



Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.

INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL
FORMULARIO IN-A
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

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

VALORES QUE HA REGISTRADO: 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.

DIRECCIÓN DEL EMISOR: Las oficinas principales se encuentran ubicadas en la esquina formada por la Vía España y Calle 50 en la ciudad de Panamá, su apartado postal es 0823-05416, Zona 7, Teléfono 302-5464; Fax 263-6547; página en internet www.unesa.com; correo electrónico: flinares@unesa.com

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

I. PARTE

I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo

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

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

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

Durante el año 2008, Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. adquirió el 100% de las acciones de Sanno Investors Ltd. que poseía su otra subsidiaria Hoteles del Caribe, S. A.

B. Pacto Social y Estatuto

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

C. Descripción del Negocio

- 1. Giro Normal de Negocios. Se dedica principalmente al desarrollo de proyectos de viviendas, centros comerciales para alquiler y venta, alquiler y venta de equipo pesado y liviano, y la industria de hotelería.**
- 2. Descripción de la Industria. Se desarrolla dentro de la industria de construcción de viviendas. En esta industria se compete en: precio, calidad y servicio. En la industria de turismo, es una actividad que ha tenido un crecimiento sostenido**

durante los últimos cinco años y se basa en la captación de visitantes al hotel. En la actividad de venta y alquiler de equipo consiste en impulsar las líneas de equipos que representamos. En la actividad de centros comerciales se basa en alquiler de locales comerciales.

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

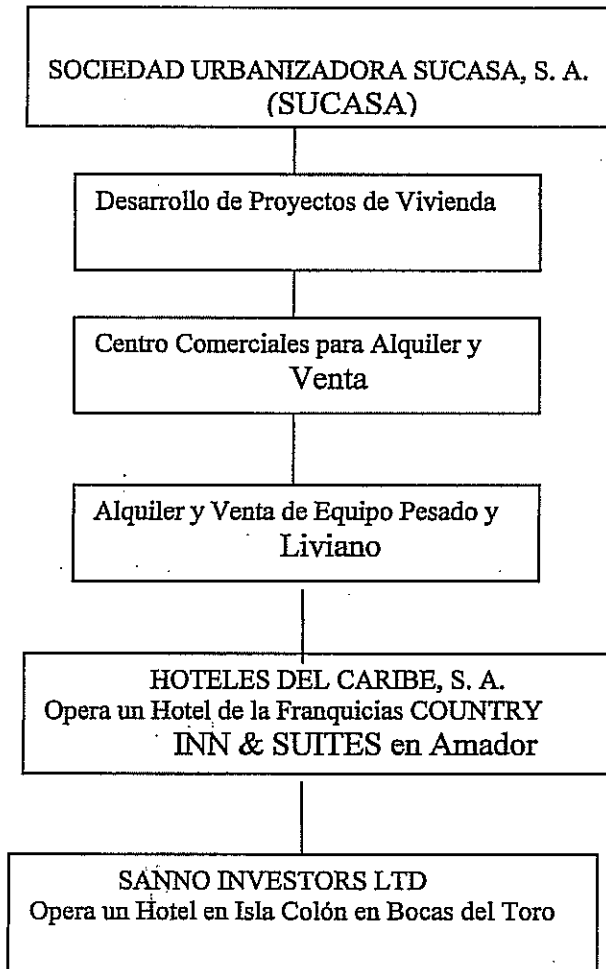
Las declaraciones del impuesto sobre la renta de la Compañía están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los últimos tres años, inclusive el año presentado, de acuerdo a regulaciones vigentes. Además, la Compañía está sujeta a revisión por las autoridades fiscales sobre el cumplimiento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

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

10. Litigios Legales

Véase sección de Hechos Importantes.

D. Estructura Organizativa



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

y Sanno Investors Ltd., ambas subsidiarias de Sociedad Urbanizadora S. A., se incluyen en el grupo Hospitalidad, y se dedican a la actividad de servicio de hotelería.

E. Propiedades, Plantas y Equipos

Las propiedades, plantas y equipos netos de Grupo SUCASA es de B/34.1 millones al 31 de diciembre de 2009, menores que en diciembre 2008 que terminó en B/39.3 millones, esto representa una baja del 13.14%. Esta disminución refleja principalmente una reducción en los equipos que manteníamos en inventario en nuestra unidad de Alquileres y Venta de Equipos. Entre los principales activos fijos que se presentan tenemos:

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

Alquiler y venta de equipo: Sus principales activos son las instalaciones de COAMCO ubicados en Cerro Viento donde opera la Casa Matriz de esta unidad de negocios. Además, es dueña de equipos pesados, livianos y chicos de construcción para venta y alquiler.

Servicio de hotelería: Su principal activo son las instalaciones del Hotel Country Amador, además del nuevo hotel "Playa Tortuga" ubicado en Isla Colón en Bocas del Toro.

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

F. Investigación y Desarrollo

Grupo UNESA tiene su Departamento de Investigación y Desarrollo que se dedica primordialmente a efectuar estudios para la ubicación de nuevas áreas o terrenos para la construcción de nuevos proyectos de viviendas, además de definir el nivel social de los proyectos.

G. Información sobre Tendencias

Durante el año 2009 el Producto Interno Bruto reflejó un crecimiento del 2.4% el cuál fue afectado negativamente por la situación económica internacional. El crecimiento del PIB en el año 2009 fue moderado al compararlo con los resultados de los últimos 5 años, considerando que en el año 2005 el PIB creció en 7.2%; en el 2006 en 8.5%; en el 2007 en 12.1% y en el 2008 en 10.7%. Sin embargo, la economía Panameña mostró gran fortaleza al ser una de las pocas que obtuvo resultados positivos durante el año

2009. El crecimiento económico durante el año 2009 fue impulsado por el consumo doméstico, el crecimiento en la producción agropecuaria, la cría de ganado vacuno y aves de corral, las minas y canteras, la construcción, electricidad y agua, comercio al por menor, restaurantes, las telecomunicaciones, enseñanza, salud privada y otros servicios comunitarios. El crecimiento del PIB en el año 2009 fue afectado negativamente por las actividades relacionadas con el sector externo como son; los puertos, el transporte aéreo, el turismo, el Canal de Panamá, la Zona Libre de Colón y las exportaciones de frutas no tradicionales. Durante el año 2009 los sectores que mostraron un mayor crecimiento económico fueron: la Construcción con un crecimiento del 4.6%; las actividades de Minería relacionadas con la construcción crecieron en 4.9%; Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones que aumentaron en 8.3%; Suministro de Electricidad Gas y Agua en 7.1%, y Hoteles y Restaurantes que se incrementaron en 2.0%.

El crecimiento en la Construcción refleja el desarrollo de proyectos inmobiliarios comerciales y de infraestructura que se continúan construyendo, como son: los proyectos hidroeléctricos; la segunda fase de la Cinta Costera; la expansión de los puertos, la ampliación y rehabilitación de la infraestructura vial y los trabajos de excavación en seco y de dragado para la expansión del Canal de Panamá. La actividad de Hoteles y Restaurantes refleja principalmente un crecimiento en los servicios de los restaurantes que se incrementaron en 4.3%. La actividad de Transporte y Telecomunicaciones, refleja el crecimiento en la actividad las empresas de telecomunicaciones relacionados con los servicios de telefonía celular, servicios de internet y llamadas internacionales.

Según información suministrada por la Contraloría General de la República el valor agregado de la actividad construcción se ha estado contrayendo a partir del mes de agosto del año 2008, resultado de la crisis económica internacional. Afortunadamente en nuestro país los bancos locales mantuvieron los créditos otorgados para el financiamiento de los proyectos que estaban desarrollándose por lo que la actividad mostró resultados positivos durante el año 2009. Sin Embargo, se proyecta que la actividad de construcción se contraiga en 5% durante el año 2010 basado en el desempeño de los permisos de construcción aprobados en el año 2009. Los permisos de construcción durante el año 2009 se redujeron en 0.6% en la ciudad de Panamá; la producción de cemento bajó en 2.0% y la de concreto disminuyó en 10.9%. La crisis económica y financiera mundial está afectando la demanda por apartamentos y viviendas de alto costo, y además los bancos están restringiendo el otorgamiento de financiamientos requeridos para el desarrollo de nuevos proyectos. La desaceleración que se está dando en la construcción está afectando negativamente la actividad de venta y alquiler de equipo pesado.

Durante el año 2009 la actividad Turística tuvo un crecimiento del 2%, impulsado principalmente por el desempeño de los servicios de restaurantes que se incrementaron en 4.3%. La actividad hotelera decreció en 0.9%, resultado de la reducción en la llegada de turistas resultado de la situación económica internacional. Según informes de la Autoridad de Turismo de Panamá (ATP) el número de visitantes en el año 2009 se incrementó en 10.8% sobre el año anterior. Se mantiene la tendencia de crecimiento positiva aunque desacelerándose, considerando que el aumento de visitantes entre los años 2007 y 2006 había sido del 19.5% y de 14.3% entre los años 2007 y 2008. El gasto Turístico acumulado registrado en el año 2009 supera en 5.3%

al del año anterior. Este incremento benefició sobretodo la actividad de los restaurantes.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Al 31 de diciembre de 2009, la liquidez de la empresa presenta una razón positiva de 1.41 (activo circulante / pasivo circulante), y su capital de trabajo es positivo en B/20,759,385, lo cual es muy saludable, y refleja un incremento con relación a lo reportado en diciembre de 2008.

B. Recursos de Capital

Grupo SUCASA tiene a diciembre 2009 B/.168 millones en total de activos, lo que representa una leve disminución de B/.6,4 millones al compararlo con diciembre del 2008, que sumaron B/.174.4 millones. Aunque el valor total de los activos no ha tenido mayores deferencias entre un año y otro, el desglose si ha variado reflejando los resultados de los negocios durante el año 2009 y las expectativas que tenemos para el año 2010. La actividad de venta de viviendas aumentó durante el año 2009 y se prevé continuará haciéndolo durante el próximo año, por lo que se ha incrementado tanto nuestros inventarios de viviendas terminadas como el valor de nuestras construcciones en proceso, las cuales en conjunto se incrementaron en B/.7.06 millones al 31 de diciembre de 2009. Por otro lado, y como ya mencionamos anteriormente, el valor de nuestros inventarios de equipos disponible para alquiler y/o venta se redujo en B/.2.4 millones durante el año 2009, reflejando la desaceleración que tuvo dicha actividad durante el año 2009.

Los pasivos totales terminaron en B/.116.5 millones al 31 de diciembre de 2009, reflejando una reducción B/. 9.1 millones (7.31%) sobre el año anterior. Esta situación refleja la implementación de la estrategia financiera adoptada por la empresa como resultado de la crisis financiera internacional que vivimos a partir de finales de año 2008. Decidimos no realizar nuevas inversiones y utilizar nuestros excedentes de liquidez para cancelar obligaciones pendientes. Como resultado de esta estrategia, durante el año 2009 se redujo en B/. 1.3 millones el saldo de Bonos pendientes por pagar. El monto de los arrendamientos financieros disminuyó en B/. 1.3 millones, y se disminuyó B/.5.24 millones a las cuentas que teníamos pendientes por pagar .

La razón deuda/patrimonio para diciembre 2009 fue de 2.26 comparado favorablemente con diciembre 2008, cuando se estableció en 2.57. Esto se debe a la reducción de las deudas como ya mencionamos, y por el aumento de B/.2.8 millones en el patrimonio de la empresa resultado del incremento en las utilidades retenidas.

C. Resultado de las Operaciones

Los ingresos totales del grupo SUCASA para el año 2009 ascendieron a la suma de B/. 65,941,831, levemente superior a los del año anterior que fueron de B/. 65,332,869. Estos resultados son positivos considerando la desaceleración económica que nos afectó durante el año 2009. Además, resultado de la crisis financiera que se dio a finales del año 2008, nuestra empresa tomó la decisión estratégica de mantener los ingresos a toda costa con el fin de asegurar los niveles de liquidez requeridos para el pago de todos nuestros compromisos y la operación de la empresa.

Las utilidades netas, después de impuestos para el año 2009 ascendieron a B/. 3.692,581, lo cual representó una reducción del 15.7% al compararlas con las del año anterior que fueron de B/.4,380,583. Durante el año 2009 nuestros márgenes consolidados de rentabilidad se redujeron como resultado de la desaceleración económica que afectó las actividades relacionadas con el turismo y la construcción. En nuestro caso las unidades mas afectadas por esta situación fueron los hoteles y el alquiler y venta de equipos pesados.

Construcción y venta de viviendas

Durante el año 2008 el número de viviendas vendidas por SUCASA fue de 978 unidades, lo cual representó una reducción sobre la cantidad vendida en el 2008, que fueron 996 unidades. Sin embargo, el valor promedio de las viviendas vendidas durante el año 2009 fue de B/. 47,444, superior al año anterior cuando el precio promedio de las viviendas vendidas ascendió a B/. 40,279. Este incremento en el valor de las viviendas vendidas durante el año 2009 tuvo un efecto positivo, tanto en los ingresos como en las utilidades. Durante el año 2009 vendimos viviendas construidas en 15 proyectos diferentes.

El valor total de nuestras ventas de viviendas en el año 2009 ascendió a la suma de B/. 46,195,311 lo cual representó un incremento del 16.60% sobre lo vendido el año anterior, que sumó B/.39,616,993. El desarrollo de la construcción y entrega de viviendas se mejoró durante el año 2009 como resultado del enfriamiento de esta actividad en el ámbito nacional. Al no existir tanta demanda en el mercado, los precios de los materiales se han reducido, las entregas han mejorado y la mano de obra no ha escaseado.

La actividad de venta de viviendas tuvo una utilidad neta, después de impuestos, de B/.3,728,130 durante el año 2009, lo cual representó un incremento del 70.23% sobre la del año 2008 que fue de B/.2,190,023. Durante el año 2009 se mejoró el margen de rentabilidad en la actividad de venta de viviendas, resultado de la estabilización en los precios de los materiales y por las economías que se producen al incrementarse los ingresos y no aumentar los costos al mismo ritmo.

Centro Comerciales

Los ingresos recibidos durante al año 2009 por el alquiler de nuestros locales comerciales sumaron B/. 204,566, lo cual fue levemente superior a los del año anterior que ascendieron a B/.195,029. Esta situación refleja el hecho de que no hemos construido ningún nuevo Centro Comercial en los últimos años, por lo que el

incremento en los ingresos refleja los aumentos que se hacen en los cánones de arrendamiento y en la ocupación de los locales existentes. Al finalizar el año 2009 manteníamos ocupados el 99% de nuestros locales comerciales, reflejando un ligero incremento sobre la de año anterior que fue del 98%.

Durante el año 2009 los Centros Comerciales tuvieron una utilidad neta de B/.79,503, superior a la del año anterior que fue de B/.76,729. Este incremento en la rentabilidad es el resultado de una disminución en los costos financieros al haberse reducido durante el año 2009 el monto de la deuda y las tasas de intereses.

Venta y Alquiler de Equipos

Al 31 de diciembre del año 2009 los ingresos por la actividad de alquiler y venta de equipos sumaron B/.11,456,974, lo cual representó una caída del 33.99% sobre los del año anterior que fueron de B/.17,355,130. La actividad de venta y alquiler de equipos ha venido disminuyendo sistemáticamente a partir del último trimestre del año 2008, resultado de la desaceleración que se está dando en la industria de la construcción en nuestro país. Además, la venta de equipos se ha afectado al endurecerse los términos y condiciones de los bancos para el otorgamiento de los créditos requeridos por los compradores de nuestros equipos, consecuencia de la situación financiera internacional. Durante el año 2009 el 65.47% de los ingresos correspondieron a la venta de equipos y repuestos y el 34.43% fue el resultado de alquileres.

Durante el año 2009 la actividad de alquiler y venta de equipos tuvo una pérdida neta de B/. 1,102,984, comparado con el año anterior que se obtuvo una ganancia de B/.1,021,482. Esta situación es el resultado de la disminución en los precios de venta de algunos equipos afectando los márgenes de utilidad, decisión tomada con miras a generar ingresos y reducir los inventarios. Además, las utilidades se afectaron por los costos financieros y otros costos generales y administrativos que no pudieron ajustarse proporcionalmente a la caída de los ingresos. Hay ciertos gastos fijos que deben mantenerse para asegurar la organización requerida para operar el negocio.

Hotelería

Los ingresos totales de los hoteles para el año 2009 ascendieron a B/.7,281,009, muy similares a los del año anterior, que fueron de B/.7,212,139. Durante el año 2009 los niveles de ocupación en nuestro hotel Country Inn & Suites en la ciudad de Panamá se mantuvieron altos; 76.5%. Donde la ocupación se ha mantenido baja es en nuestro hotel de Playa Tortuga, ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro, donde el promedio del año fue de 30.5%. La actividad turística en Bocas del Toro ha sido afectada negativamente por la situación económica internacional y por la reducción de los vuelos a partir del mes de septiembre de 2009, debido a los trabajos de ampliación y mejoras que se realizan en el aeropuerto. Durante el año 2009 la operación de los hoteles produjo una utilidad neta de B/.987,932, lo cual representó una disminución del 9.56% sobre las del año anterior que fue de B/.1,092,349. Las utilidades de los hoteles se afectaron por la baja ocupación de Hotel de Playa Tortuga, que para el año 2009 reflejó una pérdida de B/. 857,982.

D. Análisis de Perspectivas

A partir del mes de agosto del año 2008 los indicadores están reflejando una desaceleración en el crecimiento económico de nuestro país. Esta situación es el resultado del desempeño de la economía mundial que ha continuado deteriorándose. La contracción de la demanda internacional está afectando las exportaciones de bienes y servicios de nuestro país como lo son; los puertos, transporte, turismo, tránsitos por el Canal, la Zona Libre y las exportaciones de frutas no tradicionales.

Según información suministrada por la Contraloría General de la República durante el año 2009 el Producto Interno Bruto creció en 2.4%. Este crecimiento es el más bajo de los últimos cinco años, pero positivo si lo comparamos con el resto de las economías de nuestros países Latinoamericanos.

Para el año 2010 se proyecta una recuperación de la economía con un crecimiento del PIB que se estima en 4%. Se espera que durante el año 2010 las exportaciones de bienes y servicios, que es el componente más importante de la demanda agregada y elemento clave de su crecimiento, aumenten en una tasa anual de crecimiento compuesto del 4.9%. La formación de capital fijo deberá incrementarse sustancialmente debido a la expansión del Canal de Panamá y otras obras importantes de infraestructura que desarrolla el Gobierno Nacional. Se proyecta que el consumo doméstico continuará incrementándose en el año 2010.

La recesión global también está impactando negativamente a la industria financiera panameña. El crédito bancario se ha restringido y los intereses han aumentado incrementando los costos financieros. Como resultado de esta situación se afectará el consumo y el desarrollo de nuevos proyectos de inversión.

Según las proyecciones preliminares de INDESA, para el año 2010 el crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) se incrementará al 4%. El consumo privado crecerá en el año 2010 en 3.5%; la formación de Capital Fijo en 19.3%; y las exportaciones de bienes y servicios en 3.6%. Se estima que el Índice de Precios al Consumidor (IPC) crecerá alrededor del 3.5% y la tasa de desempleo total se ubicará en el 6.7%.

Para el año 2010, y basados en los permisos de construcción otorgados el año anterior, se proyecta que la actividad se contraerá en 5%. Sin embargo, es necesario destacar que si bien las construcciones del sector privado disminuirán en el año 2010 las del sector público se incrementará en una forma importante, consecuencia de los trabajos que se realizan en la ampliación del Canal de Panamá y el desarrollo de obras de infraestructuras anunciadas por el Gobierno Nacional. Esta situación debe beneficiar positivamente a la actividad de construcción para a finales del año 2010 y durante el 2011.

La actividad turística que tuvo un crecimiento del 2% durante el año 2009, se recuperará durante el año 2010 con un incremento estimado del 7%, consecuencia de la reactivación que se proyecta en la economía mundial.

El crecimiento del PIB del 4% proyectado para el año 2010 es positivo considerando que indica que la economía se está recuperando de la caída del año 2009, cuando el PIB solo creció en 2.4%.

Los ingresos del Grupo SUCASA, provienen de la venta de viviendas, alquiler y venta de equipos, y hoteles, actividades que están relacionadas con la construcción y el

turismo. Por lo tanto nuestros resultados pueden ser afectados por el desempeño de la industria de la construcción y el turismo a nivel nacional. Sin embargo, proyectamos un crecimiento positivo para el año 2010, considerando que parte de estos resultados corresponden a actividades que se desarrollaron durante al año anterior.

Es importante destacar que las proyecciones de Ingresos y Utilidades que estamos presentando para el año 2010, son estimaciones que pueden afectarse de no darse los ingresos proyectados en las diferentes actividades resultado de cambios en las tendencias económicas; restricción de los mercados; incremento de costos; demoras en desarrollar los proyectos; limitaciones en los financiamientos; incremento de la competencia, y otras situaciones no contempladas al preparar nuestras proyecciones.

Considerando los resultados obtenidos durante el 2009 y las perspectivas de crecimiento económico que se proyectan a corto plazo, estimamos que para el año 2010 los ingresos totales del Grupo SUCASA ascenderán sobre los del año anterior. Los ingresos que reflejarán mayor crecimiento durante el año 2010 serán los de la unidad de Alquiler y Venta de Equipos y de Vivienda.

La utilidad neta antes de impuestos para el año 2010 estimamos que podría ser representaría un incremento sobre la del año 2009. La reducción en las pérdidas estimadas para la actividad de Alquiler y Venta de Equipos y las utilidades de la unidad de Vivienda, son los elementos que proyectamos tendrá mayor efecto en el aumento del total de las utilidades antes de impuestos.

La utilidad neta después de impuestos proyectada para el año 2010 dependerá de los resultados individuales de las diferentes unidades de negocios, considerando que algunas de las actividades que realizamos cuentan con algunos beneficios fiscales, como lo son las ganancias de los hoteles que funcionan en Zonas Turísticas especiales dora para la Exportación que están exentas del pago de impuestos sobre la renta. Además, dependerá del impacto que tengan las reformas fiscales aprobadas mediante la Ley 8 de 15 de marzo de 2010, y su reglamentación. Tomando en cuenta esta situación, y las variantes en los ingresos de las actividades que cuentan con beneficios fiscales.

Construcción y Venta de Viviendas

Para el año 2010 estimamos que nuestros ingresos por ventas de viviendas serán de B/. 57,613,000, lo cual representaría un incremento del 23.85% sobre los del año anterior. Estos ingresos reflejan las viviendas entregadas, las cuales corresponden generalmente a viviendas vendidas durante el año corriente y el anterior. Con fecha 25 de agosto de 2009 el Gobierno emitió el Decreto Ejecutivo No. 55, por medio del cual se creó el programa denominado Fondo Solidario de Vivienda. Mediante este programa el Estado otorga al comprador un aporte de hasta B/. 5,000, para la adquisición de una vivienda nueva cuyo valor no exceda los B/. 30,000. La creación del mencionado fondo produce el efecto de reducir el valor de la deuda del comprador y consecuentemente el monto de la hipoteca y el pago de las mensualidades, situación que ha tenido un efecto muy positivo en la demanda por nuestras viviendas de interés social que actualmente construimos en tres proyectos.

En el año 2010 estaremos desarrollando diez urbanizaciones y un complejo de Edificios, con valores de venta entre los B/. 24,000 y hasta B/. 128.400 por unidad de vivienda. El 91% de los proyectos que construiremos corresponderán a viviendas con

precios inferiores a los B/. 80,000, manteniendo nuestro enfoque en atender las necesidades de las familias de ingresos medios-bajos. Durante el año 2010, estaremos construyendo 4 urbanizaciones en un desarrollo urbanístico, de más de 300 hectáreas, que hemos denominado "Ciudad del Lago". Los proyectos de vivienda que construiremos durante el año 2010 estarán ubicados en la ciudad de Panamá; en el sector de la 24 de Diciembre; las Cumbres; Pacora y en la Chorrera.

Proyectamos que los márgenes de rentabilidad de nuestras viviendas mejorarán durante el año 2010, resultado de la estabilización en los costos de los materiales que se está dando consecuencia de la desaceleración económica mundial y que está afectando el desarrollo de la industria de la construcción.

Para asegurar mantener a mediano plazo los ingresos de la unidad de vivienda, estamos gestionando la compra de tres nuevos terrenos; dos para desarrollar proyectos urbanísticos y uno para construir Edificios.

Las utilidades en operaciones para la venta de viviendas, y que no incluyen los gastos indirectos, los proyectamos en B/.7,981,000 para el año 2010, resultado del incremento en la entrega de viviendas y por la mejoría en los márgenes de rentabilidad.

Equipos

La actividad de Alquiler y Ventas de Equipos se afectó negativamente debido a la contracción que se está dando en la industria de la construcción. Al reducirse la construcción de proyectos de viviendas de niveles altos se efecto la demanda por equipos, situación que además ha incrementado la competencia, al quedar las promotoras con equipos ociosos disponibles para ofrecer a terceros en venta o alquiler. También, como resultado de la disminución que se está dando en la actividad de construcción, se han endurecido las condiciones que ofrecen los bancos para el financiamiento de la compra de nuevos equipos pesados, lo cual afecta nuestras ventas. Hemos actualizado el nivel de equipos que debemos mantener en inventario y sobre la base de ello promoveremos la venta de los excedentes y controlaremos las compras de nuevos equipos a fin de reducir los costos financieros.

Sin embargo, para mediados del año 2010 se proyecta que se incrementarán los trabajos de ampliación del Canal, lo cual requerirá la contratación de gran cantidad de equipos y maquinarias especializadas. Considerando que representamos reconocidas líneas de equipos, sobretodo europeas, consideramos que estamos bien posicionados para beneficiarnos de la demanda que se producirá al intensificarse los trabajos de ampliación del canal. Además, para finales de año se deben estar desarrollando algunos proyectos del plan de inversiones públicas anunciado por el gobierno nacional para los años 2010-2014.

Para ser más efectivos en la captación de las oportunidades de nuevos negocios que se presentarán durante el año 2010, hemos reestructurado nuestro departamento de ventas de equipos para hacerlo más profesional.

Basados en las situaciones indicadas anteriormente para el año 2010, estamos proyectando una recuperación importante en la actividad de Venta y Alquiler de Equipos. Estimamos que los ingresos por venta y alquiler de equipos para el año 2010, serán de aproximadamente B/. 18,377,000, lo cual de lograrse representaría una recuperación importante sobre los de año 2009 que ascendieron a B/. 11,456,974.

La pérdida neta, para la actividad de alquiler y venta de equipos la proyectamos en B/. 37,000, lo cual sería una mejoría apreciable sobre el año 2009, cuando la pérdida reportada fue de B/. 1,102,984.

Hotelería

Para el año 2010 se espera una recuperación económica a nivel mundial, con lo cual se incrementará la cantidad de visitantes que llegarán a nuestro país. Como resultado de esta situación proyectamos que el nivel de ocupación de nuestro hotel ubicado en la ciudad de Panamá se mantendrán alto. Sin embargo, la situación del hotel "Playa Tortuga", ubicado en Bocas del Toro, es diferente por ser su clientela más turística, aunque proyectamos que su ocupación mejorará al completarse la ampliación del aeropuerto de Isla Colón con lo cual se incrementarán el número de vuelos. Además, la ATP tiene a Bocas del Toro como uno de los principales destinos según su Plan de Promoción Turística. Para el mes de junio del 2010 estaremos promoviendo la contratación de vuelos tipo "chárter" con destino a Isla Colon, promovido por nuestro operador turístico; Vacación Panamá Tours..

Durante el año 2010 continuaremos desarrollando nuestro programa de remodelación y actualización de las habitaciones de nuestro hotel ubicado en Amador, lo cual financiaremos con nuestro propio flujo de caja. Además, daremos inicio a la construcción de un anexo en el Hotel de Amador con 96 habitaciones y salones adicionales, previendo un incremento en la demanda por habitaciones, resultado de la próxima apertura del Museo Gheri, el desarrollo de actividades en Howard, Ciudad del Saber, la ampliación del Canal y la anunciada construcción en el área de un nuevo Centro de Convenciones.

Los ingresos totales para nuestros hoteles proyectados para el año 2010, los estimamos en un incremento del 10.75% sobre los del año anterior.

La utilidad neta para los hoteles la proyectamos el año 2010 por debajo del año anterior. La utilidad del año 2010 se afectará por los aumentos en los salarios mínimos decretados por el gobierno, y por los incrementos en los gastos de depreciación consecuencia de las remodelaciones y mejoras que se han estado haciendo a nuestros hoteles Country Inn & Suites desde el año pasado.

Centro Comerciales

Durante el año 2009 se reestructuró administrativamente nuestra unidad de Centros Comerciales. Para el año 2009 no se contempla la construcción de ningún nuevo Centro Comercial. Proyectamos que los ingresos para el año 2009 serán muy similares a las del año anterior.

Inversiones

Para el año 2010 tenemos presupuestado invertir B/. 20,000,000 en nuevos proyectos, a saber:

B/. 10,000,000 para compra de terrenos

B/. 9,000,000 para la construcción de un anexo al Hotel Country Inn & Suites ubicado en Amador

B/. 1,000,000 para compra de nuevos equipos requeridos para el desarrollo de nuestros proyectos de viviendas

Estas inversiones serán financiadas mediante las emisiones de VCN's y bonos, que serán colocados a través de la Bolsa de Valores y suscritas por algunos bancos de la localidad e inversionistas privados.

El cumplimiento de nuestras proyecciones dependerá de que el entorno económico sea favorable y que logremos los resultados previstos para las diferentes actividades de negocios. Reiteramos que las estimaciones que hemos presentado deben considerarse como la visión que tiene la administración del Grupo SUCASA sobre la tendencia de los negocios para el año 2010 y no como metas específicas por lograr.

INFORMACIÓN RELEVANTE: Según la reforma Fiscal aprobada por la Ley No. 8, del 15 de marzo de 2010, 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 del 28 de abril de 2004. Nuestros hoteles están amparados bajo esta ley y las mencionadas resoluciones. En el caso del hotel de Amador que inició operaciones en el año 2001, y el Hotel Playa Tortuga en Isla Colón, Bocas del Toro, que inició operaciones en el año 2008, por estar ubicados en Zonas de Desarrollo Turístico están exonerados por 15 años del pago de impuesto sobre la renta.

Con la aprobación de la ley No. 8 del 15 de marzo de 2010, las empresas nacionales que estén ubicadas dentro de una Zona Libre deberán pagar como impuesto el 10% de los dividendos que distribuyan. Cuando se trate de empresas extranjeras que generan ingresos gravables en la República de Panamá, deberán pagar como impuesto el 5% de los dividendos que distribuyan.

En octubre de 2007 fuimos notificados de una demanda, por la suma de B/. 5,000,000, presentada por la sociedad Promotor of Real Estate Developments, S.A. y el Sr. Harmodio Barrios Dávalos contra nuestra empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. por supuestos daños y perjuicios. La demanda reclama supuestos daños y perjuicios causados por una demanda presentada anteriormente contra ellos por Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. prohibiéndoles la utilización del nombre "TUCASA" en la promoción de sus viviendas. El nombre "TUCASA" es una marca registrada de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., y en nuestra opinión confundía a los posibles compradores de viviendas con la marca "SUCASA", que es la que utilizamos para promocionar la venta de nuestras viviendas. Este caso fue fallado en contra nuestra, pues el tribunal consideró que "casa" es un nombre genérico cuyo uso no es exclusivo de ninguna empresa. En la opinión de nuestros abogados la demanda instaurada por el Sr. Harmodio Barrios Dávalos y la sociedad Promotor of Real Estate Developments, S.A. no tiene mérito ni fundamento jurídico, ya que Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., actuó de buena fe al interponer las acciones legales contra la empresa Promotor of Real Estate Developments, S.A. por lo que considerábamos el uso indebido de una marca.

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

A. Identidad

1. Directores y Dignatarios

Ing. Guillermo E. Quijano Jr.

PRESIDENTE

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

Dr. Raúl Orillac

VICEPRESIDENTE

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

Lic. Francisco José Linares B.

SECRETARIO

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

Ing. Guillermo E. Quijano Durán

TESORERO

Panameño
Fecha de nacimiento: 29 de diciembre de 1963
Apartado Postal: 0823-05416
Panamá Rep. de Panamá

Teléfonos: 302-5411
Ingeniero Civil
Catholic University of America, Washington, D.C.
Maestría en Administración y Finanzas
American University, Washington, D.C.
Miembro de la directiva de la Campaña de
Promoción Arquidiocesana
Director de Banco Panamá

Lic. Juan Ventura D.

DIRECTOR

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

Ing. Jaime Arosemena A.

DIRECTOR

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

Lic. Joseph Fidanque Jr.

DIRECTOR

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 28 de mayo de 1940
Apartado Postal: 0831-00975
Panamá Rep. de Panamá
Teléfonos: 265-5520
Licenciado en Economía
Wharton School, University of Pennsylvania
Maestría en Finanzas
University of Southern California.
Presidente Fidanque Hermanos e Hijos, S.A.
Presidente de Mobilphone de Panamá, S.A.
Director de Créditos y Servicios, S.A.
Director de la Cía. Importadora y Exportadora de
Colón, S.A.
Director de Intelfon, S.A. de C.V.
Director de CEAL Panamá
(Consejo Empresario de América Latina)
Director de la Fundación para el Desarrollo de la
Libertad Ciudadana.

**Director Capitulo Local de Transparencia
Internacional y BRS
Miembro del Comité Nacional de INCAE
Miembro de la Junta de Consultores del Programa
Huntsman para Estudios Internacionales de la
Escuela de Wharton, Universidad de Pennsylvania.
Presidente de Metrobank.
Director del Instituto de Gobierno Corporativo**

Ing. José Roberto Quijano Durán

DIRECTOR

**Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 19 de febrero de 1967
Apartado Postal: 0823-05416
Panamá Rep. de Panamá
Teléfono: 300-3470
Ingeniero Mecánico
Wilkes College, Pennsylvania
Ingeniero Industrial
Florida International University, Florida
Miembro del Comité Nacional de INCAE**

Fernando A. Cardoze García de Paredes DIRECTOR

DIRECTOR

**Nacionalidad: Panameño
Fecha de Nacimiento: 18 de febrero de 1969
Apartado Postal: 0566
World Trade Center
Teléfono: 205-1710
Licenciado en Administración de Empresas
Boston College, Massachussets.
Maestría, Administración de Empresas,
especialización en Finanzas
Tulane University, New Orleans, Louisiana**

Francisco J. Linares Ferrer

DIRECTOR SUPLENTE

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

Miembro Asociación de Derecho Marítimo de Panamá.

Eduardo Esteban Duran Jeager

DIRECTOR SUPLENTE

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

Raúl E. Delvalle H.

DIRECTOR SUPLENTE

**Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 27 de julio de 1939
Apartado Postal. 0834-00219
Teléfono: 269-0690
Licenciado en Administración de Empresas
Tulane University, New Orleans, Louisiana
Presidente Inversiones Delvalle, S.A.
Presidente Fundación Benéfica Lefevre
Vicepresidente Compañía Lefevre, S.A.
Director Grupo Medcom, S.A.**

2. Ejecutivos y Administradores:

Ing. Guillermo E. Quijano Jr.

PRESIDENTE EJECUTIVO

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

Lic. Francisco J. Linares B.

VICEPRESIDENTE

**Ver sección de Directores y Dignatarios
Es la persona responsable por el manejo financiero
y administrativo del grupo UNESA.**

Ing. Guillermo E. Quijano Durán

VICEPRESIDENTE

Ver sección de Directores y Dignatarios

Es la persona responsable por la promoción y desarrollo de las actividades de hospitalidad (hoteles y restaurantes).

Ing. Miguel Sierra

GERENTE DE VENTA -VIVIENDAS

Ingeniero Industrial

Universidad Tecnológica.

Maestría en Administración de Empresas

ULACIT

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

Sr. José A. Delvalle

GERENTE ADMINISTRATIVO DE VIVIENDAS

Técnico en Ingeniería Electrónica

R.C.A. Institute, New Jersey

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

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

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

Ing. Enrique Asensio

GERENTE DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

Ingeniero Civil

Universidad Santa María la Antigua (USMA)

Master en Construction Management

University of Florida

Está a cargo de la investigación de los proyectos de vivienda que se construyen en diferentes sectores del país, con el fin de evaluar el desarrollo y construcción de nuevos proyectos. Es responsable por la compra de terrenos para el desarrollo de nuestros proyectos de viviendas.

Ing. Álvaro Palacios

GERENTE DE PRODUCCIÓN

Ingeniero Civil

Universidad Nacional

Post Grado en Administración de Empresas

Universidad Santa María la Antigua (USMA)

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



Lic. Fernando Machado

GERENTE DE HOTELES

**Licenciado en Administración de Empresas
con énfasis en Finanzas**

Texas University. Austin, Texas

Maestría en Administración de empresas

Nova Southeastern University

**Es la persona responsable por la administración y
operación de los Hoteles de la Cadena Country
Inn's & Suites en la República de Panamá y del
Hotel Playa Tortuga, en Bocas del Toro.**

Ing. José Roberto Quijano Durán

GERENTE ALQUILER Y VENTA DE EQUIPO

Ver sección de Directores y Dignatarios

**Está a cargo de la actividad de alquiler y venta de
maquinaria y equipos para eventos y construcción.**

Lic. Raúl de la Barrera

GERENTE DE CRÉDITO Y COBRO

Licenciado en Finanzas

Universidad Santa María la Antigua (USMA)

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

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

Lic. Aída Michelle de Maduro

GERENTE CENTROS COMERCIALES

Licenciada en Administración de Empresas

Maestría en Administración de Empresas

Mankato State University, Minnesota, U.S.A

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

Lic. Eric Herrera

GERENTE ADMINISTRATIVO

Licenciado en Contabilidad

Universidad de Panamá

Contador Público Autorizado

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

Lic. Víctor I. Espinosa

GERENTE FINANCIERO

Licenciado en Finanzas, USMA

Post grado Alta Gerencia, Universidad Latina.

Maestría Administración de Negocios.

Universidad Latina de Panamá

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

Arq. José Raúl Varela

GERENTE DE COMPRAS

Arquitecto

Universidad de Panamá

Licenciado en Turismo, ULACIT

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

Licda. Martha Rodriguez

GERENTE DE RECURSOS HUMANOS

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

Licenciada en Psicología

Universidad Santa María la Antigua.

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

Lic. Mónica Quijano de Martínez

GERENTE DE RELACIONES PÚBLICAS

Licenciada en Arte y Diseño

Hood College, Maryland

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

Lic. Arisema de González

GERENTE DE SISTEMAS

Lic. en Ciencias Computacionales y Estadísticas

Universidad Santa María La Antigua

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

AUDITORES:

KPMG Peat Marwick

Apartado Postal 0816-1089

Panamá 5, R. de Panamá.

Teléfono: 263-5677

Telefax: 263-9852

Internet: www.kpmg.com.pa

Socio a cargo: Eduardo Choy

B. Compensaciones

Durante el año 2009 se pagaron a los Directores la suma de B/. 9,150 en concepto de dietas por su participación en las reuniones de la Junta Directiva de SUCASA. La dieta por reunión asciende a la suma de B/.150 y se realiza una reunión mensual, a menos que se presente una situación que afecte a la empresa y que amerite convocar una reunión extraordinaria para tratarla. Además, dos ejecutivos que son directores de SUCASA, recibieron B/. 6,000 cada uno, como dietas en Hoteles del Caribe. S.A. (Country Inn's & Suites).

A los ejecutivos se les pagó en el año 2009 la suma de B/.788,821, como salarios, gastos de representación, bonificaciones y otras participaciones. La empresa tiene la política de distribuir hasta el 5% de las utilidades de la empresa entre sus ejecutivos y empleados, considerando si trabajan en unidades productivas o de apoyo.

EMPLEADOS: El promedio de empleados durante los periodos terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008, fue de 633 y 661, respectivamente.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 las utilidades no distribuidas disponibles incluyen el impuesto complementario causado sobre las utilidades anuales obtenidas y acumuladas hasta esas fechas. El impuesto complementario constituye un anticipo de un cuatro por ciento (4%) de las utilidades disponibles para la distribución de dividendos a los accionistas.

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

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:

A. RESUMEN DE LA ESTRUCTURA DE CAPITALIZACION

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

B. DESCRIPCIÓN Y DERECHO DE LOS TITULOS DE DEUDA

TIPO DE VALOR Y CLASE	VENCIMIENTO	MONTO EMITIDO	LISTADO BURSÁTIL
EMISIÓN SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)			
(1) Bonos Corporativos-Serie Única	17 Diciembre 2019	US\$. 40,000,000.	B.V.P.
(2) Bonos Corporativos-Serie Única	22 Noviembre 2015	US\$. 7,500,000.	B.V.P.
(3) Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$. 12,000,000.	B.V.P.
(4) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 10,000,000.	B.V.P.
(5) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 5,000,000.	B.V.P.
(6) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 17,000,000.	*****
(7) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 25,000,000.	B.V.P.

(1) Mediante la 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 estos bonos será el 17 de diciembre de 2019, y durante los dos primeros años no se abonará a capital. A partir del tercer año de su fecha de oferta se abonará trimestralmente a capital. 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 garantizan las obligaciones que se refinancien. Al 31 de diciembre de 2009 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 32,487,000.

(2) El 23 de noviembre de 2005 la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) emitió Bonos Corporativos por US\$ 7,500,000, los cuales fueron colocados a través de la Bolsa de Valores. La mencionada emisión pública de bonos consta de una sola serie, y devengan una tasa de interés flotante equivalente a Libor tres meses, mas un margen del 3.5%. Los bonos se amortizan mediante 40 pagos trimestrales abonando a capital. Los bonos emitidos en el 2005 están garantizados por un fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc. cuyo principal activo es la primera hipoteca y anticresis sobre las mejoras del hotel Country Inn & Suite construido en Amador. Además, los bonos cuentan con las fianzas solidarias de todas las empresas que conforman el Grupo UNESA. Al 31 de diciembre de 2009 teníamos en circulación bonos por un valor de US\$. 5,089,274.

(3) El 30 de noviembre de 2006 la comisión Nacional de Valores, mediante resolución No. 270-06 autorizó a la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), un programa rotativo para la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 12,000,000. Los bonos serán emitidos en tantas series según lo establezca el emisor de acuerdo a sus necesidades. El plazo para el pago será de 10 años contados a partir de la emisión de cada serie. Los bonos tendrán un periodo de gracia para el pago a capital de hasta dos años a partir de la emisión de cada serie. Luego se pagará el capital mediante abonos trimestrales consecutivos a partir del periodo de gracia que se hubiese establecido. Los bonos devengarán una tasa de interés anual equivalente a la tasa "LIBOR" para periodos de tres meses, mas un margen de 2.75% anual. Al 31 de diciembre de 2009 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 11,508,312.

(4) El 21 de septiembre de 2005 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 10,000,000. Estos VCN's serán emitidos por la sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) sobre la base de sus necesidades de capital de trabajo. Cada serie de VCN's que se emita tendrá su propia fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés, los términos para el pago de intereses y el plazo de vencimiento. Al 31 de diciembre del año 2009 el valor total de los VCN's emitidos y en circulación era de US\$. 6,995,000.

(5) El 22 de febrero de 2006 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 5,000,000. Estos VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) para financiar sus necesidades de capital de trabajo y para refinanciar VCN's privados. Cada serie de VCN's que se emitan tendrá su propia fecha de vencimiento que no será mayor de 360 días, y la tasa de interés será determinada por el suscriptor el día antes de su emisión. La tasa de interés de cada serie emitida podrá ser revisada mensualmente en cada fecha de pago de interés por los tenedores que representen la mayoría de los VCN's en circulación de cada serie. Al 31 de diciembre de 2009 no teníamos en circulación VCN's de esta emisión.

(6) El 20 de octubre de 2005 la Comisión Nacional de Valores, autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 17,000,000. Los VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), para cubrir sus necesidades de capital de trabajo. Los VCN's se emitirán a un plazo máximo de 360 días, y cada serie tendrá su fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de los intereses; y el plazo de vencimiento. Esta emisión de VCN's fue suscrita en su totalidad por varios bancos locales y su venta no pasó por la Bolsa de Valores de Panamá. Al 31 de diciembre de 2009 el monto de VCN's en circulación sumaba US\$. 13,835,000.

(7) Mediante resolución No. 149-108, 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 sobre la base de 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 determine el emisor para cada serie. El plazo máximo para el pago del capital de los VCN's será de 360 días. Al 31 de diciembre de 2009 teníamos VCN's en circulación por un valor de US\$. 10,075,000.

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADO	31 Dic 2009	31 Dic 2008	31 Dic 2007	31 Dic 2006
Ventas totales	65,137,860	64,379,291	70,264,959	60,354,661
Ganancia bruta en ventas	21,009,811	21,025,150	20,485,185	18,452,366
Margen de Ganancia Bruta	32.25%	32.66%	29.15%	31.23%
Otros ingresos en operaciones	803,971	953,578	1,661,168	1,023,438
Gastos generales y administrativos	13,811,467	13,268,242	10,117,897	8,279,094
Otros ingresos (egresos)	(3,336,632)	(3,186,710)	(3,611,677)	(3,096,920)
Utilidad Neta	3,692,581	4,380,583	7,991,187	7,106,756
Acciones emitidas y en circulación	840,100	840,100	840,100	840,100
Utilidad por acción	4.40	5.21	9.51	8.46
Depreciación y amortización	7,727,393	6,340,609	4,257,816	3,399,667

BALANCE GENERAL	31 Dic 2009	31 Dic 2008	31 Dic 2007	31 Dic 2006
Activo circulante	71,526,048	68,700,859	53,735,362	51,427,311
Activos totales	168,017,406	174,414,127	150,908,185	115,862,223
Pasivo circulante	50,766,663	57,853,149	47,789,996	43,072,398
Deuda a Largo Plazo	65,695,932	67,392,713	58,336,600	35,215,143
Capital Pagado	877,430	877,430	877,430	877,430
Utilidades Retenidas	50,677,381	47,886,816	43,904,153	36,697,246
Total de Patrimonio	51,554,811	48,764,246	44,781,583	37,574,676

RAZONES FINANCIERAS	31 Dic 2009	31 Dic 2008	31 Dic 2007	31 Dic 2006
Dividendo / Acción	1.07	0.47	0.93	0.15
Deuda Total / Patrimonio	2.26	2.57	2.37	2.08
Capital de Trabajo	20,759,385	10,847,710	5,945,366	8,354,913
Razón Corriente	1.41	1.19	1.12	1.19
Utilidad operativa/Gastos financieros	2.40	2.73	3.33	3.62

III. PARTE

INFORMES FINANCIEROS

Refiérase a Estados Financieros Auditados Adjuntos

IV. PARTE

PRÁCTICAS DE BUEN GOBIERNO CORPORATIVO

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

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

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

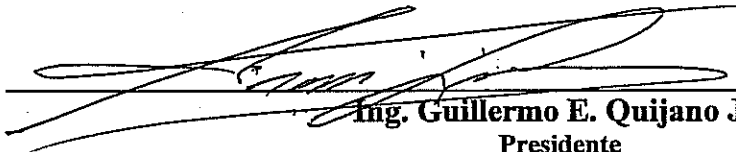
El día 11 de noviembre del año 2003, la Comisión Nacional de Valores aprobó el acuerdo número 12-2003, por medio del cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo para las empresas registradas en dicha comisión. La adopción de las guías y principios de buen gobierno corporativo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

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

V. PARTE

DIVULGACIÓN

ESTE INFORME ESTÁ DISPONIBLE PARA CONSULTA A TRAVÉS DEL
INTERNET EN LA PÁGINA "WEBB": www.unesa.com



Ing. Guillermo E. Quijano Jr.
Presidente

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

Estados Financieros Consolidados y Anexos

31 de diciembre de 2009

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

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

Índice del contenido

Informe de los auditores independientes

Estado consolidado de situación financiera

Estado consolidado de resultados

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 la situación financiera.....	1
Anexo de consolidación – información sobre los resultados y utilidades no distribuidas (déficit acumulado).....	2



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

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

Informe de los auditores independientes

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

Hemos auditado los estados financieros consolidados que se acompañan de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias (el "Grupo"), los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2009 y los estados consolidados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

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

Responsabilidad de los auditores

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

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

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

(Continúa)

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2009, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Información de consolidación

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

KPMG

15 de marzo de 2010
Panamá, República de Panamá

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2009

(Expresado en balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,5	4,192,815	3,689,133
Depósito a plazo fijo	5	151,793	154,000
Cuentas por cobrar:			
Clientes	6	10,095,920	13,375,355
Hipotecas		207,712	240,304
Compañías afiliadas	4	25,675,739	27,262,588
Partes relacionadas	4	467,665	499,329
Varias		974,918	1,022,168
Total de cuentas por cobrar		<u>37,421,954</u>	<u>42,399,744</u>
Provisión para cuentas incobrables	6	(80,780)	(168,011)
Total de cuentas por cobrar, neto		<u>37,341,174</u>	<u>42,231,733</u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas y locales comerciales	15	7,384,991	4,852,166
Costos de construcción en proceso		37,170,232	32,644,653
Terrenos	11,12,13	36,318,819	37,630,700
Materiales, equipos, repuestos y otras		9,813,097	12,237,871
Otros		208,553	253,190
Total de inventarios		<u>90,895,692</u>	<u>87,618,580</u>
Inversión en bonos y otros valores	7	249,071	249,721
Gastos pagados por adelantado		430,984	537,052
Propiedades de inversión, neto	8,11	1,229,690	1,276,853
Equipo en arrendamiento, neto	9,16	4,127,167	6,392,642
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	10,11,13,16	28,799,038	31,651,289
Depósitos en garantía		25,030	62,819
Otros activos	14	574,952	550,305
Total de los activos		<u>168,017,406</u>	<u>174,414,127</u>

Las notas de la página 8 a la 37 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

<u>Pasivo y patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Préstamos por pagar	4,11	41,336,569	41,003,259
Terrenos por pagar	12	5,098,000	6,800,000
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	13	49,084,586	50,400,037
Menos costos de emisión		419,480	494,945
Bonos por pagar, neto		48,665,106	49,905,092
Cuentas por pagar:			
Proveedores		3,423,103	7,678,041
Compañías afiliadas	4	2,942,386	4,306,020
Dividendos por pagar	4	2,160,274	1,348,460
Otras		1,109,341	1,546,790
Total de cuentas por pagar		9,635,104	14,879,311
Gastos acumulados por pagar	14	984,684	988,724
Ingresos diferidos		71,698	75,007
Intereses acumulados por pagar sobre bonos		378,138	168,537
Depósitos de clientes	15	4,076,220	3,882,113
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	16	5,931,985	7,230,988
Impuesto sobre la renta diferido		280,431	230,713
Impuesto sobre la renta por pagar		4,660	486,137
Total del pasivo		116,462,595	125,649,881
Patrimonio:			
Acciones nominativas con valor nominal de B/.1.00 cada una. Autorizadas 840,100; todas emitidas y en circulación		840,100	840,100
Capital adicional pagado		71,718	71,718
Descuento en ventas de acciones		(34,388)	(34,388)
Utilidades no distribuidas		50,677,381	47,886,816
Total del patrimonio		51,554,811	48,764,246
Compromisos y contingencias	21,22		
Total del pasivo y patrimonio		168,017,406	174,414,127

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

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

(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2009

(Expresado en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ventas de bienes y servicios	20	65,137,860	64,379,291
Costo de las ventas		<u>44,128,049</u>	<u>43,354,141</u>
Ganancia bruta en ventas		<u>21,009,811</u>	<u>21,025,150</u>
Otros ingresos de operaciones:			
Ingresos por servicios a afiliadas	4	297,750	282,587
Ingresos por alquiler		58,465	51,292
Ingresos ganados en financiamientos		43,071	111,424
Otros ingresos operacionales		<u>404,685</u>	<u>508,275</u>
Total de otros ingresos de operaciones		<u>803,971</u>	<u>953,578</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	4,17,18	<u>13,811,467</u>	<u>13,268,242</u>
Resultado de las actividades de operación		<u>8,002,315</u>	<u>8,710,486</u>
Ingresos (costos) financieros, neto:			
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		29,629	23,045
Intereses pagados en financiamientos bancarios	4	(2,326,437)	(1,818,367)
Intereses pagados sobre bonos	4	(840,154)	(1,079,646)
Amortización de costos de emisión de bonos		(200,878)	(286,895)
Varios, neto		<u>1,208</u>	<u>(24,847)</u>
Total de costos financieros, neto		<u>(3,336,632)</u>	<u>(3,186,710)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		4,665,683	5,523,776
Impuesto sobre la renta		(923,384)	(912,480)
Impuesto sobre la renta diferido		<u>(49,718)</u>	<u>(230,713)</u>
Total de impuesto sobre la renta	19	<u>(973,102)</u>	<u>(1,143,193)</u>
Utilidad neta		<u>3,692,581</u>	<u>4,380,583</u>
Utilidad neta por acción		<u>4.40</u>	<u>5.21</u>

Las notas de la página 8 a la 37 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2009

(Expresado en balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital adicional pagado</u>	<u>Descuento en venta de acciones</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Total del patrimonio</u>
Saldo al 1 de enero de 2008	840,100	71,718	(34,388)	43,904,153	44,781,583
Total de las utilidades integrales del período					
Utilidad neta	0	0	0	4,380,583	4,380,583
Contribuciones y distribuciones a los accionistas					
Dividendos declarados	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(397,920)</u>	<u>(397,920)</u>
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(397,920)</u>	<u>(397,920)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2008	<u>840,100</u>	<u>71,718</u>	<u>(34,388)</u>	<u>47,886,816</u>	<u>48,764,246</u>
Saldo al 1 de enero de 2009	840,100	71,718	(34,388)	47,886,816	48,764,246
Total de las utilidades integrales del período					
Utilidad neta	0	0	0	3,692,581	3,692,581
Contribuciones y distribuciones a los accionistas					
Dividendos declarados	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(902,016)</u>	<u>(902,016)</u>
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(902,016)</u>	<u>(902,016)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2009	<u>840,100</u>	<u>71,718</u>	<u>(34,388)</u>	<u>50,677,381</u>	<u>51,554,811</u>

Las notas de la página 8 a la 37 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2009

(Expresado en balboas)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad neta	3,692,581	4,380,583
Ajustes por:		
Provisión para cuentas incobrables	179,669	181,263
Depreciación	7,727,393	6,430,609
Costos financieros, neto	3,336,632	3,186,710
Impuesto sobre la renta	923,384	912,480
Impuesto diferido	49,718	230,713
Pérdida en venta de maquinaria y equipo	52,715	30,581
	<u>15,962,092</u>	<u>15,352,939</u>
Cambios en cuentas e hipotecas por cobrar	3,092,377	1,948,976
Cambio en inventarios	(3,249,656)	(21,439,798)
Cambio en otros activos	119,209	570,626
Cambio en cuentas y gastos acumulados por pagar	(4,672,244)	(956,321)
Cambio en otros pasivos	65,385	2,368,600
	<u>11,317,163</u>	<u>(2,154,978)</u>
Impuesto sobre la renta pagado	(1,326,576)	(12,386)
Intereses pagados	(4,773,692)	(5,234,262)
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación	<u>5,216,895</u>	<u>(7,401,626)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Intereses recibidos	43,071	111,424
Disminución en depósito a plazo fijo	2,207	0
Adquisición de propiedades de inversión	0	(57,520)
Adquisición de equipos en arrendamiento	(1,162,028)	(2,118,536)
Adquisición de inmuebles, maquinaria, mobiliaria y equipos	(1,623,713)	(9,524,461)
Producto de venta de maquinaria y equipo	143,067	532,388
Producto de la venta de otras inversiones y bonos redimidos	650	9,067
Cambios en las cuentas por cobrar afiliada	1,586,849	3,636,870
Cambios en cuentas por cobrar a partes relacionadas	31,664	(256,171)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(978,233)</u>	<u>(7,666,939)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Abonos a obligaciones bancarias	(39,573,810)	(35,821,322)
Producto de obligaciones bancarias	38,608,117	47,400,524
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	0	16,953,000
Cambio en cuenta por pagar afiliada	(1,363,634)	(2,298,197)
Bonos redimidos y abonos	(1,315,451)	(9,451,859)
Dividendos pagados	(90,202)	(39,792)
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de financiamiento	<u>(3,734,980)</u>	<u>16,742,354</u>
Aumento en efectivo y equivalentes de efectivo	503,682	1,673,789
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	3,689,133	2,015,344
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>4,192,815</u>	<u>3,689,133</u>

Las notas de la página 8 a la 37 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2009

(Expresados en balboas)

(1) Constitución y operaciones

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., (la "Compañía o Sucasa") es una sociedad anónima constituida y con domicilio en la República de Panamá que se dedica principalmente al desarrollo de proyectos de vivienda y alquiler y venta de equipo pesado y de construcción y alquiler de locales comerciales. Los estados financieros consolidados para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2009 comprenden a Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y sus subsidiarias Hoteles del Caribe, S. A. y Sanno Investors Ltd. (colectivamente llamadas el "Grupo").

Hoteles del Caribe, S. A. y Sanno Investors Ltd. se dedican al negocio de hotelería. Hoteles del Caribe, S. A. opera bajo la franquicia Hotel Country Inn & Suites- By Carlson.

Durante el año 2008, Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. adquirió el 100% de las acciones de Sanno Investors Ltd. que anteriormente poseía Hoteles del Caribe, S. A.

(2) Base de preparación

(a) Declaración de cumplimiento

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

Los estados financieros consolidados del Grupo fueron autorizados por la administración para su emisión el 15 de marzo de 2010.

(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/.), unidad monetaria de la República de Panamá. El balboa es la moneda funcional y de presentación del Grupo y está a la par y es de libre cambio con el dólar (\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

(d) Uso de estimaciones y juicios

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

(e) *Cambios en políticas contables*

(i) Descripción general

Iniciando el 1 de enero de 2009, el Grupo ha cambiado sus políticas contables en las siguientes áreas:

- Determinación y presentación de los segmentos de operación
- Presentación de los estados financieros
- Instrumentos financieros: revelación

(ii) Determinación y presentación de los segmentos de operación

A partir del 1 de enero 2009, el Grupo determina y presenta los segmentos de operación basados en la información que internamente se presenta al Ejecutivo Principal del Grupo, quien es el jefe del grupo que toma las decisiones de operaciones. Este cambio en la política contable se debe a la adopción de la NIIF 8 *Segmentos de Operación*. Anteriormente, los segmentos de operación eran determinados y presentados de acuerdo con la NIC 14 *Información Financiera por Segmentos*. La nueva política contable con relación a la divulgación de las operaciones del segmento se presenta en la nota 20.

La información por segmentos comparativa ha sido re-expresada de conformidad con las disposiciones transitorias de dicha norma. Debido a que el cambio de política contable sólo impacta aspectos de presentación y revelación, no hay impacto en la utilidad por acción.

(iii) Presentación de los estados financieros

El Grupo aplica la NIC 1 revisada, *Presentación de Estados Financieros (2007)*, que entró en vigor el 1 de enero de 2009. Como resultado, el Grupo presenta en el estado consolidado de cambios en el patrimonio, todos los cambios de accionistas en el patrimonio, mientras que todos los cambios en el patrimonio que no son de accionistas se presentarían en el estado consolidado de utilidades integrales, de haber alguno.

La información comparativa ha sido re-expresada de forma tal que esté en conformidad con la Norma revisada. Debido a que el cambio en política contable sólo impacta los aspectos de presentación, no existe ningún impacto en la utilidad por acción.

Notas a los estados financieros consolidados

(iv) Instrumentos financieros: revelación.

El Grupo aplica la NIIF 7 (revisada), publicada el 5 de marzo de 2009, la cual amplía las revelaciones requeridas respecto a las mediciones a valor razonable reconocidas en el estado consolidado de situación financiera.

También se realizaron modificaciones a las revelaciones del riesgo de liquidez.

Los requerimientos de revelaciones modificadas son aplicables para los períodos anuales que comenzaron en o después de 1 de enero de 2009.

(3) Resumen de las políticas importantes de contabilidad

Las políticas de contabilidad han sido aplicadas consistentemente por el Grupo, y son consistentes con aquellas utilizadas el año anterior, con excepción de lo que se explica en la nota 2(e) relacionado con los cambios en las políticas contables.

(a) *Base 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, 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:

Notas a los estados financieros consolidados

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.

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 vista 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

Los valores mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyos vencimientos son fijos, y además la administración del Grupo tiene tanto la intención efectiva como la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

Los valores mantenidos hasta su vencimiento, consisten principalmente en instrumentos de deuda que se presentan sobre la base de costo amortizado usando el método de interés efectivo. Se reconoce una pérdida por deterioro cuando hay una evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial de la inversión (un evento de pérdida) y cuyo evento de pérdida tiene un impacto en los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión que pueden ser estimados confiablemente. La pérdida por deterioro es reconocida con cargo a los resultados de operaciones en el estado consolidado de resultados.

Los ingresos por intereses sobre valores son reconocidos mediante el método de tasa de interés efectiva, y los dividendos son reconocidos al momento de haberse declarado, y ambas cuentas se registran en el estado consolidado de resultados.

Otros

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

Notas a los estados financieros consolidados

(ii) Capital en acciones

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

(c) *Inventarios*

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

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

Los inventarios incluyen todos los desembolsos incurridos en su adquisición y para traerlos a su ubicación actual. En el caso de los terrenos o inventarios para construcción, el costo incluye intereses por financiamientos asociados directamente con esos inventarios, durante la etapa de urbanización. Los montos de intereses capitalizados fueron B/.1,767,878 para el año 2009 (2008: B/.1,776,047).

(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 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.

Notas a los estados financieros consolidados

(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

(v) Construcción en proceso

Las construcciones en proceso incluyen todos los costos relacionados directamente a proyectos específicos incurridos en las actividades de dicha construcción. También incluyen los costos de financiamiento que son directamente atribuibles a las construcciones en proceso. La capitalización de los costos de financiamiento termina cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo calificado para su uso o venta se haya terminado. Al finalizar el proyecto los costos son trasladados a las cuentas específicas de los activos fijos relacionados.

(e) *Propiedades de inversión*

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

(f) *Deterioro*

Activos financieros (incluyendo partidas por cobrar)

Un activo financiero se evalúa en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de que un evento de pérdida ha ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y que el evento de pérdida haya tenido un efecto negativo sobre las estimaciones de flujos de efectivo futuros del activo que pueda estimarse con fiabilidad.

La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados puede incluir incumplimiento o mora por parte del cliente, la reestructuración de una cantidad adeudada al Grupo en los términos que el Grupo no consideraría de otro modo, las indicaciones de que un deudor o emisor entrará en quiebra o la desaparición de un mercado activo para los valores. En adición, para una inversión en un instrumento de patrimonio, una disminución significativa o prolongada en su valor razonable por debajo de su costo es una evidencia objetiva de deterioro.

Notas a los estados financieros consolidados

El Grupo considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento a nivel de un activo específico y a nivel colectivo. Todas las cuentas por cobrar y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento son evaluadas por deterioro específico. Todas las partidas por cobrar individualmente significativas y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento que no se consideraron específicamente deterioradas son evaluadas colectivamente por cualquier deterioro que se ha incurrido pero aún no identificado. Las partidas por cobrar y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento que no sean individualmente significativas se evalúan colectivamente por deterioro mediante la agrupación de las partidas por cobrar y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento con características de riesgos similares.

En la evaluación colectiva de deterioro, el Grupo utiliza las tendencias históricas de la probabilidad de incumplimiento, el tiempo de recuperación y el importe de la pérdida incurrida, ajustada para el juicio de la administración en cuanto a si las actuales condiciones económicas y de crédito son tales que las pérdidas reales pueden ser mayores o menores que el sugerido por las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro en relación con un activo financiero medido al costo amortizado es calculado como la diferencia entre su importe en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados estimados a la tasa de interés efectiva del activo. Las pérdidas se reconocen en el resultado y se refleja en una cuenta de provisión para cuentas incobrables. El interés en el deterioro del activo continúa siendo reconocido a través del cálculo del descuento. Cuando un evento posterior hace que el importe de la pérdida por deterioro disminuya, la disminución de la pérdida por deterioro se reversa a través de ganancias o pérdidas.

Activos no financieros

El valor según libros de los activos no financieros del Grupo, es revisado a la fecha de reporte, excepto por lo que se señala en las notas 3 (c) y 3 (l) para determinar si hay indicativos de deterioro permanente. Si existe algún indicativo, entonces el valor recuperable del activo es estimado.

El valor recuperable de un activo o su unidad generadora de efectivo es el mayor de su valor en uso y su valor razonable menos los costos para su venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo estimados futuros son descontados a su valor presente utilizando una tasa de interés de descuento que refleje la evaluación de mercado corriente del valor en el tiempo del dinero y los riesgos específicos del activo. Para propósitos de la prueba de deterioro, los activos son agrupados dentro del menor grupo de activos que generan entradas de flujos por su uso continuo que son altamente independientes de las entradas de flujos de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo).

Una pérdida por deterioro es reconocida si el valor según libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede el valor recuperable estimado. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en ganancias y pérdidas.

Notas a los estados financieros consolidados

Una pérdida por deterioro es reversada si ha habido algún cambio en la estimación usada para determinar el valor recuperable. Una pérdida por deterioro es reversada sólo hasta que el valor según libros del activo no exceda el valor según libros que hubiese sido determinado, neto de depreciación y amortización, sino se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

(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. Cualquier diferencia entre el producto neto de los costos de transacción y el valor de redención es reconocida en el estado consolidado de resultados durante el período del financiamiento.

(h) *Dividendos*

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

(i) *Provisiones*

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

(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
- Carta de compromiso bancario emitida por el remanente de la deuda.
- El pago del abono inicial
- Entrega de la unidad de vivienda

(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.

(iii) *Ingreso por venta de terrenos y lotes comerciales*

Los ingresos por venta de terrenos y lotes comerciales son reconocidos cuando se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes, una vez cumplido con los siguientes requisitos:

- La firma del contrato de compra-venta
- Abono o cancelación

Notas a los estados financieros consolidados

(iv) Ingreso por venta de bienes (equipos, etc.) y servicios (hoteles y restaurantes)

Los ingresos se reconocen cuando los riesgos y beneficios significativos derivados de la propiedad se transfieren al comprador, es probable que se obtengan beneficios económicos de la transacción, los costos asociados y las posibles devoluciones de bienes pueden ser valorados de manera fiable y el Grupo no conserva ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes y el importe del ingreso puede ser medido con fiabilidad.

Los ingresos por los servicios de hotelería y restaurantes son reconocidos en los resultados cuando los servicios son prestados.

(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 del año incluye el cálculo del impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto sobre la renta es reconocido en el estado consolidado de resultados excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocido en el patrimonio o en otras utilidades integrales.

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

El impuesto diferido es reconocido considerando las diferencias temporales entre el valor según libros de los activos y pasivos, para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto sobre la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporales cuando estas se reversen, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

El impuesto diferido activo se reconoce únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales puedan ser utilizadas. El impuesto diferido activo es revisado en cada fecha de reporte y es reducido al momento en que se juzgue que es probable que no se realizarán los beneficios relacionados con el impuesto.

Notas a los estados financieros consolidados

(m) *Utilidad neta por acción*

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

(n) *Información de segmento*

Un segmento de operación es un componente del Grupo que se dedica a actividades de negocio de las que puede obtener ingresos e incurrir en gastos, incluyendo los ingresos y los gastos que se relacionan con transacciones con cualquiera de los otros componentes del Grupo. Todos los resultados de operación de los segmentos operativos son revisados regularmente por el Ejecutivo Principal del Grupo para tomar decisiones sobre los recursos que deben asignarse al segmento y evaluar su rendimiento, y para los cuales la información financiera esté disponible (véase nota 20)

Los resultados de los segmentos que se reportan al Ejecutivo Principal del Grupo incluyen elementos directamente atribuibles a un segmento, así como los que se pueden asignar de manera razonable. Los elementos no asignados comprenden principalmente los activos corporativos (principalmente de la Compañía matriz), los gastos de oficina central, impuesto sobre la renta y los activos y pasivos.

(ñ) *Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas*

A la fecha del estado consolidado de situación financiera existen normas, modificaciones e interpretaciones las cuales no son efectivas para el año terminado el 31 de diciembre de 2009, por lo tanto no han sido aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados.

- NIIF 3 (Revisado) – *Combinación de Negocios y Enmienda a la NIC 27 – Estados Financieros Consolidados y Separados* fueron emitidas el 10 de enero de 2008. Las revisiones y enmiendas a las normas son de aplicación prospectiva a combinaciones de negocios en la que las fechas de adquisición es en o después del inicio del primer período de preparación de informes financieros o después del 1 de julio de 2009. Los efectos que estos cambios tendrán en los estados financieros consolidados dependerán de la incidencia y programación de combinaciones de negocios que ocurran en o después del 1 de enero de 2010.

- Enmienda a la IFRIC 9 y NIC 39 – *Derivados Incorporados* fueron emitidas el 12 de marzo de 2009 y son efectivas para períodos anuales terminados en o después del 30 de junio de 2009. Estas enmiendas aclaran el tratamiento contable de derivados incorporados para entidades que han aplicado las enmiendas a la NIC 39 – *Instrumentos Financieros – Reconocimiento y Medición*.

Al 31 de diciembre de 2009, un número de enmiendas a las normas e interpretaciones han sido emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) que no han sido aplicadas en la preparación de estos financieros consolidados.

El Grupo no anticipa que la adopción de estas enmiendas tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(4) Saldos y transacciones con partes relacionadas

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Efectivo en banco: Banco General, S. A.	946,011	642,521
Efectivo en banco: Banco Panamá, S. A.	843,099	119,313
Equivalente de efectivo: Banco General, S. A.	555,091	0
Equivalente de efectivo: Banco Panamá, S. A.	0	620,000
Cuentas por cobrar a compañías afiliadas:		
Inmobiliaria Sucasa, S. A.	6,541,361	7,425,437
Inversiones Sucasa, S. A.	12,203,411	11,803,567
Caribbean Franchise Development Corp.	6,909,774	7,980,541
Otras	21,193	53,043
	<u>25,675,739</u>	<u>27,262,588</u>
Cuentas por cobrar a relacionadas:		
Guayacanes, S. A.	131,239	124,623
Agroganadera Río Caimito, S. A.	221,434	260,517
Franquicias Latinoamericanas, S. A.	110,891	110,087
Otras	4,101	4,102
	<u>467,665</u>	<u>499,329</u>
Préstamos por pagar: Banco General, S. A.	4,135,000	1,000,000
Préstamos por pagar: Banco Panamá, S. A.	2,700,000	1,380,780
Cuentas por pagar a compañías afiliadas:		
Unión Nacional de Empresas, S. A.	1,375,611	2,704,223
Maquinarias del Caribe, S. A.	451,334	450,397
Constructora Mediterráneo, S. A.	541,301	541,600
Distribuidores Consolidados, S. A.	348,633	347,308
Compañía Urbanizadora Sucasa, S. A.	196,430	196,730
Constructora Corona, S. A.	29,077	65,762
	<u>2,942,386</u>	<u>4,306,020</u>
Dividendos por pagar	2,160,274	1,348,460
Ingresos de afiliadas	297,750	282,587
Compensaciones pagadas a directores y gerencia clave	630,546	570,548
Intereses pagados en financiamientos:		
Banco General, S. A.	185,583	201,457
Banco Panamá, S. A.	23,074	0
Intereses pagados sobre bonos: Banco General, S. A.	809,671	818,787

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo

	<u>31 de diciembre</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Efectivo y bancos	3,000,147	3,069,133
Depósito a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	<u>1,192,668</u>	<u>620,000</u>
	<u>4,192,815</u>	<u>3,689,133</u>

Adicionalmente al efectivo y los equivalentes de efectivo, el Grupo mantiene un depósito a plazo con vencimiento original por más de tres meses, por B/.151,793 (2008: B/.154,000).

(6) Cuentas por cobrar a clientes

	<u>31 de diciembre</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ventas de viviendas terminadas (respaldadas por cartas de promesas bancarias)	5,656,232	7,035,550
Terrenos por cobrar	0	585,065
Alquiler de equipo	4,075,450	5,392,764
Servicios de hotelería	<u>364,238</u>	<u>361,976</u>
	<u>10,095,920</u>	<u>13,375,355</u>

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

La antigüedad de las cuentas por cobrar, es la siguiente:

	<u>31 de diciembre</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
No vencidas	7,303,746	8,806,622
Vencidas a 30 días	493,923	263,982
Vencidas a 60 días	328,143	949,688
Vencidas a mas de 90 días	<u>1,970,108</u>	<u>3,355,063</u>
	<u>10,095,920</u>	<u>13,375,355</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

	<u>31 de diciembre</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo al inicio del año	168,011	29,335
Provisión del año	179,669	181,263
Cargos contra la provisión	<u>(266,900)</u>	<u>(42,587)</u>
Saldo al final del año	<u>80,780</u>	<u>168,011</u>

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

(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. Al 31 de diciembre de 2009 estos valores consisten en certificados de participación negociables que tienen vencimientos varios hasta el 2035. Los valores mantenidos hasta su vencimiento se detallan a continuación:

	<u>31 de diciembre</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Bonos del Estado Panameño	0	650
Certificados de participación negociables	<u>249,071</u>	<u>249,071</u>
	<u>249,071</u>	<u>249,721</u>

(8) Propiedades de inversión, neto

	<u>31 de diciembre de 2009</u>			<u>31 de diciembre de 2008</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	164,946	1,577,438	1,742,384	142,224	1,542,640	1,684,864
Adiciones	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>22,722</u>	<u>34,798</u>	<u>57,520</u>
Al final del año	<u>164,946</u>	<u>1,577,438</u>	<u>1,742,384</u>	<u>164,946</u>	<u>1,577,438</u>	<u>1,742,384</u>
Depreciación acumulada						
Al inicio del año	0	465,531	465,531	0	423,162	423,162
Gasto del año	<u>0</u>	<u>47,163</u>	<u>47,163</u>	<u>0</u>	<u>42,369</u>	<u>42,369</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>512,694</u>	<u>512,694</u>	<u>0</u>	<u>465,531</u>	<u>465,531</u>
Saldos netos						
Al final del año	<u>164,946</u>	<u>1,064,744</u>	<u>1,229,690</u>	<u>164,946</u>	<u>1,111,907</u>	<u>1,276,853</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

Conforme a lo permitido por las Normas Internacionales de Información Financiera, el Grupo ha optado por mantener las propiedades de inversión, consistentes en inmuebles y locales comerciales construidos sobre terrenos propios, utilizando el modelo de costo menos depreciación acumulada. Al 31 de diciembre de 2009 (2008: igual) el Grupo no había determinado los valores razonables de estas propiedades.

(9) Equipo en arrendamiento, neto

	<u>31 de diciembre</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Costo		
Al inicio del año	13,237,147	11,801,971
Adiciones	1,162,029	2,118,536
Ventas y descartes	(316,422)	(683,360)
Reclasificación	<u>(1,746,298)</u>	<u>0</u>
Al final del año	<u>12,336,456</u>	<u>13,237,147</u>
Depreciación acumulada		
Al inicio del año	6,844,505	4,971,376
Gasto del año	2,437,918	2,071,335
Ventas y descartes	(228,037)	(198,206)
Reclasificación	<u>(845,097)</u>	<u>0</u>
Al final del año	<u>8,209,289</u>	<u>6,844,505</u>
Saldo neto	<u>4,127,167</u>	<u>6,392,642</u>

Al 31 de diciembre de 2009 (2008: igual), el gasto de depreciación fue cargado a costo de ventas.

(10) Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo

	<u>31 de diciembre de 2009</u>						
	<u>Terrenos</u>	<u>Casas modelos</u>	<u>Edificios y mejoras</u>	<u>Maquinaria y equipos</u>	<u>Mobiliarios y equipos de hotel</u>	<u>Mobiliarios y equipos de oficina y otros</u>	<u>Total</u>
Costo							
Al inicio del año	1,437,096	250,395	18,068,250	18,870,182	3,930,228	4,920,777	47,476,928
Adiciones	0	0	124,141	1,047,037	183,970	268,565	1,623,713
Ventas y descartes	0	(2,549)	0	(500,337)	0	0	(502,886)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>783,573</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>783,573</u>
Al final del año	<u>1,437,096</u>	<u>247,846</u>	<u>18,192,391</u>	<u>20,200,455</u>	<u>4,114,198</u>	<u>5,189,342</u>	<u>49,381,328</u>
Depreciación acumulada							
Al inicio del año	0	127,179	2,536,773	8,347,135	1,747,874	3,066,678	15,825,639
Gasto del año	0	1,640	504,963	3,588,737	685,927	461,045	5,242,312
Ventas y descartes	0	0	0	(395,489)	0	0	(395,489)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(90,172)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(90,172)</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>128,819</u>	<u>3,041,736</u>	<u>11,450,211</u>	<u>2,433,801</u>	<u>3,527,723</u>	<u>20,582,290</u>
Saldo neto							
Al final del año	<u>1,437,096</u>	<u>119,027</u>	<u>15,150,655</u>	<u>8,750,244</u>	<u>1,680,397</u>	<u>1,661,619</u>	<u>28,799,038</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

	31 de diciembre de 2008						
	Terrenos	Casas modelos	Edificios y Mejoras	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	2,131,171	5,218,815	1,065,827	1,108,648	9,524,461
Ventas y descartes	0	(71,384)	0	(135,774)	0	(6,604)	(213,762)
Al final del año	<u>1,437,096</u>	<u>250,395</u>	<u>18,068,250</u>	<u>18,870,182</u>	<u>3,930,228</u>	<u>4,920,777</u>	<u>47,476,928</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	6,612	389,826	3,075,323	501,914	343,230	4,316,905
Ventas y descartes	0	0	0	(135,691)	0	(256)	(135,947)
Al final del año	<u>0</u>	<u>127,179</u>	<u>2,536,773</u>	<u>8,347,135</u>	<u>1,747,874</u>	<u>3,066,678</u>	<u>15,825,639</u>
Saldo neto							
Al final del año	<u>1,437,096</u>	<u>123,216</u>	<u>15,531,477</u>	<u>10,523,047</u>	<u>2,182,354</u>	<u>1,854,099</u>	<u>31,651,289</u>

El gasto de depreciación por B/.5,242,312 (2008: B/.4,316,905), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.3,017,511 (2008: B/.2,809,825) y cargo a gastos de ventas generales y administrativos por B/.2,224,801 (2008: B/.1,507,080).

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

(11) Préstamos por pagar

	31 de diciembre de 2009			31 de diciembre de 2008		
	Vencimiento de 1 año	Vencimiento de más de un año	Total	Vencimiento de 1 año	Vencimiento de más de un año	Total
Préstamos hipotecarios						
Caja de Ahorros	301,040	4,775,044	5,076,084	283,333	3,716,667	4,000,000
Total préstamos hipotecarios	<u>301,040</u>	<u>4,775,044</u>	<u>5,076,084</u>	<u>283,333</u>	<u>3,716,667</u>	<u>4,000,000</u>
Préstamos comerciales						
Banco Aliado, S. A.	2,441	430	2,871	4,171	3,053	7,224
Towerbank	1,399,483	0	1,399,483	0	0	0
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	0	0	0	33,952	0	33,952
Metro Bank, S. A.	0	0	0	1,400,000	0	1,400,000
Global Bank Corporation	0	526,698	526,698	3,958,000	0	3,958,000
Banco Panamá, S. A.	0	0	0	1,380,780	0	1,380,780
HSBC Bank USA	1,268,822	1,607,611	2,876,433	9,631,917	86,386	9,718,303
Total préstamos comerciales	<u>2,670,746</u>	<u>2,134,739</u>	<u>4,805,485</u>	<u>16,408,820</u>	<u>89,439</u>	<u>16,498,259</u>
Valores comerciales rotativos						
VCNs públicos	17,070,000	0	17,070,000	15,005,000	0	15,005,000
Banco de América Central-Panamá	1,830,000	0	1,830,000	1,000,000	0	1,000,000
Metro Bank, S. A.	495,000	0	495,000	0	0	0
Global Bank Corporation	550,000	0	550,000	0	0	0
Banco Aliado	875,000	0	875,000	0	0	0
Banco General, S. A.	4,135,000	0	4,135,000	1,000,000	0	1,000,000
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	3,250,000	0	3,250,000	3,250,000	0	3,250,000
HSBC Bank USA	550,000	0	550,000	250,000	0	250,000
Banco Panamá, S. A.	2,700,000	0	2,700,000	0	0	0
Total valores comerciales rotativos	<u>31,455,000</u>	<u>0</u>	<u>31,455,000</u>	<u>20,505,000</u>	<u>0</u>	<u>20,505,000</u>
	<u>34,426,786</u>	<u>6,909,783</u>	<u>41,336,569</u>	<u>37,197,153</u>	<u>3,806,106</u>	<u>41,003,259</u>

Notas a los estados financieros consolidados

Préstamos hipotecarios:

Préstamos con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad del Grupo, tiene vencimiento en el año 2013 y 2018, con intereses anuales entre 5.5% y 7.25% (2008: entre 5.5% y 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 2010 hasta 2011, e intereses anuales que fluctúan de 4.09% hasta 8.5% (2008: 4.63% 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 4.75% hasta 7.5% (2008: 4.5% y 7.5%).

(12) Terrenos por pagar

Durante el año 2007, Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. adquirió varias fincas de terreno a varias empresas de la localidad por un monto total de B/.9,000,000.

Las condiciones de pago de esta compra-venta, se establecieron de la siguiente manera: B/.500,000 como abono inicial, y B/.8,500,000 restantes mediante 10 pagos semestrales a capital de B/.850,000, más intereses pagaderos trimestralmente, calculados a la tasa Libor a tres meses más el 2%.

El saldo al 31 de diciembre de 2009 ascendía a B/.5,098,000 (Diciembre 31, 2008: B/.6,800,000) y de acuerdo a los términos del contrato la Compañía deberá abonar a este monto la suma de B/.850,000 semestralmente.

Igualmente Sucasa, suscribió contrato de préstamo comercial con la Caja de Ahorros, para el financiamiento de la compra de estos terrenos, los cuales le serán otorgados en las fechas acordadas para realizar los pagos correspondientes de los terrenos por pagar.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(13) Bonos por pagar

El Grupo mantiene obligaciones derivadas de los bonos que formalizó mediante ofertas públicas y privadas en los años 2007, 2006, 2005. Estas 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>2009</u>	<u>2008</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%	40,000,000	32,487,000	32,487,000
<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%	12,000,000	11,508,313	12,000,000
<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%	<u>7,500,000</u>	<u>5,089,273</u>	<u>5,913,037</u>
		<u>59,500,000</u>	<u>49,084,586</u>	<u>50,400,037</u>
Desglose:				
Vencimientos corrientes			1,423,394	1,305,478
Vencimientos no corrientes			<u>47,661,192</u>	<u>49,094,559</u>
			<u>49,084,586</u>	<u>50,400,037</u>

Las características principales 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, tal como fueron aprobadas por la Comisión Nacional de Valores se resumen a continuación:

Notas a los estados financieros consolidados

Emisión 2007

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

Emisión 2006

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

Notas a los estados financieros consolidados

- (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.
- (f) Contempla abonos a capital para 2009 de B/.827,125 (2008: B/.491,688).

Emisión 2005

- (a) El capital emitido será pagado por el emisor en treinta y nueve (39) abonos trimestrales, iguales y consecutivos a capital e intereses y un (1) último pago por el monto requerido para cancelar el saldo.
- (b) El Banco General, S.A. actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los bonos están respaldados por el crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. y garantizados por fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Constructora Corona, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development, Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., cuyo principal activo es primera hipoteca y anticresis sobre finca No. 230160 que contiene las mejoras del Hotel Country Inns & Suites de Amador.
- (e) Este bono podrá ser redimido anticipadamente por el emisor, parcial o totalmente a partir del 23 de noviembre de 2008, al 100% de su valor nominal.
- (f) Contempla abonos a capital para 2009 de B/.596,269 (2008: B/.727,028).

(14) Fondo de cesantía y prima de antigüedad

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

Al 31 de diciembre de 2009, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.519,847 (2008: B/.458,450), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

Notas a los estados financieros consolidados

A partir de la vigencia de la Ley No. 44 del 12 de agosto de 1995, mediante la cual se hicieron reformas al Código de Trabajo, el Grupo inició la constitución de un fondo denominado Fondo de Cesantía para cubrir, desde esa fecha en adelante, el pago de la prima por antigüedad de los trabajadores y una porción de la indemnización por despido injustificado o renuncia justificada, que establece el Código de Trabajo. El fondo de cesantía por B/.533,395 (2008: B/.452,418) se mantiene colocado en una compañía fiduciaria local, amparado en un contrato de fideicomiso.

(15) Depósitos de clientes

Al 31 de diciembre de 2009, 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

El Grupo 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:

	<u>31 de diciembre de 2009</u>			<u>31 de diciembre de 2008</u>		
	<u>Equipo en arrendamiento, Neto</u>	<u>Inmueble, mobiliario y equipo, neto</u>	<u>Total</u>	<u>Equipo en arrendamiento, neto</u>	<u>Inmueble, mobiliario y equipo, neto</u>	<u>Total</u>
Equipo pesado	5,501,193	7,038,462	12,539,655	4,970,257	5,631,052	10,601,309
Equipo rodante	0	1,035,052	1,035,052	0	924,157	924,157
Equipos menores	0	329,629	329,629	0	242,658	242,658
	<u>5,501,193</u>	<u>8,403,143</u>	<u>13,904,336</u>	<u>4,970,257</u>	<u>6,797,867</u>	<u>11,768,124</u>
Menos depreciación acumulada	<u>2,749,222</u>	<u>3,111,595</u>	<u>5,860,817</u>	<u>1,703,351</u>	<u>1,922,411</u>	<u>3,625,762</u>
	<u>2,751,971</u>	<u>5,291,548</u>	<u>8,043,519</u>	<u>3,266,906</u>	<u>4,875,456</u>	<u>8,142,362</u>

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Años terminados a diciembre 31		
Menos de 1 año	3,268,293	3,319,142
Entre uno y dos años	2,003,559	2,629,558
Entre dos y tres años	950,501	1,235,047
Entre tres y cuatro	227,056	661,905
Entre cuatro y cinco	24,078	169,267
Sub-total	<u>6,473,487</u>	<u>8,014,919</u>
Menos cargos financieros	<u>(541,502)</u>	<u>(783,931)</u>
Valor presente de los pagos mínimos netos	<u>5,931,985</u>	<u>7,230,988</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

(17) Gastos de ventas, generales y administrativos

Para los años terminados 31 de diciembre de 2009 y 2008, los gastos de ventas, generales y administrativos, se detallan de la siguiente manera:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Gastos de personal	4,631,080	4,815,774
Depreciación	2,271,964	1,549,449
Publicidad y promociones	1,181,460	1,135,055
Servicios públicos	846,155	842,707
Reparaciones y mantenimiento	861,554	603,538
Gastos bancarios	100,774	147,498
Alquileres	319,419	290,598
Gastos legales y notariales	553,703	574,763
Impuestos	376,586	286,314
Seguridad	192,042	164,837
Cuentas incobrables	179,669	181,263
Comisión de tarjetas	67,916	72,290
Seguros	110,079	117,751
Servicios profesionales	700,178	715,897
Gastos de oficina	160,117	156,478
Gastos de viaje y viáticos	271,748	291,818
Combustible y lubricantes	64,669	97,405
Gastos de preapertura-hotel	0	402,784
Capacitación y entrenamiento	24,814	39,660
Otras	897,540	782,363
	<u>13,811,467</u>	<u>13,268,242</u>

(18) Gastos de personal

Para los años terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008, los gastos personales se detallan de la siguiente manera:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Salarios	3,131,992	3,573,254
Décimo tercer mes	315,610	354,572
Vacaciones	335,111	388,741
Gastos de representación	344,969	386,253
Participación y otros incentivos	441,276	561,233
Comisiones	325,992	408,993
Seguro social	535,579	611,127
Prima de antigüedad	82,588	89,389
Seguro de vida y hospitalización	79,870	68,351
Otras	173,035	250,511
	<u>5,766,022</u>	<u>6,692,424</u>

El número promedio de empleados durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2009 fue de 633 (2008: 661 empleados).

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2009, el gasto de personal por B/.5,766,022 (2008: B/.6,692,424), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.1,134,942 (2008: B/.1,876,650) y cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/.4,631,080 (2008: B/.4,815,774).

(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 por ciento (95.33%) de dicho total de ingresos gravables.

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por las compañías para el período terminado el 31 de diciembre de 2009, se determinó por el método tradicional (2008: 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 2009, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes.

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

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

	<u>Porcentaje</u>	<u>Valores</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Valores</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>4,665,683</u>		<u>5,523,776</u>
Impuesto sobre la renta utilizando la tasa impositiva aplicable	30%	1,399,705	30%	1,657,133
Incentivos fiscales, neto	(13%)	(597,094)	(11%)	(610,651)
Gastos no deducibles	1%	41,581	1%	41,806
Otros	3%	<u>128,910</u>	1%	<u>54,905</u>
Total del impuesto sobre la renta	<u>21%</u>	<u>973,102</u>	<u>21%</u>	<u>1,143,193</u>

Notas a los estados financieros consolidados

El pasivo por impuesto sobre la renta diferido fue calculado utilizando la tasa de impuesto sobre la renta vigente aplicada a las diferencias temporales y se generan de las siguientes partidas:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Impuesto sobre la renta diferido		
Diferencias temporales:		
Inventario de construcción en proceso	<u>280,431</u>	<u>230,713</u>
Impuesto sobre la renta diferido pasivo al final del año	<u>280,431</u>	<u>230,713</u>

(20) Información por segmentos

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

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

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

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

Hoteles: Lo constituye el desarrollo del negocio de hotelería.

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

La información sobre los resultados de cada segmento reportable se incluye a continuación. El rendimiento se mide basado en la utilidad antes de impuesto sobre la renta del segmento, como se incluye en los informes de gestión internos, que son revisados por el Ejecutivo Principal del Grupo. La utilidad del segmento se utiliza para medir el desempeño, ya que la Administración considera que dicha información es la más relevante en la evaluación de los resultados de ciertos segmentos en relación con otras entidades que operan en estas industrias.

Notas a los estados financieros consolidados

(Expresado en balboas)

(20) Información de segmento, continuación

	Vivienda		Equipos		Hoteles		Locales Comerciales		Consolidados	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Ventas de bienes y servicios	46,195,311	39,616,993	11,456,974	17,355,130	7,281,009	7,212,139	204,566	195,029	65,137,860	64,379,291
Costo de las ventas	34,454,752	30,051,667	8,168,747	11,836,099	1,504,550	1,456,355	0	0	44,128,049	43,354,141
Ganancia bruta en ventas	11,740,559	9,565,306	3,288,227	5,519,031	5,776,459	5,755,784	204,566	195,029	21,009,811	21,025,150
Otros ingresos de operaciones	212,085	474,145	314,796	204,192	277,090	275,241	0	0	803,971	953,578
Gastos de ventas, generales y administrativos	5,525,726	5,241,731	3,784,177	3,653,568	4,413,553	4,292,009	88,011	80,934	13,811,467	13,266,242
Utilidad en operaciones	6,426,918	4,787,720	(181,154)	2,069,655	1,639,996	1,739,016	116,555	114,095	8,002,315	8,710,486
Costos financieros	1,759,759	1,712,613	921,830	822,948	652,064	646,667	2,979	4,482	3,336,632	3,186,710
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	4,667,159	3,075,107	(1,102,984)	1,246,707	987,932	1,092,349	113,576	109,613	4,665,683	5,523,776
Impuesto sobre la renta, estimado	889,311	654,371	0	225,225	0	0	34,073	32,864	923,384	912,480
Impuesto sobre la renta diferido	49,718	230,713	0	0	0	0	0	0	49,718	230,713
	939,029	885,084	0	225,225	0	0	34,073	32,864	973,102	1,143,193
Utilidad neta	3,728,130	2,190,023	(1,102,984)	1,021,482	987,932	1,092,349	79,503	76,729	3,692,581	4,380,583

	Vivienda		Equipos		Hoteles		Locales Comerciales		Consolidados	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Total activos	127,420,383	127,216,256	20,011,540	25,714,826	19,342,299	19,936,592	1,243,184	1,546,453	168,017,406	174,414,127
Total pasivos	84,873,042	87,961,253	16,675,976	21,668,311	14,838,857	15,925,597	74,720	74,720	116,462,595	125,649,881
Otra información: Depreciación	3,535,624	2,819,807	2,852,402	2,640,821	1,301,473	932,087	37,894	37,894	7,727,393	6,430,609

Notas a los estados financieros consolidados

(21) Compromisos y contingencias

Al 31 de diciembre de 2009, el Grupo mantenía compromiso por cartas de crédito abiertas y o utilizadas por la suma de B/.350,000 (2008: B/.727,675).

En octubre de 2007, Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. 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 Barrios Dávalo, por supuestos daños y perjuicios causados por una demanda presentada anteriormente contra ellos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., 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. Al 31 de diciembre de 2009 el proceso está pendiente de admisión de pruebas.

(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 Sanno Investors Ltd. 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.

(23) Instrumentos financieros

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

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez

Esta nota presenta información sobre las exposiciones del Grupo a cada uno de los riesgos antes mencionados, los objetivos del Grupo, las políticas y procedimientos para medir y manejar el riesgo y la administración del capital del Grupo. Los estados financieros también incluyen revelaciones cuantitativas adicionales.

La Junta Directiva tiene responsabilidad por el establecimiento y vigilancia del marco de referencia de la administración de los riesgos del Grupo. La Junta, la cual es responsable del desarrollo y seguimiento de las políticas de manejo de los riesgos del Grupo.

Notas a los estados financieros consolidados

Las políticas de administración de riesgos del Grupo son establecidas para identificar y analizar los riesgos a los cuales se enfrenta el Grupo, para fijar los límites de riesgo y controles que se consideran apropiados, y para darle seguimiento a los riesgos y al cumplimiento de los límites. Las políticas de administración de riesgos y los sistemas son revisados regularmente para que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y las actividades del Grupo. El Grupo, a través de sus normas de entrenamiento y administración y procedimientos, tiene la finalidad de desarrollar un ambiente constructivo de control y disciplina en el cual todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

La Junta Directiva del Grupo verifica cómo la Administración monitorea el cumplimiento del Grupo con las políticas y procedimientos de Administración de Riesgo con relación a los riesgos que enfrenta. La Junta Directiva es asistida en su función por Auditoría Interna. Auditoría Interna se compromete a regular y revisar los controles y procedimientos de la Administración de riesgo, cuyos resultados son reportados a la Junta Directiva.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que se origine una pérdida financiera para el Grupo si un cliente o contraparte de un instrumento financiero incumple con sus obligaciones contractuales. Este riesgo se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar.

La exposición del Grupo al riesgo de crédito está influenciada principalmente por las características individuales de cada cliente.

La Administración ha establecido una política de crédito en que cada nuevo cliente requiere un análisis individual de solvencia antes de que el Grupo le haya ofrecido los términos y condiciones de pagos y entrega. El examen del Grupo incluye calificaciones externas, cuando estén disponibles, y en algunos casos, referencias bancarias. Se establecen límites de compras para cada cliente, lo que representa el importe máximo abierto sin necesidad de aprobación de la Junta de Directores, estos límites se revisan trimestralmente. Los clientes que no cumplan con la solvencia de referencia del Grupo pueden realizar transacciones con el Grupo sólo sobre una base de prepago.

En el seguimiento del riesgo de crédito de los clientes, los clientes son agrupados según sus características de crédito, incluyendo si es una persona natural o jurídica, si son al por mayor, lugar de venta o si el cliente es el usuario final, el envejecimiento de perfil, la madurez y la existencia de anteriores dificultades financieras. Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se refieren principalmente a los clientes de viviendas del Grupo. Los clientes que se clasifican como de "alto riesgo" se colocan en una lista de clientes restringido y son monitoreados por la Administración y las ventas futuras se hacen sobre una base de prepago.

Notas a los estados financieros consolidados

Como resultado de las circunstancias de deterioro económico en el 2008 y 2009, los límites de compra de determinados clientes se han redefinido, en particular para los clientes que operan en el segmento de alquiler y venta de equipos, ya que la experiencia del Grupo indica que la recesión económica ha tenido un mayor impacto en estos segmentos de negocio que en otros.

Las ventas están sujetas a una cláusula de título de propiedad, de forma tal que en caso de impago el Grupo pueda tener un reclamo seguro. El Grupo no requiere garantías a las cuentas por cobrar comerciales ni otras por cobrar.

El Grupo establece una provisión para deterioro que representa su estimación de las pérdidas sufridas en relación con las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Los principales componentes de esta provisión es un componente específico de pérdida que se refiere a las exposiciones significativas de forma individual.

La máxima exposición al riesgo de crédito para las cuentas por cobrar clientes a la fecha de reporte por unidad, la antigüedad y el movimiento de la provisión para cuentas incobrables se presenta en la nota 6.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo pueda experimentar dificultades para cumplir con las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque del Grupo para el manejo de la liquidez es el de asegurarse, tanto como sea posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales y condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de daño a la reputación del Grupo.

Administración del riesgo de liquidez

El Grupo se asegura en el manejo de la liquidez, que mantiene suficiente efectivo disponible para liquidar los gastos operacionales esperados. El Grupo mantiene líneas de crédito a corto plazo disponibles para ser utilizadas en caso de ser necesario. La Gerencia mantiene estricto control de los niveles de cuentas por cobrar e inventario a fin de mantener niveles de liquidez apropiados. Las inversiones en activos no circulantes se financian con aportes a capital, u obligaciones a mediano y largo plazo, con el fin de no afectar negativamente el capital de trabajo.

Notas a los estados financieros consolidados

El Grupo utiliza un costeo basado en actividades para costear sus productos y servicios, que le asiste en la supervisión de los requisitos de flujo de efectivo y la optimización de su rendimiento efectivo de las inversiones. Normalmente, el Grupo se asegura de que tiene suficiente efectivo para cubrir la demanda prevista de los gastos operacionales durante un período de 60 días, incluyendo el servicio de obligaciones financieras, lo que excluye el posible impacto de circunstancias extremas que razonablemente no se pueden predecir, como los desastres naturales. Además, al 31 de diciembre de 2009, el Grupo mantenía cartas de créditos abiertas pero no utilizadas por 350,000 (2008: B/.727,675). Véase nota 21.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

<u>Pasivos financieros no derivados</u>	<u>Valor registrado 2009</u>	<u>6 meses o menos</u>	<u>6 a 12 meses</u>	<u>Más de 12 meses</u>
Préstamos por pagar	41,336,569	17,213,393	17,213,393	6,909,783
Terrenos por pagar	5,098,000	850,000	850,000	3,398,000
Bonos por pagar	49,084,586	711,697	711,697	47,661,192
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	5,931,985	1,667,257	1,290,806	2,973,922
Cuentas por pagar y otros pasivos	15,078,806	6,943,200	2,118,803	6,016,803

<u>Pasivos financieros no derivados</u>	<u>Valor registrado 2008</u>	<u>6 meses o menos</u>	<u>6 a 12 meses</u>	<u>Más de 12 meses</u>
Préstamos por pagar	41,003,259	18,245,016	18,952,137	3,806,106
Terrenos por pagar	6,800,000	850,000	850,000	5,100,000
Bonos por pagar	50,400,037	649,739	655,739	49,094,559
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	7,230,988	1,414,211	1,441,218	4,375,559
Cuentas por pagar y otros pasivos	20,404,822	11,203,384	1,088,535	8,112,903

(24) Valores razonables de los instrumentos financieros

El valor razonable de los activos y pasivos financieros se aproxima al valor registrado en libros.

El valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el estado consolidado de situación financiera 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.

Notas a los estados financieros consolidados

Administración de capital

La política del Grupo es la de mantener una base sólida de capital. La Junta Directiva supervisa el rendimiento del capital, que el Grupo define como el resultado de las actividades de operación dividido por el patrimonio neto total, excluyendo las acciones preferentes y los intereses minoritarios. La junta corporativa también supervisa el nivel de los dividendos a los accionistas ordinarios.

La Junta Directiva trata de mantener un equilibrio entre la mayor rentabilidad que podría ser posible con el mayor nivel de préstamos y de las ventas y seguridad que proporciona la posición 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.

Notas a los estados financieros consolidados

(26) Eventos subsecuentes

Mediante la Gaceta Oficial No. 26489-A, se publicó la Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010 por la cual se modifican las tarifas generales del Impuesto sobre la Renta (ISR), aplicables a las personas jurídicas a una tasa de 27.5% para el período fiscal 2010 y a una tasa de 25% para los períodos fiscales 2011 y subsecuentes. La ley también mantiene la tasa de 30% para el año 2010 para ciertas actividades en particular, la cual se irá reduciendo hasta alcanzar la tasa de 25% en el año 2012. Sin embargo, todas las empresas en las cuales el Estado tenga una participación accionaria mayor del cuarenta por ciento (40%), continuarán pagando el Impuesto sobre la Renta a la tarifa del 30%.

Otra modificación introducida por la Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010, es la sustitución del sistema del pago adelantado del Impuesto sobre la Renta sobre la base de tres (3) partidas estimadas pagaderas el 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre, por un nuevo sistema denominado adelanto mensual al Impuesto sobre la Renta (ISR), equivalente al uno por ciento (1%) del total de los ingresos gravables de cada mes. Este adelanto se pagará por medio de declaración jurada dentro de los primeros quince (15) días calendarios siguientes al mes anterior. Los adelantos mensuales al Impuesto sobre la Renta empezarán a regir a partir del 1 de enero de 2011.

La mencionada Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010, también elimina el denominado Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR) y lo sustituye con otra modalidad de tributación presunta del Impuesto sobre la Renta, obligando a toda persona jurídica que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000.00) a determinar como base imponible de dicho impuesto, la suma que resulte mayor entre: (a) la renta neta gravable calculada por el método ordinario establecido en el Código Fiscal y la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Las personas jurídicas que incurran en pérdidas por razón del impuesto calculado bajo el método presunto o que, por razón de la aplicación de dicho método presunto, su tasa efectiva exceda las tarifas del impuesto aplicables para el período fiscal de que se trate, podrá solicitar a la Dirección General de Ingresos que se le autorice el cálculo del impuesto bajo el método ordinario de cálculo.

La Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010 comenzará a regir a partir del 1 de julio de 2010; sin embargo, las tarifas del Impuesto sobre la Renta de las personas jurídicas entrarán a regir el 1 de enero de 2010.

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

Anexo de consolidación - Información sobre la situación financiera

Al 31 de diciembre de 2009

(Expresado en balboas)

<u>Activos</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S.A.</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,192,815	0	4,192,815	3,077,066	745,060	370,689
Depósito a plazo fijo	151,793	0	151,793	0	0	151,793
Cuentas por cobrar:						
Clientes	10,095,920	0	10,095,920	9,731,682	0	364,238
Hipotecas	207,712	0	207,712	207,712	0	0
Compañías afiliadas	25,675,739	(8,551,264)	34,227,003	26,837,703	1,238,008	6,151,292
Compañías relacionadas	467,665	0	467,665	467,620	0	45
Varios	974,918	0	974,918	971,880	846	2,192
	37,421,954	(8,551,264)	45,973,218	38,216,597	1,238,854	6,517,767
	80,780	0	80,780	56,780	0	24,000
Provisión para cuentas incobrables						
Total de cuentas por cobrar, neto	37,341,174	(8,551,264)	45,892,438	38,159,817	1,238,854	6,493,767
Inventarios:						
Unidades de viviendas terminadas	7,384,991	0	7,384,991	7,384,991	0	0
Costo de construcciones en proceso	37,170,232	0	37,170,232	37,170,232	0	0
Terrenos	36,318,819	0	36,318,819	36,318,819	0	0
Equipo de construcción, piezas, repuestos y materiales de construcción	9,813,097	0	9,813,097	9,813,097	0	0
Otros	208,553	0	208,553	0	105,633	102,920
Total de inventarios	90,895,692	0	90,895,692	90,687,139	105,633	102,920
Inversiones en bonos y acciones, neto	249,071	(16,620,000)	16,869,071	16,869,071	0	0
Gastos pagados por adelantado	430,984	0	430,984	278,944	39,439	112,601
Propiedades de inversión, neto	1,229,690	0	1,229,690	1,229,690	0	0
Equipo en arrendamientos, neto	4,127,166	0	4,127,166	4,127,166	0	0
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, al costo	49,381,329	1,150,000	48,231,329	27,484,841	9,602,444	11,144,044
Menos depreciación acumulada	20,582,291	0	20,582,291	15,458,552	1,148,040	3,975,699
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	28,799,038	(1,150,000)	27,649,038	12,026,289	8,454,404	7,168,345
Depósito en garantía	25,030	0	25,030	22,108	1,000	1,922
Otros activos	574,953	0	574,953	511,541	14,845	48,567
	168,017,406	(24,021,264)	192,038,670	166,988,831	10,599,235	14,450,604

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

Anexo de consolidación - Información sobre la situación financiera, continuación

(Expresado en balboas)

<u>Pasivo y patrimonio</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Subtotal</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A.</u>
Préstamos por pagar	41,336,569	0	41,336,569	41,336,569	0	0
Terrenos por pagar	5,098,000	0	5,098,000	5,098,000	0	0
Bonos por pagar	48,665,106	0	48,665,106	48,665,106	0	0
Cuentas por pagar:						
Proveedores	3,423,103	0	3,423,103	3,269,223	107,888	46,042
Compañías afiliadas	2,942,386	(8,551,264)	11,493,650	8,195,167	1,224,151	2,074,332
Dividendos por pagar	2,160,274	0	2,160,274	2,159,573	0	701
Otras	1,109,341	0	1,109,341	574,175	53,843	481,323
Total de cuentas por pagar	9,635,104	(8,551,264)	18,186,368	14,198,138	1,385,832	2,602,398
Gastos acumulados por pagar	984,684	0	984,684	863,138	55,374	76,172
Ingresos diferidos	71,698	0	71,698	6,756	0	64,942
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	378,138	0	378,138	378,138	0	0
Depósitos de clientes	4,076,220	0	4,076,220	3,952,915	3,875	119,430
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar	5,931,985	0	5,931,985	5,837,989	93,996	0
Impuesto sobre la renta diferido	280,431	0	280,431	280,431	0	0
Impuesto sobre la renta por pagar	4,660	0	4,660	4,660	0	0
Total del pasivo	116,462,595	(8,551,264)	125,013,859	120,611,840	1,539,077	2,862,942
Patrimonio						
Capital en acciones	840,100	(15,470,000)	16,310,100	840,100	10,000,000	5,470,000
Capital adicional pagado	71,718	0	71,718	61,718	0	10,000
Descuentos en venta de acciones	(34,388)	0	(34,388)	(34,388)	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)	50,677,381	0	50,677,381	45,509,561	(939,842)	6,107,662
Total del patrimonio	51,554,811	(15,470,000)	67,024,811	46,376,991	9,060,158	11,587,662
Total del pasivo y patrimonio	168,017,406	(24,021,264)	192,038,670	166,988,831	10,599,235	14,450,604

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

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

Anexo de consolidación - Información sobre los resultados y utilidades no distribuidas (déficit acumulado)

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2009

(Expresado en balboas)

	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S.A.</u>
Ventas netas:						
Viviendas	37,024,118	0	37,024,118	37,024,118	0	0
Terrenos	9,375,759	0	9,375,759	9,375,759	0	0
Viveres y bebidas	662,358	0	662,358	0	662,358	0
Equipos y piezas	6,608,461	(1,855)	6,610,316	6,610,316	0	0
Alquiler de equipos	4,848,513	(683)	4,849,196	4,849,196	0	0
Hotelería	6,618,651	0	6,618,651	0	1,431,515	5,187,136
Avances de obras facturadas	0	(55,663)	55,663	55,663	0	0
Total de ventas netas	65,137,660	(58,201)	65,196,061	57,915,052	2,093,873	5,187,136
Costo de las ventas:						
Viviendas	31,081,274	(55,663)	31,136,937	31,136,937	0	0
Terrenos	3,687,729	0	3,687,729	3,687,729	0	0
Viveres y bebidas	236,895	0	236,895	0	236,895	0
Equipos y piezas	5,498,428	0	5,498,428	5,498,428	0	0
Alquiler de equipos	2,356,068	0	2,356,068	2,356,068	0	0
Hotelería	1,267,655	0	1,267,655	0	324,279	943,376
Total de costos de las ventas	44,128,049	(55,663)	44,183,712	42,679,162	561,174	943,376
Otros ingresos (egresos) de operaciones:						
Ingresos por servicios a afiliadas	297,750	(24,274)	322,024	62,024	0	260,000
Ingresos por alquiler	58,465	0	58,465	0	0	0
Intereses ganados en financiamiento	43,071	0	43,071	43,071	0	0
Otros ingresos (egresos) operacionales	404,685	0	404,685	387,595	(11,348)	28,438
Total otros ingresos de operaciones	803,971	(24,274)	828,245	551,155	(11,348)	288,438
Gastos generales y administrativos	13,811,467	7,976	13,803,491	9,389,938	1,898,572	2,514,981
Egresos compañías afiliadas	0	(34,788)	34,788	0	13,594	21,194
Resultados de las actividades de operación	8,002,315	0	8,002,315	6,397,107	(390,815)	1,996,023
Costos de financiamientos, neto:						
Intereses ganados sobre depósitos a plazo fijo y financiamiento	29,629	0	29,629	23,669	5,960	0
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(2,326,437)	0	(2,326,437)	(2,315,265)	(10,633)	(535)
Intereses pagados sobre bonos	(840,154)	0	(840,154)	(834,980)	0	(5,174)
Amortización de costo de emisión de bonos	(200,878)	0	(200,878)	(200,878)	0	0
Vaños, neto	1,208	0	1,208	1,208	0	0
Total de costos financieros, neto	(3,336,632)	0	(3,336,632)	(3,326,250)	(4,673)	(5,709)
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	4,665,683	0	4,665,683	3,070,657	(395,488)	1,990,314
Impuesto sobre la renta, estimado	923,384	0	923,384	923,384	0	0
Impuesto sobre la renta diferido	49,718	0	49,718	49,718	0	0
Utilidad (pérdida) neta	3,692,581	0	3,692,581	2,097,755	(395,488)	1,990,314
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al inicio del año	47,886,816	0	47,886,816	44,313,822	(544,354)	4,117,348
Dividendos declarados	(902,016)	0	(902,016)	(902,016)	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	50,677,381	0	50,677,381	45,509,561	(939,842)	5,107,662

SUCASA
DECLARACIÓN JURADA
2009



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA DÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Ricardo A. Landero M.

NOTARIO PÚBLICO DÉCIMO

TELÉFONOS: 223-9423

CAMPO ALEGRE, EDIFICIO ANGELIKI, LOCAL 1A, PLANTA BAJA
APDO. POSTAL 0832-00402, REPÚBLICA DE PANAMÁ

FAX: 223-9429

COPIA

5,409

15

MARZO

2,010

ESCRITURA No. _____ DE _____ DE _____ DE 20_____

POR LA CUAL:

**SE PROTOCOLIZA DECLARACION JURADA DE LA SOCIEDAD
URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A**

HORARIO:

Lunes a Viernes
8 am a 5 pm

Sábado
9 am a 12 pm

SUCASA	
<i>Lote No.</i> _____	<i>Finca</i> _____
<i>Paz y Salvo de IDAAN</i> _____	
<i>Paz y Salvo de Inmueble</i> _____	
<i>Plano No</i> _____	
<i>Papel Sellado Incluido</i> _____	
<i>Lectura Total por:</i> _____	

SUCASA

Itzel Hernández

C. I.P. N° 3-88-1485



7-10-2009-3/400



DJ SUCASA

NOTARÍA DÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

ESCRITURA PUBLICA NUMERO= CINCO MIL CUATROCIENTOS NUEVE

(5,409)

POR LA CUAL SE PROTOCOLIZA DECLARACION JURADA DE LA SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.

Panamá, 15 de marzo del 2010

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los quince (15) días del mes de marzo de dos mil diez (2,010) ante mí RICARDO ADOLFO LANDERO MIRANDA, Notario Publico Décimo del Circuito de Panamá con cédula de identidad personal número cuatro-ciento tres-dos mil trescientos treinta y siete (4-103-2337). Comparecieron personalmente: GUILLERMO ELIAS QUIJANO JR, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho- noventa y dos- ciento setenta y uno (8-92-171); GUILLERMO ELÍAS QUIJANO DURAN, varón, panameño, mayor de edad, casado, Ingeniero, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho- doscientos treinta y dos- trescientos ochenta y cinco (8-232-385); FRANCISCO JOSE LINARES BRIN, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho- noventa y cinco- doscientos cincuenta y dos (8-95-252), en sus calidades de Presidente y Gerente General, Tesorero, Secretario y Director Financiero, respectivamente de SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A., cero veintidós mil sesenta y siete (022067), rollo mil setenta y cuatro (1074), imagen cuatrocientos treinta y seis (436) de la Sección de Micropelículas Mercantil del Registro Publico, todos con residencia en la Ciudad de Panamá, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo Siete- cero dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento de lo siguiente: a.) Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado financiero anual correspondiente al periodo del primero (1) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil nueve (2009).- b.) Que a sus juicios, los estados financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.- c.) Que a sus juicios los estados financieros anuales y

DJ.SUCASA

cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. y subsidiarias para el periodo correspondiente del Primero (1) de enero de dos mil nueve (2009) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil nueve (2009).—d.) Que los firmantes:— d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa;—d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la Información de importancia sobre SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A., sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados.— d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los estados financieros.— d.4 Han presentado en los estados financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.— e.) Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. lo siguiente:— e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A., para procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.- e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.- f.) Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.

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

Advertí a los comparecientes que copia de esta escritura debe registrarse y leída como les fue la misma en presencia de los testigos instrumentales ESTHER QUIJADA DE KANGAS, mujer, panameña, mayor de edad, casada, con cédula de identidad personal número ocho-trescientos setenta y ocho-setecientos veinticuatro (8-378-724) y JAYRO NÚÑEZ, varón, panameño, mayor de edad, soltero, con cedula de identidad personal numero ocho-setecientos veinticinco-doscientos veintiuno (8-725-221) ambos vecinos de esta



DJ SUGASA NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

ciudad, personas quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia por ante mí el notario que doy fe.

ESCRITURA PUBLICA NUMERO=CINCO MIL CUATROCIENTOS NUEVE (5,409)

(FDOS) GUILLERMO ELIAS QUIJANO JR—GUILLERMO ELIAS QUIJANO DURAN—FRANCISCO

JOSE LINARES BRIN—ESTHER QUIJADA DE KANGAS—JAYRO NÚÑEZ—LICDO. RICARDO

ADOLFO LANDERO MIRANDA—NOTARIO PÚBLICO DECIMO—CONCUERDA CON SU ORIGINAL

ESTA COPIA QUE EXPIDO, SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE PANAMA, REPUBLICA DE

PANAMA A LOS QUINCE (15) DIAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DIEZ (2,010)-ESTA

ESCRITURA TIENE UN TOTAL DE DOS (2) PAGINAS.



Signature of Ricardo A. Landero M.
Ricardo A. Landero M.
Notario Público Décimo

Vertical text on the right edge of the page, likely a stamp or bleed-through from the reverse side.