



Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
FORMULARIO IN-T
TRIMESTRE TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

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

VALORES REGISTRADOS: CNV221-05 del 20 de septiembre de 2005 por VCN's por el monto de B/.17,000,000 millones; CNV257-05 de 20 de octubre de 2005 por VCN's por el monto de B/.10,000,000 y; CNV284-05 del 25 de noviembre de 2005 por Bonos Corporativos por el monto de B/.7,500,000 millones, CNV40-2006 de 21 de febrero de 2006 por VCN's por el monto de B/.5,000,000; CNV 270-06 de 30 de noviembre de 2006 de Bonos Corporativos por el monto B/.12,000,000; CNV 316-07 del 12 de diciembre de 2007; CNV 316-07 de 12 diciembre de 2007 de Bonos Corporativos por el monto de B/.40,000,000; CNV 149-08 de 4 de junio de 2008 por VCN's por el monto de B/.25,000,000.

NÚMEROS TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfono 302-5466
Fax 263-6547
E-Mail: vespinos@unesa.com
WEB SITE: www.unesa.com

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

1 PARTE
ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

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

PERSPECTIVAS ECONÓMICAS:

La crisis económica mundial afectó negativamente el crecimiento de la economía Panameña. Al reducirse la demanda a nivel internacional se han disminuido las exportaciones de bienes y servicios; el tránsito de buques por el Canal; el Turismo; las reexportaciones de Zona Libre; el trasbordo de contenedores y la inversión directa extranjera. La formación de capital fijo ha sufrido una severa desaceleración resultado principalmente a la caída en la demanda externa por viviendas de niveles altos e infraestructuras, lo cual resultó en que la inversión directa extranjera (IDC) se contrajera en 22.4% durante los tres primeros trimestres del año 2009, al compararlo con el año anterior. El producto Interno Bruto que tuvo un crecimiento del 10.7% durante el año 2008, se ha desacelerado a partir del tercer trimestre de ese año. El crecimiento del PIB para el primer trimestre del año 2009 fue de solo el 3%, durante el segundo trimestre tuvo un crecimiento del 2.2%, para caer al 1.1% en el tercer trimestre. El crecimiento acumulado del PIB acumulado al tercer trimestre del año 2009 fue del 2.1%, pero para el resto del año la economía continua desacelerándose, estimándose que el crecimiento real del PIB para el año 2009 será del 1.8%.

El crecimiento de la industria de la construcción se ha estado reduciendo durante el año 2009. En el primer trimestre del año la actividad de construcción tuvo un crecimiento del 24.4%, el cual se redujo a tan solo el 2.5% para el segundo trimestre, mostrando una contracción del 4.5% durante el tercer trimestre del año 2009. En el Distrito de Panamá el valor de los permisos de construcción aprobados al 30 de noviembre de 2009 reflejan un incremento acumulado del 3.3%. Sin embargo, la tendencia es negativa considerando que el monto de los permisos aprobados se ha estado reduciendo a partir del mes de febrero de 2009, con excepción del mes de junio donde se refleja un crecimiento del 308.6%. El incremento extraordinario de ese mes obedece al hecho coyuntural de que se cumplía la fecha límite para que los proyectos de construcción que se iniciaran se les exonerara el pago del impuesto de inmueble, si la construcción se completaba antes del mes de diciembre del año 2011. Es importante destacar que el mayor crecimiento en los permisos otorgados corresponden a proyectos no residenciales, que se incrementaron en 134.2%, mientras que los permisos para construcción de residencias aumentaron en solo 7.3%, y afectados positivamente por los que se otorgaron en junio del 2009 tan solo para acogerse al beneficio de la exoneración en el pago de los impuestos de inmuebles. Durante el año 2009 el valor total de las nuevas construcciones, adiciones y reparaciones realizadas en el país se estiman en B/. 1,575 millones, lo cual representó una disminución del 15% al compararlo con el año anterior. La inversión en construcciones residenciales fue la mas afectada, con una caída del 21.5%, mientras que el valor de las construcciones no-residenciales tuvieron un incremento del 6.4% durante el año 2009.

El sector de transporte, almacenamiento y telecomunicaciones mantuvo un crecimiento positivo durante el año 2009, reflejando un incremento del 8.8% durante el tercer trimestre. Las telecomunicaciones aumentaron resultado de la concesión de dos nuevas bandas celulares y por la expansión de los servicios de internet. La actividad de transporte se afectó, al reducirse las toneladas netas de carga que pasaron por el Canal y al disminuir las operaciones portuarias. Al 30 de noviembre de 2009 el número de tránsitos por el canal se había reducido en 1.7%. Sin embargo, a partir del mes de octubre se refleja un incremento positivo en los tránsitos por el Canal, lo cual es un indicador positivo sobre la reactivación del comercio internacional. El movimiento de contenedores en los puertos bajó en 9.2% al mes de noviembre de 2009, al compararlo con igual periodo del año anterior. Sin embargo, y como resultado del aumento en las tarifas, el total de los ingresos por peajes del Canal se incrementaron en 8.4% al mes de noviembre de 2009.

La actividad turística que se había estado desacelerando a partir del mes de abril del 2009, se empezó a recuperar a partir del mes de agosto. Sin embargo, para los primeros tres trimestres

del año 2009 la actividad de Hoteles y Restaurantes muestra una caída del 1.6%. Es conveniente destacar que existe una cantidad importante inmigrantes latinoamericanos de clase media alta, que no se califican como turistas, que están beneficiando el consumo privado, lo cual es un factor importante en nuestro crecimiento económico. La cantidad de visitantes al mes de noviembre del año 2009, comparado con el mismo periodo del año anterior, se incrementó en 10% y el gasto turístico se incrementó en 3.3%. La ocupación hotelera acumulada al mes de agosto de 2009 era del 53.6%, lo cual representó una reducción de 14.90% al compararla con la ocupación hotelera del año anterior que fue de 68.5%. La actividad turística ha sido afectada por la crisis económica mundial y la alarma causada por la epidemia de la influenza H1N1.

Las actividades de intermediación financiera se incrementaron en 0.8% al mes de octubre del año 2009. El total de los saldos de los préstamos internos a esa fecha muestran una disminución en casi todos los sectores, con excepción del consumo personal que se incrementó en 2.5%; los créditos a la construcción que aumentaron en 20.2%; y las carteras hipotecarias que crecieron en 9.9%, lo cual refleja la decisión de los bancos de continuar financiando los proyectos residenciales y comerciales ya iniciados al momento que se inició la crisis financiera internacional.

Durante los meses de enero a junio de 2009 el comercio al por mayor y al por menor se redujo en 8.2%, al compararlo con igual periodo del año anterior. Esta situación refleja una contracción en el consumo afectado por una caída en las actividades de la Zona Libre, las exportaciones de bienes y por la desaceleración en el otorgamiento de nuevos créditos.

Las actividades de agricultura y pesca fueron las que reflejaron mayor contracción durante el primer semestre del año 2009, al reducirse en 12.5% en términos reales. Los factores que produjeron esta situación fue la caída de las exportaciones debido al colapso de la producción bananera y por la pérdida de las preferencias comerciales con la Unión Europea.

El Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) refleja el crecimiento lento de la economía durante el año 2009. Al mes de octubre de 2009 el crecimiento promedio acumulado fue del 1.09%. Sin embargo, durante los diferentes meses del año los resultados han sido variables. Para el trimestre correspondiente a los meses de enero, febrero y marzo del año 2009 el crecimiento económico promedio fue del 2.63%; para los meses de abril, mayo y junio el crecimiento fue de solo el 0.62% y para los meses de julio, agosto y septiembre se reflejó una disminución del 0.57%, al compararlo con el mismo periodo del año anterior. El crecimiento real proyectado del Producto Interno Bruto anualizado para el año 2009 se estima en alrededor del 1.8%.

La desaceleración económica ha tenido su aspecto positivo al lograrse frenar la inflación que afecta la capacidad de compra de las personas y la estabilidad social del país. El Índice de Precios al Consumidor (IPC) se incrementó en solo el 2.4% durante el año 2009, comparado muy favorablemente con el 8.8% que se incrementó el año anterior. El índice de los precios de los alimentos y bebidas, que son los que más afectan a la capacidad de compra de la mayoría de los consumidores, no aumentó durante el año 2009 reflejando el desempeño de los precios nacionales e internacionales de los productos.

La tasa de desempleo aumentó en 1.1% pasando del 5.6% para el año 2008 al 6.7% para el año 2009. El número de personas desempleadas se incrementó en 18,200 al pasar de 83,800 en el año 2008 a 102,000 para el año 2009, resultado principalmente del incremento vegetativo de la población. A pesar de este deterioro no se han perdido puestos de trabajo en la economía al mantenerse trabajando 1,429,400 personas durante el año 2009, cifra muy similar al año anterior cuando que ascendió a 1,422,300. Afortunadamente, el nivel de empleomanía se mantiene alto, lo cual beneficia la estabilidad social de país. //

Los ingresos del Grupo SUCASA corresponden a actividades relacionadas con las actividades de construcción y el turismo, por lo que vamos a revisar cuales son las perspectivas económicas que se están presentando en dichas actividades. Las unidades que desarrollan negocios relacionados con estas actividades corresponden a la venta de viviendas, alquiler y venta de equipos y hoteles.

Durante el año 2009 el crecimiento de la industria de la construcción se ha desacelerado. El valor de los permisos para nuevas construcciones, adiciones y reparaciones en el ámbito nacional, disminuyeron en 15.31% durante el año 2009. Se estima que la actividad del sector construcción se redujo en 4.09% durante el año 2009.

Durante los primeros once meses del año 2009 la producción acumulada de concreto se redujo en 9.9%, al compararlo con igual periodo del año anterior. La producción de concreto se ha venido contrayendo desde el mes de abril lo cual indica que la ejecución de nuevas construcciones se está desacelerando. Al 31 de diciembre de 2009 la producción acumulada de cemento se contrajo en 2%. Debemos resaltar que la producción de concreto y cemento reflejan los volúmenes reales de construcciones que ya se están realizando, mientras que los permisos de construcción reflejan las construcciones que se proyectan desarrollar en el futuro. Se está reduciendo la construcción de viviendas para niveles altos y residentes extranjeros, resultado de la contracción económica mundial. Además, la obtención de los financiamientos interinos requeridos por los promotores para desarrollar sus proyectos de viviendas se ha afectado, debido a que las condiciones requeridas por los bancos para otorgarlos son ahora más estrictas. Las instituciones de crédito piden mayores garantías y han disminuido el porcentaje que está dispuestos a financiar de los proyectos. Durante los últimos dos años se había estado produciendo un incremento importante en los precios de algunos materiales requeridos para la construcción. Esta tendencia se ha revertido a partir del tercer trimestre del año 2008 resultado de la desaceleración económica internacional y la caída del precio del petróleo, lo cual podría reflejarse positivamente en una disminución en los costos de construcción. Sin embargo, se proyectan aumentos en los costos financieros de las obras, resultado del incremento en las tasas de intereses que se están dando en el sistema bancario. Se estima que para el año 2009 la construcción se contraerá en 4.09%, mientras que el año pasado la actividad creció en 11%.

La desaceleración que se está dando en la economía se está reflejando en la importación de maquinarias y equipos que se redujo en 14.6% a julio del año 2009.

La actividad turística ha disminuido su crecimiento durante el año 2009, lo cual afecta la ocupación hotelera y el consumo de los restaurantes. Al 30 de noviembre del 2009, el numero de visitantes que ingresaron el país se incrementó en 10%, y el gasto turístico aumentó en 3.3%, al compararlo con el mismo periodo del año anterior. Es importante destacar que el gasto turístico mensual se redujo durante los meses de mayo a julio, situación que se ha revertido a partir del mes de septiembre de 2009. Durante el año 2009 la ocupación hotelera en la ciudad de Panamá se ha mantenido relativamente alta, aunque han empezado a reducirse lo mismo que las reservaciones a largo plazo. Al mes de noviembre de 2009 la ocupación en los Hoteles de primera se redujo en 18.6%, mientras que la ocupación en los hoteles de segunda disminuyó 2.7%, al compararlo con el año anterior. La ocupación hotelera no se relaciona directamente con el número de visitantes debido a que en las estadísticas se incluyen pasajeros en tránsito que no se hospedan en hoteles. Al 30 de septiembre el grupo de visitantes correspondientes a turistas y excursionistas disminuyeron en 2.1%, lo cual afecta la ocupación hotelera vacacional. Además, algunas personas que visitan a residentes extranjeros en el país, tampoco se hospedan en hoteles.

El saldo de los Depósitos Bancarios Internos se incrementaron en 9.3% durante el mes de noviembre de 2009 y los saldos de los Préstamos Internos se redujeron en 0.1% para esa fecha, afectando el consumo. Por otro lado, existe una demanda importante que está //

beneficiando el consumo privado, correspondiente a los gastos de inmigrantes que se han establecido en Panama por situaciones políticas adversas que se dan en sus países de origen, o por trabajar en empresas internacionales que han trasladado sus sedes regionales a nuestro país por los beneficios fiscales que otorga la ley 41 del 24 de agosto de 2007(Howard).

LIQUIDEZ

Al 31 de diciembre de 2009, la liquidez de la empresa presenta una razón positiva de 1.41 y su capital de trabajo es positivo en B/.29,759,385.

RESULTADOS DE OPERACIONES:

Nuestros ingresos totales correspondientes al cuarto trimestre del año 2009 sumaron B/. 17,980,850, lo cual representó un incremento del 13.22% al compararlos con los del tercer trimestre, que ascendieron a B/. 15,881,324. Estos resultados se enmarcan dentro de la estrategia que implementamos, ante la incertidumbre que nos causaba el entorno financiero, y que buscaba mantener los niveles de ingresos de las diferentes unidades productivas del Grupo SUCASA, aunque para ello se reducían los márgenes de rentabilidad. Como consecuencia de esta política mantuvimos fondos adicionales en depósitos, con un rendimiento mínimo, que de haberse utilizado para cancelar prestamos se hubiera reflejado en un menor costo financiero. Considerando que el entorno financiero a nivel nacional se ha normalizado, tomamos la decisión de regresar a nuestros niveles de liquidez tradicionales.

Las utilidades netas, para el cuarto trimestre del año 2009 ascendieron a B/. 1,413,808, lo cual representó un incremento del 90.55% al compararlas con las del trimestre anterior que sumaban B/. 741,960. Porcentualmente el incremento en ingresos y el de utilidades no concuerdan, debido a que los márgenes de utilidad son diferentes dependiendo de la unidad de negocios que la realiza.

Las utilidades netas correspondientes al cuarto trimestre del año 2009 se afectaron negativamente por las siguientes razones, a saber:

- 1- Por la reducción en los ingresos por el alquiler y venta de equipos resultado de la desaceleración económica que afecta el desarrollo de nuevas construcciones en el país.
- 2-Reducción en los márgenes operativos en la venta y alquiler de equipos, lo cual refleja una pérdida acumulada al mes de diciembre de 2009 de B/. 1,053,053.
- 3-El nuevo Hotel Playa Tortuga, ubicado en la Isla Colón en Bocas del Toro, mantiene una ocupación baja resultado de la disminución en la llegada de turistas resultado de la situación económica mundial y por la disminución de vuelos consecuencia de las mejoras que se realizan en el aeropuerto de Isla Colón. Al 31 de diciembre de 2009 dicho hotel reflejaba una pérdida acumulada de B/. 857,982.
- 4- Una reducción en las colocaciones de nuevos financiamientos y en el promedio de los intereses y comisiones cobrados.

VIVIENDAS:

Las ventas totales de viviendas correspondientes al cuarto trimestre del año 2009 fueron de B/. 14,158,493, lo cual representó un incremento del 35.28% al compararlas con las del tercer trimestre que sumaron B/.10,466,354. Durante el cuarto trimestre del año 2009 se logró normalizar la entrega de los apartamentos del proyecto Hyde Park, los cuales se habían atrasado debido al incumplimiento en la instalación de los elevadores por parte de la empresa suplidora. La venta de viviendas representó el 80.14% del total de los ingresos del Grupo SUCASA, correspondientes al cuarto trimestre del año 2009.

Las utilidades netas logradas por la venta de viviendas durante el cuarto trimestre del año 2009 ascendieron a B/. 1,833,705, lo cual representó un incremento 209.89% sobre las utilidades del tercer trimestre del año que sumaron B/. 591,732. Esta situación está reflejando que, en el caso de la venta de viviendas, tenemos costos fijos altos que no responden al monto de lo vendido. Al incrementarse la entrega de viviendas de una manera importante, como ocurrió durante el último trimestre del año 2009, los márgenes de rentabilidad se incrementaron.

HOTELES:

Los ingresos de nuestros hoteles durante el cuarto trimestre del año 2009, fueron de B/. 1,625,159, lo cual representó una disminución del 20.21% al compararlos con los del trimestre anterior que ascendieron a B/. 2,036,719. La caída de los ingresos durante el último trimestre del año 2009 es el resultado de la baja ocupación en el hotel Playa Tortuga, ubicado en la Isla Colón en Bocas del Toro, el cual ha sido el mayormente afectado por la desaceleración económica que se está reflejando en la actividad turística vacacional. Además, el número de vuelos que llegan a la Isla se redujo a la mitad debido a trabajos de ampliación y mejoramiento que realiza Aeronáutica Civil en la pista del aeropuerto. Se espera que estos trabajos estén concluidos en el mes de febrero de 2010. También el turismo se ha afectado porque existen problemas en el suministro de agua potable y la deposición de la basura. Los ingresos de los hoteles representaron el 9.20% del total de los ingresos del Grupo SUCASA correspondientes al cuarto trimestre del año 2009.

La actividad hotelera reflejó durante el cuarto trimestre del año 2009 una utilidad de B/. 173,332 muy por debajo de la del tercer trimestre del año que fueron de B/. 474,901, afectadas por las pérdidas del Hotel Playa Tortuga, que ascendieron a B/. 363,674. Las pérdidas acumuladas por el Hotel Playa Tortuga al 31 de diciembre de 2009 sumaron B/. 857,982. Para impulsar la ocupación de Hotel "Playa Tortuga" hemos implementando la operación de un Operador Turístico, "Vacation Panama Tours", que se encargará de promover a nivel nacional e internacional los atractivos turísticos de Bocas del Toro y las facilidades que ofrece nuestro hotel. Las utilidades de los hoteles representaron el 12,26% de las ganancias totales del Grupo SUCASA correspondientes al cuarto trimestre del año 2009.

EQUIPOS:

Los ingresos de la actividad de Alquiler y Venta de Equipos correspondientes al cuarto trimestre del año 2009 fueron de B/. 1,831,786, representando una caída del 42.28% al compararlos con los ingresos del tercer trimestre que sumaron B/. 3,173,679. Los ingresos del último trimestre fueron los más bajos del año 2009 y reflejan la disminución en la venta de nuevos equipos que se ha estado dando a partir del último trimestre del año 2008. Además de la reducción en la demanda, resultado de la desaceleración que se esta dando en el sector de la construcción, se está produciendo un endurecimiento en las condiciones que ofrecen los Bancos para financiar la compra de estos equipos. Los ingresos por la actividad de alquiler de equipos también se han contraído. Los ingresos por el Alquiler y Venta de Equipos representaron el 10.37% del total de los ingresos del Grupo SUCASA, correspondientes al cuarto trimestre del año 2009.

Durante el cuarto trimestre del año 2009 la actividad de alquiler y venta de equipos reflejó una pérdida B/. 613,708, mayor a la registrada durante el tercer trimestre del año que fue de B/. 344,287. La pérdida total acumulada durante el año 2009 para la actividad de alquiler y venta de equipos ascendió a la suma de B/. 1,053,053. Esta situación está reflejando una desaceleración en la actividad de alquiler de equipo pesado, pero sobre todo es el resultado de la caída en la venta de los nuevos equipos y del incremento en los costos financieros.

CENTROS COMERCIALES:

Los ingresos por el alquiler de nuestros Centros Comerciales correspondientes al cuarto trimestre del año 2009 sumaron B/. 51,623, muy similares a los ingresos del tercer trimestre del año que fueron de B/. 52,584. No hemos construido ningún nuevo Centro Comercial en los últimos años, por lo que los ingresos reflejan su ocupación y los cánones de arrendamiento que se cobran. Los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 0.29% del total de los ingresos del Grupo SUCASA correspondientes al cuarto trimestre del año 2009.

La utilidad neta correspondiente al cuarto trimestre del año 2009 fue de B/. 20,479, muy similar a la del tercer trimestre del año 2009 que fue de B/. 19,614. Las utilidades netas de nuestros Centros Comerciales representaron el 1.45% de las ganancias totales del Grupo SUCASA correspondientes al cuarto trimestre del año 2009.

ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:

TIPO DE VALOR Y CLASE	VENCIMIENTO	TITULOS DE DEUDA AUTORIZADO	LISTADO BURSÁTIL
EMISIÓN SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA).			
(1) Bonos Corporativos	22 de noviembre 2015	US\$. 7,500,000.	B. V. P.
(2) Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$. 12,000,000.	B. V. P.
(3) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 10,000,000.	B. V. P.
(4) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 5,000,000.	B. V. P.
(5) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 17,000,000.	*****
(6) Bonos Corporativos	17 diciembre de 2019	US\$. 40,000,000.	B. V. P.
(7) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 25,000,000.	B. V. P.
(1) El 23 de noviembre de 2005 la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) emitió Bonos Corporativos por US\$. 7,500,000, los cuales fueron colocados a través de la Bolsa de Valores. Al 31 de diciembre de 2009 teníamos en circulación bonos por un valor de US\$. 5,089,274. La mencionada emisión pública de bonos consta de una sola serie, y devengan una tasa de interés flotante equivalente a Libor tres meses, mas un margen de 3.5%. Los bonos se amortizan mediante 40 pagos trimestrales abonando a capital.			
(2) El 30 de noviembre de 2006 la Comisión Nacional de Valores, mediante resolución # 270-06 autorizó a la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), un programa rotativo para la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$ 12,000,000. Los bonos serán emitidos en tantas series según lo establezca el emisor de acuerdo a sus necesidades. El plazo para el pago será de 10 años contados a partir de la emisión de cada serie. Los bonos tendrán un periodo de gracia para el pago a capital de hasta tres años, posterior a la emisión de cada serie. Luego se pagará el capital mediante abonos trimestrales consecutivos a partir del periodo de gracia que se hubiese establecido. Mediante resolución No. 65-07, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 12 de marzo de 2007, se establece que el Emisor podrá ejercer el derecho de redención anticipada a partir del tercer año de las respectivas fechas de emisión de cada serie. Los bonos devengarán una tasa de interés anual que podrá ser fija o variable a opción del Emisor. En el caso de ser tasa fija, los Bonos devengarán una tasa de interés que será determinada por el Emisor según la demanda del mercado. En el caso de ser tasa variable, los Bonos devengarán una tasa de interés			

equivalente a Libor tres meses mas un diferencial que será determinado por el Emisor según la demanda del mercado. La tasa variable será revisada y determinada trimestralmente. Al 31 de diciembre de 2009 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 11,508,312.

- (3) El 21 de septiembre de 2005 la Bolsa de Valores autorizó la venta Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 10,000,000. Estos VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. 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 en circulación ascendía a la suma de US\$. 6,995,000.
- (4) El 22 de febrero 2006 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 5,000,000. Estos VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. para sus necesidades de capital de trabajo y para refinanciar VCN's privados. Cada serie de VCN's que se emita tendrá su propia fecha de vencimiento que no será mayor de 360 días, y la tasa de interés será determinada por el suscriptor el día antes de su emisión. La tasa de interés de cada serie emitida podrá ser revisada mensualmente en cada fecha de pago de interés por los tenedores que representen la mayoría de los VCN's en circulación de cada Serie. Al 31 de diciembre de 2009 no teníamos en circulación VCN's de esta emisión.
- (5) El 20 de octubre de 2005 la Comisión Nacional de Valores, autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 17,000,000. Los VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., para cubrir sus necesidades de capital de trabajo. Los VCN's se emitirán a un plazo máximo de 360 días, y cada serie tendrá su fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de los intereses; y el plazo de vencimiento. Esta emisión de VCN's fue suscrita en su totalidad por varios bancos locales y su venta no pasó por la Bolsa de Valores de Panamá. Al 31 de diciembre de 2009 el monto de VCN's en circulación sumaban US\$. 13,835,000.
- (6) Mediante resolución No. 316-017, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 12 de diciembre de 2007, se autoriza a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 40,000,000. Estos bonos serán emitidos en una sola serie y pagarán una tasa de interés equivalente a LIBOR mas un margen de 2.5% revisable trimestralmente. La fecha de vencimiento de los bonos será el 17 de diciembre de 2019 y durante los primeros dos años no se abonará a capital. A partir del tercer año de su fecha de oferta se harán abonos a capital trimestralmente. Los fondos recaudados por la venta de los bonos, serán utilizados para la compra de propiedades y el refinanciamiento de obligaciones financieras. Los bonos serán garantizados por un fideicomiso a favor del cual se constituirá primera hipoteca sobre las nuevas propiedades que se están adquiriendo y sobre las propiedades que actualmente garantizan las obligaciones que se refinancien. Al 31 de diciembre de 2009 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 32,487,000.

- (7) Mediante resolución No. 149-08, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 4 de junio de 2008, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$ 25,000,000. Los VCN's se emitirán 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 lo determine el emisor para cada serie. El plazo máximo para el pago del capital será de 360 días. Al 31 de diciembre de 2009 teníamos VCN's en circulación por un valor de B/. 10,075,000.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO TRIMESTRAL

ESTADO DE RESULTADO	31 Dic 2009	30 Sep 2009	30 Jun 2009	31 Mar 2009
Ventas totales	17,667,061	15,729,337	15,155,978	16,585,484
Ganancia bruta en ventas	5,859,092	4,727,242	4,958,218	5,465,259
Margen de Ganancia Bruta	33.16%	30.05%	32.71%	32.95%
Otros ingresos en operaciones	313,789	151,987	136,731	201,464
Gastos generales y administrativos	3,544,316	3,365,010	3,426,230	3,425,980
Otros ingresos (egresos)	(712,223)	(702,571)	(966,419)	(955,419)
Utilidad Neta	1,413,808	741,960	515,231	1,071,513
Acciones emitidas y en circulación	840,100	840,100	840,100	840,100
Utilidad por acción	1.68	0.88	0.61	1.28
Depreciación y amortización	1,984,070	1,909,814	2,013,369	1,820,140

BALANCE GENERAL	31 Dic 2009	30 Sep 2009	30 Jun 2009	31 Mar 2009
Activo circulante	71,526,048	67,878,280	67,026,941	68,027,127
Activos totales	168,067,337	167,371,973	168,949,249	173,631,267
Pasivo circulante	50,766,663	51,576,828	52,137,133	56,347,088
Deuda a Largo Plazo	65,695,932	65,604,211	67,363,142	68,350,436
Capital Pagado	877,430	877,430	877,430	877,430
Utilidades Retenidas	50,727,312	49,313,504	48,571,544	48,056,313
Total de Patrimonio	51,604,742	50,190,934	49,448,974	48,933,743

RAZONES FINANCIERAS	31 Dic 2009	30 Sep 2009	30 Jun 2009	31 Mar 2009
Dividendo / Acción	1.07	1.07	1.07	1.07
Deuda Total / Patrimonio	2.26	2.33	2.42	2.55
Capital de Trabajo	20,759,385	16,301,452	14,889,808	11,680,039
Razón Corriente	1.41	1.32	1.29	1.21
Utilidad operativa/Gastos financieros	3.69	2.16	1.73	2.35

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

INFORMACIÓN RELEVANTE:

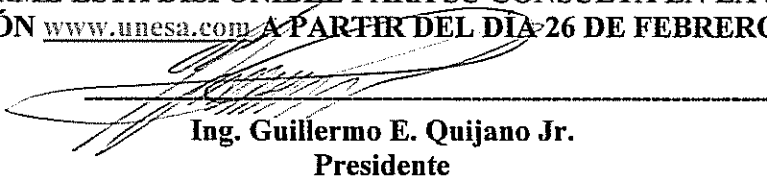
El día 2 de febrero de 2005 entró en vigencia la ley #6, que implementa un programa de equidad fiscal. Con la reglamentación de la mencionada ley se mantuvieron vigentes los incentivos para el desarrollo de actividades turísticas otorgados por la ley 8 del 14 de junio de 1994 y las resoluciones de gabinete #251, del 27 de noviembre de 1996, modificada por la resolución #34 de 28 de abril de 2004. Nuestros hoteles están amparados bajo esta ley y las mencionadas resoluciones. En el caso del hotel de Amador que inició operaciones en el año 2001 y del Hotel en Bocas del Toro que inició operaciones en el año 2008, están exonerados por 15 años en el pago del impuesto sobre la renta por estar ubicado en una Zona de Desarrollo Turístico.

En octubre de 2007 fuimos notificados de una demanda, por la suma de B/. 5,000,000.00 presentada por la sociedad Promotor of Real Estate Developments, S.A. y el Sr. Harmodio Barrios Dávalos, contra nuestra empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. por supuestos daños y perjuicios. La demanda reclama supuestos daños y perjuicios causados por una demanda presentada anteriormente contra ellos por Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. prohibiéndoles la utilización del nombre "TUCASA" en la promoción de sus viviendas. El nombre "TUCASA" era una marca registrada de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., y en nuestra opinión confundía a los posibles compradores de viviendas con la marca "SUCASA", que es la que utilizamos para promocionar la venta de nuestras viviendas. Este caso fue fallado en contra nuestra, pues el tribunal consideró que "casa" es un nombre genérico cuyo uso no es exclusivo de ninguna empresa. En la opinión de nuestros abogados la demanda instaurada por el Sr. Harmodio Barrios Dávalos y la sociedad Promotor of Real Estate Developments, S.A. no tiene mérito ni fundamento jurídico, ya que Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., actuó de buena fe al interponer las acciones legales contra la empresa Promotor of Real Estate Developments, S.A., por lo que considerábamos el uso indebido de una marca.

III PARTE

INFORMES FINANCIEROS ADJUNTOS

ESTE INFORME ESTÁ DISPONIBLE PARA SU CONSULTA EN LA SIGUIENTE DIRECCIÓN www.unesa.com A PARTIR DEL DÍA 26 DE FEBRERO DE 2010.



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

(Estados Financieros No Auditados)



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

Índice del Contenido

Balance de Situación Consolidado
Estado Consolidado de Utilidad
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros Consolidados

	Anexo
Anexo de Consolidación – Información sobre el Balance de Situación	1
Anexo de Consolidación – Información sobre las Utilidades (Pérdidas) y Utilidades no Distribuidas (Déficit Acumulado)	2



SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)


Balance de Situación Consolidado

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		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
		<u>37,421,954</u>	<u>42,399,744</u>
Menos reserva para cuentas incobrables	6	<u>(30,849)</u>	<u>(168,011)</u>
Cuentas por cobrar, neto		<u>37,391,105</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 y respuestos		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 acciones, neto	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	4,127,166	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	574,953	550,305
Total de los activos		<u><u>168,067,337</u></u>	<u><u>174,414,127</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.


Lic. Roberto Kao M.
CPA No.1550

<u>Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</u>	<u>Nota</u>	<u>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		<u>419,480</u>	<u>494,945</u>
Bonos por pagar, neto		<u>48,665,106</u>	<u>49,905,092</u>
Cuentas por pagar:			
Proveedores		3,423,103	7,678,041
Compañías afiliadas	4	2,942,386	4,306,020
Partes relacionadas		1,466	1,466
Dividendos por pagar		2,160,274	1,348,460
Otras		<u>1,107,875</u>	<u>1,545,324</u>
Total de cuentas por pagar		<u>9,635,104</u>	<u>14,879,311</u>
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	19	280,431	230,713
Impuesto sobre la renta por pagar		<u>4,660</u>	<u>486,137</u>
Total del pasivo		<u>116,462,595</u>	<u>125,649,881</u>
Compromisos	21,22		
Patrimonio de los accionistas:			
Acciones nominativas con valor nominal de B/.1.00 cada una. Autorizadas 840,100; emitidas y en circulación 840,100 en 2009 y 2008		840,100	840,100
Capital adicional pagado		71,718	71,718
Descuento en ventas de acciones		(34,388)	(34,388)
Utilidades no distribuidas		<u>50,727,312</u>	<u>47,886,816</u>
Total de patrimonio de los accionistas		<u>51,604,742</u>	<u>48,764,246</u>
Total de los pasivos y patrimonio		<u>168,067,337</u>	<u>174,414,127</u>

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Utilidad

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 afiliadas	4	297,750	282,587
Ingresos por alquiler		58,465	51,292
Ingresos ganados en financiamiento		43,071	111,424
Otros ingresos (egresos) 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	4,8,9,10,17,18	13,761,536	13,268,242
Utilidad en operaciones		<u>8,052,246</u>	<u>8,710,486</u>
Costos de financiamiento, 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	13	(840,154)	(1,079,646)
Amortización de costos de emisión de bonos		(200,878)	(286,895)
Otros ingresos (egresos)		<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		4,715,614	5,523,776
Impuesto sobre la renta, estimado	19	(923,384)	(912,480)
Impuesto sobre la renta diferido		<u>(49,718)</u>	<u>(230,713)</u>
		<u>(973,102)</u>	<u>(1,143,193)</u>
Utilidad neta		<u>3,742,512</u>	<u>4,380,583</u>
Utilidad neta por acción		<u>4.45</u>	<u>5.21</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.



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

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 pagado adicional</u>	<u>Descuento en venta de acciones</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Total del patrimonio de los accionistas</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2007	840,100	71,718	(34,388)	43,904,153	44,781,583
Utilidad neta - 2008	0	0	0	4,380,583	4,380,583
Dividendos declarados	0	0	0	(397,920)	(397,920)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	840,100	71,718	(34,388)	47,886,816	48,764,246
Utilidad neta - 2009	0	0	0	3,742,512	3,742,512
Dividendos declarados	0	0	0	(902,016)	(902,016)
Saldo al 31 de diciembre de 2009	<u>840,100</u>	<u>71,718</u>	<u>(34,388)</u>	<u>50,727,312</u>	<u>51,604,742</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.



SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

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>
Actividades de operación		
Utilidad neta	3,742,512	4,380,583
Partidas para conciliar la utilidad neta con el flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Provisión para cuentas incobrables	129,738	181,263
Depreciación y amortización	7,727,393	6,430,609
Amortización de costos de emisión de bonos	200,878	286,895
Gastos de intereses	4,934,469	5,102,797
Resultado de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo	<u>16,734,990</u>	<u>16,382,147</u>
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Cambios en cuentas e hipotecas por cobrar	3,092,377	1,948,976
Cambio en inventarios	(3,277,112)	(23,215,845)
Cambio en otros activos	119,209	570,626
Cambio en cuentas y gastos acumulados por pagar	(4,317,266)	3,030,482
Intereses pagados	(4,773,692)	(5,234,262)
Cambio en otros pasivos	115,103	2,599,313
Flujos de efectivo de las actividades de operación	<u>7,693,609</u>	<u>(3,918,563)</u>
Actividades de inversión		
Adquisición de activos fijos-neto de retiro	(2,562,503)	(11,137,548)
Producto de la venta de otras inversiones y bonos redimidos	650	9,067
Aumento en plazo fijo	2,207	0
Cambios en las cuentas por cobrar afiliada	223,215	1,338,673
Cambios en cuentas por cobrar a cías. relacionadas	31,664	(1,382,632)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	<u>(2,304,767)</u>	<u>(11,172,440)</u>
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
Abonos a obligaciones de terreno	(1,702,000)	(1,917,631)
Bonos redimidos y abonos	(1,315,451)	(9,451,859)
Dividendos pagados	(902,016)	(397,920)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento	<u>(4,885,160)</u>	<u>16,764,792</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>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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

(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 período 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, y solamente 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.

(b) Bases de medición

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

(c) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros consolidados están expresados en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (\$) de los Estados Unidos de América. . El balboa es la moneda funcional del Grupo y está a la par y es de libre cambio con el dólar (\$) de los Estados Unidos de América.

(d) Uso de estimaciones y juicios

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



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

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

(3) Resumen de las políticas importantes de contabilidad

(a) Principios de consolidación

(i) Subsidiarias

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

(ii) Transacciones eliminadas en consolidación

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

(b) Instrumentos financieros

(i) Instrumentos financieros no derivados

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Cuentas por cobrar y por pagar

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

Valores mantenidos hasta su vencimiento

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

Otros

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

(ii) Capital en acciones

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

(c) *Inventarios*

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

(i) Reconocimiento y medición

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

(ii) Activos bajo arrendamientos financieros

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

(iii) Costos subsecuentes

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

(iv) Depreciación

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

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

(e) *Propiedades de inversión*

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

(f) *Deterioro*

(i) Activos financieros

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

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

futuros estimados del activo.

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

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

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

(ii) *Activos no financieros*

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

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

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

(g) *Bonos por pagar*

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

(h) *Dividendos*

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

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

(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
- El pago del abono inicial
- Carta de compromiso bancario emitida por el remanente de la deuda.
- 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 ventajas, 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

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

Los ingresos se reconocen cuando los riesgos y ventajas 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

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

financieros cuando se incurren.

(ii) **Gastos de arrendamiento operacional**

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

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

(l) **Impuesto sobre la renta**

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

El impuesto diferido se reconoce utilizando el método de balance de situación, considerando las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. La cantidad provisionada de impuesto diferido se basa en la manera esperada de realización o liquidación del valor en libros de los activos y pasivos, utilizando las tasas vigentes a la fecha del balance.

El impuesto diferido activo se reconoce únicamente cuando es probable que existirán beneficios futuros contra los cuales las pérdidas y créditos fiscales puedan ser utilizados. Los activos por impuesto diferido se eliminan cuando ya no es probable que se generen beneficios futuros para ser utilizados.

(m) **Utilidad neta por acción**

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

(n) **Información de segmento**

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

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

	2009	2008
Efectivo en banco: Banco General, S. A.	<u>946,011</u>	<u>642,521</u>
Efectivo en banco: Banco Panamá, S. A.	<u>843,099</u>	<u>119,313</u>
Equivalente de efectivo: Banco General, S. A.	<u>555,091</u>	<u>0</u>
Equivalente de efectivo: Banco Panamá, S. A.	<u>0</u>	<u>620,000</u>
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	<u>21,193</u>	<u>53,043</u>
	<u>25,675,739</u>	<u>27,262,588</u>
Cuentas por cobrar a relacionadas:		
Guayacanes, S. A.	131,239	124,623
Agroganadera Río Gaimito, S. A.	221,434	260,517
Franquicias Latinoamericanas, S. A.	110,891	110,087
Otras	<u>4,101</u>	<u>4,102</u>
	<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.	<u>2,700,000</u>	<u>1,380,780</u>
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.	<u>29,077</u>	<u>65,762</u>
	<u>2,942,386</u>	<u>4,306,020</u>
Ingresos de afiliadas	<u>297,750</u>	<u>282,587</u>
Intereses pagados en financiamientos:		
Banco General, S. A.	<u>185,583</u>	<u>201,457</u>
Banco Panamá, S. A.	<u>23,074</u>	<u>0</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

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

	2009	2008
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

	2009	2008
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 provisión para cuentas incobrables, se presenta de la siguiente manera:

	2009	2008
Saldo al inicio del año	168,011	29,335
Provisión del año	129,738	181,263
Cargos contra la provisión	<u>(266,900)</u>	<u>(42,587)</u>
Saldo al final del año	<u>30,849</u>	<u>168,011</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 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.

	2009	2008
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 diciembre de 2008</u>		
	Terrenos	Inmuebles y locales comerciales	Total	Terrenos	Inmuebles y locales comerciales	Total
Costo						
Al inicio del año	164,946	1,577,438	1,742,384	142,224	1,542,640	1,684,864
Adiciones	0	0	0	22,722	34,798	57,520
Ventas y descartes	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</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	0	47,163	47,163	0	42,369	42,369
Ventas y descartes	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</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>

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 (Diciembre 2008: igual) el Grupo no había determinado los valores razonables de estas propiedades.

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

(9) Equipo en arrendamiento, Neto

	2009	2008
Costo		
Al inicio del año	13,237,147	11,801,971
Adiciones	1,162,028	2,118,536
Ventas y descartes	(316,422)	(683,360)
Reclasificación	<u>(1,746,298)</u>	<u>0</u>
Al final del año	<u>12,336,455</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		
Al final del año	<u>4,127,166</u>	<u>6,392,642</u>

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

(10) Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo

	31 de diciembre de 2009						
	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	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	(502,986)
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						Total
	Terrenos	Casas modelos	Edificios y Mejoras	Maquinaria y equipos	Mobiliarios y equipos de hotel	Mobiliarios y equipos de oficina y otros	
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 (Diciembre 2008: B/.4,316,905), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.3,017,511 (Diciembre 2008: B/.2,809,825) y cargo a gastos generales y administrativos por B/.2,224,801 (Diciembre 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
Banesco	0	0	0	0	0	0
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

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

HSBC Bank USA	550,000	0	550,000	250,000	0	250,000
Banco Panamá, S. A.	<u>2,700,000</u>	<u>0</u>	<u>2,700,000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
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>

Préstamos hipotecarios:

Para el período terminado el 31 de diciembre de 2009, los 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% (Diciembre 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% (Diciembre 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% (Diciembre 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 estableció 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.

(13) Bonos por pagar

Al 31 de diciembre de 2009 el Grupo mantiene obligaciones derivadas de los bonos que formalizó mediante ofertas públicas en los años 2007, 2006, 2005. Estas se describen de la siguiente manera:

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

	Tasa de Interés	Valor Total Autorizado	Saldo de los Valores Emitidos y en Poder de Terceros	
			2009	2008
Emisión pública 2007				
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
Emisión pública 2006				
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
Emisión pública 2005				
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>59,500,000</u>	<u>5,089,273</u> <u>49,084,586</u>	<u>5,913,037</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 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:

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 macro títulos 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



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

(2) años, posterior a la fecha de oferta. Los Bonos devengarán una tasa de interés anual equivalente a LIBOR tres (3) meses más un margen de 2.5%. Esta será revisable trimestralmente cada día de pago hasta la fecha de vencimiento de la Emisión.

- (b) El Banco General, S. A., actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los bonos están respaldados por el crédito general de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias: Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Constructora Corona, S. A., Distribuidores Consolidados, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc, en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre las propiedades que se estarán adquiriendo, y algunas de las propiedades que garantizan las obligaciones financieras que se están refinanciando con el producto de ésta Emisión. El valor de las propiedades hipotecadas deberán cubrir 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.
- (e) El Emisor podrá redimir los Bonos, una vez transcurridos tres (3) años a partir de la fecha de oferta, en cualquier día de pago con notificación al Agente de Pago, Registro y Transferencia con 30 días de anticipación, a un precio de 100% del valor nominal.

Emisión 2006

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

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

capital de los bonos emitidos y en circulación.

- (e) A opción del Emisor, todos los bonos de una serie o más podrán ser redimidos de forma anticipada, sin costo o penalidad alguna para el Emisor, a partir de los tres meses respectivos a su fecha de emisión.

Emisión 2005

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

(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 (Diciembre 2008: B/.458,450), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

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



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

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

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

	31 de diciembre de 2009			31 de diciembre de 2008		
	Equipo en arrendamiento, Neto	Inmueble, mobiliario y equipo, neto	Total	Equipo en arrendamiento, neto	Inmueble, mobiliario y equipo, neto	Total
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
	5,501,193	8,403,143	13,904,336	4,970,257	6,797,867	11,768,124
Menos depreciación acumulada	2,749,222	3,111,595	5,860,817	1,703,351	1,922,411	3,625,762
	<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 futuros mínimos durante los años de duración de estos contratos de arrendamiento financiero, es como sigue:

	2009	2008
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	6,473,487	8,014,919
Menos cargos financieros	(541,502)	(783,931)
Valor presente de los pagos mínimos netos	<u>5,931,985</u>	<u>7,230,988</u>

(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:

	2009	2008
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

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

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	129,738	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	<u>897,540</u>	<u>782,363</u>
	<u>13,761,536</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:

	2009	2008
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	<u>173,035</u>	<u>250,511</u>
	<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).

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).

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

(19) Impuestos

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

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por las compañías para el período terminado el 31 de diciembre de 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:

	<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 que opera bajo la franquicia Hotel Country Inn & Suites- By Carlson.



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

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

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

	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	30,061,687	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	9,555,306	3,288,227	5,519,031	5,776,459	5,755,784	204,566	195,029	21,009,811	21,025,150
% de costo sobre ventas	75%	76%	71%	68%	21%	20%			68%	67%
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	3,734,246	3,653,568	4,413,553	4,292,009	88,011	80,934	13,761,536	13,268,242
Utilidad en operaciones	6,426,918	4,787,720	-131,223	2,069,655	1,639,996	1,739,016	116,555	114,095	8,052,246	8,710,486
Costos financieros	(1,759,759)	(1,712,613)	(921,630)	(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	(1,053,053)	1,246,707	987,932	1,092,349	113,576	109,613	4,715,614	5,523,776
Impuesto sobre la renta, estimado	889,311	654,371	0	225,225	0	0	34,073	32,884	923,384	912,480
Impuesto sobre la renta diferido	49,718	230,713							49,718	230,713
	939,029	885,084	0	225,225	0	0	34,073	32,884	973,102	1,143,193
Utilidad neta	3,728,130	2,190,023	(1,053,053)	1,021,482	987,932	1,092,349	79,503	76,729	3,742,512	4,380,583
	Vivienda		Equipos		Hoteles		Locales Comerciales		Consolidados	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Total activos	127,470,314	127,216,256	20,011,540	25,714,826	19,342,299	19,936,592	1,243,184	1,546,453	168,067,337	174,414,127
Total pasivos	84,873,042	87,981,253	16,675,976	21,668,311	14,838,857	15,925,597	74,720	74,720	116,462,595	125,649,881

(21) Compromisos y contingencias

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

(22) Principales leyes y regulaciones aplicables

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

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

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 (FECI): 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

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

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

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

Riesgo de crédito

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

Cuentas y préstamos por cobrar

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

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

de crédito en clientes específicos dentro de las carteras de préstamos y cuentas por cobrar.

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

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

Riesgo de moneda

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

Riesgo de liquidez

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

(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 balance de situación consolidado se determina de la siguiente manera:

a) *Efectivo/cuentas por cobrar/dividendos por pagar/otras cuentas por pagar*

Para los instrumentos financieros anteriores, el valor en los libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

b) *Inversiones mantenidas hasta el vencimiento*

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

Administración de capital

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

Cada acción común tiene derecho a voto en las Asambleas de Junta de Accionistas. No existen acciones preferidas. El Grupo está obligado por la emisión de bonos a mantener una

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

relación de endeudamiento financiero neto a patrimonio que no exceda de uno punto cincuenta (1.50) a uno (1), ni reducir su capital social autorizado.

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

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

(a) Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar

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

(b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

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

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 1

Anexo de Consolidación - Información sobre el Balance de Situación

31 de diciembre de 2009

(Expresado en Balboas)

<u>Activos</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	Sanno Investors Ltd.	Hoteles del Caribe, S. A.
Efectivo y equivalente de efectivo	4,192,815		4,192,815	3,077,066	745,060	370,689
Depósito a plazo fijo	151,793		151,793	0	0	151,793
Cuentas por cobrar:						
Clientes	10,095,920		10,095,920	9,731,682	0	364,238
Hipotecas	207,712		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
Partes relacionadas	467,665		467,665	467,620	0	45
Varios	974,918		974,918	971,880	646	2,192
	37,421,954	-8,551,264	45,973,218	38,216,597	1,238,854	6,517,767
Menos reserva para cuentas incobrables	30,849		30,849	6,849	0	24,000
Total de cuentas por cobrar, neto	37,391,105	-8,551,264	45,942,369	38,209,748	1,238,854	6,493,767
Inventarios:						
Unidades de viviendas terminadas	7,384,991		7,384,991	7,384,991	0	0
Costo de construcciones en proceso	37,170,232		37,170,232	37,170,232	0	0
Terrenos	36,318,819		36,318,819	36,318,819	0	0
Equipo de construcción, piezas, repuestos. Y mat de const.	9,813,097		9,813,097	9,813,097	0	0
Otros	208,553		208,553	0	105,833	102,920
Total de inventarios	90,895,692	0	90,895,692	90,687,139	105,833	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		430,984	278,944	38,439	112,601
Propiedades de inversión, neto	1,229,690		1,229,690	1,229,690	0	0
Equipos en arrendamiento, neto	4,127,166		4,127,166	4,127,166	0	0
Inmuebles y maquinarias, 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		20,582,291	15,458,552	1,148,040	3,975,699
Inmuebles, maquinaria 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		25,030	22,108	1,000	1,922
Otros activos	574,953		574,953	511,541	14,845	48,567
	168,067,337	-24,021,264	192,088,601	167,038,762	10,599,235	14,450,604

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 1, continuación

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

(Expresado en Balboas)

<u>Pasivo y patrimonio de los Accionistas</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hotels del Caribe, S. A.</u>
Préstamos por pagar	41,336,569		41,336,569	41,336,569	0	0
Terrenos por pagar	5,098,000		5,098,000	5,098,000	0	0
Bonos por pagar	48,665,106		48,665,106	48,665,106	0	0
Cuentas por pagar:						
Proveedores	3,423,103		3,423,103	3,269,223	107,838	46,042
Compañías afiliadas	2,942,386	-8,551,264	11,493,650	8,195,167	1,224,151	2,074,332
Partes relacionadas	1,466		1,466	1,466	0	0
Dividendos por pagar	2,160,274		2,160,274	2,159,573	0	701
Otras	1,107,875		1,107,875	572,709	53,843	481,323
Total de documentos y 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		984,684	853,138	55,374	76,172
Ingresos diferidos	71,698		71,698	6,756	0	64,942
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	378,138		378,138	378,138	0	0
Depósitos de clientes	4,076,220		4,076,220	3,952,915	3,875	119,430
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar	5,931,985		5,931,985	5,837,989	93,996	0
Impuesto sobre la renta diferido	280,431		280,431	280,431		
Impuesto sobre la renta por pagar	4,660		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 de los accionistas:						
Capital en acciones	840,100	-15,470,000	16,310,100	840,100	10,000,000	5,470,000
Capital adicional pagado	71,718		71,718	61,718	0	10,000
Descuentos en venta de acciones	-34,388		-34,388	-34,388	0	0
Utilidades no distribuidas	50,727,312		50,727,312	45,559,492	-939,842	6,107,662
Total del patrimonio de los accionistas	51,604,742	-15,470,000	67,074,742	46,426,922	9,060,158	11,587,662
	168,067,337	-24,021,264	192,088,601	167,038,762	10,599,235	14,450,604

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 2

Anexo de Consolidación - Información sobre las Utilidades no Distribuidas
Año terminado el 31 de diciembre de 2009

(Expresado en Balboas)

	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	Sanno Investors Ltd.	Hoteles del Caribe, S. A.
Ventas netas:						
Viviendas	37,024,118		37,024,118	37,024,118	0	0
Terrenos	9,375,759		9,375,759	9,375,759	0	0
Viveres y bebidas	662,358		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		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	65,137,860	-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		3,687,729	3,687,729	0	0
Viveres y bebidas	236,895		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		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
Ganacia bruta en ventas	21,009,811	-2,538	21,012,349	15,235,890	1,532,699	4,243,760
Otros ingresos(egresos) de operaciones:						
Ingresos por servicios a afiliadas	297,750	-24,274	322,024	82,024	0	260,000
Ingresos por Alquiler	58,465		58,465	58,465	0	0
Ingresos ganados en financiamiento	43,071		43,071	43,071	0	0
Otros Ingresos (egresos) operacionales	404,685		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	13,761,536	7,976	13,753,560	9,340,007	1,898,572	2,514,981
Egresos compañías afiliadas	0	-34,788	34,788	0	13,594	21,194
Utilidad en operaciones	8,052,246	0	8,052,246	6,447,038	-390,815	1,996,023
Costos de financiamientos, neto:						
Intereses ganados sobre depósitos a plazo fijo y financiamiento	29,629		29,629	23,669	5,960	0
Intereses pagados en financiamientos bancarios	-2,326,437		-2,326,437	-2,315,269	-10,633	-535
Intereses pagados sobre bonos	-840,154		-840,154	-834,980	0	-5,174
Amortización de costo de emisión de bonos	-200,878		-200,878	-200,878	0	0
Varios, neto	1,208		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 antes del impuesto sobre la renta	4,715,614	0	4,715,614	3,120,788	-395,488	1,990,314
Impuesto sobre la renta, estimado	923,384		923,384	923,384	0	0
Impuesto sobre la renta diferido	49,718		49,718	49,718		
	973,102		973,102	973,102	0	0
Utilidad neta	3,742,512	0	3,742,512	2,147,686	-395,488	1,990,314
Utilidades no distribuidas al inicio del año	47,886,816		47,886,816	44,313,622	-544,354	4,117,348
Dividendos declarados	-902,016		-902,016	-902,016	0	0
Utilidades no distribuidas al final del año	50,727,312	0	50,727,312	45,559,492	-939,842	6,107,662

CERTIFICACION

HSBC INVESTMENT CORPORATION (PANAMA), S.A., autorizada para ejercer el negocio de fideicomiso al amparo de la licencia FID3-93 de 26 de octubre de 1993, en su calidad de agente fiduciario certifica:

1. Que, el 22 de noviembre de 2006, SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), realizó una Emisión de Bonos Corporativos en forma nominativa, 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 hasta por un valor de US\$12,000,000.00.
2. Que dicha Emisión fue autorizada por la COMISION NACIONAL DE VALORES mediante Resolución No. CNV 270-06 del 30 de noviembre de 2006.
3. Que, al 31 de diciembre de 2009 el saldo de los Bonos Emitidos y en Circulación era de US\$11,508,312.50 y que los mismos estaban garantizados según el detalle que a continuación presentamos:

Bonos emitidos y en circulación	11,508,312.50
Cobertura requerida	<u>125%</u>
Monto requerido en garantía	14,385,390.63

Garantía

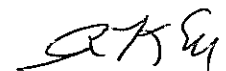
- Primera Hipoteca y anticresis sobre Bienes Inmuebles (valor s/demanda comercial):

Fincas No.223, 204 – 223,208	1, 775,000.00	
Finca No.6, 382	13, 000,000.00	
Finca No.97, 029	1, 275,000.00	
Finca No.71, 609	<u>680,000.00</u>	
Total		16, 730,000.00

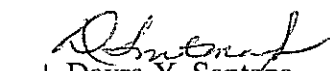
- Cuenta Corriente HSBC Bank \$ 100.00

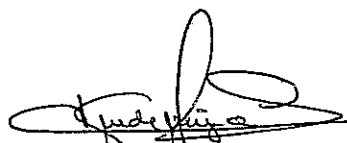
Excedente en garantía 2, 344,709.37

4. Que, según lo antes indicado los saldos se encuentran de acuerdo a los márgenes de garantía exigidos en el contrato de fideicomiso suscrito entre El Emisor y nosotros el día 29 de agosto de 2006.



EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 31 de diciembre de 2009.


Dayra Y. Santana
Firma Autorizada


Glenda Mujica
Firma Autorizada



BG Trust, Inc.

Subsidiaria de  BANCO GENERAL

10(302-01)223-19

18 de enero de 2010

Señores
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES
Ciudad.-

**REF.: FIDEICOMISO DE GARANTÍA DE LA EMISIÓN DE BONOS DE
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (7.5MM)**

Estimados señores:

En nuestra condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la emisión de bonos por US\$7,500,000.00 realizada por **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.**, por este medio certificamos que al 31 de diciembre de 2009, los bienes que constituían el patrimonio fideicomitado eran los siguientes:

1. Primera Hipoteca y Anticresis hasta la suma de **US\$7,500,000.00** sobre la Finca No.230160, inscrita a la Ficha 357952, Asiento 10135 y Tomo No.2006 de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá.

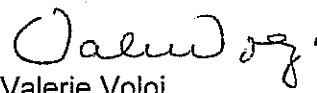
Sin otro particular nos despedimos, quedando a su disposición para atender cualquier consulta sobre este particular.

Atentamente,

BG Trust, Inc.


Sofía de Peng
Subgerente

SP/VV/lyg


Valerie Voloj
Gerente



BG Trust, Inc.

Subsidiaria de  BANCO GENERAL

10(302-01)226-19

18 de enero de 2010

Señores
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES
Ciudad.-

**REF.: Fideicomiso de Garantía de la Emisión Pública de Bonos de
Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. por \$40,000,000.00**

Estimados señores:

En nuestra condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la emisión pública de bonos por US\$40,000,000.00 realizada por **Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA)** por este medio certificamos que al 31 de diciembre de 2009, formaban parte del mencionado fideicomiso los siguientes bienes y garantías:

1. Fianzas Solidarias a favor del Fiduciario de las sociedades Caribbean Franchise Development Corp., Inmobiliaria Sucasa, S.A., Inversiones Sucasa, S.A., Unión Nacional de Empresas, S.A. , Constructora Corona, S.Á. y Hoteles del Caribe, S.A.
2. Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Fiduciario hasta por la suma de US\$40,000,000.00, sobre cuarenta y cuatro (44) bienes inmuebles propiedad del Emisor y de los Garantes Hipotecarios (Caribbean Franchise Development Corp., Inmobiliaria Sucasa, S.A., Inversiones Sucasa, S.A.), según se detallan en la Escritura Pública No.6934 de 31 de marzo de 2008, adicionada mediante Escritura Pública No.9172 de 29 de abril de 2008, inscrita a Ficha 255634, Documento 1339068, Sección de Hipotecas del Registro Público.

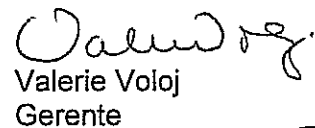
Quedamos a su disposición para atenderle en caso de requerir alguna información adicional o aclaración sobre lo anterior.

Atentamente,

BG TRUST, INC.


Sofía de Peng
Subgerente

SP/VV/yg


Valerie Voloj
Gerente

