



Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.

**INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
FORMULARIO IN-T
TRIMESTRE TERMINADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2007**

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; CNV 270-06 de 30 de noviembre de 2006 de Bonos Corporativos por el monto B/.12,000,000.

NÚMERO DE TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfono 302-5466; Fax 263-6547

DIRECCION DEL EMISOR: Las oficinas principales se encuentran ubicadas en la esquina formada por la Via España y la calle 50 en la ciudad de Panamá, su apartado postal es el 0823-05416, Panamá, Panamá; E-Mail unesa@unesa.com

**I PARTE
ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

Liquidez:

Al 30 de septiembre de 2007, la liquidez de la empresa presenta una razón negativa de 0.90 y su capital de trabajo es negativo en B/.5,191,995. Durante el tercer trimestre del año 2007, se hizo la compra de terreno para la construcción de vivienda por el monto de B/.13 millones. Para lograr este objetivo se incrementó temporalmente la deuda a corto plazo, la cual se refinanciará a largo plazo durante el cuarto trimestre. Sin embargo, esta operación que es transitoria y conveniente para el grupo, ocasiona que refleje el capital de trabajo en negativo.

RESULTADOS DE OPERACIONES, PERIODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2007 Y 2006

Las ventas totales correspondientes al tercer trimestre del año 2007 sumaron B/.13,667,221 lo cual representó una disminución al compararlos con los del segundo trimestre del año 2007, que ascendieron a B/.17,849,961. Esta situación refleja principalmente disminución en los ingresos por viviendas entregadas. Al comparar el total de ingresos del tercer trimestre del año 2007, con los del tercer trimestre del año 2006, que ascendieron a B/. 15,989,704, notamos que hemos tenido una disminución de B/. 2,322,483, lo cual representó una disminución del 14.5%. Si comparamos los ingresos individuales de nuestras diferentes Unidades de Negocios durante el tercer trimestre del 2007 con los del tercer trimestre del año anterior, vemos que la unidad de negocios de vivienda disminuyó.

La utilidad neta antes de impuestos para el tercer trimestre del año 2007 fue de B/.977,274, la cual representó una disminución de B/.1,183,633, sobre la del tercer trimestre del año 2006, que fue de B/. 2,160,907.

La utilidad neta estimada después de impuestos correspondiente al tercer trimestre del año 2007, fue de B/.905,223, lo cual se disminuye con la del tercer trimestre del año 2006, que ascendió a B/. 1,977,688.

VIVIENDA

Las ventas totales de viviendas durante el tercer trimestre del año 2007 fueron de B/8,305,511, lo cual representó una disminución del 33% al compararlas con las del tercer trimestre del año 2006, que sumaron B/12,480,958. Los ingresos del tercer trimestre del año 2007 disminuyeron en B/4,371,202 a los del segundo trimestre del año 2007, que ascendieron a B/12,676,713. Esta situación refleja la entrega de viviendas durante el trimestre, lo cual depende de la terminación de las construcciones y de completar la documentación requerida para formalizar su entrega. La venta de viviendas representó el 60.77% del total de ingresos correspondientes al tercer trimestre del año 2007.

Las utilidades netas logradas por la venta de viviendas durante el tercer trimestre del año 2007 ascendieron a B/282,595, lo cual representó una disminución de B/580,814 sobre las del segundo trimestre del año 2007, que sumaron B/863,409. La actividad de venta de viviendas produjo el 31.23% de las utilidades netas durante el tercer trimestre del año 2007.

Hotelería

Los ingresos del hotel durante el tercer trimestre del año 2007 fueron de B/1,168,250 representado un incremento del 63.7% sobre los del tercer trimestre del año anterior, que sumaron B/713,292. Los ingresos del tercer trimestre del año 2007 se incrementaron por B/136,547 a los del segundo trimestre del año 2007, que ascendieron a B/1,031,703. En el caso de la actividad hotelera es conveniente recalcar que los niveles de ocupación reflejan la época turística del año, en que cae el trimestre. Los ingresos del hotel representaron el 8.5% del total de los ingresos correspondientes al tercer semestre del año 2007.

La actividad hotelera reflejó durante el tercer trimestre del año 2007 una utilidad de B/157,241, lo cual representó un aumento del 1,693% comparada con la del tercer trimestre del año 2006, que fue de B/8,768. La utilidad del hotel representó el 17.38% de las utilidades correspondientes al tercer trimestre del año 2007.

Venta y Alquiler de Equipo

Los ingresos de la actividad de Alquiler y Venta de Equipo para el tercer trimestre del año 2007, fueron de B/4,147,644, representando un incremento del 51.2% sobre las del tercer trimestre del año anterior, que sumaron B/2,742,856. Los ingresos del tercer trimestre del año 2007 también superaron los del segundo trimestre del año 2007, que fueron de B/4,093,338. 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 30.35% del total de los ingresos correspondientes al tercer trimestre del año 2007.


La utilidad neta correspondiente al tercer trimestre del año 2007 fue de B/474,132, que representa una disminución del 22.4% sobre las del segundo trimestre del año 2007, que sumaron B/611,019. Es conveniente destacar que la utilidad neta en esta unidad no es proporcional a sus ingresos, sino se refleja la composición entre los ingresos por alquiler de equipo y los ingresos por ventas de equipo, considerando que ambas actividades tienen diferentes márgenes de ganancias. La unidad de Alquiler y Venta de Equipo generó el 52.40% de las utilidades durante el tercer trimestre del año 2007.

Alquiler de Centros Comerciales

Los ingresos por la unidad Centros Comerciales correspondientes al tercer trimestre del año 2007 sumaron B/45,816, levemente inferior sobre las del segundo trimestre del año que fueron de B/48,207, e inferior a los del tercer trimestre del año 2006, que sumaron B/52,598. Los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 0.34% del total de los ingresos correspondientes al tercer trimestre del año 2007.

La pérdida neta de la unidad de Centros Comerciales correspondiente al tercer trimestre del año 2007 fue de B/(9,105), inferior a la del segundo trimestre del año que fue de B/19,690, causado principalmente por el incremento en el gasto de reparación y mantenimiento y otros que afectaron el tercer trimestre.

ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

Durante el año 2007 el crecimiento económico del país se ha acelerado. Según informes de la Contraloría General de la República, el Producto Interno Bruto tuvo un crecimiento del 9.6% durante el segundo primer trimestre del año 2007, al compararlo con igual periodo del año anterior. Al 30 junio del año 2007, el P.I.B. 

llevaba un crecimiento acumulado del 9.5% comparado con el año anterior. El crecimiento económico esta impulsado por el consumo privado, las exportaciones, la formación de capital y la fuerte inversión extranjera. Durante el primer semestre del año 2007, la industria de la construcción creció en 15.4% y los Hoteles y Restaurantes en 16.1%, comparado con el año anterior. La tasa de desempleo para el mes de agosto de 2007 fue de 6.3%, lo cual refleja una disminución del 2.4% al compararla con la del mismo mes del año 2006, que fue de 8.7%. Las actividades económicas que más contribuyeron con puestos de trabajo, son aquellas relacionadas con la construcción que generaron 21,866 nuevos empleos. El Índice de Precios al Consumidor aumentó en 3.5% de enero a septiembre del 2007, y es importante destacar que los costos de los alimentos y bebidas han reflejado un incremento del 8.5% durante ese periodo. Se proyecta que durante el año 2007 el consumo privado se incrementara en 10%, resultado del aumento que se está dando en el empleo y la disponibilidad del crédito bancario. Además, la demanda externa por bienes y servicios se mantiene muy fuerte por lo que se estima que para el año 2007 el P.I.B. tendrá un crecimiento real del 11.2%. Las perspectivas económicas a mediano y corto plazo son muy positivas

La actividad económica ha continuado su crecimiento durante los primeros meses del año 2007 como lo indica el Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE), que tuvo un incremento promedio de 9.04% de enero a julio del 2007, lo cual representó un aumento del 1.76% sobre el mismo periodo del año anterior.

El dinamismo en la industria de la construcción se ha mantenido durante el año 2007. Los permisos de construcción aprobados por el Departamento de Ingeniería Municipal en el Distrito de Panamá ascendieron a B/. 630,500,000 al 31 de agosto de 2007, lo cual representó un incremento del 6.0% sobre el mismo periodo del año anterior. Entre los meses de enero a agosto de 2007 la producción de concreto se incrementó en 18.1%, y la producción de cemento a septiembre aumento en 8.9%, comparado con igual periodo del año anterior. Debemos resaltar que la producción de concreto y cemento reflejan los volúmenes reales de construcciones que se realizan, mientras que los permisos de construcción reflejan las construcciones que se proyectan desarrollar en el futuro. De acuerdo a informes de la Contraloría de enero a septiembre del 2007 el valor de las construcciones, adiciones y reparaciones sumaron B/. 1,249,000,000, lo cual representó un incremento del 52.4% sobre lo registrado el año anterior a esa fecha, y que ascendió a B/. 819,300,000.

La actividad turística ha mantenido un alto crecimiento durante el año 2007, lo cual beneficia la ocupación hotelera y el consumo de los restaurantes. Al 31 de agosto el numero de visitantes que ingresaron el país se incrementó en 18.2%, y el gasto turístico en 22.7% al compararlo con el mismo periodo del año anterior. Durante los meses de enero y mayo de 2007 la ocupación hotelera se incrementó en 23.3%, siendo el crecimiento del 26.4% en los hoteles de primera y 13.2% en los hoteles de segunda. Además, las perspectivas de crecimiento futuro son muy positivas. Recientemente la línea de cruceros "Royal Caribbean" anunció que a partir del año 2008 empezará a zarpar desde el terminal de Colón 2000, el primer buque de cruceros con capacidad para 2,800 pasajeros más 945 tripulantes.

Los Depósitos Bancarios Internos se incrementaron en 26.2% durante los meses de enero a agosto de 2007 y los Préstamos Internos en 12.9%, al compararlos con el mismo periodo del año 2006, situación que refleja la liquidez que existe en la economía lo cual beneficia la demanda nacional.

RECURSOS DE CAPITAL:

EMISION SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. AÑO 2000:

TIPO DE VALOR Y CLASE	VENCIMIENTO	MONTO
Bonos Privados	10 de enero de 2008	B/.281,000

Características de los títulos emitidos:

- (a) El capital emitido será pagado por el emisor en un solo pago den las fechas de vencimiento estipuladas para cada emisión. Los intereses devengados al tenedor registrados mensualmente según las fechas de vencimiento de interés estipuladas.
- (b) El Banco General, S.A. será el agente responsable de efectuar los pagos en concepto de intereses y redimir los mismos

- (c) La emisión está garantizada por la fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S.A. y Subsidiarias.
- (d) Los bonos están garantizados por un fideicomiso de garantía con el Banco General, S.A. El activo fiduciario principal consistirá en (i) derechos hipotecario y anticréticos sobre las mejoras constituidas sobre un terreno en Amador e (ii) hipoteca sobre ciertos bienes inmuebles.
- (e) El emisor tendrá la opción de redimir los Bonos, parcial o totalmente, a partir del 10 de julio de 2005, en cada día de pago de interés hasta el vencimiento a un precio de 101% del valor nominal.

EMISION SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. AÑO 2001:

TIPO DE VALOR Y CLASE	VENCIMIENTO	MONTO
Bonos Privados	26 de diciembre de 2011	B/.3,239,153
Bonos Privados	19 de noviembre de 2011	B/.1,970,084

Características de los títulos emitidos:

Emisión 2001 - Bancos General, S.A.

- (a) La deuda adquirida será amortizada en bonos mensuales consecutivos a capital e interés en las fechas de vencimiento estipuladas.
- (b) El Banco General, S.A. será, el agente responsable de efectuar los pagos en concepto de intereses y redimir los mismos.
- (c) La emisión está respaldada con el crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. y garantizada con las fianzas solidarias de Unión Nacional de Empresas, S.A. y Subsidiarias.
- (d) Los bonos están garantizados por primera hipoteca y anticresis sobre ciertos bienes inmuebles de propiedad del Grupo UNESA, a través de un fideicomiso.
- (e) El emisor tendrá la opción de redimir los Bonos, parcial o totalmente, a partir del 26 de diciembre de 2006, en cada día de pago de interés hasta el vencimiento a un precio de 101% del valor nominal.

Emisión 2001 – Banco Continental de Panamá, S.A.

- (a) La deuda adquirida será amortizada en bonos mensuales consecutivos aplicados a capital e interés en las fechas de vencimiento estipuladas.
- (b) La inversión privada de bonos esta respaldada por el crédito general de Compañía Administradora Sucasa, S.A. y garantizada por la fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S.A.
- (c) Los bonos están garantizados con primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles.

EMISION SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. AÑO 2002:

TIPO DE VALOR Y CLASE	VENCIMIENTO	MONTO
Bonos Privados	30 de septiembre de 2012	B/.2,129,560

Emisión 2002 – 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.

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

TIPO DE VALOR Y CLASE	VENCIMIENTO	MONTO
Bonos Privados	Vencimientos en 2007	B/75,847

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.
- (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), 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/9,013,221

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.
- (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.

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

TIPO DE VALOR Y CLASE	VENCIMIENTO	MONTO
Bonos Públicos	22 de noviembre de 2015	B/6,674,169

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.
- (d) 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.
- (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.

EMISION SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. AÑO 2007

TIPO DE VALOR Y CLASE	VENCIMIENTO	MONTO
Bonos Públicos	Año 2017	B/6,117,000

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.

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 30 de septiembre de 2007 se mantenía un monto de B/24,115,100. Los VCN's tendrán un plazo de vencimiento hasta 360 días y con intereses de 6.25% y 7.3%.

**II PARTE
RESUMEN FINANCIERO**

ESTADO DE RESULTADO	30 Sep 2007	30 Jun 2007	31 Mar 2007	31 Dic 2006
Ventas totales	13,667,221	17,849,961	18,027,147	17,537,396
Ganancia bruta en ventas	4,365,774	5,091,052	5,324,359	5,184,733
Margen de Ganancia Bruta	31.94%	28.52%	29.54%	29.56%
Otros ingresos en operaciones	136,415	196,725	284,442	609,531
Gastos generales y administrativos	2,634,524	2,457,755	2,103,383	2,246,938
Otros ingresos (egresos)	(890,391)	(814,708)	(871,996)	(653,565)
Utilidad Neta	905,223	1,762,828	2,380,546	2,400,719
Acciones emitidas y en circulación	840,100	840,100	840,100	840,100
Utilidad por acción	1.08	2.10	2.83	2.86
Depreciación y amortización	1,075,202	975,046	969,037	937,006

BALANCE GENERAL	30 Sep 2007	30 Jun 2007	31 Mar 2007	31 Dic 2006
Activo circulante	48,591,902	48,434,514	51,965,080	51,427,311
Activos totales	133,482,434	118,348,400	114,576,942	115,862,223
Pasivo circulante	53,783,897	40,694,409	41,868,572	43,072,398
Deuda a Largo Plazo	37,859,543	37,127,986	33,537,422	35,215,143
Capital Pagado	877,430	877,430	877,430	877,430
Utilidades Retenidas	40,961,564	40,056,341	38,293,518	36,697,252
Total de Patrimonio	41,838,994	40,933,771	39,170,948	37,574,682

RAZONES FINANCIERAS	30 Sep 2007	30 Jun 2007	31 Mar 2007	31 Dic 2006
Dividendo / Acción	0.93	0.93	0.93	0.15
Deuda Total / Patrimonio	2.19	1.90	1.93	2.08
Capital de Trabajo	-5,191,995	7,740,105	10,096,508	8,354,913
Razón Corriente	0.90	1.19	1.24	1.19
Utilidad operativa/Gastos financieros	2.10	3.47	4.02	5.43

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 año 2008 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, siempre y cuando se reinvierta en la construcción de nuevas viviendas de estos niveles lo equivalente a cuatro veces más la utilidad obtenida.

También se mantuvieron 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 de 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, está exonerado por 15 años en el pago del impuesto sobre la renta, por estar ubicado en una Zona de Desarrollo Turístico.

Durante el año 2006, Hoteles del Caribe, S. A. Adquirió el 100% de las acciones de Sanno Investors Ltd., que iniciará operaciones de hotelería en la provincia de Bocas del Toro a finales del año 2007.

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.

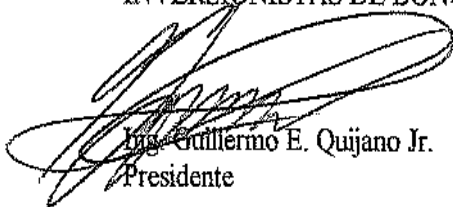
III PARTE

REFIERASE A ESTADOS FINANCIEROS INTERINO ADJUNTOS

IV PARTE

DIVULGACION

ESTE INFORME SE ENVIÓ POR CORREO EL DÍA 29 DE NOVIEMBRE DE 2007 A TODOS LOS INVERSIONISTAS DE BONOS CORPORATIVOS.



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

30 de Septiembre de 2007

(Estados Financieros No Auditados)

JKM

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

Indice del Contenido

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 (Déficit Acumulado).....	2



SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIA
(Panamá, República de Panamá)

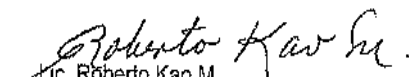
Balance de Situación Consolidado

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

(Expresado en Balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	5 B/.	2,047,892	1,232,867
Depósito a plazo fijo		154,000	0
Cuentas por cobrar:			
Clientes	6	12,191,675	15,243,879
Hipotecas		284,548	316,792
Compañías afiliadas	4	30,868,322	30,420,924
Compañías asociadas	4	560,976	580,520
Varias		750,646	650,753
		44,656,167	47,212,868
Menos reserva para cuentas incobrables	6	184,650	66,406
Cuentas por cobrar, neto		44,471,517	47,146,462
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas y locales comerciales		6,002,742	9,633,949
Costos de construcción en proceso		19,514,780	17,735,374
Terrenos	10 y 11	22,663,575	10,390,992
Materiales, equipos y respuestos		8,695,648	6,506,154
Otros		182,504	148,412
Total de inventarios		57,059,249	44,414,881
Inversión en bonos y acciones, neto	7	259,267	262,607
Gastos pagados por adelantado		807,396	446,804
Crédito fiscal por intereses preferenciales en préstamos hipotecarios		89,905	89,589
Inmuebles y equipo en arrendamiento, neto	8 y 13	7,636,095	5,501,204
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	9 y 13	20,571,606	16,363,394
Depósitos en garantía		27,435	51,547
Otros activos	14	358,072	352,868
	B/.	<u>133,482,434</u>	<u>115,862,223</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.


Lic. Roberto Kao M.
CPA No.1550

<u>Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</u>	<u>Nota</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Préstamos por pagar	10 B/	42,001,131	28,052,129
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	11	29,499,674	27,231,222
Menos costos de emisión, neto de prima recibida		342,883	337,063
Bonos por pagar, neto		<u>29,156,791</u>	<u>26,894,159</u>
Cuentas por pagar:			
Proveedores		5,265,037	7,728,212
Compañías afiliadas	4	8,024,743	9,676,594
Otras		314,465	359,667
Total de cuentas por pagar		<u>13,604,245</u>	<u>17,764,473</u>
Gastos acumulados por pagar	14	793,709	741,269
Ingresos diferidos		104,553	118,039
Dividendos por pagar		990,333	284,481
Intereses acumulados por pagar sobre bonos		196,969	184,519
Depósitos de clientes		1,069,691	1,584,795
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	13	3,726,018	1,919,280
Impuesto sobre la renta por pagar	17	0	744,397
Total del pasivo		<u>91,643,440</u>	<u>78,287,541</u>
Compromisos	19 y 20		
Patrimonio de los accionistas:			
Acciones nominativas con valor nominal de B/1.00 cada una. Autorizadas 840,100; emitidas y en circulación 840,100 en 2007 y 2006		840,100	840,100
Capital adicional pagado		71,718	71,718
Descuento en ventas de acciones		(34,388)	(34,388)
Utilidades no distribuidas		40,961,564	36,697,252
Total de patrimonio de los accionistas		<u>41,838,994</u>	<u>37,574,682</u>
	B/	<u>133,482,434</u>	<u>115,862,223</u>

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIA
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Utilidad

Periodo terminado el 30 de septiembre de 2007, con cifras comparativas de 2006

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Ventas de bienes y servicios	18	49,544,329	42,817,266
Costo de las ventas		<u>34,763,144</u>	<u>29,549,631</u>
Ganancia bruta en ventas		<u>14,781,185</u>	<u>13,267,635</u>
Otros ingresos de operaciones:			
Ingresos por servicios afiliadas	4	58,738	61,764
Ingresos por alquiler	4	42,002	48,156
Interesados en financiamiento de viviendas		185,600	87,894
Otros ingresos (egresos) operacionales		<u>331,242</u>	<u>216,093</u>
Total de otros ingresos de operaciones		<u>617,582</u>	<u>413,907</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	15 y 16	<u>7,195,662</u>	<u>6,032,156</u>
Utilidad en operaciones		<u>8,203,105</u>	<u>7,649,386</u>
Costos de financiamiento, neto:			
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		63,085	34,867
Intereses pagados en financiamientos bancarios		(1,246,216)	(1,055,697)
Intereses pagados sobre bonos		(1,307,876)	(1,327,440)
Amortización de costos de emisión de bonos		(87,792)	(101,445)
Otros ingresos (egresos)		<u>1,704</u>	<u>6,358</u>
Total de costos financieros, neto		<u>(2,577,095)</u>	<u>(2,443,357)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		5,626,010	5,206,029
Impuesto sobre la renta, estimado	17	<u>577,413</u>	<u>499,992</u>
Utilidad neta		<u>5,048,597</u>	<u>4,706,037</u>
Utilidad neta por acción		<u>6.01</u>	<u>5.60</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIA
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio

Periodo terminado el 30 de septiembre de 2007, con cifras comparativas de 2006

(Expresado en Balboas)

	Acciones comunes	Capital pagado adicional	Descuento en venta de acciones	Utilidades no distribuidas	Total del patrimonio de los accionistas
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	4,706,037	4,706,037
Dividendos declarados	0	0	0	(127,037)	(127,037)
Saldo al 30 de septiembre de 2006	840,100	71,718	(34,388)	34,296,533	35,173,963
Saldo al 31 de diciembre de 2006	840,100	71,718	(34,388)	36,697,252	37,574,682
Utilidad neta - 2007	0	0	0	5,048,597	5,048,597
Dividendos declarados	0	0	0	(784,285)	(784,285)
Saldo al 30 de septiembre de 2007	840,100	71,718	(34,388)	40,961,564	41,838,994

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIA
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Periodo terminado el 30 de septiembre de 2007, con cifras comparativas de 2006

(Expresado en Balboas)

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Actividades de operación		
Utilidad neta	5,048,597	4,706,037
Partidas para conciliar la utilidad neta con el flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Provisión para cuentas incobrables	118,244	70,896
Depreciación y amortización	3,019,285	2,462,661
Amortización de costos de emisión de bonos	87,792	101,445
Gastos de intereses	3,023,079	2,620,047
Resultado de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo	<u>11,296,997</u>	<u>9,961,086</u>
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Disminución (aumento) en cuentas e hipotecas por cobrar	2,984,554	(261,426)
Aumento en inventarios	(12,644,367)	(2,110,139)
Aumento en otros activos	(342,002)	(176,406)
(Disminución) aumento en cuentas y gastos acumulados por pagar	(2,494,482)	2,158,241
Intereses pagados	(3,010,629)	(2,624,922)
(Disminución) aumento en otros pasivos	(622,233)	719,170
Flujos de efectivo de las actividades de operación	<u>(4,832,162)</u>	<u>7,665,604</u>
Actividades de inversión		
Adquisición de activos fijos-neto de retiro	(9,362,386)	(3,870,038)
Aumento en depósitos a plazo fijo	(154,000)	0
Producto de la venta de otras inversiones y bonos redimidos	0	78,658
Pagos por adquisición de otras inversiones	3,340	0
Aumento neto en las cuentas por cobrar afiliada	(2,099,249)	(1,858,544)
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar cías. relacionadas	19,544	(46,203)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	<u>(11,592,751)</u>	<u>(5,696,127)</u>
Actividades de financiamiento		
Abonos a obligaciones bancarias	(20,338,029)	(12,854,959)
Producto de obligaciones bancarias	36,093,768	16,070,851
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	6,117,000	0
Bonos redimidos y abonos	(3,848,516)	(4,339,491)
Dividendos pagados	(784,285)	(127,037)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento	<u>17,239,938</u>	<u>(1,250,636)</u>
Aumento en efectivo y equivalentes de efectivo	815,025	718,841
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>2,047,892</u>	<u>2,491,088</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(1) Constitución y operaciones

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., 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 periodo terminado el 30 de junio 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.

(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.

(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.

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, la utilización de arrastres de pérdidas y las provisiones.

(3) Resumen de las políticas importantes de contabilidad

(a) Principios de consolidación

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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 financieros 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.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden, los saldos del efectivo, los depósitos a la vista y los depósitos a plazo fijo 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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Cuentas por cobrar y por pagar

Las cuentas por cobrar y 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, sin 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 en 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.

(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. El software comprado que sea parte integral del funcionamiento del equipo relacionado se capitaliza como parte del equipo.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

- (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 terreno y locales comerciales utilizados principalmente para generar rentas, están registradas al costo, menos su depreciación acumulada. Las propiedades de inversión se incluyen dentro del rubro de inmuebles y equipo en arrendamiento.

- (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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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 son vendidos. 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.

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

(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.

(4) Saldos y transacciones con partes relacionadas

	Septiembre 30, 2007	Diciembre 31, 2006
Cuentas por cobrar a compañías afiliadas:		
Inmobiliaria Sucasa, S.A.	7,126,727	7,781,297
Inversiones Sucasa, S.A.	13,811,126	12,188,671
Caribbean Franchise Development Corp.	8,911,551	9,506,205
Cía. de Comunicaciones BVI	976,765	787,636
Otras	<u>42,153</u>	<u>157,115</u>
	<u>30,868,322</u>	<u>30,420,924</u>
 Cuentas por cobrar a relacionadas:		
Guayacanes, S.A.	115,623	112,623
Agroganadera Río Caimito, S.A.	320,818	354,070
Franquicias Latinoamericanas, S.A.	120,434	109,725
Otras	<u>4,101</u>	<u>4,102</u>
	<u>560,976</u>	<u>580,520</u>

	Septiembre 30, 2007	Diciembre 31, 2006
Cuentas por pagar a compañías afiliadas:		
Unión Nacional de Empresas, S.A.	6,486,374	8,126,048
Maquinarias del Caribe, S.A.	452,040	451,476
Constructora Mediterráneo, S.A.	541,906	541,906
Distribuidores Consolidados, S.A.	319,114	320,284
Compañía Urbanizadora Sucasa, S. A.	197,030	197,030
Constructora Corona, S.A.	<u>28,279</u>	<u>39,850</u>
	<u>8,024,743</u>	<u>9,676,594</u>

	Septiembre 30, 2007	Septiembre 30, 2006
Ingresos por servicios afiliadas	<u>13,738</u>	<u>16,764</u>
Ingresos por alquiler a afiliadas	<u>45,000</u>	<u>45,000</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

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

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo

	Septiembre 30, 2007	Diciembre 31, 2006
Efectivo y bancos	1,470,155	310,619
Depósito a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	<u>577,737</u>	<u>922,248</u>
	<u>2,047,892</u>	<u>1,232,867</u>

(6) Cuentas por cobrar a clientes

	Septiembre 30, 2007	Diciembre 31, 2006
Ventas de viviendas terminadas (respaldadas por cartas de promesas bancarias)	6,125,172	10,680,871
Alquiler de equipo	5,889,216	4,349,137
Servicios de hotelería	<u>177,287</u>	<u>213,871</u>
	<u>12,191,675</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 provisión para cuentas incobrables, se presenta de la siguiente manera:

	Septiembre 30, 2007	Diciembre 31, 2006
Saldo al inicio del año	66,406	99,316
Provisión del año	118,244	116,075
Cargos contra la provisión	<u>0</u>	<u>148,985</u>
Saldo al final del año	<u>184,650</u>	<u>66,406</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

(7) Inversiones en bonos y otros valores

Valores mantenidos hasta su vencimiento:

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se presentan al costo amortizado, ajustados por las primas o descuentos. Estos valores consisten en bonos de emisión gubernamental, con vencimientos en 2009, con tasas de interés anual que del 9%. Los Certificados de Participación Negociables tienen vencimientos varios hasta el 2035. Los valores mantenidos hasta su vencimiento se detallan a continuación:

	Septiembre 30, 2007	Diciembre 31, 2006
Bonos del Estado Panameño	650	650
Certificados de Participación Negociables	<u>258,617</u>	<u>261,957</u>
	<u>259,267</u>	<u>262,607</u>

(8) Inmuebles y equipo en arrendamiento, neto

30 de septiembre de 2007

	<u>Terrenos</u>	<u>Inmuebles</u>	<u>Equipos</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Al inicio del año	148,994	1,574,403	7,989,589	9,712,986
Adición	0	0	3,813,490	3,813,490
Ventas y descartes			993,713	993,713
Al final del año	<u>148,994</u>	<u>1,574,403</u>	<u>10,809,366</u>	<u>12,532,763</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	0	388,881	3,822,901	4,211,782
Gasto del año	0	32,816	1,190,048	1,222,864
Ventas y descartes	0	0	537,978	537,978
Al final del año	<u>0</u>	<u>421,697</u>	<u>4,474,971</u>	<u>4,896,668</u>
Saldo neto	<u>148,994</u>	<u>1,152,706</u>	<u>6,334,395</u>	<u>7,636,095</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

31 de diciembre de 2006

	<u>Terrenos</u>	<u>Inmuebles</u>	<u>Equipos</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Al inicio del año	118,102	1,497,023	6,551,743	8,166,868
Adición	30,892	77,380	2,522,049	2,630,321
Ventas y descartes			1,084,203	1,084,203
Al final del año	<u>148,994</u>	<u>1,574,403</u>	<u>7,989,589</u>	<u>9,712,986</u>
Depreciación acumulada:				
Al inicio del año	0	345,230	3,316,519	3,661,749
Gasto del año	0	43,651	1,191,400	1,235,051
Ventas y descartes	0	0	685,018	685,018
Al final del año	<u>0</u>	<u>388,881</u>	<u>3,822,901</u>	<u>4,211,782</u>
Saldo neto	<u>148,994</u>	<u>1,185,522</u>	<u>4,166,688</u>	<u>5,501,204</u>

El gasto de depreciación por B/.1,222,864 (Diciembre de 2006: B/.1,235,051) fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.1,190,048 (Diciembre de 2006: B/.1,191,400) y cargo a gastos generales y administrativos por B/.32,816 (Diciembre de 2006: B/.43,651).

La adopción de la NIC 40 – Propiedades de Inversión, no resultó en cambios en la valuación de los inmuebles, debido a que el Grupo optó por mantener dichos activos utilizando el modelo de costo histórico. Al 30 de junio de 2007, el Grupo no había determinado valores razonables para dichos activos con base en valuaciones independientes.

(9) Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo

30 de septiembre de 2007

	<u>Terrenos</u>	<u>Casas modelós</u>	<u>Inmuebles</u>	<u>Maquinarias 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
Adición	0	88,357	4,385,748	1,281,569	182,618	199,798	6,138,088
Ventas y descartes	0	0	0	341,101	0	0	341,101
Reclasificación	0	0	(192,978)	0	0	192,978	0
Al final del año	<u>1,437,096</u>	<u>366,169</u>	<u>14,161,225</u>	<u>9,598,674</u>	<u>2,180,865</u>	<u>3,757,104</u>	<u>31,501,133</u>

Depreciación acumulada:

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 inicio del año	0	107,844	1,879,772	3,946,395	999,944	2,406,797	9,340,752
Gasto del año	0	9,178	201,237	1,173,037	183,217	229,752	1,796,421
Ventas y descartes	0	0	0	207,646	0	0	207,646
Al final del año	0	117,022	2,081,009	4,911,786	1,183,161	2,636,549	10,929,527
Saldo neto:							
Al final del año	1,437,096	249,147	12,080,216	4,686,888	997,704	1,120,555	20,571,606

31 de diciembre de 2006

	Casas		Inmuebles	Maquinarias y equipos	Mobiliarios y equipos de		Total
	Terrenos	modelos			hotel	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
Adición	1,150,000	1,017	151,286	2,525,607	209,495	108,669	4,146,074
Ventas y descartes	0	35,315	0	1,486,253	0	26,104	1,547,672
Al final del año	1,437,096	277,812	9,968,457	8,658,206	1,998,247	3,364,328	25,704,146
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	0	0	0	833,058	0	28,403	861,461
Al final del año	0	107,844	1,879,772	3,946,395	999,944	2,406,797	9,340,752
Saldo neto:							
Al final del año	1,437,096	169,968	8,088,685	4,711,811	998,303	957,531	16,363,394

El gasto de depreciación por B/.1,796,421 (Diciembre de 2006: B/.2,164,616), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.1,102,808 (Diciembre de 2006: B/.1,239,013) y cargo a gastos generales y administrativos por B/.693,613 (Diciembre de 2006: B/.925,603).

Con relación a garantías otorgadas véanse las notas 10 y 11.

(10) Préstamos por pagar

	30 de septiembre 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.		83,900	83,900		83,900	83,900
Banco General, S. A.	13,000,000	601,799	13,601,799			

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

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	13,000,000	685,699	13,685,699	0	685,697	685,697
Préstamos comerciales:						
HSBC Bank, USA	1,371,720	0	1,371,720	1,812,062	198,103	2,010,165
Banco Aliado, S. A.	458,269	26,433	484,702	482,123	371,763	853,886
Banco Continental de Panamá, S. A.	0	0	0	833,979	0	833,979
Global Bank	2,273,918	0	2,273,918	0	0	0
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	<u>0</u>	<u>69,992</u>	<u>69,992</u>	<u>33,552</u>	<u>69,850</u>	<u>103,402</u>
Total préstamos comerciales	4,103,907	96,425	4,200,332	3,161,716	639,716	3,801,432
Valores comerciales rotativos:						
Central Latinoamericana de Valores, S. A.	9,215,100	0	9,215,100	5,650,000	0	5,650,000
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	1,000,000	0	1,000,000
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	3,500,000	0	3,500,000
Banco Continental de Panamá, S. A.	6,000,000	0	6,000,000	6,000,000	0	6,000,000
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	24,115,100	0	24,115,100	23,565,000	0	23,565,000
	<u>41,219,007</u>	<u>782,124</u>	<u>42,001,131</u>	<u>26,726,716</u>	<u>1,325,414</u>	<u>28,052,129</u>

Préstamos hipotecarios:

Los préstamos con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad del Grupo, tienen vencimientos varios hasta 2015, con intereses anuales que fluctúan de 7.92% hasta 8.3%.

Préstamos comerciales:

Corresponden a líneas de crédito para capital de trabajo y préstamos comerciales con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad de compañías subsidiarias y con fianza solidaria de las empresas del Grupo. Tienen vencimientos varios hasta 2008 e intereses anuales que fluctúan de 7.11% hasta 7.875%.

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 6.25% hasta 7.3%.

(11) Bonos por pagar

En los años 2007, 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:

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>Septiembre 30, 2007</u>	<u>Diciembre 31, 2006</u>
<u>Emisión pública 2007</u>				
Bonos del año 2007 con vencimiento en el año 2017, pagadero en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con periodo de gracia por dos años	Libor a tres meses + 2.75% (2007: 7.5%)	12,000,000	6,117,000	0
<u>Emisión pública 2005</u>				
Bonos del 1 de diciembre de 2005 con vencimiento final el 22 de noviembre de 2015 pagadero en abonos trimestrales iguales y consecutivos a capital e intereses a partir del 29 de febrero de 2006	Libor a tres meses + 3.5% 8.87% (2006: 8.3%)	7,500,000	6,674,169	7,025,697
<u>Emisión pública 2004</u>				
Bonos del 16 de febrero de 2004 con vencimiento final el 16 de febrero de 2014 pagadero en abonos iguales y consecutivos a capital e intereses a partir del 16 de febrero de 2004	7% fijo en los primeros 2 meses y luego Libor a tres meses + 1% revisable, 8.91% (2006: 8.27%)	12,000,000	9,013,221	9,638,060
<u>Emisión privada 2003</u>				
Bonos del 27 de noviembre de 2003, con vencimiento el 27 de noviembre de 2007, pagadero mensualmente	7.42%	2,023,302	0	481,343
Bonos del 15 de diciembre de 2003, con vencimiento el 15 de diciembre de 2008, pagadero mensualmente	7.42%	700,000	0	105,865
Bonos del año 2003, con vencimiento en los años 2006 y 2007 pagaderos mensualmente	7.27% y 7.75% (2006: 7.27%)	2,000,000	75,487	444,107
<u>Emisión privada 2002</u>				
Bonos del 30 de septiembre de 2002, con vencimiento final el 30 de septiembre de 2012, pagadero en 120 mensualidades, iguales y consecutivas a capital e intereses	9.25% (2006: 8.25%)	4,300,000	2,129,560	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, pagadero en abonos mensuales, iguales y consecutivos a capital e intereses	7.75% revisable anualmente (2006 7.75%)	7,300,000	3,239,153	3,868,852

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

Emisión privada 2001

Bonos del 19 de noviembre de 2001, con vencimiento final el 19 de noviembre del 2011, pagadero mensualmente a partir de diciembre de 2001	BCP Prime menos 0.75%, tasa mínima: 7.75% (2006: 7.75%)	4,200,000	1,970,084	2,316,238
---	---	-----------	-----------	-----------

Emisión privada 2000

Bonos del 10 de enero de 2000, con vencimiento el 10 de enero de 2008, pagadero mensualmente	7.25% (2006: 7.25%)	5,000,000	281,000	899,000
		<u>57,023,302</u>	<u>29,499,674</u>	<u>27,231,222</u>
Menos: vencimientos corrientes			<u>3,286,612</u>	<u>4,123,661</u>
			<u>26,213,062</u>	<u>23,107,561</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 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:

Emisión 2007

- (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 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 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.
- (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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

- (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.

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.

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.
- (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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

partir del 16 de febrero de 2007, al 100% de su valor nominal.

Emisión 2003 y 2002

- (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.

Emisión 2001

- (a) La deuda adquirida será amortizada en abonos mensuales consecutivos a capital e interés en las fechas de vencimiento estipuladas.
- (b) El Banco General, S. A., será el agente responsable de efectuar los pagos en concepto de intereses y redimir los mismos.
- (c) La emisión está respaldada con el crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y garantizada con las fianzas solidarias de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias.
- (d) Los bonos están garantizados por primera hipoteca y anticresis sobre ciertos bienes inmuebles de propiedad de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias, a través de un fideicomiso.
- (e) El emisor tendrá la opción de redimir los Bonos, parcial totalmente, a partir del 26 de diciembre de 2006, en cada día de pago de los abonos a capital de intereses hasta el vencimiento, a un precio de 101% del saldo de su valor nominal.

Emisión 2001

- (a) La deuda adquirida será amortizada en abonos mensuales consecutivos aplicados a capital e interés en las fechas de vencimiento estipuladas.
- (b) La inversión privada de bonos está respaldada por el crédito general de Sociedad

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Urbanizadora del Caribe, S. A. y garantizada por la fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A.

- (c) Los bonos están garantizados con primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles.

Emisión 2000

- (a) El capital emitido será pagado por el emisor en un sólo pago en las fechas de vencimiento estipuladas para cada emisión. Los intereses devengados serán pagados al tenedor registrado mensualmente según las fechas de vencimiento de interés estipuladas.
- (b) El Banco General, S. A., será el agente responsable de efectuar los pagos en concepto de intereses y redimir los mismos.
- (c) La emisión está garantizada por la fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias.
- (d) Los bonos están garantizados por un fideicomiso de garantía con el Banco General, S. A. El activo fiduciario principal consistirá en (i) derechos hipotecarios y anticréticos sobre las mejoras construidas sobre un terreno en Amador e (ii) hipoteca sobre ciertos bienes muebles.
- (e) El emisor tendrá la opción de redimir los bonos, parcial o totalmente, a partir del 10 de julio de 2005, en cada día de pago de interés hasta el vencimiento a un precio de 101% del valor nominal.

(12) Depósitos de clientes

Al 30 de septiembre de 2007 y 31 de diciembre de 2006 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.

(13) 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 30 de septiembre de 2007 y 31 de diciembre de 2006, el total de estos equipos y su correspondiente depreciación acumulada, se detallan a continuación:



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

	30 de septiembre de 2007			31 de diciembre de 2006		
	Equipo en arrendamiento, neto	Inmueble, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	Total	Equipo en arrendamiento, neto	Inmueble, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	Total
Equipo pesado y livianos	3,243,598	2,575,905	5,819,503	834,396	1,936,461	2,770,857
Equipo rodante	0	447,675	447,675	0	420,261	420,261
Equipos menores	0	43,613	43,613	0	62,363	62,363
	3,243,598	3,067,193	6,310,791	834,396	2,419,085	3,253,481
Menos depreciación acumulada	<u>874,626</u>	<u>974,585</u>	<u>1,849,211</u>	<u>309,507</u>	<u>685,549</u>	<u>995,056</u>
	<u>2,368,972</u>	<u>2,092,608</u>	<u>4,461,580</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		
2007	515,363	1,025,462
2008	1,608,176	580,909
2009	1,417,998	284,841
2010	548,647	210,492
2011	<u>17,541</u>	<u>17,541</u>
Sub-total	4,107,725	2,119,245
Menos cargos financieros	<u>(381,707)</u>	<u>(199,965)</u>
Valor presente de los pagos mínimos netos	<u>3,726,018</u>	<u>1,919,280</u>

(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 30 de septiembre de 2007, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.412,358 (Diciembre, 2006: B/.407,524), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

A partir de la vigencia de la Ley Nº.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/.359,035 (Diciembre, 2006: B/.338,306) se mantiene colocado en una compañía fiduciaria local, amparado en un contrato de fideicomiso.

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

(15) Gastos de ventas, generales y administrativos

Al 30 de septiembre de 2007 y 2006, los gastos de ventas, generales y administrativos, se detallan de la siguiente manera:

	2007	2006
Gastos de personal	2,691,206	2,241,844
Depreciación	726,429	726,903
Publicidad y promociones	718,186	775,586
Servicios públicos	365,705	324,357
Reparaciones y mantenimiento	325,187	241,933
Gastos bancarios	60,289	37,298
Alquileres	181,922	151,522
Gastos legales y notariales	534,705	381,281
Impuestos	209,589	192,873
Seguridad	119,372	94,172
Cuentas incobrables	118,244	70,897
Comisión de tarjetas	42,876	32,099
Seguros	60,546	48,310
Servicios profesionales	326,820	86,497
Gastos de oficina	93,528	91,171
Gastos de viaje y viáticos	153,638	168,073
Combustible y lubricantes	50,586	36,538
Capacitación y entrenamiento	11,246	12,993
Otras	<u>405,588</u>	<u>317,809</u>
	<u>7,195,662</u>	<u>6,032,156</u>

(16) Gastos de personal

Al 30 de septiembre de 2007 y 2006, los gastos personales se detallan de la siguiente manera:

	2007	2006
Salarios	1,599,443	1,288,288
Décimo tercer mes	162,587	131,990
Vacaciones	177,577	147,284
Gastos de representación	252,295	255,935
Participación y otros incentivos	307,210	253,647
Comisiones	224,987	180,757
Seguro Social	252,059	200,851
Prima de antigüedad	44,168	32,426
Seguro de vida y hospitalización	49,775	46,762
Otras	<u>84,819</u>	<u>99,475</u>
	<u>3,154,920</u>	<u>2,637,415</u>

Notas a los Estados Financieros Consolidados

El número promedio de empleados durante el año terminado el 30 de septiembre de 2007 fue de 422 (2006: 365 empleados).

Al 30 de septiembre de 2007, el gasto de personal por B/.3,154,920 (2006: B/.2,637,415), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.463,714 (2006: B/.395,571) y cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/.2,691,206 (2006: B/.2,241,844).

(17) 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 30 de septiembre de 2007, se determinó de conformidad con el método tradicional.

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 periodo terminado el 30 de septiembre de 2007, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes.

(18) Información por segmentos

La información por segmento se ha clasificado en función de las diferentes actividades de negocios que desarrolla el Grupo en base a 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

	Vivienda		Equipos		Hoteles		Locales Comerciales		Consolidados	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Ventas de bienes y servicios	33,973,084	33,206,947	12,135,745	7,094,761	3,289,531	2,380,761	145,969	154,797	49,544,329	42,817,266
Costo de las ventas	26,110,529	24,458,016	7,995,495	4,514,191	657,120	577,424	0	0	34,763,144	29,549,631
Ganancia bruta en ventas	7,862,555	8,748,931	4,140,250	2,580,570	2,632,411	1,783,337	145,969	154,797	14,781,185	13,267,635
% de costo sobre ventas	77%	74%	66%	64%	20%	24%			70%	69%
Otros ingresos de operaciones	419,202	205,014	131,442	143,302	66,938	65,591	0	0	617,582	413,907
Gastos de ventas, generales y administrativos	3,506,685	3,264,484	2,053,605	1,528,583	1,551,634	1,167,396	83,738	71,693	7,195,662	6,032,156
Utilidad en operaciones	4,775,072	5,689,461	2,218,087	1,195,289	1,147,715	681,532	62,231	83,104	8,203,105	7,649,386
Costos financieros	-1,863,111	-1,861,646	-326,298	-181,624	-382,384	-394,026	-5,302	-6,061	-2,577,095	-2,443,357
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	2,911,961	3,827,815	1,891,789	1,013,665	765,331	287,506	56,929	77,043	5,626,010	5,206,029
Impuesto sobre la renta estimado	296,582	350,021	263,753	126,858	0	0	17,078	23,113	577,413	499,992
Utilidad neta	2,615,379	3,477,794	1,628,036	886,807	765,331	287,506	39,851	53,930	5,048,597	4,706,037
	Vivienda		Equipos		Hoteles		Locales Comerciales		Consolidados	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Total activos	99,121,930	88,459,422	19,484,959	15,797,096	13,277,769	9,954,881	1,597,776	1,650,824	133,482,434	115,862,223
Total pasivos	69,792,286	60,654,983	12,667,677	9,423,618	9,089,431	8,079,975	94,046	128,965	91,643,440	78,287,541

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(19) Adquisición de subsidiaria

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.

(20) Principales leyes y regulaciones aplicables

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

Los incentivos fiscales de Hoteles del Caribe, S. A. 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.

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.

(21) Administración de riesgos de instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que origina un activo financiero para una de las partes y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial para la contraparte. El balance de situación consolidado del Grupo incluye instrumentos financieros.

Los principales riesgos identificados por el Grupo son los riesgos de crédito, mercado, liquidez y financiamiento y riesgo de tasa de interés, los cuales se describen a continuación:

(a) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero que es propiedad del Grupo no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que el Grupo adquirió el activo financiero respectivo.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Para mitigar el riesgo de crédito, la Administración establece límites por deudor y evalúa periódicamente la condición financiera de sus deudores.

A la fecha del balance de situación consolidado no existen concentraciones significativas de riesgo de crédito. La máxima exposición al riesgo de crédito está representada por el monto en libros de cada activo financiero.

(b) Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero del Grupo se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en los precios accionarios, y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados de valores a eventos políticos y económicos.

La Administración dispone el cumplimiento de límites por instrumento financiero y establece el requerimiento de que, salvo por aprobación de Junta Directiva, sustancialmente todos los activos y pasivos estén denominados en dólares de los Estados Unidos de América o en balboas.

(c) Riesgo de liquidez y financiamiento

Consiste en el riesgo de que el Grupo no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otros, del deterioro de la calidad de la cartera de cuentas y préstamos por cobrar, la reducción en el valor de las inversiones, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

La Administración evalúa y determina la porción de los activos del Grupo que deben ser mantenidos en instrumentos de alta liquidez, la composición del financiamiento, el apalancamiento y el plazo de los instrumentos financieros.

(22) Valor razonable de los instrumentos financieros

Las siguientes presunciones fueron tomadas en cuenta por la administración para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el balance de situación:

(a) Depósitos a la vista y a plazo con bancos

Para los depósitos a la vista y a plazo con bancos, el valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo.

(b) Obligaciones

El valor en libros de obligaciones con vencimientos de un año o menos, se aproxima a su valor razonable dada su naturaleza de corto plazo.

(23) 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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

circunstancias.

- (a) Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar
El Grupo revisa sus portafolios de préstamos 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 de préstamos antes que la reducción pueda ser identificada con un préstamo 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

Anexo 1

Anexo de Consolidación - Información sobre el Balance de Situación

30 de septiembre de 2007

(Expresado en Balboas)

Activos	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.	Hoteles del Caribe, S.A. y Subsidiaria
Efectivo y equivalente de efectivo	2,047,892		2,047,892	1,965,049	82,843
Depósito a plazo fijo	154,000		154,000	154,000	0
Cuentas por cobrar:					
Clientes	12,191,675		12,191,675	12,014,388	177,287
Hoteles	284,548		284,548	284,548	0
Compañías afiliadas	30,868,322.09	-6,608,602.31	37,476,924.40	36,586,720	890,204
Compañías relacionadas	560,976		560,976	560,931	45
Varios	750,646		750,646	746,542	4,104
Menos reserva para cuentas incobrables	44,656,167	-6,608,602	51,264,770	50,193,130	1,071,640
	184,650		184,650	184,650	0
Total de cuentas por cobrar, neto	44,471,517	-6,608,602	51,080,119	50,008,479	1,071,640
Inventarios:					
Unidades de viviendas terminadas	6,002,742		6,002,742	6,002,742	0
Costo de construcciones en proceso	19,514,780		19,514,780	19,514,780	0
Terrenos	22,663,575		22,663,575	22,663,575	0
Equipo de construcción, piezas, reptos, y mat de const.	8,695,648		8,695,648	8,695,648	0
Otros	182,505		182,505	182,505	0
Total de inventarios	57,059,249	0	57,059,249	56,876,744	182,505
Inversiones en Bonos y acciones, neto	259,267	-5,470,000	5,729,267	5,729,267	0
Gastos pagados por adelantado	807,396		807,396	325,048	482,348
Crédito fiscal por intereses preferenciales en préstamos hipotec	89,905		89,905	89,905	0
Inmuebles y equipos en arrendamiento, neto	7,636,095		7,636,095	7,636,095	0
Inmuebles y maquinarias y equipo, al costo	31,500,280		31,500,280	16,034,297	15,465,984
Menos depreciación acumulada	10,928,674		10,928,674	8,215,302	2,713,372
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	20,571,606	0	20,571,606	7,818,995	12,752,611
Depósito en garantía	27,435		27,435	24,511	2,924
Otros activos	358,072		358,072	329,508	28,564
B/L	133,482,434	-12,078,602	145,561,036	130,957,601	14,603,435

Signature

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. Y SUBSIDIARIA

Anexo de Consolidación - Información sobre el Balance de situación, continuación

(Expresado en Balboas)

Pasivo y patrimonio de los Accionistas

	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.	Hoteles del Caribe, S.A. y Subsidiaria
Préstamos por pagar	42,001,131		42,001,131	41,569,767	431,363
Bonos por pagar	29,156,791		29,156,791	29,156,791	0
Cuentas por pagar:					
Proveedores	5,265,037		5,265,037	4,861,704	403,333
Compañías afiliadas	8,024,743	-6,608,602	14,633,344.93	8,138,137	6,495,208
Otras	314,465		314,467	196,583	117,884
Total de documentos y cuentas por pagar	13,604,245	-6,608,602	20,212,848	13,196,424	7,016,424
Gastos acumulados por pagar	793,709		793,709	742,432	51,276
Ingresos diferidos	104,553		104,553	32,166	72,387
Dividendos por pagar	990,333		990,333	989,631	701
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	196,969		196,969	196,969	0
Depósitos de clientes	1,069,691		1,069,691	1,050,013	19,678
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar	3,726,018		3,726,018	3,726,018	0
Impuesto sobre la renta por pagar	0		0	0	0
Total del pasivo	91,643,440	-6,608,602	98,252,042	90,660,211	7,591,830
Patrimonio de los accionistas:					
Capital en acciones	840,100	-5,470,000	6,310,100	840,100	5,470,000
Capital adicional pagado	71,718		71,718	61,718	10,000
Descuentos en venta de acciones	-34,388		-34,388	-34,388	0
Utilidades no distribuidas	40,961,564		40,961,564	39,429,959	1,531,605
Total del patrimonio de los accionistas	41,838,994	-5,470,000	47,508,995	40,297,389	7,011,605
	133,482,434	-12,078,602	145,561,036	130,957,601	14,603,435

SA

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIA

Anexo 2

**Anexo de Consolidación - Información sobre las Utilidades no Distribuidas
Período terminado el 30 de septiembre de 2007**

(Expresado en Balboas)

	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	Hoteles del Caribe, S. A. y Subsidiaria
Ventas netas:					
Viviendas	26,759,494		26,759,494	26,759,494	0
Terrenos	7,088,030		7,088,030	7,088,030	0
Terrenos y locales comerciales	271,529		271,529	271,529	0
Equipos y piezas	8,183,731		8,183,731	8,183,731	0
Alquiler de equipos	3,952,014		3,952,014	3,952,014	0
Hotelería	3,289,531	-73,971	3,215,560	3,289,531	0
Avances de obras facturadas	0.00		73,971	73,971	0
Total de ventas netas	49,544,329	-73,971	49,618,300	46,328,769	3,289,531
Costo de las ventas:					
Viviendas	22,133,301	-73,971	22,207,272	22,207,272	0
Terrenos	3,253,661		3,253,661	3,253,661	0
Terrenos y locales comerciales	47,176		47,176	47,176	0
Equipos y piezas	6,349,099		6,349,099	6,349,099	0
Alquiler de equipos	2,322,788		2,322,788	2,322,788	0
Hotelería	657,120		657,120	0	657,120
Total de costos de las ventas	34,765,144	-73,971	34,839,115	34,179,995	657,120
Canacía bruta en ventas	14,781,185	0	14,781,185	12,148,774	2,632,412
Otros ingresos/egresos de operaciones:					
Ingresos compañías afiliadas	58,738	-36,815	95,554	50,554	45,000
Ingresos por Alquiler	42,002		42,002	42,002	0
Intereses ganados en financiamiento,	185,600		185,600	185,600	0
Otros ingresos (egresos) operacionales	331,242		331,242	309,304	21,938
Total otros ingresos de operaciones	617,582	-36,815	323,156	587,460	66,938
Costos generales y administrativos	7,195,663	-11,269	7,206,931	5,655,298	1,551,634
Egresos compañías afiliadas	-0	-25,547	25,546.46	305	25,242
Utilidad en operaciones	8,203,105	0	7,871,864	7,080,632	1,422,474
Costos de financiamientos, neto:					
Intereses ganados sobre depósitos a plazo fijo y financiamiento	63,085		63,085	63,085	0
Intereses pagados en financiamientos bancarios	-1,246,216		-1,246,216	-1,243,605	-2,611
Intereses pagados sobre bonos	-1,307,876		-1,307,876	-1,298,790	-9,086
Amortización de costo de emisión de bonos	-87,792		-87,792	-87,792	0
Otros ingresos (egresos) financieros	1,704		1,704	1,704	0
Total de costos financieros, neto	-2,577,095	0	2,577,095	2,565,398	-11,697
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	5,626,010	0	5,294,769	4,515,233	1,110,776
Impuesto sobre la renta, estimado	577,413	0	577,413	577,413	0
Utilidad neta	5,048,597	0	4,717,355	3,937,820	1,110,776
Utilidades no distribuidas al inicio del año	36,697,247		36,697,247	36,276,418	420,829
Dividendos declarados	-784,280		-784,280	-784,280	0
Utilidades no distribuidas al final del año	40,961,564	0	40,630,322	39,429,959	1,531,605

BG Trust, Inc.

Subsidiaria de  BANCO GENERAL

CERTIFICACION DE BIENES QUE CONSTITUYEN EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO DEL FIDEICOMISO SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE

EMISOR: SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.

Emisión: 1 de diciembre de 2005

	En US\$
Monto Emitido:	7,500,000.00
Bonos en Circulación:	6,674,169.04

GARANTÍA DEL FIDEICOMISO	DETALLE DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS	SALDOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2007 En US\$
--------------------------	--------------------------------------	--

1. Hipoteca sobre bienes inmuebles	Hipoteca sobre bienes inmuebles hasta por la suma de: Sección III.G. del prospecto informativo	7,500,000.00
------------------------------------	---	--------------



BG Trust, Inc.

Subsidiaria de  **BANCO GENERAL**

07(302-01)344-19

Panamá, 7 de noviembre de 2007

Señor
Victor Espinosa
Departamento de Finanzas
Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.
Ciudad.-

Estimado señor Espinosa:

Tenemos a bien adjuntarle certificación de los bienes que constituyen el patrimonio fideicomitado al 30 de Septiembre de 2007 del Fideicomiso BG Trust, Inc. SUCASA Emisión 7.5M emitida del 1 de diciembre de 2005. De tal manera que puedan cumplir con lo establecido en el acuerdo No.8 del 20 de Diciembre de 2004 de la Comisión Nacional de Valores.

Sin otro particular,

Atentamente,

BG Trust, Inc. - Fiduciario



Sofia de Peng
Subgerente
Operaciones Financieras






BANCO GENERAL, S.A.

**CERTIFICACION DE BIENES QUE CONSTITUYEN EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO
DEL FID. SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.**

EMISOR: SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.

En US\$
Monto Emitido: 12,000,000.00
En Circulación: 9,013,220.73

GARANTÍA DEL FIDEICOMISO	DETALLE DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS	SALDOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2007 En US\$
1. <i>Cuenta de ahorro</i>	<i>Cuenta de ahorros establecida en Banco General, S.A. cuyo saldo es de:</i>	5,879.91
2. <i>Hipoteca sobre bienes inmuebles</i>	<i>Hipoteca sobre bienes inmuebles hasta por la suma de: Sección III.G. del prospecto informativo</i>	12,000,000.00
3. <i>Prenda Mercantil</i>	<i>Prenda mercantil sobre 100,000 acciones comunes de Empresa General de Inversiones a favor de Banco General, S.A. en calidad de Agente Fiduciario. De acuerdo a la sección III G sobre Garantías del prospecto informativo.</i>	4,210,000.00


BANCO GENERAL, S.A.- FIDUCIARIO

07(302-01)342-19

Panamá, 7 de noviembre de 2007

Señor
Victor Espinosa
Departamento de Finanzas
Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.
Ciudad.-

Estimados señor Espinosa:

Tenemos a bien adjuntarle certificación de los bienes que constituyen el patrimonio fideicomitado al 30 de Septiembre de 2007 del Fideicomiso Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. US\$12,000,000.00. De tal manera que puedan cumplir con lo establecido en el acuerdo No.8 del 20 de Diciembre de 2004 de la Comisión Nacional de Valores.

Sin otro particular,

Atentamente,

Banco General, S.A. - Fiduciario


Sofia de Peng
Subgerente
Operaciones Financieras



