



Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

FORMULARIO IN-T

TRIMESTRE TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2008

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

VALORES REGISTRADOS: 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; CNV 316-07 del 12 de diciembre de 2007; CNV 316-07 de 12 diciembre de 2007 de Bonos Corporativos por el monto de B/.40,000,000; CNV 149-08 de 4 de junio de 2008 por VCN's por el monto de B/.25,000,000.

NÚMEROS TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfono 302-5466

Fax 263-6547

E-Mail: vespinos@unesa.com

WEB SITE: www.unesa.com

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

1 PARTE

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiaria son empresas que desarrollan diferentes negocios. La actividad más importante que realizan es la construcción de proyectos de viviendas dirigidos principalmente al mercado de familias de ingresos medios y bajos, los cuales son vendidos por SUCASA. La segunda actividad en importancia que se promueve es la venta y el alquiler de equipo pesado y liviano bajo la marca COAMCO. La tercera actividad en importancia es la de hotelería, correspondiente a la operación de un hotel de la cadena Country Inn & Suites; ubicado en el sector de Amador; y el hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro.

SUCASA también construye Centros Comerciales para alquilar.

PERSPECTIVAS ECONÓMICAS:

Durante el año 2007 el Producto Interno Bruto tuvo un crecimiento del 11.2%, el cual se ha estado reduciendo. Para el año 2008 el crecimiento de la economía panameña será menor al año anterior afectado por factores externos negativos como lo son; la desaceleración económica que se está dando en la mayoría de los países, especialmente en los Estados Unidos; la inflación mundial causada principalmente por el incremento en el precio del petróleo; y el aumento en el costo de los alimentos. Existen factores internos favorables que impulsan el

crecimiento económico como lo son la expansión del consumo, la inversión real, y la demanda por viviendas.

Durante el primer trimestre del año 2008 el crecimiento del Producto Interno Bruto fue del 8.4%, inferior al del crecimiento del mismo período del año anterior que fue de 10.5%. Se estima que el crecimiento económico continuará reduciéndose durante el resto del año, estimándose que para el año 2008 el promedio será alrededor del 7%.

Las actividades que están impulsando el crecimiento económico son principalmente la construcción, que creció el 32.9% durante el primer trimestre del año 2008, resultado del desarrollo de proyectos residenciales y proyectos de infraestructura públicos y privados. Las actividades de Hoteles y Restaurantes se incrementaron en un 15.6% durante el primer trimestre del año 2008, resultado del aumento en el número de visitantes que están llegando al país, y por el incremento en los ingresos disponibles en los niveles económicos medios y altos, resultado del aumento en sus ingresos. El sector de Transporte y Comunicaciones, que es el de mayor actividad económica, también creció en un 12.5% durante el primer trimestre del año 2008, impulsado por la actividad de trasbordo de contenedores y el fuerte incremento en las operaciones de los "call centers". Sin embargo, las operaciones del Canal de Panamá solo aumentaron en 3% durante el primer trimestre del año 2008, reflejando una reducción en el tonelaje de bienes transportados entre Asia y los Estados Unidos. El comercio se expandió en 6.9% durante el primer trimestre, con el comercio al por menor creciendo al 12.6%, un claro indicador del crecimiento que se está dando en el consumo privado.

El desempleo abierto se ubicó en 4.7% al final del primer trimestre del año 2008. Las mayores amenazas para se mantenga el crecimiento económico, son la inflación y el déficit en la cuenta corriente de la balanza de pagos. El Índice de Precios al Consumidor aumentó en 8.8% entre mayo del 2007 al 2008, resultando los mayores aumentos en el costo de los alimentos y bebidas, que se incrementaron en 15.5%, y el transporte que aumentó en 12.4%. El déficit de la cuenta corriente de la Balanza de Pagos fue de B/. 425.9 millones para el primer trimestre del año 2008, lo cual está siendo compensado por la Inversión Extranjera Directa en nuestro país, que para el mismo periodo fue de B/. 529.1 millones.

El crecimiento económico para el año 2008 se proyecta en 7.0 %. La Inversión Extranjera Directa será de B. 2 mil millones. Se espera que la demanda global se expanda a una tasa anual del 12% hasta el año 2010, siendo el consumo el componente principal de esta demanda para la cual se estima un crecimiento del 9.3% por año. Las inversiones en obras de infraestructuras ya anunciadas por el sector privado ascienden a B/. 14 mil millones, a lo cual hay que añadirle la inversión en la construcción de viviendas que se mantiene muy dinámica. Se espera que la formación bruta de capital se incremente del 18.3% del PIB en el año 2007, a 45.7% para el año 2010. El crecimiento económico proyectado también refleja el aumento estimado en las operaciones de la Zona Libre de Colón resultado de las re-exportaciones de productos a Venezuela, que es su mayor cliente, Costa Rica, Colombia y Salvador. Se espera también que el desarrollo de las actividades turísticas se mantenga positivas, con la llegada de mayor cantidad de visitantes Europeos y Latinoamericanos, que reemplazará la reducción de los procedentes de Estados Unidos.

La actividad económica ha continuado su crecimiento durante el año 2008, pero se ha desacelerado como lo indica el Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE), que reflejó un incremento del 7.8% en mayo de 2008.

El dinamismo en la industria de la construcción se ha mantenido durante el año 2008. Los permisos de construcción en la ciudad de Panamá ascendieron al mes de mayo del 2008 a B/. 549.7 millones, lo cual representó un incremento del 57% sobre lo acumulado al mismo mes del año anterior. Entre los meses de enero a junio de 2008 la producción de cemento se



incrementó en 21.2%, y la producción de concreto aumento en 31.3% a mayo de 2008, al compararlo con igual periodo del año anterior. Debemos resaltar que la producción de concreto y cemento reflejan los volúmenes reales de construcciones que se están realizando, mientras que los permisos de construcción reflejan las construcciones que se proyectan desarrollar en el futuro. Según información suministrada por la Cámara Panameña de la Construcción, durante los últimos dos años se ha estado produciendo un incremento importante en los precios de algunos materiales requeridos para la construcción. La CAPAC indica que durante estos dos últimos años el precio del acero de refuerzo se incrementó en 200%; el cemento en 40%; el concreto en 35%; los materiales de cobre para alambres eléctricos en 100%; perfiles de aluminio en 40%; la arena en 200%; piedra y capa base en 40%; el asfalto en 100%; la pintura en 20%; y el combustible aumentó en 100%. Debido a estos aumentos se estima que los costos de construcción se incrementarán en 8%, lo cual puede afectar negativamente la venta de casas, sobretodo las de niveles medios-bajos. Para contrarrestar esta situación el Órgano Ejecutivo propuso la aprobación de la ley número 29 de 2 de junio de 2008, mediante el cual se amplía el beneficio de los intereses preferenciales a los compradores de viviendas de niveles medios-bajos. Según esta ley, los intereses de los prestamos hipotecarios para viviendas con valores menores de B/. 30,000 serán subsidiados en un 100% por el Estado. Los intereses de los préstamos para compra de viviendas con valores entre B/. 30,000 y hasta los B/.65,000 tendrán ahora un subsidio de 4%, cuando antes lo tenían solo hasta los B/. 62,500. En adición las casas con valores entre los B/. 65,000 y los B/. 80,000 tendrán un nuevo subsidio del 2%. También, es importante resaltar que la inversión en maquinaria y equipo, que hoy en día comprende más de la mitad de la formación total de capital fijo, ha estado creciendo aún más rápidamente que la construcción.

La actividad turística ha mantenido su crecimiento durante el año 2008, lo cual beneficia la ocupación hotelera y el consumo de los restaurantes. Durante los meses de enero a marzo de 2008, el numero de visitantes que ingresaron el país se incrementó en 10.1%, y el gasto turístico se incrementó en 19.6% al mes de mayo de 2008, al compararlo con el mismo periodo del año anterior. La ocupación hotelera se ha mantenido alta, lo cual refleja la escasez de cuartos existentes para atender al volumen de turistas que nos visitan. Durante los meses de enero a abril de 2008 los hoteles en la ciudad de Panamá mantuvieron una ocupación global del 67.34%, un crecimiento del 2.84% sobre el año 2007. La ocupación de los hoteles grandes (mas de 100 habitaciones) fue del 79.82%, y para los hoteles pequeños (de menos de 100 habitaciones) fue del 45.58% para ese período.

Los Depósitos Bancarios Internos se incrementaron en 19.3% al mes de mayo de 2008 y los Préstamos Internos en 17.3%, al compararlos con el mismo periodo del año 2007, situación que refleja la liquidez que existe en la economía lo cual beneficia la demanda nacional.

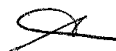
El punto vulnerable de la economía nacional continúa siendo la inflación. Esta situación de no controlarse pudiera afectar la estabilidad social, política y económica del país. Al 31 de mayo de 2008 el índice de precios al consumidor mostraba un incremento del 8.8% sobre el mismo período del año anterior, reflejándose un aumento del 15.5% en el costo de los alimentos y bebidas y del 12.4% en el transporte.

1 PARTE

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Liquidez:

Al 30 de junio de 2008, la liquidez de la empresa presenta una razón positiva de 1.10 y su capital de trabajo es positivo en B/.4,990,954.



RESULTADO DE OPERACIONES

Las ventas totales y otros ingresos de las empresas correspondientes al segundo trimestre del año 2008 sumaron B/. 16,049,350, lo cual representó un incremento de B/. 1,292,934 al compararlos con las del primer trimestre del año 2008, que sumaron B/. 14,756,416. Los ingresos del primer semestre del año 2008 fueron afectados por una disminución importante en la entrega de viviendas durante ese periodo. La entrega de viviendas es una actividad que refleja la venta de las casas, pero también la rapidez con que se completa su construcción. Durante estos últimos meses la construcción de nuestras viviendas se han atrasado en algunos trimestres causado por la situación de escasez de materiales y mano de obra que se está presentando en el mercado, como resultado del extraordinario crecimiento inmobiliario que tenemos en el país. Además, las entregas de viviendas durante el primer semestre del 2008 se afectaron por el hecho coyuntural de que el nuevo proyecto, "Condado Real", que teníamos proyectado empezar a entregar para esta fecha no se ha iniciado. Esta urbanización está proyectada construirse en el sector de Pacora y cuenta con sus planos debidamente aprobados por todas las instituciones públicas requeridas. Sin embargo el movimiento de tierra fue suspendido temporalmente por la oficina de Desarrollo Urbano del Ministerio de la Vivienda, aduciendo peligros de posibles inundaciones en el área. Mientras se resuelve esta situación adquirimos otro terreno para desarrollar la nueva urbanización "Santa Rita", donde esperamos entregar viviendas para finales de este año. Estimamos que a mediano plazo la entrega de las viviendas se irá incrementando, considerando que los niveles de ventas y reservaciones de nuevas casas durante el año 2008, se mantienen por encima a las del año anterior. Al comparar los ingresos de nuestras diferentes unidades de negocios correspondientes al segundo trimestre del año 2008, con las del primer trimestre del 2008, tenemos que los ingresos de todas se incrementaron.

La utilidad neta antes de impuestos para el segundo trimestre del año 2008 fue de B/. 877,140, lo cual representó una disminución de B/. 248,031, sobre la del primer trimestre del año 2008, que fue de B/. 1,125,171. Esta situación refleja la reducción de los márgenes operativos en algunas unidades de negocio, resultado del incremento en los costos de mano de obra, materiales, combustibles y algunos servicios. Además, el nuevo Hotel Playa Tortuga, ubicado en Bocas del Toro, reflejó pérdidas, lo cual estaba previsto.

La utilidad neta estimada después de impuestos correspondiente al segundo trimestre del año 2008 fue de B/. 551,628, lo cual refleja una disminución de B/. 474,162, sobre la del primer trimestre del año 2008, que fue de B/. 1,025,790. Esta utilidad neta es afectada por el impuesto sobre la renta que proyectamos pagar y en el caso de nuestra empresa depende de la distribución de las ganancias entre las diferentes actividades que desarrollamos, considerando que algunas de estas actividades tienen beneficios fiscales. Trimestralmente estimamos las sumas en impuestos que tendremos que pagar. Durante el cuarto trimestre del año 2007 este ajuste disminuyó la suma que habíamos proyectado pagar en impuestos correspondiente a las utilidades del año, lo cual produjo que para el cuarto trimestre del año 2007 la utilidad neta después de impuestos que se refleja es superior a la utilidad antes de impuestos.

VIVIENDAS:

Las ventas totales de viviendas durante el segundo trimestre del año 2008 fueron de B/. 9,596,469, representando un aumento de 4.79% al compararlas con las del primer trimestre del año 2008, que sumaron B/. 9,158,075. A pesar de este leve aumento, el nivel de las entregas de las viviendas se mantiene bajo. Esta situación refleja que no se pudo iniciar la construcción del nuevo proyecto de "Condado Real", ubicado en el sector de Pacora, debido a



que su movimiento de tierra fue suspendido por la Oficina de Desarrollo Urbano del MIVI, alegando situaciones de inundaciones que se producen en la estación lluviosa a la entrada de la vía de San Martín. Este proyecto contaba con los planos aprobados por todas las instituciones públicas requeridas, incluyendo el MIVI, y las primeras viviendas estaban programadas para entregarse durante el año 2008. Además, las construcciones se han continuado atrasando por situaciones de escasez de materiales y mano de obra calificada, resultado del alto volumen de construcciones que se están desarrollando en nuestro país. Las ventas de viviendas correspondientes al segundo trimestre del año 2008 fueron también inferiores a las reportadas en el segundo trimestre del año 2007, que sumaron B/. 12,676,713. La venta de viviendas representó el 59.79% del total de los ingresos correspondientes al segundo trimestre del año 2008.

Las utilidades netas logradas por la venta de Viviendas durante el segundo trimestre del año 2008 ascendieron a B/. 247,624 levemente mayor a las del primer trimestre del año 2008 que sumaron B/. 235,332. Los márgenes de las utilidades en la venta de viviendas se han estado afectando negativamente por el incremento que estamos teniendo en los costos de los materiales y mano de obra, y además por el atraso en la terminación de las viviendas. La política de la empresa hasta ahora ha sido evitar ajustar los precios de venta de las viviendas que ya están reservadas y recuperar estos costos en las nuevas viviendas que se inician. La actividad de venta de Viviendas produjo el 44.89% de las utilidades netas durante el segundo trimestre del año 2008.

HOTELES:

Los ingresos de nuestros hoteles durante el segundo trimestre del año 2008, fueron de B/. 1,714,303 superiores a las del primer trimestre del 2008 que ascendieron a B/. 1,410,111. Los ingresos de este trimestre están reflejando las operaciones del Hotel Playa Tortuga, ubicado en la Isla Colón en Bocas del Toro. Este hotel inició operaciones parcialmente en Abril del 2008, considerando que la todavía no se ha completado la construcción de todos los cuartos. En el caso de la actividad hotelera es conveniente mencionar que los niveles de ocupación normalmente reflejan la época turística del año en que cae cada trimestre. Sin embargo, como resultado del incremento extraordinario de turistas que visitan nuestro país, tenemos un faltante de cuartos disponibles por lo que el nivel de ocupación hotelera se ha mantenido alto en todas las épocas. Los ingresos de los hoteles representaron el 10.68% del total de los ingresos correspondientes al segundo trimestre del año 2008.

La actividad hotelera reflejó durante el segundo trimestre del año 2008 una utilidad de B/. 19,325, inferior a la del primer trimestre del año 2008 que fue de B/. 387,157. Durante el segundo trimestre del año 2008 la operación del Hotel de Bocas de Toro reflejó una pérdida de B/. 352,880, lo cual esta de acuerdo con lo proyectado. Cuando un nuevo Hotel inicia operaciones los gastos de empleomanía y entrenamiento son altos, y la ocupación se mantiene en niveles bajos hasta tanto los operadores turísticos lo puedan incluir en los "paquetes" que ofrecen a sus clientes. Las utilidades de los hoteles representaron el 3.49% de las ganancias correspondientes al segundo trimestre del año 2008.

EQUIPOS:

Los ingresos de la actividad de Alquiler y Venta de Equipo para el segundo trimestre del año 2008, fueron de B/. 4,690,371, superiores a los del primer trimestre del año 2008 que sumaron B/. 4,137,719. Estos ingresos están reflejando el incremento en la demanda de nuestros equipos debido al desarrollo positivo que se está dando en la Industria de la Construcción. Además, tenemos una mayor oferta de equipos disponibles para vender y alquilar, resultado



del incremento en las líneas que representamos. Los ingresos por el Alquiler y Venta de Equipos representaron el 29.22% del total de los ingresos correspondientes al segundo trimestre del año 2008.

Los gastos de combustible continúan aumentando y afectan la rentabilidad de la actividad de alquiler de los equipos. La utilidad neta por alquiler y venta de equipos correspondiente al segundo trimestre del año 2008 fue de B/. 260,905, lo cual representó el 47.30% de las utilidades del Grupo UNESA durante el segundo trimestre del año 2008.

CENTROS COMERCIALES:

Los ingresos por el alquiler de nuestros Centros Comerciales correspondientes al segundo trimestre del año 2008 sumaron B/. 48,207, similares a los ingresos del primer trimestre del año 2008 que fueron de B/. 50,511. No hemos construido ningún nuevo Centro Comercial en los últimos años, por lo que los ingresos reflejan su ocupación y los cánones de arrendamiento que se cobran. Los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 0.30% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2008.

La utilidad neta correspondiente al segundo trimestre del año 2008 fue de B/. 23,864, similar a la del primer trimestre del año 2008 que fue de B/. 28,367. Las utilidades netas de nuestros Centros Comerciales representaron el 4.33% de las ganancias correspondientes al segundo trimestre del año 2008.

TITULOS DE DEUDA

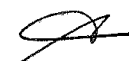
TIPO DE VALOR Y CLASE	VENCIMIENTO	AUTORIZADO	LISTADO BURSÁTIL
EMISIÓN SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA).			
(1) Bonos Corporativos	16 de febrero 2014	US\$. 12,000,000.	B. V. P.
(2) Bonos Corporativos	22 noviembre 2015	US\$. 7,500,000.	B. V. P.
(3) Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$. 12,000,000.	B. V. P.
(4) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 10,000,000.	B. V. P.
(5) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 5,000,000.	B. V. P.
(6) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 17,000,000.	*****
(7) Bonos Corporativos	17 diciembre de 2019	US\$. 40,000,000.	B. V. P.
(8) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 25,000,000.	B. V. P.

(1) El 16 de febrero del año 2004 la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) emitió Bonos Corporativos por US\$.12,000,000, los cuales fueron colocados a través de la Bolsa de Valores. La mencionada emisión pública de bonos consta de una sola serie; devengan una tasa de interés fija del 7% durante lo dos primeros años; y una tasa de interés flotante a partir del tercer año equivalente a Libor tres (3) meses más un margen de 3.5%. Los bonos se amortizan mediante 40 pagos trimestrales abonando a capital. Esta emisión fue cancelada anticipadamente en su totalidad el 16 de mayo de 2008.

(2) El 23 de noviembre de 2005 la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) emitió Bonos Corporativos por US\$. 7,500,000, los cuales fueron colocados a través de la Bolsa de Valores. Al 30 de junio de 2008 teníamos en circulación bonos por un valor de US\$. 6,260,557. La mencionada emisión pública de bonos consta de una sola serie, y devengan una tasa de interés flotante equivalente a Libor tres meses, mas un margen de 3.5%. Los bonos se amortizan mediante 40 pagos trimestrales abonando a capital.



- (3) El 30 de noviembre de 2006 la Comisión Nacional de Valores, mediante resolución # 270-06 autorizó a la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), un programa rotativo para la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$ 12,000,000. Los bonos serán emitidos en tantas series según lo establezca el emisor de acuerdo a sus necesidades. El plazo para el pago será de 10 años contados a partir de la emisión de cada serie. Los bonos tendrán un periodo de gracia para el pago a capital de hasta tres años, posterior a la emisión de cada serie. Luego se pagará el capital mediante abonos trimestrales consecutivos a partir del periodo de gracia que se hubiese establecido. Mediante resolución No. 65-07, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 12 de marzo de 2007, se establece que el Emisor podrá ejercer el derecho de redención anticipada a partir del tercer año de las respectivas fechas de emisión de cada serie. Los bonos devengarán una tasa de interés anual que podrá ser fija o variable a opción del Emisor. En el caso de ser tasa fija, los Bonos devengarán una tasa de interés que será determinada por el Emisor según la demanda del mercado. En el caso de ser tasa variable, los Bonos devengarán una tasa de interés equivalente a Libor tres meses mas un diferencial que será determinado por el Emisor según la demanda del mercado. La tasa variable será revisada y determinada trimestralmente. Al 30 de junio de 2008 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 7,767,000.
- (4) El 21 de septiembre de 2005 la Bolsa de Valores autorizó la venta Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 10,000,000. Estos VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. en base a sus necesidades de capital de trabajo. Cada serie de VCN's que se emita tendrá su propia fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de intereses y el plazo de vencimiento. Al 30 de junio del año 2008 el valor total de los VCN's emitidos en circulación ascendía a la suma de US\$. 7,785,000.
- (5) El 22 de febrero 2006 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 5,000,000. Estos VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. para sus necesidades de capital de trabajo y, para refinanciar VCN's privados. Cada serie de VCN's que se emita tendrá su propia fecha de vencimiento que no será mayor de 360 días, y la tasa de interés será determinada por el Suscriptor el día antes de su emisión. La tasa de interés de cada Serie emitida podrá ser revisada mensualmente en cada fecha de pago de interés por los tenedores que representen la mayoría de los VCN's en circulación de cada Serie. Al 31 de marzo de 2008 teníamos VCN's en circulación por la suma de US\$. 5,000,000.
- (6) El 20 de octubre de 2005 la Comisión Nacional de Valores, autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 17,000,000. Los VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., para cubrir sus necesidades de capital de trabajo. Los VCN's se emitirán a un plazo máximo de 360 días, y cada serie tendrá su fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de los intereses; y el plazo de vencimiento. Esta emisión de VCN's fue suscrita en su totalidad por varios bancos locales y su venta no pasó por la Bolsa de Valores de Panamá. Al 30 de junio de 2008 el monto de VCN's en circulación sumaban US\$. 11,873,000.
- (7) Mediante resolución No. 316-017, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 12 de diciembre de 2007, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 40,000,000. Estos bonos serán emitidos en una sola serie y pagarán una tasa de interés equivalente a LIBOR mas un margen de 2.5% revisable trimestralmente. La fecha de vencimiento de los bonos será el 17 de diciembre de 2019 y durante los primeros dos años no se



abonará a capital. A partir del tercer año de su fecha de oferta se harán abonos a capital trimestralmente. Los fondos recaudados por la venta de los bonos, serán utilizados para la compra de propiedades y el refinanciamiento de obligaciones financieras. Los bonos serán garantizados por un fideicomiso a favor del cual se constituirá primera hipoteca sobre las nuevas propiedades que se están adquiriendo y sobre las propiedades que actualmente garantizan las obligaciones que se refinancien. Al 30 de junio de 2008 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 32,487,000.

(8) Mediante resolución No. 149-08, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 4 de junio de 2008, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$ 25,000,000. Los VCN's se emitirán en base a las necesidades de capital de trabajo de la empresa. La tasa de interés será fijada al momento de la emisión de cada serie y la misma podrá ser fija o variable. Los intereses se pagarán trimestralmente o en la fecha de vencimiento de los VCN's, según lo determine el emisor para cada serie. El plazo máximo para el pago del capital será de 360 días. Al 30 de junio de 2008 no teníamos VCN's en circulación.

**II PARTE
RESUMEN FINANCIERO**

ESTADO DE RESULTADO	30 Jun 2008	31 Mar 2008	30 Dic 2007	30 Sep 2007
Ventas totales	16,049,350	14,756,416	20,720,630	13,667,221
Ganancia bruta en ventas	5,012,917	4,588,471	5,704,000	4,365,774
Margen de Ganancia Bruta	31.23%	31.09%	27.53%	31.94%
Otros ingresos en operaciones	65,779	67,865	1,043,586	136,415
Gastos generales y administrativos	3,554,382	2,737,900	2,922,235	2,634,524
Otros ingresos (egresos)	(647,174)	(793,265)	(1,034,582)	(890,391)
Utilidad Neta	551,628	1,025,790	2,942,590	905,223
Acciones emitidas y en circulación	840,100	840,100	840,100	840,100
Utilidad por acción	0.66	1.22	3.50	1.08
Depreciación y amortización	1,449,593	1,422,856	1,237,531	1,075,202

BALANCE GENERAL	30 Jun 2008	31 Mar 2008	30 Dic 2007	30 Sep 2007
Activo circulante	55,279,004	50,686,246	53,735,362	48,591,902
Activos totales	159,415,507	153,610,750	150,908,185	133,482,434
Pasivo circulante	50,288,050	46,533,686	47,789,996	53,783,897
Deuda a Largo Plazo	63,166,376	61,667,611	58,336,600	37,859,543
Capital Pagado	877,430	877,430	877,430	877,430
Utilidades Retenidas	45,083,651	44,532,023	43,904,153	40,961,564
Total de Patrimonio	45,961,081	45,409,453	44,781,583	41,838,994

RAZONES FINANCIERAS	30 Jun 2008	31 Mar 2008	30 Dic 2007	30 Sep 2007
Dividendo / Acción	0.47	0.47	0.93	0.93
Deuda Total / Patrimonio	2.47	2.38	2.37	2.19
Capital de Trabajo	4,990,954	4,152,560	5,945,366	-5,191,995
Razón Corriente	1.10	1.09	1.12	0.90
Utilidad operativa/Gastos financieros	2.36	2.42	3.70	2.10

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



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, y del Hotel en Bocas del Toro que inició operaciones en el año 2008, están exonerados por 15 años en el pago del impuesto sobre la renta por estar ubicado en una Zona de Desarrollo Turístico.

En octubre de 2007 fuimos notificados de una demanda, por la suma de B/. 5,000,000.00 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" era 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 INTERIOR ADJUNTOS.

**ESTE INFORME ESTÁ DISPONIBLE PARA SU CONSULTA EN LA SIGUIENTE
DIRECCIÓN www.unesa.com A PARTIR DEL DÍA 26 DE AGOSTO DE 2008.**



Ing. Guillermo E. Quijano Jr.
Presidente

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

Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2008

(Estados Financieros No Auditados)



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

Índice 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	2



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


Balance de Situación Consolidado

30 de junio de 2008, con cifras comparativas de 2007

(Expresado en Balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,5	1,241,397	2,015,344
Depósito a plazo fijo		154,000	154,000
Cuentas por cobrar:			
Clientes	6	11,566,929	15,664,494
Hipotecas		258,342	275,084
Compañías afiliadas	4	31,001,725	30,899,458
Partes relacionadas	4	745,762	243,158
Varias		741,117	689,812
		<u>44,313,875</u>	<u>47,772,006</u>
Menos reserva para cuentas incobrables	6	(117,820)	(29,335)
Cuentas por cobrar, neto		<u>44,196,055</u>	<u>47,742,671</u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas y locales comerciales	15	4,910,614	7,445,431
Costos de construcción en proceso		22,306,964	14,485,615
Terrenos	11,12,13	33,790,609	32,155,466
Materiales, equipos y respuestos		11,655,397	10,138,670
Otros		311,604	177,553
Total de inventarios		<u>72,975,188</u>	<u>64,402,735</u>
Inversión en bonos y acciones, neto	7	255,673	258,788
Gastos pagados por adelantado		740,407	1,217,543
Crédito fiscal por intereses preferenciales en préstamos hipotecarios		88,905	89,905
Propiedades de inversión, neto	8,11	1,240,994	1,261,702
Equipo en arrendamiento, neto	9,16	7,473,900	6,830,595
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	10,11,13,16	30,592,832	26,521,548
Depósitos en garantía		38,753	42,791
Otros activos	14	417,403	370,563
Total de los activos		<u><u>159,415,507</u></u>	<u><u>150,908,185</u></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>2008</u>	<u>2007</u>
Préstamos por pagar	4,11	32,720,579	32,814,961
Terrenos por pagar	12	7,800,706	8,717,631
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	13	46,514,557	42,898,897
Menos costos de emisión, neto de prima recibida		612,757	436,374
Bonos por pagar, neto		<u>45,901,800</u>	<u>42,462,523</u>
Cuentas por pagar:			
Proveedores		10,333,080	6,849,585
Compañías afiliadas	4	5,216,808	6,604,217
Partes relacionadas	4	1,466	1,127,927
Dividendos por pagar		1,348,460	990,333
Otras		388,455	525,411
Total de cuentas por pagar		<u>17,288,269</u>	<u>16,097,473</u>
Gastos acumulados por pagar	14	933,007	823,008
Ingresos diferidos		82,935	91,919
Intereses acumulados por pagar sobre bonos		163,164	358,582
Depósitos de clientes	15	2,210,140	920,421
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	16	6,353,826	3,840,084
Total del pasivo		<u>113,454,426</u>	<u>106,126,602</u>
Compromisos	21,22		
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 2008 y 2007		840,100	840,100
Capital adicional pagado		71,718	71,718
Descuento en ventas de acciones		(34,388)	(34,388)
Utilidades no distribuidas		45,083,651	43,904,153
Total de patrimonio de los accionistas		<u>45,961,081</u>	<u>44,781,583</u>
Total de los pasivos y patrimonio		<u>159,415,507</u>	<u>150,908,185</u>

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

Estado Consolidado de Utilidad

Periodo terminado el 30 de junio de 2008

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Ventas de bienes y servicios	20	30,805,766	35,877,108
Costo de las ventas		<u>21,204,378</u>	<u>25,461,697</u>
Ganancia bruta en ventas		<u>9,601,388</u>	<u>10,415,411</u>
Otros ingresos de operaciones:			
Ingresos por servicios afiliadas	4	12,201	26,256
Ingresos por alquiler	4	55,098	59,328
Interesados en financiamiento de viviendas		<u>66,345</u>	<u>141,115</u>
Total de otros ingresos de operaciones		<u>133,644</u>	<u>226,699</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	4,8,9,10,17,18	<u>6,292,282</u>	<u>4,561,138</u>
Utilidad en operaciones		<u>3,442,750</u>	<u>6,080,972</u>
Costos de financiamiento, neto:			
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		16,047	37,376
Intereses pagados en financiamientos bancarios	4	(974,816)	(799,187)
Intereses pagados sobre bonos	13	(551,723)	(889,771)
Amortización de costos de emisión de bonos		(88,452)	(56,225)
Otros ingresos (egresos)		<u>158,505</u>	<u>275,571</u>
Total de costos financieros, neto		<u>(1,440,439)</u>	<u>(1,432,236)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		2,002,311	4,648,736
Impuesto sobre la renta, estimado	19	<u>(424,893)</u>	<u>(505,362)</u>
Utilidad neta		<u>1,577,418</u>	<u>4,143,374</u>
Utilidad neta por acción		<u>1.88</u>	<u>4.93</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 junio de 2008, con cifras comparativas de 2007

(Expresado en Balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital pagado adicional</u>	<u>Descuento en venta de acciones</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Total del patrimonio de los accionistas</u>
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	4,143,374	4,143,374
Dividendos declarados	0	0	0	(784,285)	(784,285)
Saldo al 30 de junio de 2007	<u>840,100</u>	<u>71,718</u>	<u>(34,388)</u>	<u>40,056,341</u>	<u>40,933,771</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2007	840,100	71,718	(34,388)	43,904,153	44,781,583
Utilidad neta - 2008	0	0	0	1,577,418	1,577,418
Dividendos declarados	0	0	0	(397,920)	(397,920)
Saldo al 30 de junio de 2008	<u>840,100</u>	<u>71,718</u>	<u>(34,388)</u>	<u>45,083,651</u>	<u>45,961,081</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

RAK

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

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Por el periodo terminado el 30 de junio de 2008

(Expresado en Balboas)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Actividades de operación		
Utilidad neta	1,577,418	4,143,374
Partidas para conciliar la utilidad neta con el flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Provisión para cuentas incobrables	88,485	79,561
Depreciación y amortización	2,872,449	1,944,083
Amortización de costos de emisión de bonos	88,452	56,225
Gastos de intereses	2,210,096	1,775,971
Resultado de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo	<u>6,836,900</u>	<u>7,999,214</u>
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Cambios en cuentas e hipotecas por cobrar	4,063,002	(560,062)
Cambio en inventarios	(8,572,453)	2,630,324
Cambio en otros activos	435,334	(158,085)
Cambio en cuentas y gastos acumulados por pagar	3,814,665	(1,540,509)
Intereses pagados	(2,405,514)	(1,741,645)
Cambio en otros pasivos	1,048,887	(817,522)
Flujos de efectivo de las actividades de operación	<u>5,220,821</u>	<u>5,811,715</u>
Actividades de inversión		
Adquisición de activos fijos-neto de retiro	(7,566,330)	(3,171,755)
Producto de la venta de otras inversiones y bonos redimidos	3,115	1,728
Cambios en las cuentas por cobrar afiliada	(1,489,676)	(737,384)
Cambios en cuentas por cobrar a cías. relacionadas	(1,629,065)	12,292
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	<u>(10,681,956)</u>	<u>(3,895,119)</u>
Actividades de financiamiento		
Abonos a obligaciones bancarias	(19,870,216)	(16,528,266)
Producto de obligaciones bancarias	22,289,576	18,722,684
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	12,720,000	3,000,000
Abonos a obligaciones de terreno	(916,925)	0
Bonos redimidos y abonos	(9,137,327)	(2,824,695)
Dividendos pagados	(397,920)	(784,285)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento	<u>4,687,188</u>	<u>1,585,438</u>
(Disminución) aumento en efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(773,947)</u>	<u>3,502,034</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>2,015,344</u>	<u>1,232,867</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>1,241,397</u>	<u>4,734,901</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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 30 de junio de 2008

(Expresados en balboas)

(1) Constitución y operaciones

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., (la "Compañía") es una sociedad anónima constituida y con domicilio en la República de Panamá que se dedica principalmente al desarrollo de proyectos de vivienda y alquiler y venta de equipo pesado y de construcción y alquiler de locales comerciales. Los estados financieros consolidados para el año terminado el 30 de junio de 2008 comprenden a Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y su subsidiaria Hoteles del Caribe, S. A. (colectivamente llamadas el "Grupo").

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

(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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

un efecto significativo mayor sobre las cifras reconocidas en los estados financieros consolidados se relacionan con la valuación de cuentas por cobrar.

(3) Resumen de las políticas importantes de contabilidad

(a) Principios de consolidación

(i) Subsidiarias

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

(ii) Transacciones eliminadas en consolidación

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

(b) Instrumentos financieros

(i) Instrumentos financieros no derivados

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Cuentas por cobrar y por pagar

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

Valores mantenidos hasta su vencimiento

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

Otros

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

(ii) Capital en acciones

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

(c) *Inventarios*

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

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

Los inventarios incluyen todos los desembolsos incurridos en su adquisición y para traerlos a su ubicación actual. En el caso de los terrenos o inventarios para construcción, el costo incluye intereses por financiamientos asociados directamente con esos inventarios, durante la etapa de urbanización.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

(i) Reconocimiento y medición

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

(ii) Activos bajo arrendamientos financieros

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

(iii) Costos subsecuentes

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

(iv) Depreciación

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

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

(e) *Propiedades de inversión*

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

(f) *Deterioro*

(i) Activos financieros

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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 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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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.

(j) Reconocimiento de Ingresos

(i) Ingresos por ventas de unidades de viviendas

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

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

(ii) Ingreso por alquileres

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

(k) Gastos

(i) Intereses por financiamiento

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

(ii) Gastos de arrendamiento operacional

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

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

(l) Impuesto sobre la renta

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

(m) Utilidad neta por acción

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

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

	Junio 30, 2008	Diciembre 31, 2007
Efectivo en banco: Banco General, S. A.	<u>155,118</u>	<u>472,045</u>
Cuentas por cobrar a compañías afiliadas:		
Inmobiliaria Sucasa, S. A.	7,803,776	7,319,385
Inversiones Sucasa, S. A.	14,966,073	14,447,104
Caribbean Franchise Development Corp.	8,190,493	9,090,816
Otras	<u>41,383</u>	<u>42,153</u>
	<u>31,001,725</u>	<u>30,899,458</u>
Cuentas por cobrar a relacionadas:		
Guayacanes, S. A.	121,623	118,623
Agroganadera Río Caimito, S. A.	509,950	0
Franquicias Latinoamericanas, S. A.	110,088	120,433
Otras	<u>4,101</u>	<u>4,102</u>
	<u>745,762</u>	<u>243,158</u>
Préstamos por pagar: Banco General, S. A.	<u>4,173,000</u>	<u>4,173,000</u>
Cuentas por pagar a compañías afiliadas:		
Unión Nacional de Empresas, S. A.	3,632,158	5,051,759
Maquinarias del Caribe, S. A.	451,934	452,040
Constructora Mediterráneo, S. A.	541,899	541,906
Distribuidores Consolidados, S. A.	328,638	321,836
Compañía Urbanizadora Sucasa, S. A.	197,030	197,030
Constructora Corona, S. A.	<u>65,149</u>	<u>39,646</u>
	<u>5,216,808</u>	<u>6,604,217</u>
Cuentas por pagar a compañías relacionadas:		
Agroganadera Río Caimito, S. A.	0	1,126,461
Otras	<u>1,466</u>	<u>1,466</u>
	<u>1,466</u>	<u>1,127,927</u>
	Junio 30, 2008	Junio 30, 2007
Ingresos de afiliadas	<u>12,201</u>	<u>22,256</u>
Ingresos por alquiler de afiliadas	<u>30,000</u>	<u>30,000</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

Intereses pagados sobre bonos: Banco General, S. A.	<u>0</u>	<u>193,609</u>
Intereses pagados en financiamientos: Banco General, S. A.	<u>122,228</u>	<u>0</u>

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

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo

	Junio 30, 2008	Diciembre 31, 2007
Efectivo y bancos	1,241,397	1,466,133
Depósito a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	<u>0</u>	<u>549,211</u>
	<u>1,241,397</u>	<u>2,015,344</u>

Adicionalmente al efectivo y los equivalentes de efectivo el Grupo mantiene un depósito a plazo por B/.154,000 con vencimiento el 7 de julio de 2008.

(6) Cuentas por cobrar a clientes

	Junio 30, 2008	Diciembre 31, 2007
Ventas de viviendas terminadas (respaldadas por cartas de promesas bancarias)	5,671,477	10,213,544
Alquiler de equipo	5,493,032	5,303,131
Servicios de hotelería	<u>402,420</u>	<u>147,819</u>
	<u>11,566,929</u>	<u>15,664,494</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:

	Junio 30, 2008	Diciembre 31, 2007
Saldo al inicio del año	29,335	66,406
Provisión del año	88,485	176,204
Cargos contra la provisión	<u>0</u>	<u>(213,275)</u>
Saldo al final del año	<u>117,820</u>	<u>29,335</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

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

(7) Inversiones en bonos y otros valores

Valores mantenidos hasta su vencimiento:

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

	Junio 30, 2008	Diciembre 31, 2007
Bonos del Estado panameño	650	650
Certificados de participación negociables	<u>255,023</u>	<u>258,138</u>
	<u>255,673</u>	<u>258,788</u>

(8) Propiedades de inversión, neto

	<u>30 de junio de 2008</u>			<u>31 diciembre de 2007</u>		
	<u>Terrenos</u>	<u>Inmuebles y locales comerciales</u>	<u>Total</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Inmuebles y locales comerciales</u>	<u>Total</u>
Costo						
Al inicio del año	142,224	1,542,640	1,684,864	148,994	1,574,403	1,723,397
Adiciones	0	0	0	0	0	0
Ventas y descartes	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(6,770)</u>	<u>(31,763)</u>	<u>(38,533)</u>
Al final del año	<u>142,224</u>	<u>1,542,640</u>	<u>1,684,864</u>	<u>142,224</u>	<u>1,542,640</u>	<u>1,684,864</u>
Depreciación acumulada						
Al inicio del año	0	423,162	423,162	0	388,881	388,881
Gasto del año	0	20,708	20,708	0	43,754	43,754
Ventas y descartes	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(9,473)</u>	<u>(9,473)</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>443,870</u>	<u>443,870</u>	<u>0</u>	<u>423,162</u>	<u>423,162</u>
Saldos netos						
Al final del año	<u>142,224</u>	<u>1,098,770</u>	<u>1,240,994</u>	<u>142,224</u>	<u>1,119,478</u>	<u>1,261,702</u>

Conforme a lo permitido por las Normas Internacionales de Información Financiera, el Grupo ha optado por mantener las propiedades de inversión, consistentes de terrenos, inmuebles y locales comerciales, utilizando el modelo de costo histórico. Al 30 de junio de 2008 (Diciembre 2007: igual) el Grupo no había determinado los valores razonables de estas propiedades.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(9) Equipo en arrendamiento, neto

	Junio 30, 2008	Diciembre 31, 2007
Costo		
Al inicio del año	11,801,971	7,989,589
Adiciones	2,175,105	4,904,650
Ventas y descartes	<u>(857,580)</u>	<u>(1,092,268)</u>
Al final del año	<u>13,119,496</u>	<u>11,801,971</u>
Depreciación acumulada		
Al inicio del año	4,971,376	3,822,901
Gasto del año	866,147	1,700,059
Ventas y descartes	<u>(191,927)</u>	<u>(551,584)</u>
Al final del año	<u>5,645,596</u>	<u>4,971,376</u>
Saldo neto		
Al final del año	<u>7,473,900</u>	<u>6,830,595</u>

Al 30 de junio de 2008 (Diciembre 2007: igual), el gasto de depreciación fue cargado a costo de ventas.

(10) Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo

	30 de junio de 2008						
	Terrenos	Casas modelos	Locales	Maquinaria y equipos	Mobiliarios y equipos de hotel	Mobiliarios y equipos de oficina y otros	Total
Costo							
Al inicio del año	1,437,096	321,779	15,937,079	13,787,141	2,864,401	3,818,733	38,166,229
Adiciones	0	0	1,301,362	3,880,101	539,962	335,589	6,057,014
Ventas y descartes	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(17,961)</u>	<u>0</u>	<u>(179)</u>	<u>(18,140)</u>
Al final del año	<u>1,437,096</u>	<u>321,779</u>	<u>17,238,441</u>	<u>17,649,281</u>	<u>3,404,363</u>	<u>4,154,143</u>	<u>44,205,103</u>
Depreciación acumulada							
Al inicio del año	0	120,567	2,146,947	5,407,503	1,245,960	2,723,704	11,644,681
Gasto del año	0	4,350	154,166	1,522,470	155,325	149,283	1,985,594
Ventas y descartes	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(17,961)</u>	<u>0</u>	<u>(43)</u>	<u>(18,004)</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>124,917</u>	<u>2,301,113</u>	<u>6,912,012</u>	<u>1,401,285</u>	<u>2,872,944</u>	<u>13,612,271</u>
Saldo neto							
Al final del año	<u>1,437,096</u>	<u>196,862</u>	<u>14,937,328</u>	<u>10,737,269</u>	<u>2,003,078</u>	<u>1,281,199</u>	<u>30,592,832</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 2007						Total
	Terrenos	Casas modelos	Locales	Maquinaria y equipos	Mobiliarios y equipos de hotel	Mobiliarios y equipos de oficina y otros	
Costo							
Al inicio del año	1,437,096	277,812	9,968,457	8,658,206	1,998,247	3,364,328	25,704,146
Adiciones	0	43,967	6,161,600	5,471,465	866,154	261,427	12,804,613
Ventas y descartes	0	0	0	(342,530)	0	0	(342,530)
Reclasificación	0	0	(192,978)	0	0	192,978	0
Al final del año	<u>1,437,096</u>	<u>321,779</u>	<u>15,937,079</u>	<u>13,787,141</u>	<u>2,864,401</u>	<u>3,818,733</u>	<u>38,166,229</u>
Depreciación acumulada							
Al inicio del año	0	107,844	1,879,772	3,946,395	999,944	2,406,797	9,340,752
Gasto del año	0	12,723	267,175	1,671,182	246,016	316,907	2,514,003
Ventas y descartes	0	0	0	(210,074)	0	0	(210,074)
Al final del año	<u>0</u>	<u>120,567</u>	<u>2,146,947</u>	<u>5,407,503</u>	<u>1,245,960</u>	<u>2,723,704</u>	<u>11,644,681</u>
Saldo neto							
Al final del año	<u>1,437,096</u>	<u>201,212</u>	<u>13,790,132</u>	<u>8,379,638</u>	<u>1,618,441</u>	<u>1,095,029</u>	<u>26,521,548</u>

El gasto de depreciación por B/.1,985,594 (Diciembre 2007: B/.2,514,003), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.1,422,039(Diciembre 2007: B/.1,575,251) y cargo a gastos generales y administrativos por B/.563,555 (Diciembre 2007: B/.938,752).

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

(11) Préstamos por pagar

	30 de junio de 2008			31 de diciembre de 2007		
	Vencimiento de 1 año	Vencimiento de más de un año	Total	Vencimiento de 1 año	Vencimiento de más de 1 año	Total
Préstamos hipotecarios:						
Caja de Ahorros	0	850,000	850,000	0	0	0
Total préstamos hipotecarios	<u>0</u>	<u>850,000</u>	<u>850,000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Préstamos comerciales:						
HSBC Bank (Panamá), S. A.	5,693,203	155,151	5,848,354	5,033,344	274,344	5,307,688
Banco Aliado, S. A.	1,308,743	4,997	1,313,740	1,554,161	7,178	1,561,339
Global Bank	0	0	0	2,804,711	0	2,804,711
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	37,663	12,722	50,385	22,620	45,503	68,123
Total préstamos comerciales	<u>7,039,609</u>	<u>172,870</u>	<u>7,212,479</u>	<u>9,414,836</u>	<u>327,025</u>	<u>9,741,861</u>
Valores comerciales rotativos:						
VCNs públicos	12,785,100	0	12,785,100	10,000,100	0	10,000,100
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
Banco General, S. A.	4,173,000	0	4,173,000	4,173,000	0	4,173,000
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	3,500,000	0	3,500,000	3,500,000	0	3,500,000
HSBC Bank (Panamá), S. A.	1,200,000	0	1,200,000	2,400,000	0	2,400,000
Total valores comerciales rotativos	<u>24,658,100</u>	<u>0</u>	<u>24,658,100</u>	<u>23,073,100</u>	<u>0</u>	<u>23,073,100</u>
	<u>31,697,709</u>	<u>1,022,870</u>	<u>32,720,579</u>	<u>32,487,936</u>	<u>327,025</u>	<u>32,814,961</u>

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Préstamos hipotecarios:

Para el período terminado el 30 de junio de 2008, los préstamos con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad del Grupo, tiene vencimiento en el año 2013, con intereses anuales de 7.25%.

Préstamos comerciales:

Corresponden a líneas de crédito para capital de trabajo y préstamos comerciales con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad del Grupo y con fianzas solidarias de las empresas del Grupo. Tienen vencimientos varios de 2008 hasta 2010, e intereses anuales que fluctúan de 7.36% hasta 7.87%.

Valores comerciales rotativos:

Los valores comerciales rotativos, con garantía del crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., están garantizados por la fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., y tienen vencimientos varios no mayores de un año e intereses anuales de 5.5% y 6.87%.

(12) Terrenos por Pagar

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

SUCASA debe pagar, a partir de cada desembolso hecho por la Caja de Ahorros, mensualidades no menores a B/.17,708 en un período máximo de 5 años a partir de cada desembolso. La tasa de interés correspondiente a Libor (seis meses) más un margen de dos por ciento (2%) anual con tasa mínima de 7.25% anual más 1% de FECl. Este préstamo comercial es respaldado por fianzas solidarias de compañías del Grupo e hipoteca y anticresis sobre terreno por B/.7,650,000.

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(13) Bonos por pagar

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

	<u>Tasa de Interés</u>	<u>Valor Total Autorizado</u>	<u>Saldo de los Valores Emitidos y en Poder de Terceros</u>	
			<u>Junio 30, 2008</u>	<u>Diciembre, 31, 2007</u>
<u>Emisión pública 2007</u>				
Bonos con vencimiento en el año 2019, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia por dos años	Libor a tres meses + 2.05% (2008:5.30%-7.5% y 2007: 7.5%)	40,000,000	32,487,000	20,917,000
<u>Emisión pública 2006</u>				
Bonos con vencimiento en el año 2017, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia por dos años	Tasa fija o variable Libor a tres meses + 2.75% (2008:5.27%-7.36% y 2007: 7.5% y 7%)	12,000,000	7,767,000	6,617,000
<u>Emisión pública 2005</u>				
Bonos del 1 de diciembre de 2005 con vencimiento final el 22 de noviembre de 2015 pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses a partir del 29 de febrero de 2006	Libor a tres meses + 3.5% (2008:6.58%-8.87% y 2007: 8.87%)	7,500,000	6,260,557	6,556,204
<u>Emisión pública 2004</u>				
Bonos del 16 de febrero de 2004 con vencimiento final el 16 de febrero de 2014 pagaderos en abonos iguales y consecutivos a capital e intereses a partir del 16 de febrero de 2004. Garantizados con 100,000 acciones de Empresa General de Inversiones, S. A. a nombre de Unión Nacional de Empresas, S. A. Redimido anticipadamente.	7% fijo en los primeros 2 meses y luego Libor a tres meses + 1% revisable, (2008 y 2007: 8.91%)	12,000,000	0	8,801,090
<u>Emisiones privadas 2003</u>				
Bonos del año 2003, con vencimiento en el 2008 pagaderos mensualmente.	2008 y 2007: 7.27%	2,000,000	0	7,603

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>73,500,000</u>	<u>46,514,557</u>	<u>42,898,897</u>
Desglose:				
Vencimientos corrientes			580,696	1,430,117
Vencimientos no corrientes			<u>45,933,861</u>	<u>41,468,780</u>
			<u>46,514,557</u>	<u>42,898,897</u>

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

Emisión 2007

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

- (e) El Emisor podrá redimir los Bonos, una vez transcurridos tres (3) años a partir de la fecha de oferta, en cualquier día de pago con notificación al Agente de Pago, Registro y Transferencia con 30 días de anticipación, a un precio de 100% del valor nominal.

Emisión 2006

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

Emisión 2005

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

- (d) Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., cuyo principal activo es primera hipoteca y anticresis sobre finca No. 230160 que contiene las mejoras del Hotel Country Inns & Suites de Amador.
- (e) Este bono podrá ser redimido anticipadamente por el emisor, parcial o totalmente a partir del 23 de noviembre de 2008, al 100% de su valor nominal.

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

Emisiones 2003

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

(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

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

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 junio de 2008, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.437,815 (Diciembre 2007: B/.415,741), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

A partir de la vigencia de la Ley N°.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/.407,836 (Diciembre 2007: B/.371,524) se mantiene colocado en una compañía fiduciaria local, amparado en un contrato de fideicomiso.

(15) Depósitos de clientes

Al 30 de junio de 2008 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.

(16) Obligaciones bajo arrendamiento financiero

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

	30 de junio de 2008			31 de diciembre de 2007		
	Equipo en arrendamiento, neto	Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	Total	Equipo en arrendamiento, neto	Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	Total
Equipo pesado y livianos	3,485,219	5,365,550	8,850,769	3,318,940	2,394,636	5,713,576
Equipo rodante	0	576,406	576,406	0	361,755	361,755
Equipos menores	0	265,548	265,548	0	43,613	43,613
	3,485,219	6,207,504	9,692,723	3,318,940	2,800,004	6,118,944
Menos depreciación acumulada	1,115,822	1,343,303	2,459,125	824,163	843,497	1,667,660
	<u>2,369,397</u>	<u>4,864,201</u>	<u>7,233,598</u>	<u>2,494,777</u>	<u>1,956,507</u>	<u>4,451,284</u>

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

	Junio 30, 2008	Diciembre 31, 2007
Años terminados a diciembre 31		
2008	1,443,181	1,814,017
2009	2,489,275	1,526,546
2010	1,841,906	725,446
2011	713,136	132,237
2012	570,483	95,580
2013	89,926	0
Sub-total	<u>7,147,907</u>	<u>4,293,826</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

Menos cargos financieros	<u>(794,081)</u>	<u>(453,742)</u>
Valor presente de los pagos mínimos netos	<u>6,353,826</u>	<u>3,840,084</u>

(17) Gastos de ventas, generales y administrativos

Al 30 de junio de 2008 y 2007, los gastos de ventas, generales y administrativos, se detallan de la siguiente manera:

	2008	2007
Gastos de personal	2,247,044	1,745,325
Depreciación	584,623	481,042
Publicidad y promociones	557,756	445,813
Servicios públicos	342,878	234,488
Reparaciones y mantenimiento	263,024	177,949
Gastos bancarios	40,800	29,339
Alquileres	137,183	114,288
Gastos legales y notariales	306,758	325,165
Impuestos	144,443	137,879
Seguridad	65,806	68,897
Cuentas incobrables	88,485	79,561
Comisión de tarjetas	36,343	26,469
Seguros	74,214	36,426
Servicios profesionales	331,892	187,229
Gastos de oficina	80,370	55,681
Gastos de viaje y viáticos	124,126	111,841
Combustible y lubricantes	44,934	23,220
Capacitación y entrenamiento	16,805	10,399
Gasto de preapertura-hotel	417,966	0
Otras	<u>386,832</u>	<u>270,127</u>
	<u>6,292,282</u>	<u>4,561,138</u>

(18) Gastos de personal

Al 30 de junio de 2008 y 2007, los gastos personales se detallan de la siguiente manera:

	2008	2007
Salarios	1,544,756	1,243,165
Décimo tercer mes	156,678	124,519
Vacaciones	174,757	136,289
Gastos de representación	191,051	183,011
Participación y otros incentivos	308,463	236,028
Comisiones	205,243	139,161
Seguro Social	262,376	190,322
Prima de antigüedad	39,420	33,483

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

Seguro de vida y hospitalización	35,375	32,603
Otras	<u>71,026</u>	<u>60,497</u>
	<u>2,989,145</u>	<u>2,379,078</u>

El número promedio de empleados durante el periodo terminado el 30 de junio de 2008 fue de 490 (2007: 400 empleados).

Al 30 de junio de 2008, el gasto de personal por B/.2,989,145 (2007: B/.2,379,078), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.742,101 (2007: B/.633,752) y cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/.2,247,044 (2007: B/.1,745,326).

(19) Impuestos

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

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por las compañías para el período terminado el 30 de junio de 2008, se determinó por el método tradicional (2007: igual).

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

(20) Información por segmentos

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

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

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

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

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

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

(21) Compromisos y contingencias

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

(22) Principales leyes y regulaciones aplicables

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

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

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

(23) Instrumentos financieros

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

- riesgo de crédito
- riesgo de liquidez

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

riesgos y la adherencia a los límites establecidos.

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

Riesgo de crédito

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

Cuentas y préstamos por cobrar

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

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

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

Riesgo de moneda

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

Riesgo de liquidez

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(24) Valores razonables de los instrumentos financieros

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

- a) *Efectivo/cuentas por cobrar/dividendos por pagar/otras cuentas por pagar*
Para los instrumentos financieros anteriores, el valor en los libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.
- b) *Inversiones mantenidas hasta el vencimiento*
Las inversiones mantenidas hasta vencimiento son medidas al costo amortizado, menos cualquier pérdida por deterioro. Por su proximidad de vencimiento se considera que su valor razonable se aproxima al valor en libros.

Administración de capital

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

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

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

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

- (a) *Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar*
El Grupo revisa sus portafolios de cuentas por cobrar para evaluar el deterioro periódicamente. Al determinar si una pérdida por deterioro debe ser registrada en el estado de utilidad, el Grupo toma decisiones en cuanto a si existe una información observable que indique que existe una reducción que pueda ser medida en los flujos de efectivo futuros estimados de su portafolio antes que la reducción pueda ser identificada con una cuenta individual en ese portafolio. Esta evidencia incluye información observable que indique que ha habido un cambio adverso en la condición de pago de los prestatarios en un grupo, o condiciones económicas nacionales o locales que se correlacionen con incumplimientos en activos en el grupo.
- (b) *Inversiones mantenidas hasta el vencimiento*
El Grupo sigue la orientación de NIC 39 al clasificar los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo como mantenidos hasta el vencimiento. Esta clasificación requiere una decisión significativa. Al tomar esta decisión, el Grupo evalúa su intención y capacidad para mantener dichas inversiones hasta el vencimiento.

Anexo de Consolidación - Información sobre el Balance de Situación

30 de junio de 2008

(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	1,241,397		1,241,397	1,104,803	136,594
Depósito a plazo fijo	154,000		154,000	154,000	0
Cuentas por cobrar:					
Clientes	11,566,929		11,566,929	11,164,508	402,420
Hipotecas	258,342		258,342	258,342	0
Compañías afiliadas	31,001,725	-8,856,838	39,858,563	38,917,834	940,729
Partes relacionadas	745,762		745,762	745,717	45
Varios	741,116		741,116	694,999	46,117
	<u>44,313,874</u>	<u>-8,856,838</u>	<u>53,170,712</u>	<u>51,781,400</u>	<u>1,389,311</u>
Menos reserva para cuentas incobrables	117,820		117,820	111,820	6,000
Total de cuentas por cobrar, neto	<u>44,196,055</u>	<u>-8,856,838</u>	<u>53,052,892</u>	<u>51,669,581</u>	<u>1,383,311</u>
Inventarios:					
Unidades de viviendas terminadas	4,910,614		4,910,614	4,910,614	0
Costo de construcciones en proceso	22,306,964		22,306,964	22,306,964	0
Terrenos	33,790,609		33,790,609	33,790,609	0
Equipo de construcción, piezas, reptos. Y mat de const.	11,655,397		11,655,397	11,655,397	0
Otros	311,604		311,604	0	311,604
Total de inventarios	<u>72,975,188</u>	<u>0</u>	<u>72,975,188</u>	<u>72,663,584</u>	<u>311,604</u>
Inversiones en Bonos y acciones, neto	255,673	-5,470,000	5,725,673	5,725,673	0
Gastos pagados por adelantado	740,407		740,407	185,257	555,150
Crédito fiscal por intereses preferenciales en préstamos hipotecarios	88,905		88,905	88,905	0
Propiedades de inversión, neto	1,240,994		1,240,994	1,240,994	
Equipos en arrendamiento, neto	7,473,900		7,473,900	7,473,900	0
Inmuebles y maquinarias, mobiliario y equipo, al costo	44,205,103		44,205,103	24,348,903	19,856,200
Menos depreciación acumulada	13,612,271		13,612,271	10,431,978	3,180,293
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	<u>30,592,832</u>	<u>0</u>	<u>30,592,832</u>	<u>13,916,925</u>	<u>16,675,907</u>
Depósito en garantía	38,753		38,753	12,034	26,719
Otros activos	417,403		417,403	373,063	44,340
	<u>159,415,507</u>	<u>-14,326,838</u>	<u>173,742,344</u>	<u>154,608,719</u>	<u>19,133,626</u>

Anexo de Consolidación - Información sobre el Balance de Situación, Continuación

(Expresado en Balboas)

<u>Pasivo y patrimonio de los Accionistas</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A. y Subsidiaria</u>
Préstamos por pagar	32,720,579		32,720,579	31,436,825	1,283,754
Terrenos por pagar	7,800,706		7,800,706	7,800,706	0
Bonos por pagar	45,901,800		45,901,800	45,901,800	0
Cuentas por pagar:					
Proveedores	10,333,080		10,333,080	10,170,691	162,389
Compañías afiliadas	5,216,808	-8,856,838	14,073,646	5,269,503	8,804,143
Partes relacionadas	1,466		1,466	1,466	0
Otras	388,455		388,455	59,113	329,342
Total de documentos y cuentas por pagar	15,939,810	-8,856,838	24,796,647	15,500,773	9,295,874
Gastos acumulados por pagar	933,007		933,007	826,428	106,579
Ingresos diferidos	82,935		82,935	13,030	69,905
Dividendos por pagar	1,348,460		1,348,460	1,347,759	701
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	163,164		163,164	163,164	0
Depósitos de clientes	2,210,140		2,210,140	2,087,325	122,814
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar	6,353,826		6,353,826	6,131,920	221,905
Total del pasivo	113,454,426	-8,856,838	122,311,264	111,209,731	11,101,533
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	45,083,651		45,083,651	42,531,558	2,552,093
Total del patrimonio de los accionistas	45,961,081	-5,470,000	51,431,081	43,398,988	8,032,093
	159,415,507	-14,326,838	173,742,345	154,608,719	19,133,626

Anexo de Consolidación - Información sobre las Utilidades no Distribuidas
Periodo terminado del 30 de junio de 2008

(Expresado en Balboas)

	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A. y Subsidiaria</u>
Ventas netas:					
Viviendas	13,838,736		13,838,736	13,838,736	0
Terrenos	4,815,978		4,815,978	4,815,978	0
Viveres y bebidas	103,021		103,021	0	103,021
Equipos y piezas	5,237,201		5,237,201	5,237,201	0
Alquiler de equipos	3,590,889		3,590,889	3,590,889	0
Hotelería	3,021,393		3,021,393	0	3,021,393
Avances de obras facturadas	198,549	-51,262	249,812	249,812	0
Total de ventas netas	30,805,766	-51,262	30,857,029	27,732,615	3,124,414
Costo de las ventas:					
Viviendas	12,361,847	-51,262	12,413,109	12,413,109	0
Terrenos	1,676,808		1,676,808	1,676,808	0
Viveres y bebidas	35,380		35,380	0	35,380
Equipos y piezas	4,155,423		4,155,423	4,155,423	0
Alquiler de equipos	2,434,025		2,434,025	2,434,025	0
Hotelería	540,897		540,897	0	540,897
Total de costos de las ventas	21,204,379	-51,262	21,255,641	20,679,365	576,276
Ganacia bruta en ventas	9,601,388	0	9,601,388	7,053,250	2,548,138
Otros ingresos(egresos) de operaciones:					
Ingresos por servicios a afiliadas	12,201	-8,878	21,079	21,079	0
Ingresos por Alquiler	55,098		55,098	25,098	30,000
Intereses ganados en financiamiento	66,345		66,345	66,345	0
Total otros ingresos de operaciones	133,644	-8,878	142,522	112,522	30,000
Gastos generales y administrativos	6,292,282	-1,921	6,294,203	4,383,547	1,910,656
Egresos compañías afiliadas	0	-6,957	6,957	0	6,957
Utilidad en operaciones	3,442,750	0	3,442,750	2,782,225	660,525
Costos de financiamientos, neto:					
Intereses ganados sobre depósitos a plazo fijo y financiamiento	16,047		16,047	16,047	0
Intereses pagados en financiamientos bancarios	-974,816		-974,816	-955,092	-19,724
Intereses pagados sobre bonos	-551,723		-551,723	-525,851	-25,873
Amortización de costo de emisión de bonos	-88,452		-88,452	-88,452	0
Varios, neto	158,505		158,505	147,655	10,850
Total de costos financieros, neto	-1,440,439	0	-1,440,439	-1,405,693	-34,746
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	2,002,311	0	2,002,311	1,376,532	625,779
Impuesto sobre la renta, estimado	424,893		424,893	424,893	0
Utilidad neta	1,577,418	0	1,577,418	951,639	625,779
Utilidades no distribuidas al inicio del año	43,904,153		43,904,153	41,977,839	1,926,314
Dividendos declarados	-397,920		-397,920	-397,920	0
Utilidades no distribuidas al final del año	45,083,651	0	45,083,651	42,531,558	2,552,093