores es voluntaria. Sin embargo, los emisores registrados en la Comisión estamos obligados a revelar públicamente la adopción o no de las medidas recomendadas. Posteriormente en febrero del 2004, la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de Panamá (BVP) aprobó la adopción de principios de revelación de prácticas de buen gobierno corporativo para los emisores inscritos.

Basado en lo requerido tanto por la Comisión Nacional de Valores como por la Bolsa de Valores de Panamá, procedemos a informar a nuestros inversionistas que nuestra empresa no ha implementado las guías y principios de buen gobierno corporativo recomendados en el acuerdo No. 12-2003 de la CNV. La implementación de dichas guías y principios representa la realización de una inversión importante para la empresa y un cambio en nuestra cultura corporativa. Mantenemos nuestro esquema tradicional de controles, procedimientos corporativos e información para nuestros inversionistas.

V PARTE

DIVULGACION

ESTE INFORME SE ENVIÓ POR CORREO EL DÍA 31 DE MARZO DE 2008 A TODOS LOS INVERSIONISTAS DE BONOS CORPORATIVOS.


Ing. Guillermo E. Quijano Jr.
Presidente

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL
CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIA
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional
de Empresas, S.A.)
(Panamá, República de Panamá)**

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2007

(Con el informe de los Auditores Independientes)

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



SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIA
(Subsidiaria 100 % de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Índice del contenido

Informe de los auditores independientes

Balance de situación consolidado
Estado consolidado de utilidad
Estado consolidado de cambios en el patrimonio
Estado consolidado de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros consolidados

Anexo

Anexo de consolidación – Información sobre el balance de situación	1
Anexo de consolidación – Información sobre las utilidades y utilidades no distribuidas	2



KPMG
Apartado Postal 816-1089
Panamá 5, República de Panamá

Teléfono: (507) 208-0700
Fax: (507) 263-9852
Internet: www.kpmg.com

Informe de los auditores independientes

A la Junta Directiva y Accionistas
Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.
Ciudad de Panamá

Hemos auditado los estados financieros consolidados que se acompañan de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias (el "Grupo"), los cuales comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2007 y el estado consolidado de utilidad, el estado consolidado de cambios en el patrimonio y el estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros consolidados con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las principios contables utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

(Continúa)

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2007, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Información de consolidación

Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados considerados en su conjunto. La información de consolidación incluida en los Anexos 1 y 2 se presenta con propósitos de análisis adicional de los estados financieros consolidados y no para presentar la situación financiera, ni los resultados de operaciones y utilidades no distribuidas de las compañías individuales. La información de consolidación ha sido objeto de los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros consolidados y, en nuestra opinión, está razonablemente presentada en todos sus aspectos importantes, con relación a los estados financieros consolidados considerados en su conjunto.

KPMG

14 de marzo de 2008
Panamá, República de Panamá

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIA
 (Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
 (Panamá, República de Panamá)

Balance de Situación Consolidado

Al 31 de diciembre de 2007

(Expresado en balboas)

Activos	Nota	2007	2006
Efectivo y equivalentes de efectivo	4, 5	2,015,344	1,232,867
Depósitos a plazo		154,000	0
Cuentas por cobrar:			
Clientes	6	15,664,494	15,243,879
Hipotecas		275,084	316,792
Compañías afiliadas	4	30,899,458	30,420,924
Partes relacionadas	4	243,158	580,520
Varias		689,812	650,753
Total de cuentas por cobrar		<u>47,772,006</u>	<u>47,212,868</u>
Provisión para cuentas incobrables	6	(29,335)	(66,406)
Total de cuentas por cobrar, neto		<u>47,742,671</u>	<u>47,146,462</u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	15	7,445,431	9,633,949
Costos de construcción en proceso		14,485,615	17,735,374
Terrenos	11, 12, 13	32,155,466	10,390,992
Materiales, equipos, repuestos y otros		10,138,670	6,506,154
Otros		177,553	148,412
Total de inventarios		<u>64,402,735</u>	<u>44,414,881</u>
Inversiones en bonos y otros valores	7	258,788	262,607
Gastos pagados por adelantado		1,217,543	446,804
Crédito fiscal por intereses preferenciales en préstamos hipotecarios		89,905	89,589
Propiedades de inversión, neto	8, 11	1,261,702	1,334,516
Equipo en arrendamiento, neto	9, 16	6,830,595	4,166,688
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	10, 11, 13, 16	26,521,548	16,363,394
Depósitos en garantía		42,791	51,547
Otros activos	14	370,563	352,868
Total de los activos		<u>150,908,185</u>	<u>115,862,223</u>

El balance de situación consolidado debe ser leído en conjunto con las notas que son parte integral de los estados financieros consolidados, descritas de las páginas 8 a la 34.

<u>Pasivos y Patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Préstamos por pagar	4, 11	32,814,961	28,052,129
Terrenos por pagar	12	8,717,631	0
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	4, 13	42,898,897	27,231,222
Menos costos de emisión, neto de primas		436,374	337,063
Bonos por pagar, neto		42,462,523	26,894,159
Cuentas por pagar:			
Proveedores		6,849,585	7,728,212
Compañías afiliadas	4	6,604,217	9,676,594
Partes relacionadas	4	1,127,927	0
Dividendos por pagar		990,333	284,481
Otras		525,411	359,667
Total de cuentas por pagar		16,097,473	18,048,954
Gastos acumulados por pagar	14	823,008	741,275
Intereses acumulados por pagar sobre bonos		91,919	118,039
Ingresos diferidos		358,582	184,519
Depósitos de clientes	15	920,421	1,584,795
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	16	3,840,084	1,919,280
Impuesto sobre la renta por pagar		0	744,397
Total de los pasivos		106,126,602	78,287,547
Patrimonio			
Acciones comunes nominativas con valor nominal de B/.1.00 cada una. Autorizadas, emitidas y en circulación 840,100 acciones		840,100	840,100
Capital adicional pagado		71,718	71,718
Descuento en venta de acciones		(34,388)	(34,388)
Utilidades no distribuidas		43,904,153	36,697,246
Total del patrimonio		44,781,583	37,574,676
Compromisos y contingencias	21, 22		
Total de los pasivos y patrimonio		150,908,185	115,862,223

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIA
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Utilidad

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2007

(Expresado en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Ventas de bienes y servicios		70,264,959	60,354,661
Costo de las ventas	9, 10, 18	<u>(49,779,774)</u>	<u>(41,902,295)</u>
Ganancia bruta en ventas		<u>20,485,185</u>	<u>18,452,366</u>
Otros ingresos de operaciones:			
Ingresos de afiliadas	4	1,015,879	369,439
Ingresos por alquiler		54,677	64,693
Ingresos ganados en financiamientos		218,157	470,000
Intereses ganados en financiamiento		<u>372,455</u>	<u>119,306</u>
Total de otros ingresos de operaciones		<u>1,661,168</u>	<u>1,023,438</u>
Gastos generales y administrativos	4, 9, 10, 17, 18	<u>(10,117,897)</u>	<u>(8,279,094)</u>
Resultados de las actividades de operación antes de costos financieros, netos		<u>12,028,456</u>	<u>11,196,710</u>
Ingresos (costos) financieros, neto:			
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		77,234	0
Intereses pagados en financiamientos bancarios	4	(1,821,694)	(1,440,643)
Intereses pagados sobre bonos	4, 13	(1,720,983)	(1,854,990)
Amortización de costos de emisión de bonos		(148,067)	(137,383)
Varios, neto		<u>1,833</u>	<u>336,096</u>
Total de costos financieros, neto		<u>(3,611,677)</u>	<u>(3,096,920)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		8,416,779	8,099,790
Impuesto sobre la renta	19	<u>(425,592)</u>	<u>(993,034)</u>
Utilidad neta		<u>7,991,187</u>	<u>7,106,756</u>
Utilidad neta por acción		<u>9.51</u>	<u>8.46</u>

El estado consolidado de utilidad debe ser leído en conjunto con las notas que son parte integral de los estados financieros consolidados, descritas de las páginas 8 a la 34.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIA
 (Subsidiara 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
 (Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2007

(Expresado en balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital adicional pagado</u>	<u>Descuento en venta de acciones</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Total del patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2005	840,100	71,718	(34,388)	29,717,533	30,594,963
Utilidad neta - 2006	0	0	0	7,106,756	7,106,756
Dividendos declarados	0	0	0	(127,043)	(127,043)
Saldo al 31 de diciembre de 2006	<u>840,100</u>	<u>71,718</u>	<u>(34,388)</u>	<u>36,697,246</u>	<u>37,574,676</u>
Utilidad neta - 2007	0	0	0	7,991,187	7,991,187
Dividendos declarados	0	0	0	(784,280)	(784,280)
Saldo al 31 de diciembre de 2007	<u>840,100</u>	<u>71,718</u>	<u>(34,388)</u>	<u>43,904,153</u>	<u>44,781,583</u>

El estado consolidado de cambios en el patrimonio debe ser leído en conjunto con las notas que son parte integral de los estados financieros consolidados, descritas de las páginas 8 a la 34.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIA
(Subsidiara 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2007

(Expresado en balboas)

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad neta	7,991,187	7,106,756
Ajustes por:		
Provisión para cuentas incobrables	176,204	116,075
Depreciación	4,257,816	3,399,667
Costos financieros, netos	3,611,677	3,096,920
Gasto de impuesto sobre la renta	425,592	993,034
Ganancia en venta de maquinaria y equipo	(343,751)	(68,803)
	<u>16,118,725</u>	<u>14,643,649</u>
Cambio en cuentas e hipotecas por cobrar	(631,242)	(5,079,776)
Cambio en inventarios	(9,470,915)	(4,450,807)
Cambio en otros activos	(365,285)	56,652
Cambio en cuentas y gastos acumulados por pagar	(723,757)	5,331,313
Cambio en otros pasivos	(937,872)	344,388
	<u>3,989,654</u>	<u>10,845,419</u>
Impuesto sobre la renta pagado	(1,492,091)	(338,246)
Intereses pagados	(4,180,550)	(3,534,226)
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de operación	<u>(1,682,987)</u>	<u>6,972,947</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Intereses recibidos	218,157	119,306
Adiciones de depósito a plazo fijo	(154,000)	0
Adquisición de propiedades de inversión	0	(108,272)
Adquisición de equipos en arrendamiento	(4,904,650)	(2,522,052)
Adquisición de inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipos	(12,804,613)	(2,654,398)
Producto de la venta de maquinaria y equipo	1,045,951	1,154,198
Producto de la venta de inversión en acciones y bonos redimidos	3,819	97,900
Cambio en las cuentas por cobrar afiliadas	(3,550,911)	(739,242)
Cambio en cuentas por cobrar a compañías relacionadas	338,828	(70,677)
Efectivo neto usado por las actividades de inversión	<u>(19,807,419)</u>	<u>(4,723,237)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Abonos a obligaciones	(44,927,820)	(24,634,478)
Producto de obligaciones	51,611,455	27,597,935
Producto neto de la emisión de bonos	27,534,000	0
Bonos redimidos y abonos	(11,866,324)	(5,739,844)
Dividendos pagados	(78,428)	(12,703)
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de financiamiento	<u>22,272,883</u>	<u>(2,789,090)</u>
Aumento (disminución) en efectivo y equivalentes de efectivo	<u>782,477</u>	<u>(539,380)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	1,232,867	1,772,247
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>2,015,344</u>	<u>1,232,867</u>

El estado consolidado de flujos de efectivo debe ser leído en conjunto con las notas que son parte integral de los estados financieros consolidados, descritas de las páginas 8 a la 34.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIA
(Subsidiaria 100 % de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2007

(Expresados en balboas)

(1) Constitución y operaciones

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., (la "Compañía") es una sociedad anónima constituida y con domicilio en la República de Panamá que se dedica principalmente al desarrollo de proyectos de vivienda y alquiler y venta de equipo pesado y de construcción y alquiler de locales comerciales. Los estados financieros consolidados para el año terminado el 31 de diciembre de 2007 comprenden a Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y su subsidiaria Hoteles del Caribe, S. A. (colectivamente llamadas el "Grupo").

Hoteles del Caribe, S. A. se dedica al negocio de hotelería, el cual opera bajo la franquicia Hotel Country Inn & Suites- By Carlson. Esta compañía es dueña 100% del capital accionario de Sanno Investors Ltd., compañía que opera en la provincia de Bocas del Toro, República de Panamá.

Fusión de compañías

Durante el año 2005, Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. se fusionó con Alquileres Coamco, S. A. con base en la ley que regula la fusión por absorción en la República de Panamá, donde Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. resultó la entidad subsistente. Los activos y pasivos se registraron a sus valores en libros bajo el método de unificación de intereses, aplicado retrospectivamente. Al igual que Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., la compañía absorbida era 100% poseída por Unión Nacional de Empresas, S. A. (ver nota 23).

(2) Base de preparación

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiaria, han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Los estados financieros consolidados del Grupo fueron autorizados por la Administración para su emisión el 14 de marzo de 2008.

(b) Bases de medición

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

(c) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros consolidados 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.

(d) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros consolidados requiere de la administración, juicios, estimaciones y presunciones que afectan la aplicación de las políticas contables y las cifras reportadas de los activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Las estimaciones y presunciones subyacentes son revisadas sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que se revisa la estimación y en cualquier período futuro afectado.

En particular, información sobre las áreas importantes de estimaciones de incertidumbres y juicios críticos en la aplicación de las políticas contables que tienen un efecto significativo mayor sobre las cifras reconocidas en los estados financieros consolidados se relacionan con la valuación de cuentas por cobrar.

(3) Resumen de las políticas importantes de contabilidad

(a) Principios de consolidación

(i) Subsidiarias

Subsidiarias son aquellas empresas que están controladas por el Grupo. El control existe cuando la tenedora es propietaria, directa o indirectamente de más de la mitad del poder de voto, y tiene poder para dirigir las políticas financieras y operacionales para obtener beneficios de sus actividades. Los estados financieros de la subsidiaria son incluidos en los estados financieros consolidados en la fecha en que efectivamente se adquiere el control, hasta la fecha en que el control efectivamente termina.

(ii) Transacciones eliminadas en consolidación

Los saldos y transacciones intra-grupo, y cualquier ganancia no realizada proveniente de transacciones intra-grupo de importancia, son eliminadas en la preparación de los estados financieros consolidados. Las pérdidas no realizadas son eliminadas de la misma manera que las ganancias no realizadas.

(b) Instrumentos financieros

(i) Instrumentos financieros no derivados

Los instrumentos financieros no derivados comprenden las inversiones, las cuentas por cobrar a clientes y otras, el efectivo y equivalentes de efectivo, los préstamos y financiamientos y cuentas por pagar a proveedores y otras.

Los instrumentos financieros no derivados son reconocidos originalmente al valor razonable más, cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente al reconocimiento inicial los instrumentos financieros no derivados se miden como se describe más adelante.

Un instrumento financiero es reconocido si el Grupo se convierte en una parte contractual del instrumento. Los activos financieros se dan de baja si los derechos contractuales del Grupo a los flujos de efectivo del activo financiero expiran o si el Grupo transfiere el activo financiero a otra parte sin mantener el control o, sustancialmente, todos los derechos y beneficios del activo. Los pasivos financieros se dan de baja si las obligaciones del Grupo, especificadas en el contrato, expiran, se descargan o se cancelan.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIA
(Subsidiaria 100 % de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo comprenden, los saldos del efectivo, los depósitos a la vista y los depósitos a plazos fijos con vencimientos originales menores a tres meses. Los sobregiros bancarios que son pagaderos a la demanda y forman parte integral de la administración de efectivo del Grupo se incluyen como componentes del efectivo y equivalentes de efectivo para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo.

Cuentas por cobrar y por pagar

Las cuentas por cobrar a clientes y otras y las cuentas por pagar a proveedores y otras están presentadas a su costo amortizado.

Valores mantenidos hasta su vencimiento

Si el Grupo tiene la intención positiva y capacidad de mantener los valores de deuda hasta el vencimiento, entonces éstos son clasificados como mantenidos hasta vencimiento. Las inversiones mantenidas hasta vencimiento son medidas al costo amortizado, menos cualquier pérdida por deterioro.

Otros

Otros instrumentos financieros no derivados son medidos al costo amortizado, menos cualquier pérdida por deterioro.

(ii) Capital en acciones

El capital está compuesto por acciones comunes, con valor nominal y con derecho a voto.

(c) *Inventarios*

Los inventarios están valuados al valor más bajo de costo o valor neto de realización y se llevan de acuerdo a los métodos indicados a continuación:

Unidades de viviendas terminadas	Costos identificados de construcción y terrenos
Costo de construcción en proceso	Costos identificados de construcción en proceso
Terrenos	Costos identificados de adquisición
Materiales, equipos y repuestos	Costos primeras entradas, primeras salidas
Otros	Costo promedio ponderado

Los inventarios incluyen todos los desembolsos incurridos en su adquisición y para traerlos a su ubicación actual. En el caso de los terrenos o inventarios para construcción, el costo incluye intereses por financiamientos asociados directamente con esos inventarios, durante la etapa de urbanización. Los montos de intereses capitalizados fueron B/.780,981 para el año 2007 (206: B/.199,380).

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIA
(Subsidiaria 100 % de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(d) *Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo*

(i) Reconocimiento y medición

Los inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo se llevan al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro. El costo de los activos construidos por el Grupo incluye el costo de materiales, mano de obra directa, una asignación apropiada de costos indirectos y los intereses durante el período de construcción. Los programas comprados que sean parte integral del funcionamiento del equipo relacionado se capitalizan como parte del equipo.

(ii) Activos bajo arrendamientos financieros

Los arrendamientos bajo cuyos términos el Grupo asume sustancialmente todo los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad del activo son clasificados como arrendamientos financieros. Los activos adquiridos a través de arrendamientos financieros son registrados por una cantidad igual al menor entre su valor razonable y el valor presente de los pagos mínimos futuros por arrendamiento al inicio del arrendamiento, menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro.

(iii) Costos subsecuentes

El costo de reemplazar parte de una partida del inmueble, maquinaria, mobiliario y equipo se reconoce en el valor en libros de la partida si es probable que los beneficios económicos futuros inherentes a la partida fluirán al Grupo y su costo puede ser medido confiablemente. Los costos de dar servicio día a día a los inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo son reconocidos en ganancias y pérdidas en la medida que se incurren.

(iv) Depreciación

La depreciación se reconoce en ganancias y pérdidas sobre la base de línea recta sobre la vida útil estimada de cada partida de los inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo. Los activos arrendados son depreciados sobre el período que sea más corto entre el término del arrendamiento y sus vidas útiles estimadas. Los terrenos no son depreciados. La vida útil estimada de los activos es como sigue:

Edificios	40 años
Equipos	7 y 10 años
Mobiliarios y equipos de restaurante	5 y 10 años
Mobiliarios y otros	5 y 10 años

(e) *Propiedades de inversión*

Las propiedades de inversión consistentes de lotes de terrenos y locales comerciales utilizados principalmente para generar rentas, están registradas al costo, menos su depreciación acumulada.

(f) *Deterioro*

(i) Activos financieros

Un activo financiero se considera deteriorado si existe evidencia objetiva que indique que uno o más eventos han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros estimados del activo.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Una pérdida por deterioro con relación a un activo financiero medido a costo amortizado se calcula como la diferencia entre su valor en libros, y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa efectiva de interés original. Una pérdida por deterioro con respecto a un activo financiero disponible para la venta se calcula por referencia a su valor razonable corriente.

Los activos financieros individualmente significativos se prueban en relación con su deterioro sobre una base individual. El resto de los activos financieros se evalúa colectivamente en grupos que comparten características y riesgos de crédito similares.

Una pérdida por deterioro se reversa si la reversión puede estar relacionada objetivamente con un evento que ocurra con posterioridad al momento en que la pérdida por deterioro fue reconocida. Para los activos financieros medidos al costo amortizado la reversión se reconoce en ganancias y pérdidas.

(ii) **Activos no financieros**

El valor en libros de los activos no financieros del Grupo, diferentes a los inventarios, son revisados a la fecha de cada reporte para determinar si existe algún indicio de deterioro. De existir algún indicio de deterioro, se estima el monto recuperable del activo.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable. Una unidad generadora de efectivo está representada por el menor grupo de activos identificables que genera flujos de efectivo que son en gran medida independientes de otros activos y grupos. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en ganancias y pérdidas.

El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos para vender. Al evaluar el valor en uso, los flujos estimados de efectivo futuros son descontados a su valor presente utilizando tasas de descuento antes de impuestos que reflejan la evaluación corriente del mercado del valor del dinero y el riesgo específico para el activo.

(g) **Bonos por pagar**

Los bonos emitidos están registrados a su valor amortizado, ajustado por los costos de emisión y primas recibidas, los cuales se amortizan durante la vida de los bonos.

(h) **Dividendos**

Los dividendos son reconocidos como un pasivo en el período en el cual son declarados.

(i) **Provisiones**

Se reconoce una provisión si, como resultado de un evento pasado, el Grupo adquiere una obligación presente legal o implícita que puede ser estimada confiablemente, y es probable que se requiera de una salida de beneficios económicos para liquidar la obligación.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(j) *Reconocimiento de Ingresos*

(i) Ingresos por ventas de unidades de viviendas

El Grupo reconoce como ingresos, la venta de las unidades de viviendas sobre la base del método de acumulación, siempre y cuando sus clientes cumplan los requisitos siguientes:

- La firma del contrato de compra-venta
- El pago del abono inicial
- Carta de compromiso bancario emitida por el remanente de la deuda.

(ii) Ingreso por alquileres

Los ingresos por alquileres de los inmuebles y equipo en arrendamiento son reconocidos en ganancias y pérdidas sobre la base de línea recta en el término del arrendamiento.

(k) *Gastos*

(i) Intereses por financiamiento

Los intereses incurridos sobre financiamientos adquiridos para la compra de terrenos o para la construcción son capitalizados como un componente de los inventarios de terrenos, o costos de construcción en proceso, durante la etapa de urbanización. La capitalización finaliza cuando los terrenos bajo desarrollo están disponibles para la venta. Los otros intereses son reconocidos como gastos financieros cuando se incurren.

(ii) Gastos de arrendamiento operacional

Los pagos hechos sobre arrendamientos operacionales son reconocidos en ganancias y pérdidas sobre la base de línea recta durante el término del arrendamiento.

El componente de gasto de intereses de los pagos por arrendamientos financieros se reconoce en ganancias y pérdidas utilizando el método de interés efectivo.

(l) *Impuesto sobre la renta*

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas efectivas vigentes a la fecha del balance y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

(m) *Utilidad neta por acción*

La utilidad neta por acción mide el desempeño de la entidad sobre el período reportado y la misma se calcula dividiendo la utilidad disponible para los accionistas comunes entre la cantidad promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el período.

(n) *Información de segmento*

Un segmento de negocio es un componente distinguible del Grupo que se encarga de proporcionar un producto o servicio individual o un grupo de productos o servicios relacionados y que está sujeto a riesgos y beneficios que son diferentes de los otros segmentos del negocio. El formato principal de la información por segmento del Grupo se basa en los segmentos de negocio.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(ñ) *Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas aún*

Un número de nuevas normas, adendas a normas e interpretaciones no son aún efectivas para el año terminado el 31 de diciembre de 2007 y no han sido aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados.

- La *NIIF 8 Segmentos Operativos*: introduce un enfoque gerencial a la información de segmentos. La NIIF 8, que es obligatoria para los estados financieros de 2009 del Grupo, requerirá la revelación de la información de segmentos con base en los informes internos que regularmente revisan los que toman decisiones operativas dentro del Grupo, con el fin de determinar el desempeño de los segmentos y de asignar los correspondientes recursos.
- *NIC 23 (Revisada) – “Costos de Endeudamiento”*: se elimina la opción de gastos por costos de endeudamiento en ciertas circunstancias y requiere que el Grupo los capitalice directamente a la adquisición, construcción o producción del activo específico como parte de su costo. Esta aplicación es obligatoria para el Grupo en 2009.

Adicionalmente el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Contabilidad (IFRIC por sus siglas en inglés), ha emitido nuevas interpretaciones, no vigentes a la fecha del balance. Entre las que pudieran tener efecto en el Grupo tenemos:

- IFRIC 11 – “NIIF 2, Transacciones de Acciones en Tesorería y del Grupo” (efectiva en enero 2008)
- IFRIC 12 – “Acuerdos de Concesión de Servicios” (efectiva en enero 2008)
- IFRIC 13 – “Programas de Fidelidad de Clientes” (efectiva en julio de 2008)
- IFRIC 14 – “NIC 19, El Límite sobre un Activo de Beneficio Definido, Requisitos Mínimos de Fondeo y su Interacción” (efectiva enero 2008)

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIA
(Subsidiaria 100 % de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Saldos y transacciones con partes relacionadas

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Efectivo en banco: Banco General, S. A.	<u>472,045</u>	<u>627,746</u>
Cuentas por cobrar a compañías afiliadas:		
Inmobiliaria Sucasa, S. A.	7,319,385	7,781,297
Inversiones Sucasa, S. A.	14,447,104	12,188,671
Caribbean Franchise Development Corp.	9,090,816	9,506,205
Cía. de Comunicaciones BVI	0	787,636
Otras	<u>42,153</u>	<u>157,115</u>
	<u>30,899,458</u>	<u>30,420,924</u>
Cuentas por cobrar a relacionadas:		
Guayacanes, S. A.	118,623	112,623
Agroganadera Río Caimito, S. A.	0	354,070
Franquicias Latinoamericanas, S. A.	120,433	109,725
Otras	<u>4,102</u>	<u>4,102</u>
	<u>243,158</u>	<u>580,520</u>
Préstamos por pagar: Banco General, S. A.	<u>4,173,000</u>	<u>4,500,000</u>
Bonos por pagar: Banco General, S. A.	<u>0</u>	<u>9,475,306</u>
Cuentas por pagar a compañías afiliadas:		
Unión Nacional de Empresas, S. A.	5,051,759	8,126,048
Maquinarias del Caribe, S. A.	452,040	451,476
Constructora Mediterráneo, S. A.	541,906	541,906
Distribuidores Consolidados, S. A.	321,836	320,284
Compañía Urbanizadora Sucasa, S. A.	197,030	197,030
Constructora Corona, S. A.	<u>39,646</u>	<u>39,850</u>
	<u>6,604,217</u>	<u>9,676,594</u>
Cuentas por pagar a compañías relacionadas:		
Agroganadera Río Caimito, S. A.	1,126,461	0
Otras	<u>1,466</u>	<u>0</u>
	<u>1,127,927</u>	<u>0</u>
Ingresos de afiliadas	<u>1,015,879</u>	<u>369,439</u>
Compensaciones pagadas a directores y gerencia clave	<u>570,549</u>	<u>791,444</u>
Intereses pagados sobre bonos: Banco General, S. A.	<u>506,850</u>	<u>826,595</u>
Intereses pagados en financiamientos: Banco General, S. A.	<u>144,835</u>	<u>164,833</u>

Las cuentas por cobrar y pagar a las compañías afiliadas, originadas por préstamos recibidos y financiamientos otorgados, no generan intereses y no tienen fechas fijas de vencimiento.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIA
(Subsidiaria 100 % de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Efectivo y bancos	1,466,133	310,619
Depósito a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	<u>549,211</u>	<u>922,248</u>
	<u>2,015,344</u>	<u>1,232,867</u>

Adicionalmente al efectivo y los equivalentes de efectivo el Grupo mantiene un depósito a plazo por B/.154,000 con vencimiento el 8 de enero de 2008.

(6) Cuentas por cobrar a clientes

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Ventas de viviendas terminadas (respaldadas por cartas de promesas bancarias)	10,213,544	10,680,871
Alquiler de equipo	5,303,131	4,349,137
Servicios de hotelería	<u>147,819</u>	<u>213,871</u>
	<u>15,664,494</u>	<u>15,243,879</u>

Las cuentas por cobrar a clientes por ventas de viviendas, son saldos provenientes de casas entregadas que cumplen con los requisitos establecidos en la nota 3 (j), por lo que su recuperación se considera a corto plazo, en la medida que los Bancos realicen los desembolsos de las respectivas hipotecas de clientes.

La antigüedad de las cuentas por cobrar es la siguiente:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
No vencidas	11,516,807	10,754,179
Vencidas a 30 días	1,426,425	1,638,594
Vencidas a 60 días	550,323	770,534
Vencidas a mas de 90 días	<u>2,170,939</u>	<u>2,080,572</u>
	<u>15,664,494</u>	<u>15,243,879</u>

La provisión para cuentas incobrables, se presenta de la siguiente manera:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Saldo al inicio del año	66,406	99,316
Provisión del año	176,204	116,075
Cargos contra la provisión	<u>(213,275)</u>	<u>(148,985)</u>
Saldo al final del año	<u>29,335</u>	<u>66,406</u>

La administración considera adecuado el saldo de la provisión para posibles pérdidas sobre cuentas incobrables, basado en su evaluación de la potencialidad de cobro de la cartera. Esta evaluación conlleva estimaciones importantes que son susceptibles a cambios.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIA
(Subsidiaria 100 % de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(7) Inversiones en bonos y otros valores

Valores mantenidos hasta su vencimiento:

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se presentan al costo amortizado, ajustado por las primas o descuentos. Estos valores consisten en bonos de emisión privada y gubernamental, con vencimientos hasta el año 2009, con tasas de interés anual que oscilan entre 5.5% y 9%. Los certificados de participación negociables tienen vencimientos varios hasta el 2035. Los valores mantenidos hasta su vencimiento se detallan a continuación:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Bonos del Estado panameño	650	650
Certificados de participación negociables	<u>258,138</u>	<u>261,957</u>
	<u>258,788</u>	<u>262,607</u>

(8) Propiedades de inversión, neto

	<u>2007</u>			<u>2006</u>		
	<u>Terrenos</u>	<u>Inmuebles y locales comerciales</u>	<u>Total</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Inmuebles y locales comerciales</u>	<u>Total</u>
Costo						
Al inicio del año	148,994	1,574,403	1,723,397	118,102	1,497,023	1,615,125
Adiciones	0	0	0	30,892	77,380	108,272
Ventas y descartes	<u>(6,770)</u>	<u>(31,763)</u>	<u>(38,533)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Al final del año	<u>142,224</u>	<u>1,542,640</u>	<u>1,684,864</u>	<u>148,994</u>	<u>1,574,403</u>	<u>1,723,397</u>
Depreciación acumulada						
Al inicio del año	0	388,881	388,881	0	345,230	345,230
Gasto del año	0	43,754	43,754	0	43,651	43,651
Ventas y descartes	<u>0</u>	<u>(9,473)</u>	<u>(9,473)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>423,162</u>	<u>423,162</u>	<u>0</u>	<u>388,881</u>	<u>388,881</u>
Saldos netos						
Al final del año	<u>142,224</u>	<u>1,119,478</u>	<u>1,261,702</u>	<u>148,994</u>	<u>1,185,522</u>	<u>1,334,516</u>

Conforme a lo permitido por las Normas Internacionales de Información Financiera, el Grupo ha optado por mantener las propiedades de inversión, consistentes de terrenos, inmuebles y locales comerciales, utilizando el modelo de costo histórico. Al 31 de diciembre de 2007 (2006: igual) el Grupo no había determinado los valores razonables de estas propiedades.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIA
(Subsidiaria 100 % de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(9) Equipo en arrendamiento, neto

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Costo		
Al inicio del año	7,989,589	6,551,740
Adiciones	4,904,650	2,522,052
Ventas y descartes	<u>(1,092,268)</u>	<u>(1,084,203)</u>
Al final del año	<u>11,801,971</u>	<u>7,989,589</u>
Depreciación acumulada		
Al inicio del año	3,822,901	3,316,519
Gasto del año	1,700,059	1,191,400
Ventas y descartes	<u>(551,584)</u>	<u>(685,018)</u>
Al final del año	<u>4,971,376</u>	<u>3,822,901</u>
Saldo neto		
Al final del año	<u>6,830,595</u>	<u>4,166,688</u>

Al 31 de diciembre de 2007 (2006: igual), el gasto de depreciación fue cargado a costo de ventas.

(10) Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo

	<u>2007</u>						
	<u>Terrenos</u>	<u>Casas modelos</u>	<u>Locales</u>	<u>Maquinaria y equipos</u>	<u>Mobiliarios y equipos de hotel</u>	<u>Mobiliarios y equipos de oficina y otros</u>	<u>Total</u>
Costo							
Al inicio del año	1,437,096	277,812	9,968,457	8,658,206	1,998,247	3,364,328	25,704,146
Adiciones	0	43,967	6,161,600	5,471,465	866,154	261,427	12,804,613
Ventas y descartes	0	0	0	(342,530)	0	0	(342,530)
Reclasificación	0	0	<u>(192,978)</u>	0	0	<u>192,978</u>	0
Al final del año	<u>1,437,096</u>	<u>321,779</u>	<u>15,937,079</u>	<u>13,787,141</u>	<u>2,864,401</u>	<u>3,818,733</u>	<u>38,166,229</u>
Depreciación acumulada							
Al inicio del año	0	107,844	1,879,772	3,946,395	999,944	2,406,797	9,340,752
Gasto del año	0	12,723	267,175	1,671,182	246,016	316,907	2,514,003
Ventas y descartes	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(210,074)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(210,074)</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>120,567</u>	<u>2,146,947</u>	<u>5,407,503</u>	<u>1,245,960</u>	<u>2,723,704</u>	<u>11,644,681</u>
Saldo neto							
Al final del año	<u>1,437,096</u>	<u>201,212</u>	<u>13,790,132</u>	<u>8,379,638</u>	<u>1,618,441</u>	<u>1,095,029</u>	<u>26,521,548</u>

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIA
(Subsidiaria 100 % de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

	2006						Total
	Terrenos	Casas modelos	Locales	Maquinaria y equipos	Mobiliarios y equipos de hotel	Mobiliarios y equipos de oficina y otros	
Costo							
Al inicio del año	287,096	312,110	9,817,171	7,618,852	1,788,752	3,281,763	23,105,744
Adiciones	1,150,000	1,017	151,286	2,525,607	209,495	108,669	4,146,074
Ventas y descartes	<u>0</u>	<u>(35,315)</u>	<u>0</u>	<u>(1,483,954)</u>	<u>0</u>	<u>(28,403)</u>	<u>(1,547,672)</u>
Al final del año	<u>1,437,096</u>	<u>277,812</u>	<u>9,968,457</u>	<u>8,660,505</u>	<u>1,998,247</u>	<u>3,362,029</u>	<u>25,704,146</u>
Depreciación acumulada							
Al inicio del año	0	91,944	1,607,090	3,423,152	762,036	2,153,375	8,037,597
Gasto del año	0	15,900	272,682	1,356,301	237,908	281,825	2,164,616
Ventas y descartes	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(833,058)</u>	<u>0</u>	<u>(28,403)</u>	<u>(861,461)</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>107,844</u>	<u>1,879,772</u>	<u>3,946,395</u>	<u>999,944</u>	<u>2,406,797</u>	<u>9,340,752</u>
Saldo neto							
Al final del año	<u>1,437,096</u>	<u>169,968</u>	<u>8,088,685</u>	<u>4,714,110</u>	<u>998,303</u>	<u>955,232</u>	<u>16,363,394</u>

El gasto de depreciación por B/.2,514,003 (2006: B/.2,164,616), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.1,575,251 (2006: B/.1,239,013) y cargo a gastos generales y administrativos por B/.938,752 (2006: B/.925,603).

Con relación a garantías otorgadas, véanse las notas 11, 13.

(11) Préstamos por pagar

	31 de diciembre de 2007			31 de diciembre de 2006		
	Vencimiento de 1 año	Vencimiento de más de un año	Total	Vencimiento de 1 año	Vencimiento de más de 1 año	Total
Préstamos hipotecarios:						
Primer Banco del Istmo, S. A.	0	0	0	0	83,900	83,900
Banco Continental de Panamá, S. A.	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>601,797</u>	<u>601,797</u>
Total préstamos hipotecarios	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>685,697</u>	<u>685,697</u>
Préstamos comerciales:						
HSBC Bank, USA	5,033,344	274,344	5,307,688	1,812,062	198,103	2,010,165
Banco Aliado, S. A.	1,554,161	7,178	1,561,339	482,123	371,763	853,886
Banco Continental de Panamá, S. A.	0	0	0	833,979	0	833,979
Global Bank	2,804,711	0	2,804,711	0	0	0
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	<u>22,620</u>	<u>45,503</u>	<u>68,123</u>	<u>33,552</u>	<u>69,850</u>	<u>103,402</u>
Total préstamos comerciales	<u>9,414,836</u>	<u>327,025</u>	<u>9,741,861</u>	<u>3,161,716</u>	<u>639,716</u>	<u>3,801,432</u>
Valores comerciales rotativos:						
VCNs públicos	10,000,100	0	10,000,100	0	0	0
Banco Aliado, S. A.	2,000,000	0	2,000,000	2,000,000	0	2,000,000
Banco de América Central-Panamá	1,000,000	0	1,000,000	0	0	0
Banco General, S. A.	4,173,000	0	4,173,000	4,500,000	0	4,500,000
HSBC Bank, U.S.A.	0	0	0	950,000	0	950,000
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	3,500,000	0	3,500,000	250,000	0	250,000
Banco Continental de Panamá, S. A.	0	0	0	11,400,000	0	11,400,000
Primer Banco del Istmo, S. A.	<u>2,400,000</u>	<u>0</u>	<u>2,400,000</u>	<u>4,465,000</u>	<u>0</u>	<u>4,465,000</u>
Total valores comerciales rotativos	<u>23,073,100</u>	<u>0</u>	<u>23,073,100</u>	<u>23,565,000</u>	<u>0</u>	<u>23,565,000</u>
	<u>32,487,936</u>	<u>327,025</u>	<u>32,814,961</u>	<u>26,726,716</u>	<u>1,325,413</u>	<u>28,052,129</u>

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIA
(Subsidiaria 100 % de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Préstamos hipotecarios:

Para el período terminado el 31 de diciembre de 2007, los préstamos con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad del Grupo, tienen vencimientos varios hasta 2007, con intereses anuales de 8.5%.

Préstamos comerciales:

Corresponden a líneas de crédito para capital de trabajo y préstamos comerciales con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad del Grupo y con fianzas solidarias de las empresas del Grupo. Tienen vencimientos varios de 2008 hasta 2010, e intereses anuales que fluctúan de 5.25% hasta 7%.

Valores comerciales rotativos:

Los valores comerciales rotativos, con garantía del crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., están garantizados por la fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., y tienen vencimientos varios no mayores de un año e intereses anuales de 5.25% y 7%.

(12) Terrenos por Pagar

El 7 de agosto de 2007 Sociedad Urbanizadora del Caribe (SUCASA) suscribió contrato de préstamo comercial con la Caja de Ahorros para el financiamiento de la compra de terrenos, por un total de B/.9,000,000. Este financiamiento será desembolsado por la Caja de Ahorros mediante un primer abono de B/.500,000 y diez (10) pagos semestrales de B/.850,000 cada uno.

SUCASA debe pagar, a partir de cada desembolso hecho por la Caja de Ahorros, mensualidades no menores a B/.17,708 en un período máximo de 5 años a partir de cada desembolso. La tasa de interés correspondiente a Libor (seis meses) más un margen de dos por ciento (2%) anual con tasa mínima de 7.25% anual más 1% de FECl. Este préstamo comercial es respaldado por fianzas solidarias de compañías del Grupo e hipoteca y anticresis sobre terreno por B/.8,500,000

Los pagos de SUCASA dentro del término de un año corresponden a B/.1,917,630. SUCASA debe pagar una comisión de compromiso de medio por ciento anual sobre los saldos no utilizados.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIA
(Subsidiaria 100 % de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(13) Bonos por pagar

En los años 2007, 2006, 2005, 2004, 2003, 2002, 2001 y 2000 el Grupo formalizó ofertas públicas y privadas de emisiones de bonos. Las emisiones y los saldos se describen de la siguiente manera:

	<u>Tasa de Interés</u>	<u>Valor Total Autorizado</u>	<u>Saldo de los Valores Emitidos y en Poder de Terceros</u>	
			<u>2007</u>	<u>2006</u>
<u>Emisión pública 2007</u>				
Bonos con vencimiento en el año 2019, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia por dos años	Libor a tres meses + 2.05% (2007: 7.5%)	40,000,000	20,917,000	0
<u>Emisión pública 2006</u>				
Bonos con vencimiento en el año 2017, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia por dos años	Tasa fija o variable Libor a tres meses + 2.75% (2007: 7.5% y 7%)	12,000,000	6,617,000	0
<u>Emisión pública 2005</u>				
Bonos del 1 de diciembre de 2005 con vencimiento final el 22 de noviembre de 2015 pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses a partir del 29 de febrero de 2006	Libor a tres meses + 3.5% (2007: 8.87% y 2006: 8.9%)	7,500,000	6,556,204	7,025,697
<u>Emisión pública 2004</u>				
Bonos del 16 de febrero de 2004 con vencimiento final el 16 de febrero de 2014 pagaderos en abonos iguales y consecutivos a capital e intereses a partir del 16 de febrero de 2004. Garantizados con 100,000 acciones de Empresa General de Inversiones, S. A. a nombre de Unión Nacional de Empresas, S. A.	7% fijo en los primeros 2 meses y luego Libor a tres meses + 1% revisable, (2007: 8.91% y 2006: 8.27%)	12,000,000	8,801,090	9,638,060
<u>Emisiones privadas 2003</u>				
Bonos del 27 de noviembre de 2003, con vencimiento el 27 de noviembre de 2007, pagaderos mensualmente	7.42%	2,023,302	0	481,343
Bonos del 15 de diciembre de 2003, con vencimiento el 15 de diciembre de 2008, pagaderos mensualmente. Redimido anticipadamente.	7.42%	700,000	0	105,865
Bonos del año 2003, con vencimiento en los años 2007 y 2008 pagaderos mensualmente	7.27% y 7.75% (2006: 7.27%)	2,000,000	7,603	444,109

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIA
(Subsidiaria 100 % de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

	<u>Tasa de Interés</u>	<u>Valor Total Autorizado</u>	<u>Saldo de los Valores Emitidos y en Poder de Terceros</u>	
<u>Emisión privada 2002</u>				
Bonos del 30 de septiembre de 2002, con vencimiento final el 30 de septiembre de 2012, pagaderos en 120 mensualidades, iguales y consecutivas a capital e intereses. Redimido anticipadamente	9.25% (2006: 8.25%)	4,300,000	0	2,452,060
<u>Emisión privada 2001</u>				
Bonos hipotecarios del 26 de diciembre de 2001, con vencimiento final el 26 de diciembre del 2011, pagaderos en abonos mensuales, iguales y consecutivos a capital e intereses. Redimido anticipadamente	7.75% revisable anualmente (2006: 7.75%)	7,300,000	0	3,868,852
<u>Emisión privada 2001</u>				
Bonos del 19 de noviembre de 2001, con vencimiento final el 19 de noviembre del 2011, pagaderos mensualmente a partir de diciembre de 2001. Redimido anticipadamente	BCP Prime menos 0.75%, tasa mínima 7.75% (2006: 7.75%)	4,200,000	0	2,316,236
<u>Emisión privada 2000</u>				
Bonos del 10 de enero de 2000, con vencimiento el 10 de enero de 2008, pagaderos mensualmente. Redimido anticipadamente	7.25% (2006: 7.25%)	5,000,000	0	899,000
		<u>97,023,302</u>	<u>42,898,897</u>	<u>27,231,222</u>
Desglose:				
Vencimientos corrientes			1,430,117	4,123,661
Vencimientos no corrientes			<u>41,468,780</u>	<u>23,107,561</u>
			<u>42,898,897</u>	<u>27,231,222</u>

Las características principales de los bonos privados emitidos en 2003, 2002, 2001 y de 2000; y de los bonos de ofertas públicas según resoluciones CNV 316-07 del 12 de diciembre de 2007, CNV 270-06 del 30 de noviembre de 2006, CNV 284-2005 del 25 de noviembre de 2005 y CNV 21-2004 del 16 de febrero de 2004, tal como fueron aprobadas por la Comisión Nacional de Valores se resumen a continuación:

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Emisión 2007

- (a) Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrada sin cupones, en denominaciones de mil dólares con 00/100 (US\$1,000.00) y sus múltiplos (en adelante el “Bono” o los “Bonos”). Los Bonos serán emitidos en uno o más macrotítulos o títulos globales, emitidos a nombre de la Central Latinoamericana de Valores, S. A. (Latin Clear) para ser consignados en las cuentas de sus participantes. Los derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales serán registrados, traspasados y liquidados de acuerdo a las reglas y procedimientos de LatinClear. Los Bonos Corporativos por la suma de US\$40 millones emitidos en una sola serie, serán emitidos paulatinamente según lo requiera el Emisor. Los Bonos se cancelarán doce (12) años contados a partir de la fecha de oferta, es decir el 17 de diciembre de 2019. Los Bonos emitidos tendrán un período de gracia para el pago de capital de hasta dos (2) años, posterior a la fecha de oferta. Los Bonos devengarán una tasa de interés anual equivalente a LIBOR tres (3) meses más un margen de 2.5%. Esta será revisable trimestralmente cada día de pago hasta la fecha de vencimiento de la Emisión.
- (b) El Banco General, S. A., actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los bonos están respaldados por el crédito general de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias: Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Constructora Corona, S. A., Distribuidores Consolidados, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc, en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre las propiedades que se estarán adquiriendo, y algunas de las propiedades que garantizan las obligaciones financieras que se están refinanciando con el producto de ésta Emisión. El valor de las propiedades hipotecadas deberán cubrir 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.
- (e) El Emisor podrá redimir los Bonos, una vez transcurridos tres (3) años a partir de la fecha de oferta, en cualquier día de pago con notificación al Agente de Pago, Registro y Transferencia con 30 días de anticipación, a un precio de 100% del valor nominal.

Emisión 2006

- (a) Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de B/.12,000,000. En la medida en que el saldo a capital de los Bonos se reduzca, se podrá emitir nuevos Bonos hasta un valor nominal igual a capital reducido. Los Bonos se cancelarán dentro de 10 años contados a partir de la fecha emisión de cada serie. Los Bonos emitidos tendrán un período de gracia para el pago de capital de hasta dos años. Se harán abonos trimestrales y consecutivos a partir del vencimiento del período de gracia. Los Bonos devengarán una tasa variable de interés anual equivalente a la suma resultante de la Tasa “LIBOR” para períodos de tres meses, más un margen de 2.75% anual.
- (b) El HSBC Bank (Panama), S. A. actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIA
(Subsidiaria 100 % de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

- (c) Los bonos están respaldados por el crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y garantizados por fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Constructora Corona, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con HSBC Investment Corporation (Panama), S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles del emisor y/o de terceros, que representen un valor no menor a 125% del saldo del saldo a capital de los bonos emitidos y en circulación.
- (e) A opción del Emisor, todos los bonos de una serie o más podrán ser redimidos de forma anticipada, sin costo o penalidad alguna para el Emisor, a partir de los tres meses respectivos a su fecha de emisión.

Emisión 2005

- (a) El capital emitido será pagado por el emisor en treinta y nueve (39) abonos trimestrales, iguales y consecutivos a capital e intereses y un (1) último pago por el monto requerido para cancelar el saldo.
- (b) El Banco General, S.A. actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los bonos están respaldados por el crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. y garantizados por fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Constructora Corona, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development, Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., cuyo principal activo es primera hipoteca y anticresis sobre finca No. 230160 que contiene las mejoras del Hotel Country Inns & Suites de Amador.
- (e) Este bono podrá ser redimido anticipadamente por el emisor, parcial o totalmente a partir del 23 de noviembre de 2008, al 100% de su valor nominal.
- (f) Contempla abonos a capital para 2008 de B/.517,154 (2007: B/.481,878).

Emisión 2004

- (a) El capital emitido será pagado por el emisor en treinta y nueve (39) abonos trimestrales, iguales y consecutivos a capital e intereses y un (1) último pago por el monto requerido para cancelar el saldo.
- (b) El Banco General, S. A. actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los bonos están respaldados por el crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y garantizados por fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A. , Inmobiliaria Sucasa, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development, Corp.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIA
(Subsidiaria 100 % de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

- (d) Fideicomiso de garantía con Banco General, S. A. cuyos principales activos serán (i) derechos hipotecarios sobre ciertas fincas de propiedad del Grupo UNESA y (ii) prenda sobre acciones de Empresa General de Inversiones, S. A.
- (e) Este bono podrá ser redimido anticipadamente por el emisor, parcial o totalmente a partir del 16 de febrero de 2007, al 100% de su valor nominal.
- (f) Contempla abonos a capital para 2008 de B/.896,436 (2007: B/.877,405).

Emisiones 2003

- (a) La deuda adquirida será amortizada en abonos mensuales consecutivos a capital e interés en las fechas de vencimiento estipuladas.
- (b) Los bonos están garantizados con primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles.
- (c) Los bonos del 25 de agosto de 2003 autorizados por B/.2,000,000 están garantizados por el crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y las fianzas solidarias de las sociedades Caribbean Franchise Development, Corp., Inversiones Sucasa, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A. y Hoteles del Caribe, S. A. La emisión de bonos tendrá plazos aprobados de doce (12), veinticuatro (24), treinta y seis (36) hasta cuarenta y ocho (48) meses.
- (d) Contempla abonos a capital para 2008 de B/.16,527 (2007: B/.1,427,252).

(14) Fondo de cesantía y prima de antigüedad

De acuerdo con la legislación laboral vigente, a la terminación de todo contrato por tiempo indefinido, cualquiera que sea la causa de terminación, el trabajador tendrá derecho a recibir de su empleador una prima de antigüedad, a razón de una semana de salario por cada año de trabajo desde el inicio de la relación laboral.

Al 31 de diciembre de 2007, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.415,741 (2006: B/.407,524), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

A partir de la vigencia de la Ley N^o.44 del 12 de agosto de 1995, mediante la cual se hicieron reformas al Código de Trabajo, el Grupo inició la constitución de un fondo denominado Fondo de Cesantía para cubrir, desde esa fecha en adelante, el pago de la prima por antigüedad de los trabajadores y una porción de la indemnización por despido injustificado o renuncia justificada, que establece el Código de Trabajo. El fondo de cesantía por B/.371,524 (2006: B/.338,306) se mantiene colocado en una compañía fiduciaria local, amparado en un contrato de fideicomiso.

(15) Depósitos de clientes

Al 31 de diciembre el Grupo mantiene contratos de promesas de compra-venta. Los abonos recibidos a cuenta de dichos contratos se contabilizan bajo el rubro de depósitos de clientes hasta el momento en que se perfecciona la venta.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIA
(Subsidiaria 100 % de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(16) Obligaciones bajo arrendamiento financiero

La Compañía mantiene contratos de arrendamiento financiero por la adquisición de equipos, con términos generales de contratación de 36 y 60 meses. Al 31 de diciembre, el total de estos equipos y su correspondiente depreciación acumulada, se detallan a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2007</u>			<u>31 de diciembre de 2006</u>		
	<u>Equipo en arrendamiento, neto</u>	<u>Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto</u>	<u>Total</u>	<u>Equipo en arrendamiento, neto</u>	<u>Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto</u>	<u>Total</u>
Equipo pesado y livianos	3,318,940	2,394,636	5,713,576	834,396	1,936,461	2,770,857
Equipo rodante	0	361,755	361,755	0	420,261	420,261
Equipos menores	<u>0</u>	<u>43,613</u>	<u>43,613</u>	<u>0</u>	<u>62,363</u>	<u>62,363</u>
	3,318,940	2,800,004	6,118,944	834,396	2,419,085	3,253,481
Menos depreciación acumulada	<u>824,163</u>	<u>843,497</u>	<u>1,667,660</u>	<u>309,507</u>	<u>685,549</u>	<u>995,056</u>
	<u>2,494,777</u>	<u>1,956,507</u>	<u>4,451,284</u>	<u>524,889</u>	<u>1,733,536</u>	<u>2,258,425</u>

El valor presente de los pagos futuros mínimos durante los años de duración de estos contratos de arrendamiento financiero, es como sigue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Años terminados a diciembre 31		
Menos de 1 año	1,815,553	1,025,462
Entre uno y dos años	1,526,546	580,909
Más de dos años	<u>951,727</u>	<u>512,874</u>
Sub-total	4,293,826	2,119,245
Menos cargos financieros	<u>(453,742)</u>	<u>(199,965)</u>
Valor presente de los pagos mínimos netos	<u>3,840,084</u>	<u>1,919,280</u>

(17) Gastos de ventas, generales y administrativos

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Gastos de personal	3,718,075	3,044,284
Depreciación	982,506	969,254
Publicidad y promociones	1,017,379	982,770
Servicios públicos	517,497	442,308
Reparaciones y mantenimiento	462,803	332,783
Gastos bancarios	98,151	62,132
Alquileres	246,156	209,578
Gastos legales y notariales	699,693	510,778
Impuestos	303,701	277,447
Seguridad	161,906	124,364
Cuentas incobrables	176,204	116,075
Comisión de tarjetas	60,745	43,260
Seguros	106,354	74,548
Servicios profesionales	507,923	113,383
Gastos de oficina	119,145	118,710
Gastos de viaje y viáticos	202,048	241,978
Combustible y lubricantes	71,206	59,326
Capacitación y entrenamiento	27,804	22,249
Otras	<u>638,601</u>	<u>533,867</u>
	<u>10,117,897</u>	<u>8,279,094</u>

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIA
(Subsidiaria 100 % de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(18) Gastos de personal

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Salarios	2,560,801	2,083,756
Décimo tercer mes	253,953	208,067
Vacaciones	278,184	230,221
Gastos de representación	354,772	363,650
Participación y otros incentivos	454,579	364,289
Comisiones	309,708	250,502
Seguro Social	403,435	318,941
Prima de antigüedad	68,607	50,823
Seguro de vida y hospitalización	63,601	60,191
Otras	<u>140,776</u>	<u>147,320</u>
	<u>4,888,416</u>	<u>4,077,760</u>

El número promedio de empleados durante el año terminado el 31 de diciembre de 2007 fue de 422 (2006: 380 empleados).

Al 31 de diciembre de 2007, el gasto de personal por B/.4,888,416 (2006: B/.4,077,760), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.1,170,341 (2006: B/.1,033,476) y cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/.3,718,075 (2006: B/.3,044,284).

(19) Impuestos

A partir del 3 de febrero de 2005, fecha de entrada en vigencia de la Ley No. 6 de 2 de febrero de 2005, el artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del treinta por ciento (30%) sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o (2) la renta neta gravable que resulte de deducir, del total de ingresos gravables, el noventa y cinco punto treinta y tres por ciento (95.33%) de dicho total de ingresos gravables.

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por las compañías para el período terminado el 31 de diciembre de 2007, se determinó por el método tradicional (2006: igual).

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los últimos tres años inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2007, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIA
(Subsidiaria 100 % de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

La conciliación numérica entre el gasto del impuesto y el resultado de multiplicar la utilidad antes de impuesto sobre la renta por la tasa impositiva aplicable, se detalla a continuación:

	<u>Porcentaje</u>	<u>Valores</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Valores</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		8,416,779		8,099,790
Impuesto sobre la renta utilizando la tasa impositiva aplicable	30%	2,525,034	30%	2,429,937
Incentivos fiscales, neto	(24%)	(2,050,232)	(19%)	(1,532,217)
Gastos no deducibles	0%	39,925	1%	95,314
Otros	(1%)	(89,135)	0%	0
Total del impuesto sobre la renta	<u>5%</u>	<u>425,592</u>	<u>12%</u>	<u>993,034</u>

(20) Información por segmentos

La información por segmento se ha clasificado en función de las diferentes actividades de negocios que desarrolla el Grupo con base en la forma en que han sido estructuradas internamente por la Administración. Los resultados, activos y pasivos de los segmentos, incluyen aquellos elementos atribuibles directamente a cada segmento así como aquellos que pueden ser asignados en una base razonable.

La composición de los segmentos de negocios se describen a continuación:

Viviendas: Lo constituye el desarrollo y ventas de proyectos de viviendas, principalmente en el área metropolitana y algunos en el interior de la República. También se incluyen proyectos de viviendas de interés social y la venta de inmuebles comerciales.

Equipos: Lo constituye principalmente la venta y alquiler de equipo de construcción.

Hoteles: Lo constituye el desarrollo del negocio de hotelería que opera bajo la franquicia Hotel Country Inn & Suites- By Carlson.

Locales Comerciales: Lo constituye el alquiler de locales comerciales en el área metropolitana.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIA

(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

	<u>Vivienda</u>		<u>Equipos</u>		<u>Hoteles</u>		<u>Locales Comerciales</u>		<u>Consolidados</u>	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Ventas de bienes y servicios	49,534,275	46,010,255	16,002,658	10,842,036	4,532,972	3,295,541	195,054	206,829	70,264,959	60,354,661
Costo de las ventas	(38,390,931)	(33,980,103)	(10,512,720)	(7,129,822)	(876,123)	(792,370)	0	0	(49,779,774)	(41,902,295)
Ganancia bruta en ventas	11,143,344	12,030,152	5,489,938	3,712,214	3,656,849	2,503,171	195,054	206,829	20,485,185	18,452,366
% de costo sobre ventas	78%	74%	66%	66%	19%	24%	0%	0%	71%	69%
Otros ingresos de operaciones	1,521,181	818,859	4,987	69,579	135,000	135,000	0	0	1,661,168	1,023,438
Gastos de ventas, generales y administrativos	(4,888,657)	(4,248,016)	(2,857,640)	(2,189,447)	(2,262,110)	(1,605,236)	(109,490)	(236,395)	(10,117,897)	(8,279,094)
Resultados de las actividades de operación	7,775,868	8,600,995	2,637,285	1,592,346	1,529,739	1,032,935	85,564	(29,566)	12,028,456	11,196,710
Costos financieros	(2,749,076)	(2,483,953)	(375,747)	(63,602)	(478,728)	(541,287)	(8,126)	(8,078)	(3,611,677)	(3,096,920)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto sobre la renta	5,026,792	6,117,042	2,261,538	1,528,744	1,051,011	491,648	77,438	(37,644)	8,416,779	8,099,790
Impuesto sobre la renta estimado	(141,905)	(730,635)	(260,456)	(262,399)	0	0	(23,231)	0	(425,592)	(993,034)
Utilidad (pérdida) neta	<u>4,884,887</u>	<u>5,386,407</u>	<u>2,001,082</u>	<u>1,266,345</u>	<u>1,051,011</u>	<u>491,648</u>	<u>54,207</u>	<u>(37,644)</u>	<u>7,991,187</u>	<u>7,106,756</u>
	<u>Vivienda</u>		<u>Equipos</u>		<u>Hoteles</u>		<u>Locales Comerciales</u>		<u>Consolidados</u>	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Total activos	<u>114,437,587</u>	<u>88,459,422</u>	<u>19,480,007</u>	<u>15,797,096</u>	<u>15,419,851</u>	<u>9,954,881</u>	<u>1,570,740</u>	<u>1,650,824</u>	<u>150,908,185</u>	<u>115,862,223</u>
Total pasivos	<u>77,933,570</u>	<u>57,426,989</u>	<u>17,656,792</u>	<u>12,651,618</u>	<u>10,448,645</u>	<u>8,079,975</u>	<u>87,595</u>	<u>128,965</u>	<u>106,126,602</u>	<u>78,287,547</u>
Otra información:										
Depreciación	<u>1,864,612</u>	<u>1,503,323</u>	<u>1,830,294</u>	<u>1,399,611</u>	<u>525,015</u>	<u>458,941</u>	<u>37,895</u>	<u>37,792</u>	<u>4,257,816</u>	<u>3,399,667</u>

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(21) Compromisos y contingencias

Al 31 de diciembre de 2007, la Compañía mantenía compromiso por cartas de crédito abiertas y no utilizadas por la suma de B/.2,110,635 (2006: B/.462,590).

En octubre de 2007, la Compañía fue notificada de una demanda, por la suma de B/.5,000,000 presentada por la sociedad Promotor of Real Estate Development, S. A. y el Sr. Harmodio Arias, por supuestos daños y perjuicios causados por una demanda presentada anteriormente contra ellos por la Compañía, prohibiéndoles la utilización del nombre "TUCASA" en la promoción de viviendas. Este proceso esta pendiente de admisión de pruebas en el Juzgado Cuarto del Circuito Civil.

(22) Principales leyes y regulaciones aplicables

Algunas de las actividades que desarrolla el Grupo se encuentran incentivadas, en cuanto al pago de algunos tributos del Impuesto sobre la Renta.

Los incentivos fiscales de Hoteles del Caribe, S. A. y su subsidiaria se fundamentan en la Ley No.8 del 14 de junio de 1994, reglamentada por el Decreto Ejecutivo 73 de 1995, modificada por el Decreto Ley 4 de 1998, por la cual se promueven las actividades turísticas en la República de Panamá, y por la Resolución de Gabinete No.34 de 28 de abril de 2004, por la cual se declaran "Zona de Desarrollo Turístico de Interés Nacional", entre otras, el área del Causeway y Amador. Los incentivos y beneficios incluyen las siguientes exoneraciones: por 20 años el pago del impuesto de inmuebles sobre el terreno que se utilice en la actividad turística, siempre que el derecho sea aplicable; por 15 años el pago del impuesto sobre la renta derivado de la actividad turística; por 20 años el pago del impuesto de importación, así como el impuesto de transferencia de bienes muebles y de servicios (ITBMS) que recaigan sobre los materiales, accesorios, mobiliarios, equipos y repuestos que se utilicen en el establecimiento, siempre y cuando las mercancías no se produzcan en Panamá o no se produzcan en cantidad y calidad suficientes; Fondo Especial de Compensación de Interés (FECI): en base al Decreto Ejecutivo No. 79 del 7 de agosto de 2003.

En las actividades de la construcción, todas las ganancias derivadas de ventas de viviendas cuyo precio de ventas sea de B/.62,500 o menos, están exoneradas del pago del Impuesto Sobre la Renta, siempre que sean reinvertidas 4 veces en la construcción de viviendas por el importe antes indicado. Con el Decreto Ejecutivo 177 de 9 de diciembre de 2005, se extiende el beneficio fiscal hasta el 2008 y los contribuyentes que se acojan al mismo deberán obtener los permisos de ocupación antes del 31 de diciembre de 2008.

(23) Fusión de compañías y adquisición de subsidiaria

Fusión de compañías

A partir del 8 de noviembre de 2005 entró en vigencia el convenio de fusión por absorción celebrado entre las afiliadas Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Alquileres Coamco, S. A., ambas bajo el control común de Unión Nacional de Empresas, S. A. El convenio fue inscrito mediante la Escritura Pública No. 14911 del 26 de octubre de 2005 en la cual se protocolizaron las actas de las Asambleas Extraordinarias de Accionistas de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., y Alquileres Coamco, S. A., efectuadas el 21 de octubre de 2005.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIA
(Subsidiaria 100 % de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Con base en el acuerdo antes mencionado, Alquileres Coamco, S. A., transfirió la totalidad de sus activos, pasivos, patrimonio de los accionistas, derechos, obligaciones, privilegios, facultades y franquicias a la compañía absorbente, Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., la cual los asume como dueña y asegura los derechos de todos los acreedores por razón de esta fusión.

Adquisición de subsidiaria

A partir del 30 de junio de 2005, Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. adquirió las acciones del Hoteles del Caribe, S. A. Antes de la adquisición, esta empresa era subsidiaria y se consolidaba con su Casa Matriz, Unión Nacional de Empresas, S. A.

Durante el año 2006, Hoteles del Caribe, S. A. adquirió el 100% de las acciones de Sanno Investors Ltd., empresa que se dedica a la actividad de hotelería en la provincia de Bocas del Toro.

(24) Instrumentos financieros

El Grupo está expuesto a los siguientes riesgos derivados de la utilización de instrumentos financieros:

- riesgo de crédito
- riesgo de liquidez

La Junta Directiva tiene responsabilidad por el establecimiento y vigilancia del marco de referencia de la administración de los riesgos del Grupo.

Se establecen ciertas políticas de manejo de riesgos para identificar y analizar los riesgos que enfrenta el Grupo, para fijar límites apropiados de riesgos y controles, para vigilar los riesgos y la adherencia a los límites establecidos.

La Junta Directiva supervisa cómo la gerencia vigila el cumplimiento con las políticas de manejo de riesgos. La Junta Directiva ejecuta la vigilancia de los procesos operacionales y financieros.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida para el Grupo si un cliente o contraparte de un instrumento financiero deja de cumplir con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas y préstamos por cobrar a clientes del Grupo y de las inversiones en valores.

Cuentas y préstamos por cobrar

El Grupo ha establecido una política de crédito dentro de la cuál cada cliente es analizado individualmente en cuanto a su capacidad de crediticia, antes de que se le ofrezcan los términos de crédito y pago estándares del Grupo. Se monitorea periódicamente la condición financiera de los deudores. Todas las exposiciones al crédito se revisan, por lo menos, una vez al año. El Grupo obtiene cartas promesas de pago de los bancos, al otorgar créditos hipotecarios a clientes que compran las viviendas. No existen concentraciones importantes de crédito en clientes específicos dentro de las carteras de préstamos y cuentas por cobrar.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIA
(Subsidiaria 100 % de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

El Grupo limita su exposición al riesgo de crédito en las inversiones en valores de deuda, a través de la adquisición de inversiones en valores emitidos por contrapartes con buen prestigio y mayormente a cortos plazos. La Administración no espera que estas contrapartes dejen de cumplir con sus obligaciones.

La exposición máxima al riesgo de crédito está representada por el valor en libros de cada activo financiero en el balance de situación consolidado.

Riesgo de moneda

Las ventas que realiza el Grupo y los financiamientos que obtiene se hacen en balboas, unidad monetaria que está a la par y es de libre cambio con el dólar de los Estados Unidos de América, consecuentemente, en la actualidad no se utilizan instrumentos de cobertura para cubrir exposiciones en el cambio de moneda. La moneda funcional y de presentación de los estados financieros consolidados es el balboa.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en las fechas en que estas vencen. El enfoque del Grupo sobre el manejo de la liquidez es asegurarse, hasta donde le es posible, que siempre cuente con suficiente liquidez para cumplir con el pago de sus pasivos cuando vencen, bajo condiciones normales o bajo condiciones especiales, sin incurrir en pérdidas inaceptables o que presenten riesgo a la reputación del Grupo.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

<u>Pasivos financieros no derivados</u>	Valor registrado 2007	6 meses o menos	6 a 12 meses	Más de 12 meses
Préstamos por pagar	32,814,961	15,874,793	16,613,143	327,025
Terrenos por pagar	8,717,631	958,815	958,815	6,800,001
Bonos por pagar	42,898,897	753,801	676,316	41,468,780
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	3,840,084	817,240	734,173	2,288,671
Cuentas por pagar y otros pasivos	17,932,821	8,200,989	326,807	9,405,025
<u>Pasivos financieros no derivados</u>	Valor registrado 2006	6 meses o menos	6 a 12 Meses	Más de 12 meses
Préstamos por pagar	28,052,129	12,918,174	13,808,542	1,325,413
Bonos por pagar	27,231,222	2,051,831	2,071,830	23,107,561
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	1,919,280	411,106	506,226	1,001,948
Cuentas por pagar y otros pasivos	21,237,460	9,854,494	570,428	10,812,538

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIA
(Subsidiaria 100 % de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(25) Valores razonables de los instrumentos financieros

El valor razonable de los activos y pasivos financieros, así como los valores presentados en el balance de situación consolidado, se muestra como sigue:

	<u>31 de diciembre de 2007</u>		<u>31 de diciembre de 2006</u>	
	<u>Valor registrado</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor registrado</u>	<u>Valor razonable</u>
Valores mantenidos hasta su vencimiento	258,788	258,788	262,607	262,607
Cuentas por cobrar	47,772,006	47,772,006	47,212,868	47,212,868
Efectivo y equivalentes	2,015,344	2,015,344	1,232,867	1,232,867
Depósitos a plazo fijo	154,000	154,000	0	0
Cuentas por pagar	(16,097,473)	(16,097,473)	(18,048,954)	(18,048,954)
Impuesto sobre la renta por pagar	0	0	(744,397)	(744,397)
Préstamos por pagar	(32,814,961)	(32,814,961)	(28,052,129)	(28,052,129)
Bonos por pagar	(42,898,897)	(42,898,897)	(27,231,222)	(27,231,222)
Terrenos por pagar	(8,717,631)	(8,717,631)	0	0
Gastos acumulados por pagar	(823,008)	(823,008)	(741,275)	(741,275)
Intereses por pagar	(91,919)	(91,919)	(118,039)	(118,039)
Obligaciones bajo arrendamiento	<u>(3,840,084)</u>	<u>(3,840,084)</u>	<u>(1,919,280)</u>	<u>(1,919,280)</u>
	<u>(55,083,835)</u>	<u>(55,083,835)</u>	<u>(28,146,954)</u>	<u>(28,146,954)</u>

El valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el balance de situación consolidado fue determinado de la siguiente manera:

- a) *Efectivo/cuentas por cobrar/dividendos por pagar/otras cuentas por pagar*
Para los instrumentos financieros anteriores, el valor en los libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

- b) *Inversiones mantenidas hasta el vencimiento*
Las inversiones mantenidas hasta vencimiento son medidas al costo amortizado, menos cualquier pérdida por deterioro. Por su proximidad de vencimiento se considera que su valor razonable se aproxima al valor en libros.

Administración de capital

La política del Grupo es la de mantener un base sólida de capital.

Cada acción común tiene derecho a voto en las Asambleas de Junta de Accionistas. No existen acciones preferidas. El Grupo está obligado por la emisión de bonos a mantener una relación de endeudamiento financiero neto a patrimonio que no exceda de uno punto cincuenta (1.50) a uno (1), ni reducir su capital social autorizado.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(26) Estimaciones contables críticas y juicios en la aplicación de políticas contables

El Grupo efectúa estimados y presunciones que afectan las sumas reportadas de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal. Los estimados y decisiones son evaluados periódicamente y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo ciertas circunstancias.

(a) Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar

El Grupo revisa sus portafolios de cuentas por cobrar para evaluar el deterioro periódicamente. Al determinar si una pérdida por deterioro debe ser registrada en el estado de utilidad, el Grupo toma decisiones en cuanto a si existe una información observable que indique que existe una reducción que pueda ser medida en los flujos de efectivo futuros estimados de su portafolio antes que la reducción pueda ser identificada con una cuenta individual en ese portafolio. Esta evidencia incluye información observable que indique que ha habido un cambio adverso en la condición de pago de los prestatarios en un grupo, o condiciones económicas nacionales o locales que se correlacionen con incumplimientos en activos en el grupo.

(b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

El Grupo sigue la orientación de NIC 39 al clasificar los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo como mantenidos hasta el vencimiento. Esta clasificación requiere una decisión significativa. Al tomar esta decisión, el Grupo evalúa su intención y capacidad para mantener dichas inversiones hasta el vencimiento.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIA
(Subsidiara 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Anexo de Consolidación - información sobre el balance de situación

Al 31 de diciembre de 2007

(Expresado en balboas)

<u>Activos</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A., y Subsidiaria</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,015,344	0	2,015,344	1,977,278	38,066
Depósito a plazo fijo	154,000	0	154,000	154,000	0
Cuentas por cobrar:					
Clientes	15,664,494	0	15,664,494	15,516,675	147,819
Hipotecas	275,084	0	275,084	275,084	0
Compañías afiliadas	30,899,458	(7,270,414)	38,169,872	37,284,707	885,165
Compañías relacionadas	243,158	0	243,158	243,113	45
Varios	689,812	0	689,812	685,911	3,901
	<u>47,772,006</u>	<u>(7,270,414)</u>	<u>55,042,420</u>	<u>54,005,490</u>	<u>1,036,930</u>
Provisión para cuentas incobrables	(29,335)		(29,335)	(29,335)	0
Total de cuentas por cobrar, neto	<u>47,742,671</u>	<u>(7,270,414)</u>	<u>55,013,085</u>	<u>53,976,155</u>	<u>1,036,930</u>
Inventarios:					
Unidades de viviendas terminadas	7,445,431	0	7,445,431	7,445,431	0
Costo de construcciones en proceso	14,485,615	0	14,485,615	14,485,615	0
Terrenos	32,155,466	0	32,155,466	32,155,466	0
Materiales, equipos, repuestos y otros	10,138,670	0	10,138,670	10,138,670	0
Otros	177,553	0	177,553	0	177,553
Total de inventarios	<u>64,402,735</u>	<u>0</u>	<u>64,402,735</u>	<u>64,225,182</u>	<u>177,553</u>
Inversiones en bonos y otros valores, neto	258,788	(5,470,000)	5,728,788	5,728,788	0
Gastos pagados por adelantado	1,217,543	0	1,217,543	760,681	456,862
Crédito fiscal por intereses preferenciales en préstamos hipotecarios	89,905	0	89,905	89,905	0
Propiedades de inversión	1,261,702	0	1,261,702	1,261,702	0
Equipo en arrendamientos, neto	6,830,595	0	6,830,595	6,830,595	0
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, al costo	38,166,229	0	38,166,229	20,339,602	17,826,627
Depreciación acumulada	(11,644,681)	0	(11,644,681)	(8,787,040)	(2,857,641)
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo neto	<u>26,521,548</u>	<u>0</u>	<u>26,521,548</u>	<u>11,552,562</u>	<u>14,968,986</u>
Depósito en garantía	42,791	0	42,791	19,867	22,924
Otros activos	370,563	0	370,563	340,649	29,914
	<u>150,908,185</u>	<u>(12,740,414)</u>	<u>163,648,599</u>	<u>146,917,364</u>	<u>16,731,235</u>

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIA
(Subsidiara 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Anexo de Consolidación - información sobre el balance de situación, continuación

(Expresado en balboas)

<u>Pasivo y patrimonio</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	Hoteles del Caribe, S. A., y Subsidiaria
Préstamos por pagar	32,814,961	0	32,814,961	31,387,061	1,427,900
Terrenos por pagar	8,717,631	0	8,717,631	8,717,631	0
Bonos por pagar	42,462,523	0	42,462,523	42,462,523	0
Cuentas por pagar:					
Proveedores	6,849,585	0	6,849,585	6,571,471	278,114
Compañías afiliadas	6,604,217	(7,270,414)	13,874,631	6,605,051	7,269,580
Compañías relacionadas	1,127,927	0	1,127,927	1,127,927	0
Otras	525,411	0	525,411	331,017	194,394
Total de cuentas por pagar	15,107,140	(7,270,414)	22,377,554	14,635,466	7,742,088
Gastos acumulados por pagar	823,008	0	823,008	763,995	59,013
Ingresos diferidos	91,919	0	91,919	20,360	71,559
Dividendos por pagar	990,333	0	990,333	989,632	701
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	358,582	0	358,582	358,582	0
Depósitos de clientes	920,421	0	920,421	896,761	23,660
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	3,840,084	0	3,840,084	3,840,084	0
Total de los pasivos	106,126,602	(7,270,414)	113,397,016	104,072,095	9,324,921
Patrimonio					
Capital en acciones	840,100	(5,470,000)	6,310,100	840,100	5,470,000
Capital adicional pagado	71,718	0	71,718	61,718	10,000
Descuentos en venta de acciones	(34,388)	0	(34,388)	(34,388)	0
Utilidades no distribuidas	43,904,153	0	43,904,153	41,977,839	1,926,314
Total del patrimonio	44,781,583	(5,470,000)	50,251,583	42,845,269	7,406,314
Total de pasivos y patrimonio	150,908,185	(12,740,414)	163,648,599	146,917,364	16,731,235

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIA
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Anexo de Consolidación - información sobre las utilidades y utilidades no distribuidas

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2007

(Expresado en balboas)

	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A., y Subsidiaria</u>
Ventas de bienes y servicios:					
Viviendas	38,365,988	0	38,365,988	38,365,988	0
Terrenos	10,791,632	0	10,791,632	10,791,632	0
Terrenos y locales comerciales	516,941	0	516,941	516,941	0
Equipos y piezas	10,484,321	0	10,484,321	10,484,321	0
Alquiler de equipos	5,518,337	0	5,518,337	5,518,337	0
Hotelería	4,532,972	0	4,532,972	0	4,532,972
Avances de obras facturadas	54,768	(112,081)	166,849	166,849	0
Total de ventas netas	70,264,959	(112,081)	70,377,040	65,844,068	4,532,972
Costo de las ventas:					
Viviendas	(32,240,096)	112,081	(32,352,177)	(32,352,177)	0
Terrenos	(4,630,177)	0	(4,630,177)	(4,630,177)	0
Terrenos y locales comerciales	(234,550)	0	(234,550)	(234,550)	0
Equipos y piezas	(8,168,676)	0	(8,168,676)	(8,168,676)	0
Alquiler de equipos	(3,630,152)	0	(3,630,152)	(3,630,152)	0
Hotelería	(876,123)	0	(876,123)	0	(876,123)
Total de costos de las ventas	(49,779,774)	112,081	(49,891,855)	(49,015,732)	(876,123)
Otros ingresos (egresos) de operaciones:					
Ingresos compañías afiliadas	1,015,879	(46,375)	1,062,254	927,254	135,000
Ingresos por alquiler	54,677	0	54,677	54,677	0
Intereses ganados sobre cuentas de afiliadas	218,157	0	218,157	218,157	0
Intereses ganados en financiamiento	372,455	0	372,455	348,428	24,027
Total otros ingresos de operaciones	1,661,168	(46,375)	1,707,543	1,548,516	159,027
Gastos generales y administrativos	(10,117,897)	13,265	(10,131,162)	(7,869,052)	(2,262,110)
Egresos compañías afiliadas	0	33,110	(33,110)	0	(33,110)
Resultados de las actividades de operación	12,028,456	0	12,028,456	10,507,800	1,520,656
Ingresos (costos) financieros, neto:					
Intereses ganados sobre depósitos a plazo fijo	77,234	0	77,234	77,234	0
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(1,821,694)	0	(1,821,694)	(1,818,434)	(3,260)
Intereses pagados sobre bonos	(1,720,983)	0	(1,720,983)	(1,709,072)	(11,911)
Amortización de costo de emisión de bonos	(148,067)	0	(148,067)	(148,067)	0
Varios, neto	1,833	0	1,833	1,833	0
Total de costos financieros, neto	(3,611,677)	0	(3,611,677)	(3,596,506)	(15,171)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	8,416,779	0	8,416,779	6,911,294	1,505,485
Impuesto sobre la renta, estimado	(425,592)	0	(425,592)	(425,592)	0
Utilidad neta	7,991,187	0	7,991,187	6,485,702	1,505,485
Utilidades no distribuidas al inicio del año	36,697,246	0	36,697,246	36,276,417	420,829
Dividendos declarados	(784,280)	0	(784,280)	(784,280)	0
Utilidades no distribuidas al final del año	43,904,153	0	43,904,153	41,977,839	1,926,314

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña