



Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
FORMULARIO IN-T
TRIMESTRE TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2010

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

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:

Según informes de la Contraloría General de la República, la economía Panameña aceleró su ritmo entre los meses de abril a junio de 2010, logrando un crecimiento del 6.3%. El crecimiento obtenido durante el segundo trimestre reflejó un fuerte incremento en el consumo, tanto del sector público como privado, además de un pequeño aumento en las exportaciones de servicios. Sin embargo, la inversión privada y la del Sector Público No Financiero se redujo, lo mismo que las exportaciones de bienes.

Para el semestre comprendido entre el 1 de enero al 30 de junio de 2010, se estima que el crecimiento económico acumulado fue del 6.1%, lo que continua siendo muy positivo. El incremento en el consumo, que ha sido el motor de la economía, se mantuvo durante el primer semestre del año 2010, como lo refleja la recaudación del ITBM, impuesto sobre las ventas, que se incrementó en 14.8% al compararlo con el primer semestre del año anterior. La importación de bienes de capital se incrementó en 12.8% durante el primer semestre del año 2010 al compararlo con igual período del año anterior, destacándose los equipos para la

construcción que se incrementaron en 17.9%, lo cual refleja las expectativas de crecimiento que se proyectan en el sector de la construcción, resultado de los trabajos de ampliación del Canal de Panamá y por la implementación del extenso programa de inversiones en infraestructuras públicas anunciado por el Gobierno Nacional. El tránsito de buques por el canal se redujo en 4% durante el primer semestre del año 2010, comparativamente con igual período del año anterior, lo cual refleja la desaceleración que afecta la economía mundial. Sin embargo, y como resultado de la política de peajes implementada por la ACP, los ingresos por peajes solo disminuyeron en solo el 0.1% durante el primer semestre del año 2010. Las exportaciones de bienes disminuyeron en 8.1% durante el primer semestre del año 2010, al compararlas con las del primer trimestre del año anterior, afectadas principalmente por una caída importante en las exportaciones de frutas y productos del mar. La entrada de pasajeros reflejó un incremento del 11.5%; el número de visitantes aumentó en 7.4%; y el gasto turístico subió en 13.9% durante el primer semestre del año 2010, al compararlo con igual período del año anterior. La ocupación hotelera se ubicó en el 66.7% para el primer semestre del año 2010, lo cual reflejó un incremento del 6.8% sobre igual período del año anterior. Los permisos de construcción se redujeron el 48.5%; la producción de concreto bajó en 26.7%; y la de cemento en disminuyó en 13.8%, durante el primer semestre del año 2010, al compararlos con igual período del año anterior. Los servicios de reexportaciones de la Zona Libre de Colon se incrementaron en 7% y los de Puertos y Logística aumentaron en 22.6% durante el primer semestre del año 2010, al compararlos con los del primer semestre del año 2009. La cartera total de los préstamos bancarios aumentó en 7.1%, destacándose los de construcción que se incrementaron en 15% y los hipotecarios que aumentaron en 13.3%, reflejando la política adoptada por los Bancos de continuar financiando el avance de los proyectos ya iniciados al momento de producirse la crisis financiera internacional. La cartera de préstamos para el consumo personal se incrementó en 6.8% durante el primer semestre del año 2010, al compararlo con igual período del año anterior, lo cual ha beneficiado la demanda nacional.

Las proyecciones económicas para el año 2010 se ven positivas, aunque amenazadas por el débil crecimiento que se está dando en el consumo privado en Estados Unidos y los abultados déficits fiscales que se reflejan en algunas economías Europeas. Sin embargo, las perspectivas del sector externo han mejorado estimándose una recuperación económica en la mayoría de los países. Se prevé que el Comercio Mundial se recuperará durante el año 2010, lo cual beneficiará a nuestras exportaciones; el tránsito por el canal; el movimiento de contenedores en los puertos panameños; y las actividades de la Zona Libre de Colón. Sin embargo, será la demanda interna el motor que impulsará nuestro crecimiento económico durante el año 2010. La demanda se intensificará en la medida que se desarrolle el plan masivo de inversiones públicas anunciadas por el Gobierno Nacional, más los gastos relacionados con la ampliación del Canal. Además, se espera que la inversión en el sector privado mejore, especialmente en las viviendas de precios bajos y medianos. También se espera que se reactive la inversión privada en construcciones comerciales, tales como hoteles y proyectos hidroeléctricos. Se prevé que el sistema financiero mantendrá un alto nivel de liquidez y que las tasas de interés se mantendrán bajas durante el año 2010. Se estima que el nivel del desempleo se mantendrá cerca del 6.8% y se espera que el Índice de Precios al Consumidor se incremente al 3.2%, durante el año 2010. Según las proyecciones revisadas de INDESA, se estima que para el año 2010 el Producto Interno Bruto tendrá un crecimiento real del 6%, lo cual es muy positivo.

El crecimiento de la industria de la construcción se ha estado recuperando a partir del tercer trimestre del año 2009 y se espera que la actividad tenga un crecimiento de 5% durante el año 2010, basados en los permisos de construcción ya aprobados durante el año 2009. Al mes de agosto del 2010 los permisos de construcción aprobados en la ciudad de Panamá se redujeron

en 48.4%. Para esa fecha la producción acumulada de Concreto disminuyó en 23.1% y la de cemento se redujo en 10.7%. Sin embargo, tanto los bancos como los desarrolladores proyectan buenas oportunidades en el mercado inmobiliario para la construcción de residencias con valores de hasta B/. 100,000, pero aún ven limitaciones en el desarrollo de viviendas por encima de ese precio. Se calcula que actualmente existe una sobreoferta de más de 5,000 de unidades residenciales con costos superiores a los B/. 250,000. y que la venta de este inventario de viviendas tomará entre 24 a 40 meses, lo cual afectará la construcción de nuevos proyectos. En agosto de 2009 el Gobierno Nacional emitió el Decreto Ejecutivo No. 55, por medio del cual se creó el programa denominado Fondo Solidario de Vivienda, mediante el cual se otorga un aporte de B/. 5,000 a las personas que adquieran una vivienda con valor de hasta B/. 30,000, lo cual ha incentivado la venta de este tipo de viviendas. Por otro lado en el sector comercial también se nota una sobre oferta en oficinas, lo cual afectará la construcción de nuevos edificios de oficinas hasta tanto se reduzcan los inventarios de espacios disponibles.

La actividad turística que se había estado desacelerando durante el año 2009, empezó a recuperarse a partir del mes de septiembre de ese año. Al 31 de agosto de 2010 el número de visitantes se incrementó en 10.9% y el gasto turístico aumentó en 15.4%, al compararlo con el mismo mes del año anterior. Se proyecta que durante el año 2010 el turismo aumentará en 7%, para incrementarse en 10% durante los años 2011 y 2012. Para atender esa demanda actualmente se está incrementando la capacidad hotelera, con la construcción de 10,000 cuartos adicionales en todo el país los cuales deberán estar listos para ocupar durante los próximos tres años.

El Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) refleja que el crecimiento económico se ha estado acelerando durante el año 2010. Para el mes de agosto de 2010 el crecimiento económico fue del 6.4%, comparado con el año anterior. El promedio del crecimiento del IMAE durante los primeros 8 meses del año 2010 ha sido de 5.23%. Desde el mes de septiembre de 2009 el índice de crecimiento económico ha sido positivo. El crecimiento real proyectado del Producto Interno Bruto anualizado para el año 2010 se estima en alrededor del 6.%.

La desaceleración económica reflejada durante el año 2009 tuvo su aspecto positivo al lograrse frenar la inflación, que afecta negativamente 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 aumentó el año anterior. El índice de los precios de los alimentos y bebidas, que son los que más afectan la capacidad de compra de la mayoría de los consumidores, no se incrementó durante el año 2009, reflejando el desempeño de los precios nacionales e internacionales de los productos. Como resultado del crecimiento económico que se proyecta para el año 2010 a nivel mundial se proyecta que la inflación subirá al 3.2%, lo cual todavía es una tasa baja que no debe crear presiones sociales que pudieran afectar la estabilidad del país. En el mes de septiembre del año 2010, el índice de precios al consumidor se incrementó en 4.2%, lo cual representó el incremento mensual más alto del año. El promedio del incremento del IPC para el año 2010 ha sido del 3.18%.

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, la empleomanía se mantiene

alta, lo cual beneficia la estabilidad social de país y se espera que mantenga a niveles similares durante el año 2010. Para el año 2010 se estima que la tasa de desempleo se mantendrá en 6.8%.

El 99.65% de 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, restaurantes y hoteles.

Durante el año 2009 el crecimiento de la industria de la construcción se desaceleró. El valor de los permisos para nuevas construcciones, adiciones y reparaciones a nivel nacional, disminuyeron en 15.31% durante el año 2009. En la ciudad de Panamá los permisos de construcción se contrajeron en 0.6% durante el año 2009, y al mes de agosto del 2010 se habían reducido en 48.4%. Para el primer trimestre del año 2010 la actividad tuvo un crecimiento del 4.5% impulsado por el inicio de nuevos proyectos sobre todo de infraestructuras, que se encuentran en sus etapas de movimiento de tierra, excavaciones y dragados. Sin embargo, es necesario destacar que la demanda en el mercado de viviendas para personas de ingresos medios-bajos se mantiene creciendo. Este sector corresponde a familias panameñas que no se han visto afectadas en sus ingresos, resultado del desempeño positivo de nuestra economía, y que invierten en la compra de su vivienda por necesidad y no para especular. Para el año 2010 se proyecta la construcción de 1,691 viviendas de interés social, lo cual representará un incremento del 39% sobre el año 2009, cuando se construyeron 1,217 viviendas.

Durante el año 2009 la producción acumulada de concreto se redujo en 10.9%, al compararlo con igual periodo del año anterior. La producción de concreto se ha venido contrayendo desde el mes de abril del 2009. Sin embargo, aunque los niveles de producción aún se mantienen por debajo del año 2009, esta tendencia se ha revertido a partir del mes de enero del 2010, lo cual indica que la ejecución de nuevas construcciones se ha estado acelerando. La producción de concreto durante el año 2010 se redujo en 23.1% al mes de agosto. Por otro, lado la producción acumulada de cemento se contrajo en 2% durante el año 2009, y al mes de agosto del año 2010 se había reducido en 10.7%. Sin embargo, igual que en el caso del concreto, la tendencia de la producción de cemento durante el año 2010 refleja que se está recuperando.

Como resultado de este incremento en la demanda se ha notado una tendencia alcista en los precios de algunos materiales que se utilizan en la construcción de viviendas, lo cual pudiera afectar sus costos. Durante el año 2011 el precio del cemento se ha incrementado en 3%; la arena en 12% y la piedra en 8%. Esta situación de aumento en los costos de algunos materiales de construcción pudiera acelerarse en la medida que se desarrollan los trabajos de la ampliación del Canal y la construcción de las infraestructuras proyectadas por el Gobierno Nacional. 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. Además, es conveniente destacar que existe una actividad importante de trabajos realizándose en movimiento de tierra y excavaciones, que no se refleja tanto en consumo de materiales sino más bien en la utilización de equipos pesados, como es el caso de la ampliación del canal.

Según las proyecciones del Fondo Monetario Internacional la economía global crecerá en 4.2% durante el año 2010, lo cual beneficiará a la actividad turística en nuestro país que se proyecta crecerá en 7% para el año 2010. Este repunte ya se está reflejando en la llegada de visitantes a nuestro país que se incrementó en 10.9% al mes de agosto del año 2010, y en el gasto turístico que aumentó en 15.4% para ese mismo mes, al compararlo con el año anterior.

Tenemos que la ocupación en los hoteles de primera en la ciudad de Panamá aumentó en 15.1% al mes de agosto de 2010, y la ocupación en los hoteles de segunda se incrementó en 14.5% para la misma fecha. El porcentaje de la ocupación hotelera para los meses de enero a septiembre del año 2010 fue del 74% en la ciudad de Panamá, para hoteles con más de 100 habitaciones. La actividad turística ha sido beneficiada positivamente en los últimos meses resultado de la promoción que realiza la Autoridad de Turismo y el ofrecimiento gratuito del Centro de Convenciones Atlapa para reuniones y conferencias. Este incremento en el turismo ha despertado el interés de diversas industrias hoteleras, tanto así que para el año 2011 se proyecta la construcción de 11 nuevos hoteles, lo cual se incrementará 16 hoteles para el año 2012. Se estima que la construcción de estos 27 nuevos hoteles representará una inversión de B/. 539 millones, lo cual generará cerca de 4,475 nuevos empleos.

El saldo de los Depósitos Bancarios Internos se incrementaron en 7.5% durante el mes de septiembre de 2010 y los saldos de los Préstamos Internos aumentaron en 11.0% para esa fecha. Es importante destacar que el saldo de los préstamos internos se ha estado incrementando mensualmente a partir de abril del 2010 lo cual estimula el consumo. Por otro lado, existe una demanda importante que también está beneficiando el consumo privado, correspondiente a los gastos de los visitantes e 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 basados en los beneficios fiscales que otorga la ley 41 del 24 de agosto de 2007(Howard).

LIQUIDEZ

Al 30 de septiembre de 2010, la liquidez de la empresa presenta una razón corriente positiva de 1.08 y su capital de trabajo es positivo en B/.5,649,548. El capital de trabajo disminuyó al 30 de septiembre del año 2010, debido a que durante ese trimestre se hicieron importantes compras de terrenos para el desarrollo futuro de proyectos de viviendas y la ubicación de un nuevo restaurante. Dichas compras se financiaron a corto plazo, mientras se tramita con la Comisión Nacional de Valores una emisión de bonos a largo plazo por B/. 20,000,000. Cuando la CNV apruebe la mencionada emisión de bonos, se procederá a refinanciar las obligaciones a corto plazo utilizadas para la compra de terrenos, lo cual mejorará el Capital de Trabajo.

RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Nuestros ingresos totales correspondientes al tercer trimestre del año 2010 sumaron B/. 14,595,148, lo cual representó un incremento del 4.68%, al compararlos con los del segundo trimestre del año que, ascendieron a B/. 13,942,523. Esta situación refleja un pequeño incremento en las entregas de viviendas; en el Alquiler y venta de Equipos. Los ingresos recibidos por alquileres de nuestros Centros Comerciales se mantuvieron muy similares. Los ingresos correspondientes a los Hoteles disminuyeron durante el tercer trimestre del año 2010, al compararlos con los del segundo trimestre.

Las utilidades netas, para el tercer trimestre del año 2010 ascendieron a B/. 646,147, lo cual representó una disminución del 10.56% al compararlas con las del trimestre anterior que sumaron B/. 722,417. La relación entre el movimiento de los ingresos y el de las utilidades consolidadas no concuerdan, debido a que los márgenes de utilidad son diferentes dependiendo de la unidad de negocios que la realiza. Sin embargo, durante el tercer trimestre del año 2010, la unidad que más afectó la rentabilidad del grupo fue la de Alquiler y Ventas de Equipos y Hoteles que reflejaron pérdida durante el trimestre. La unidad de viviendas fue

la que mayor contribución aportó a la utilidad consolidada del grupo, seguida en su orden por los Centros Comerciales.

Las utilidades netas correspondientes al tercer trimestre del año 2010 se afectaron negativamente por las siguientes razones, a saber:

1-Reducción en los márgenes operativos en la venta y alquiler de equipos, actividad que refleja una pérdida acumulada al mes de septiembre 2010 de B/. 1,041,266.

2-Por la baja ocupación que mantiene el Hotel Playa Tortuga, ubicado en la Isla Colón en Bocas del Toro, resultado de la disminución en la llegada de turistas. Al 30 de septiembre de 2010 dicho hotel reflejaba una pérdida acumulada de B/.600,446.

VIVIENDAS:

Las ventas totales de viviendas correspondientes al tercer trimestre del año 2010 fueron de B/. 10,609,056, lo cual representó un incremento del 5.79%, al compararlas con las del trimestre anterior que sumaron B/.10,028,863. Las ventas reflejadas trimestralmente corresponden a las viviendas que efectivamente fueron entregadas a sus compradores durante ese periodo. Estas entregas se afectan por las demoras que se presentan el trámite de las inspecciones, permisos, constitución de Fincas P.H y documentación requerida para que los compradores se beneficien del subsidio de B/. 5,000, que el Gobierno Nacional otorga a las personas que se acogen al Fondo Solidario de Vivienda, aprobado mediante el Decreto Ejecutivo No. 55 del 25 de agosto del 2009. La aprobación de los clientes que solicitan este subsidio ha sido lenta por parte del Ministerio de la Vivienda, lo mismo que la expedición de las cartas promesa de pago por parte del Banco Nacional de Panamá requeridas para la preparación de las escrituras de compra-venta. Confiamos en que estos procedimientos se irán agilizando en el futuro, lo cual deberá reflejarse en un incremento en la entrega de viviendas. Sin embargo, debemos resaltar que el Fondo Solidario de Vivienda es un programa muy positivo que ha impulsado de manera importante la venta de viviendas de interés social. Además, hemos tenido atrasos en el trámite de la creación de los P.H. requeridos en los nuevos proyectos para poder formalizar el pago de los servicios de tratamiento de las Aguas Negras, hasta tanto la administración de dichas plantas sea asumida por el Instituto Nacional de Acueductos y Alcantarillados. Los ingresos registrados en viviendas reflejan unidades terminadas y entregadas, las cuales corresponden a viviendas que fueron reservadas con varios meses de anticipación a su terminación. La cantidad de viviendas que tenemos reservadas a la fecha, nos permite proyectar ingresos muy positivos para la unidad de vivienda durante el resto del año. La venta de viviendas representó el 72.69% del total de los ingresos del Grupo SUCASA, correspondientes al tercer trimestre del año 2010.

Las utilidades netas logradas por la venta de viviendas durante el tercer trimestre del año 2010 ascendieron a B/. 1,158,330, lo cual representó un incremento del 26.27% al compararlas con las del trimestre anterior que sumaron B/.917,316. En el tercer trimestre del año 2010 la utilidad neta correspondiente a la venta de viviendas representó el 179.27% del total de las utilidades del Grupo SUCASA. Estos porcentajes se distorsionan debido a la pérdida que refleja la actividad de Alquiler y Venta de Equipos y Hoteles, por lo que si la eliminamos, resulta que del total de las utilidades que reflejaron las diferentes unidades de negocios durante el tercer trimestre del año 2010, las utilidades por la venta de viviendas representaron el 98.30%.

HOTELES:

Los ingresos de nuestros hoteles durante el tercer trimestre del año 2010, fueron de B/. 1,460,509, lo cual representó una disminución del 12.81% al compararlos con los del

trimestre anterior que ascendieron a B/. 1,675,023. Durante el tercer trimestre tanto los ingresos de nuestro hotel ubicado en Amador aumentaron al compararlos con los del trimestre anterior. El promedio de ocupación durante el tercer trimestre fue del 70% para el Hotel de Amador, superiores a los del trimestre anterior. Entre los meses de enero a septiembre del año 2010 el promedio de ocupación para Hoteles con más de 100 habitaciones ubicadas en la ciudad de Panamá, alcanzó el 74%.

Los ingresos del Hotel Playa Tortuga se redujeron de B/. 667,000 en el segundo trimestre a B/. 386,000 durante el tercer trimestre. El promedio de ocupación para el Hotel Playa Tortuga fue de 24% durante el tercer trimestre, lo cual fue menor que la ocupación del segundo trimestre que ascendió al 56%. Esta reducción fue ocasionada en gran parte por los hechos violentos que se produjeron en la Provincia de Bocas del Toro durante los primeros días del mes de Julio, situación que afectó la llegada de turistas por varias semanas. Esperamos que para finales de año la ocupación hotelera en nuestro Hotel de Playa Tortuga se recupere. Además, la ocupación de nuestro hotel de Amador pudo ser mayor de haberse tenido disponibles todos los cuartos. Actualmente estamos en medio de un proceso de remodelación y actualización de las habitaciones de nuestro hotel en la ciudad de Panamá, lo cual nos obligó a mantener cerradas 24 habitaciones en Amador. Las remodelaciones son necesarias para mantener el nivel de calidad requerido por nuestros hoteles. Los ingresos de los hoteles representaron el 10% del total de los ingresos del Grupo SUCASA correspondientes al tercer trimestre del año 2010.

La actividad hotelera reflejó durante el tercer trimestre del año 2010 una pérdida de B/. 65,348, lo cual representó una disminución sobre la del trimestre anterior que ascendió a una utilidad de B/. 21,692. La utilidad de la actividad hotelera fue el resultado del incremento en la ocupación de los hoteles ubicados en la ciudad de Panamá. Los resultados del tercer trimestre del año 2010, se afectaron por las pérdidas reflejadas por el Hotel Playa Tortuga, ubicado en Isla Colón en Bocas del Toro, que sumaron B/. 324,575. La pérdida acumulada para dicho hotel al 30 de septiembre de 2010 asciende a la suma de B/. 600,446. Para impulsar la ocupación de Hotel "Playa Tortuga" hemos implementando la operación de un Operador Turístico, "Vacation Panama Tours", que se encarga de promover a nivel nacional e internacional los atractivos turísticos de Bocas del Toro y las facilidades que ofrece nuestro hotel.

EQUIPOS:

Los ingresos de la actividad de Alquiler y Venta de Equipos correspondientes al tercer trimestre del año 2010 fueron de B/. 2,474,755, representando un incremento del 13.02% al compararlos con los ingresos del segundo trimestre del año, que sumaron B/. 2,189,660. Los ingresos de la unidad de Alquiler y Venta de Equipos habían estado disminuyendo a partir del último trimestre del año 2008, por la reducción en la demanda que se dio resultado de la desaceleración que afectaba al sector de la construcción. Además, la venta de equipos fue afectada por el 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 resultados de los ingresos del tercer trimestre reflejan que la tendencia se está revirtiendo en la medida que se implementa el programa construcción de infraestructuras anunciados por el Gobierno Nacional y se adelantan los trabajos de ampliación del Canal. Los ingresos por el Alquiler y Venta de Equipos representaron el 16.96% de los ingresos del Grupo SUCASA, correspondientes al tercer trimestre del año 2010.

Durante el tercer trimestre del año 2010 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos reflejó una pérdida B/. 466,899, lo cual representó un incremento al compararla con la pérdida registrada durante el trimestre anterior, que fue de B/. 238,817. En el tercer trimestre los gastos de publicidad y mercadeo se incrementaron por la realización de eventos para

promover la venta de equipos y el relanzamiento de nuevas líneas. Además, se registró un incremento en los costos legales resultado del cobro por la vía judicial de una importante cuenta morosa. Para promover la venta y alquiler de nuestros equipos hemos contratado personal más calificado y mejor remunerado, lo cual en estos momentos está afectando nuestros costos de Ventas, Generales y Administrativos. Además, para ir reduciendo nuestros costos financieros continuamos con nuestra estrategia de impulsar la venta de nuestros equipos en inventario, sacrificando nuestros márgenes de utilidad.

CENTROS COMERCIALES:

Los ingresos por el alquiler de nuestros Centros Comerciales correspondientes al tercer trimestre del año 2010 sumaron B/. 50,828, muy similares a los ingresos del trimestre anterior que fueron de B/. 48,977. 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 0.35% del total de los ingresos del Grupo SUCASA correspondientes al tercer trimestre del año 2010. La utilidad neta correspondiente al tercer trimestre del año 2010 fue de B/. 20,064, similar a la del segundo trimestre del año, que fue de B/. 22,226. Las utilidades netas de nuestros Centros Comerciales se afectan por la variación en los cánones de arrendamiento al renovarse los contratos y por los costos financieros de las instalaciones. Las utilidades netas de los Centros Comerciales representaron el 3.11% de las ganancias totales del Grupo SUCASA correspondientes al tercer trimestre del año 2010.

ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:

TIPO DE VALOR Y CLASE	TITULOS DE DEUDA			LISTADO BURSÁTIL
	VENCIMIENTO	AUTORIZADO		
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 30 de septiembre de 2010 teníamos bonos en circulación por un monto de US\$. 4,414,725. 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 30 de septiembre de 2010 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 11,583,812.

- (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. en base a sus necesidades de capital de trabajo. Cada serie de VCN's que se emita tendrá su propia fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de intereses y el plazo de vencimiento. Al 30 de septiembre de 2010 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 30 de septiembre de 2010 el total de los VCN's emitidos en circulación ascendía a la suma de US\$. 2,560,000.
- (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 30 de septiembre de 2010 el monto de VCN's en circulación sumaban US\$. 16,783,000.
- (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 30 de septiembre de 2010 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 30,050,475.

- (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 en base a las necesidades de capital de trabajo de la empresa. La tasa de interés será fijada al momento de la emisión de cada serie y la misma podrá ser fija o variable. Los intereses se pagarán trimestralmente o en la fecha de vencimiento de los VCN's, según lo determine el emisor para cada serie. El plazo máximo para el pago del capital será de 360 días. Al 30 de septiembre de 2010 teníamos VCN's en circulación por un valor de US\$. 13,685,000.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADO	30 Sep 2010	30 Jun 2010	31 Mar 2010	31 Dic 2009
Ventas totales	14,595,148	13,942,523	18,343,831	17,667,061
Ganancia bruta en ventas	4,949,146	4,941,018	6,005,064	5,859,092
Margen de Ganancia Bruta	33.91%	35.44%	32.74%	33.16%
Otros ingresos en operaciones	119,793	155,190	267,036	313,789
Gastos generales y administrativos	3,637,904	3,523,732	3,825,013	3,594,247
Otros ingresos (egresos)	(620,487)	(671,716)	(641,410)	(712,223)
Utilidad Neta	646,147	722,417	1,448,945	1,363,877
Acciones emitidas y en circulación	840,100	840,100	840,100	840,100
Utilidad por acción	0.77	0.86	1.72	1.62
Depreciación y amortización	1,775,246	1,836,860	1,781,367	1,984,070

BALANCE GENERAL	30 Sep 2010	30 Jun 2010	31 Mar 2010	31 Dic 2009
Activo circulante	75,985,917	70,390,630	70,496,841	71,526,048
Activos totales	177,240,219	170,549,779	164,363,467	168,017,406
Pasivo circulante	70,336,369	61,795,899	53,799,956	50,766,663
Deuda a Largo Plazo	52,541,345	55,500,345	57,559,755	65,695,932
Capital Pagado	877,430	877,430	877,430	877,430
Utilidades Retenidas	53,494,890	52,848,743	52,126,326	50,677,381
Total de Patrimonio	54,372,320	53,726,173	53,003,756	51,554,811

RAZONES FINANCIERAS	30 Sep 2010	30 Jun 2010	31 Mar 2010	31 Dic 2009
Dividendo / Acción	0.00	0.00	0.00	1.07
Deuda Total / Patrimonio	2.26	2.18	2.10	2.26
Capital de Trabajo	5,649,548	8,594,731	16,696,885	20,759,385
Razón Corriente	1.08	1.14	1.31	1.41
Utilidad operativa/Gastos financieros	2.31	2.34	3.82	3.62

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:

La Ley 65 de 29 de octubre de 2003 contempla que las viviendas cuyo precio oscila entre B/. 25,000 y B/. 62,000 tendrán derecho a un subsidio estatal de hasta un 4% en la tasa de interés hipotecario cobrada por los bancos. Igualmente, las viviendas cuyo precio sea de B/. 16,000 a B/. 25,000, podrán obtener un subsidio del 5% en la tasa de interés y las viviendas con valores inferiores a los B/. 16,000 podrán recibir un subsidio de hasta 6.5% del interés.

Con la aprobación el 27 de mayo de 2008 del Programa de Apoyo al Consumidor (PAC), se amplió de B/. 62,500 a B/. 80,000 el valor de las viviendas que pueden beneficiarse con intereses hipotecarios preferenciales. Además, se estableció que el gobierno subsidiará el 100% de los intereses en las hipotecas hasta B/. 30,000. Ambas disposiciones tendrán vigencia hasta el año 2014.

Mediante el Decreto Ejecutivo No. 55, de 25 de Agosto de 2009, el Gobierno Nacional creó el "Fondo Solidario de Vivienda", por medio del cual se otorga un subsidio de B/. 5,000 para abonar al pago de una vivienda con precio de hasta B/. 30,000. Para aplicar para este subsidio el comprador no puede ser propietario de una vivienda y su ingreso familiar no puede ser mayor de B/. 800 mensuales. Además, la vivienda debe ser nueva y cumplir con las especificaciones establecidas en el mencionado decreto.

Según la Reforma Fiscal aprobada por la Ley No. 8, del 15 de marzo de 2010, se mantuvieron vigentes los incentivos para el desarrollo de actividades turísticas otorgados por la ley 8 del 14 de junio de 1994 y las resoluciones de gabinete #251, del 27 de noviembre de 1996, modificada por la resolución #34 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 ubicados en una Zona de Desarrollo Turístico.

Según la ley 33 de 30 de junio de 2010 se estableció que en caso de que la actividad de compraventa de bienes inmuebles está dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, a partir del 1 de enero de 2011 se calculará el impuesto sobre la renta en base a la siguiente tabla: Si el valor de la vivienda es de hasta B/. 35,000 se pagará como impuesto único sobre la renta el 0.5% del valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera que sea mayor; hasta B/. 80,000 se pagará el 1.5%; en el caso de viviendas con valores mayores a los B/. 80,000 se pagará el 2.5%. En el caso de la venta de locales comerciales, la tasa a pagar como impuesto sobre la renta será del 4.5%. Estas tarifas solo se aplican para la primera venta de viviendas y locales comerciales nuevos. Este impuesto será pagado con anterioridad a la fecha de la inscripción de la escritura de compraventa de la propiedad en el registro público. Para acogerse al pago del impuesto en base a las tarifas indicadas, el terreno debe haberse revalorizado dentro de los dos años anteriores a la fecha de venta, solo se aplicará para construcciones con permisos emitidos a partir del 1 de enero de 2011, y la empresa beneficiada no puede dedicarse a otras actividades que no sea la venta de bienes inmuebles.

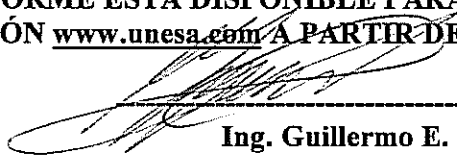
En octubre de 2007 fuimos notificados de una demanda, por la suma de B/. 5,000,000.00 presentada por la sociedad Promotor of Real Estate Developments, S.A. y el Sr. Harmodio Barrios Dávalos, contra nuestra empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. por supuestos daños y perjuicios. La demanda reclama 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

ESTE INFORME ESTÁ DISPONIBLE PARA SU CONSULTA EN LA SIGUIENTE DIRECCIÓN www.unesa.com A PARTIR DEL DÍA 30 DE NOVIEMBRE 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

30 de septiembre de 2010

(Estados Financieros no Auditados)

RKly

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

Índice del contenido

Informe de los auditores independientes

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

Anexo

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



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

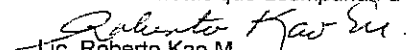
Estado consolidado de situación financiera

Al 30 de septiembre de 2010

(Expresado en balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,5	2,561,322	4,192,815
Depósito a plazo fijo		154,616	151,793
Cuentas por cobrar:			
Clientes	6	9,054,345	10,095,920
Hipotecas		160,285	207,712
Compañías afiliadas	4	22,965,746	25,675,739
Partes relacionadas	4	292,634	467,665
Varias		900,498	974,918
		<u>33,373,508</u>	<u>37,421,954</u>
Menos reserva para cuentas incobrables	6	(155,117)	(80,780)
Cuentas por cobrar, neto		<u>33,218,391</u>	<u>37,341,174</u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas y locales comerciales	15	13,652,354	7,384,991
Costos de construcción en proceso		39,219,985	37,170,232
Terrenos	11,12,13	46,514,151	36,318,819
Materiales, equipos y respuestos		8,765,042	9,813,097
Otros		235,006	208,553
Total de inventarios		<u>108,386,538</u>	<u>90,895,692</u>
Inversión en bonos y acciones, neto	7	249,071	249,071
Gastos pagados por adelantado		291,082	430,984
Propiedades de inversión, neto	8,11	1,198,636	1,229,690
Equipo en arrendamiento, neto	9,16	2,692,593	4,127,167
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	10,11,13,16	27,610,338	28,799,038
Depósitos en garantía		26,667	25,030
Otros activos	14	850,965	574,952
Total de los activos		<u><u>177,240,219</u></u>	<u><u>168,017,406</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>2010</u>	<u>2009</u>
Sobregiros bancarios		943,061	0
Préstamos por pagar	4,11	55,165,506	41,336,569
Terrenos por pagar	12	3,398,000	5,098,000
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	13	45,969,791	49,084,586
Menos costos de emisión		<u>422,542</u>	<u>419,480</u>
Bonos por pagar, neto		<u>45,547,249</u>	<u>48,665,106</u>
Cuentas por pagar:			
Proveedores		4,870,138	3,423,103
Compañías afiliadas	4	2,305,197	2,942,386
Dividendos por pagar	4	2,159,213	2,160,274
Otras		<u>648,375</u>	<u>1,109,341</u>
Total de cuentas por pagar		<u>9,982,923</u>	<u>9,635,104</u>
Gastos acumulados por pagar	14	974,725	984,684
Ingresos diferidos		69,215	71,698
Intereses acumulados por pagar sobre bonos		83,334	378,138
Depósitos de clientes	15	2,169,028	4,076,220
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	16	4,096,111	5,931,985
Impuesto sobre la renta diferido	19	280,431	280,431
Impuesto sobre la renta por pagar		<u>158,316</u>	<u>4,660</u>
Total del pasivo		<u>122,867,899</u>	<u>116,462,595</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 2010 y 2009		840,100	840,100
Capital adicional pagado		71,718	71,718
Descuento en ventas de acciones		(34,388)	(34,388)
Utilidades no distribuidas		<u>53,494,890</u>	<u>50,677,381</u>
Total de patrimonio de los accionistas		<u>54,372,320</u>	<u>51,554,811</u>
Total de los pasivos y patrimonio		<u>177,240,219</u>	<u>168,017,406</u>

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de resultados

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2010

(Expresado en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ventas de bienes y servicios	20	46,881,502	47,470,799
Costo de las ventas		30,986,274	32,320,080
Ganancia bruta en ventas		<u>15,895,228</u>	<u>15,150,719</u>
Otros ingresos de operaciones:			
Ingresos por servicios afiliadas	4	145,516	72,934
Ingresos por alquiler		42,810	42,897
Ingresos ganados en financiamiento		33,914	35,919
Otros ingresos (egresos) operacionales		319,779	338,432
Resultados de las actividades de operación		<u>542,019</u>	<u>490,182</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	4,8,9,10,17,18	10,986,649	10,217,220
Utilidad en operaciones		<u>5,450,598</u>	<u>5,423,681</u>
Costos de financiamiento, neto:			
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		20,588	26,409
Intereses pagados en financiamientos bancarios	4	(1,617,081)	(1,809,121)
Intereses pagados sobre bonos	13	(295,354)	(678,572)
Amortización de costos de emisión de bonos		(41,808)	(164,198)
Otros ingresos (egresos)		42	1,073
Total de costos financieros, neto		<u>(1,933,613)</u>	<u>(2,624,409)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		3,516,985	2,799,272
Impuesto sobre la renta			
Estimado	19	(699,476)	(525,768)
Diferido		0	55,200
		<u>(699,476)</u>	<u>(470,568)</u>
Utilidad neta del periodo		<u>2,817,509</u>	<u>2,328,704</u>
Utilidad neta por acción		<u>3.35</u>	<u>2.77</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 periodo terminado el 30 de septiembre de 2010

(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 2008	840,100	71,718	(34,388)	47,886,816	48,764,246
Utilidad neta - 2009	0	0	0	2,328,704	2,328,704
Dividendos declarados	0	0	0	(902,016)	(902,016)
Saldo al 30 de septiembre de 2009	<u>840,100</u>	<u>71,718</u>	<u>(34,388)</u>	<u>49,313,504</u>	<u>50,190,934</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2009	840,100	71,718	(34,388)	50,677,381	51,554,811
Utilidad neta - 2010	0	0	0	2,817,509	2,817,509
Saldo al 30 de septiembre de 2010	<u>840,100</u>	<u>71,718</u>	<u>(34,388)</u>	<u>53,494,890</u>	<u>54,372,320</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2010

(Expresado en Balboas)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad neta	2,817,509	2,328,704
Ajustes por:		
Provisión para cuentas incobrables	74,337	105,902
Depreciación y amortización	5,393,473	5,743,323
Amortización de costos de emisión de bonos	41,808	164,198
Gastos de intereses	3,224,234	3,621,222
Impuesto sobre la renta	699,476	470,568
(Ganancia) pérdida en venta de activo fijo	<u>(275,248)</u>	<u>39,536</u>
	11,975,589	12,473,453
Cambios en cuentas e hipotecas por cobrar	1,129,508	5,979,869
Cambio en inventarios	(17,993,656)	(3,164,714)
Cambio en otros activos	(336,025)	394,060
Cambio en cuentas y gastos acumulados por pagar	980,145	(4,751,242)
Cambio en otros pasivos	<u>(1,954,545)</u>	<u>(662,902)</u>
	(6,198,984)	10,268,524
Impuesto sobre la renta pagado	(342,883)	(557,490)
Intereses pagados	(3,528,794)	(3,438,975)
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación	<u>(10,070,661)</u>	<u>6,272,059</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Intereses recibidos	33,914	35,919
Aumento en plazo fijo	(2,823)	154,000
Adquisición de equipos de arrendamiento	(252,311)	(1,043,988)
Adquisición de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos	(2,004,532)	(1,052,314)
Producto de la venta de equipos de arrendamiento	232,682	0
Producto de la venta de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos	63,074	107,300
Producto de la venta de otras inversiones y bonos redimidos	0	650
Cambios en las cuentas por cobrar afiliada	2,072,804	(1,487,074)
Cambios en cuentas por cobrar a cias. relacionadas	175,031	35,314
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>317,839</u>	<u>(3,250,193)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Abonos a obligaciones bancarias	(26,526,999)	(29,872,500)
Producto de obligaciones bancarias	39,463,123	29,738,589
Abonos a obligaciones de terreno	(1,700,000)	(1,700,000)
Bonos redimidos y abonos	(3,114,795)	(690,020)
Dividendos pagados	0	(90,202)
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de financiamiento	<u>8,121,329</u>	<u>(2,614,133)</u>
Disminución en efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(1,631,493)</u>	<u>407,733</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	4,192,815	3,689,133
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>2,561,322</u>	<u>4,096,866</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

Al 30 de septiembre de 2010

(Expresados en balboas)

(1) Constitución y operaciones

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., (la "Compañía o Sucasa") es una sociedad anónima constituida y con domicilio en la República de Panamá que se dedica principalmente al desarrollo de proyectos de vivienda y alquiler y venta de equipo pesado y de construcción y alquiler de locales comerciales. Los estados financieros consolidados para el periodo terminado el 30 de septiembre de 2010 comprenden a Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y sus subsidiarias Hoteles del Caribe, S. A. y Sanno Investors Ltd. (colectivamente llamadas el "Grupo").

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

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

(2) Base de preparación

(a) Declaración de cumplimiento

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

(b) Bases de medición

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

(c) Moneda funcional y de presentación

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

(d) Uso de estimaciones y juicios

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

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.

(e) *Cambios en políticas contables*

(i) Descripción general

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

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

(ii) Determinación y presentación de los segmentos de operación

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

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

(iii) Presentación de los estados financieros

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

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

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

(iv) Instrumentos financieros: revelación

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

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

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

(3) Resumen de las políticas importantes de contabilidad

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

(a) *Base de consolidación*

(i) Subsidiarias

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

(ii) Transacciones eliminadas en consolidación

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

(b) *Instrumentos financieros*

(i) Instrumentos financieros no derivados

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

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

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Cuentas por cobrar y por pagar

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

Valores mantenidos hasta su vencimiento

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

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

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

Otros

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

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

(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.

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

(i) Reconocimiento y medición

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

(ii) Activos bajo arrendamientos financieros

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

(iii) Costos subsecuentes

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

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

(iv) Depreciación

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

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

(v) Construcción en proceso

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

(e) *Propiedades de inversión*

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

(f) *Deterioro*

Activos financieros (incluyendo partidas por cobrar)

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

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

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

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

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

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

Activos no financieros

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

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

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

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

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

(g) *Bonos por pagar*

Los bonos emitidos están registrados a su valor amortizado, ajustado por los costos de emisión y primas recibidas, los cuales se amortizan durante la vida de los bonos. Cualquier diferencia entre el producto neto de los costos de transacción y el valor de redención es reconocida en el estado consolidado de resultados durante el período del financiamiento.

(h) *Dividendos*

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

(i) *Provisiones*

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

(j) *Reconocimiento de ingresos*

(i) *Ingresos por ventas de unidades de viviendas*

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

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

(ii) *Ingreso por alquileres*

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

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

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

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

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

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

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

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

(k) *Gastos*

(i) Intereses por financiamiento

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

(ii) Gastos de arrendamiento operacional

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

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

(l) *Impuesto sobre la renta*

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

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

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

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

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

realizarán los beneficios relacionados con el impuesto.

(m) *Utilidad neta por acción*

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

(n) *Información de segmento*

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

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

(4) Saldos y transacciones con partes relacionadas

	Septiembre 30, 2010	Diciembre 31. 2009
Efectivo en banco: Banco General, S. A.	<u>356,776</u>	<u>946,011</u>
Efectivo en banco: Banco Panamá, S. A.	<u>290,180</u>	<u>843,099</u>
Equivalente de efectivo: Banco General, S. A.	<u>0</u>	<u>555,091</u>
Equivalente de efectivo: Banco Panamá, S. A.	<u>0</u>	<u>0</u>
Cuentas por cobrar a compañías afiliadas:		
Inmobiliaria Sucasa, S. A.	5,681,365	6,541,361
Inversiones Sucasa, S. A.	10,418,458	12,203,411
Caribbean Franchise Development Corp.	6,826,597	6,909,774
Otras	<u>39,326</u>	<u>21,193</u>
	<u>22,965,746</u>	<u>25,675,739</u>
Cuentas por cobrar a relacionadas:		
Guayacanes, S. A.	134,739	131,239
Agroganadera Río Caimito, S. A.	153,794	221,434
Franquicias Latinoamericanas, S. A.	0	110,891
Otras	<u>4,101</u>	<u>4,101</u>
	<u>292,634</u>	<u>467,665</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

Préstamos por pagar: Banco General, S. A.	<u>5,510,000</u>	<u>4,135,000</u>
Préstamos por pagar: Banco Panamá, S. A.	<u>1,405,419</u>	<u>2,700,000</u>
Cuentas por pagar a compañías afiliadas:		
Unión Nacional de Empresas, S. A.	708,329	1,375,611
Maquinarias del Caribe, S. A.	451,334	451,334
Constructora Mediterráneo, S. A.	548,769	541,301
Distribuidores Consolidados, S. A.	326,174	348,633
Compañía Urbanizadora Sucasa, S. A.	203,205	196,430
Constructora San Lorenzo, S. A.	27,976	0
Constructora Corona, S. A.	<u>39,410</u>	<u>29,077</u>
	<u>2,305,197</u>	<u>2,942,386</u>
Dividendos por pagar	<u>2,159,213</u>	<u>2,160,274</u>
	Septiembre 30,	Septiembre 30,
	2010	2009
Ingresos de afiliadas	<u>145,516</u>	<u>72,934</u>
Intereses pagados en financiamientos:		
Banco General, S. A.	<u>415,659</u>	<u>106,237</u>
Banco Panamá, S. A.	<u>57,560</u>	<u>23,074</u>

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

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo

	Septiembre 30,	Diciembre 31.
	2010	2009
Efectivo y bancos	1,962,674	3,000,147
Depósito a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	<u>598,648</u>	<u>1,192,668</u>
	<u>2,561,322</u>	<u>4,192,815</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/.154,616 (Diciembre 2009: B/.151,793).

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

(6) Cuentas por cobrar a clientes

	Septiembre 30, 2010	Diciembre 31, 2009
Ventas de viviendas terminadas (respaldadas por cartas de promesas bancarias)	4,452,497	5,656,232
Alquiler de equipo	4,114,603	4,075,450
Servicios de hotelería	<u>487,245</u>	<u>364,238</u>
	<u>9,054,345</u>	<u>10,095,920</u>

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

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

	Septiembre 30, 2010	Diciembre 31, 2009
Saldo al inicio del año	80,780	168,011
Provisión del año	74,337	179,669
Cargos contra la provisión	<u>0</u>	<u>(266,900)</u>
Saldo al final del año	<u>155,117</u>	<u>80,780</u>

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

(7) Inversiones en bonos y otros valores

Valores mantenidos hasta su vencimiento:

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se presentan al costo amortizado, ajustado por las primas o descuentos. Al 30 de septiembre de 2010 estos valores consisten en certificados de participación negociables que tienen vencimientos varios hasta el 2035. Los valores mantenidos hasta su vencimiento se detallan a continuación:

	Septiembre 30, 2010	Diciembre 31, 2009
Certificados de participación negociables	<u>249,071</u>	<u>249,071</u>
	<u>249,071</u>	<u>249,071</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

(8) Propiedades de inversión, neto

	30 de septiembre de 2010			31 de diciembre de 2009		
	Terrenos	Inmuebles y locales comerciales	Total	Terrenos	Inmuebles y locales comerciales	Total
Costo						
Al inicio 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>
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	512,694	512,694	0	465,531	465,531
Gasto del año	<u>0</u>	<u>31,054</u>	<u>31,054</u>	<u>0</u>	<u>47,163</u>	<u>47,163</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>543,748</u>	<u>543,748</u>	<u>0</u>	<u>512,694</u>	<u>512,694</u>
Saldos netos						
Al final del año	<u>164,946</u>	<u>1,033,690</u>	<u>1,198,636</u>	<u>164,946</u>	<u>1,064,744</u>	<u>1,229,690</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 30 de septiembre de 2010 (Diciembre 2009: igual) el Grupo no había determinado los valores razonables de estas propiedades.

(9) Equipo en arrendamiento, neto

	Septiembre 30, 2010	Diciembre 31, 2009
Costo		
Al inicio del año	12,336,456	13,237,147
Adiciones	252,311	1,162,029
Ventas y descartes	(661,966)	(316,422)
Reclasificación	<u>(418,703)</u>	<u>(1,746,298)</u>
Al final del año	<u>11,508,098</u>	<u>12,336,456</u>
Depreciación acumulada		
Al inicio del año	8,209,289	6,844,505
Gasto del año	1,498,337	2,437,918
Ventas y descartes	(647,981)	(228,037)
Reclasificación	<u>(244,140)</u>	<u>(845,097)</u>
Al final del año	<u>8,815,505</u>	<u>8,209,289</u>
Saldo neto	<u>2,692,593</u>	<u>4,127,167</u>

Al 30 de septiembre de 2010 (Diciembre 2009: igual), el gasto de depreciación fue cargado a costo de ventas.

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

(10) Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo

30 de septiembre de 2010

	<u>Terrenos</u>	<u>Casas modelos</u>	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Edificios y mejoras</u>	<u>Maquinaria y equipos</u>	<u>Mobiliarios y equipos de hotel</u>	<u>Mobiliarios y equipos de oficina y otros</u>	<u>Total</u>
Costo								
Al inicio del año	1,437,096	247,846	89,950	18,102,441	20,200,455	4,114,198	5,189,342	49,381,328
Adiciones	0	0	1,471,392	64,691	390,652	27,108	50,689	2,004,532
Ventas y descartes	0	0	0	0	(239,964)	0	0	(239,964)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(17,965)</u>	<u>0</u>	<u>690,561</u>	<u>(62,045)</u>	<u>0</u>	<u>610,551</u>
Al final del año	<u>1,437,096</u>	<u>247,846</u>	<u>1,543,377</u>	<u>18,167,132</u>	<u>21,041,704</u>	<u>4,079,261</u>	<u>5,240,031</u>	<u>51,756,447</u>
Depreciación acumulada								
Al inicio del año	0	128,819	0	3,041,736	11,450,211	2,433,801	3,527,723	20,582,290
Gasto del año	0	497	0	384,277	2,646,345	524,072	308,891	3,864,082
Ventas y descartes	0	0	0	0	(233,441)	0	0	(233,441)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(66,822)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(66,822)</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>129,316</u>	<u>0</u>	<u>3,426,013</u>	<u>13,796,293</u>	<u>2,957,873</u>	<u>3,836,614</u>	<u>24,146,109</u>
Saldo neto								
Al final del año	<u>1,437,096</u>	<u>118,530</u>	<u>1,543,377</u>	<u>14,741,119</u>	<u>7,245,411</u>	<u>1,121,388</u>	<u>1,403,417</u>	<u>27,610,338</u>

31 de diciembre de 2009

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

El gasto de depreciación por B/.3,864,082 (2009: B/.5,242,312), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.2,162,421 (2009: B/.3,017,511) y cargo a gastos de ventas generales y administrativos por B/.1,701,661 (2009: B/.2,224,801).

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

(11) Préstamos por pagar

	30 de septiembre de 2010			31 de diciembre de 2009		
	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	925,000	4,890,613	5,815,613	301,040	4,775,044	5,076,084
Total préstamos hipotecarios	<u>925,000</u>	<u>4,890,613</u>	<u>5,815,613</u>	<u>301,040</u>	<u>4,775,044</u>	<u>5,076,084</u>
Préstamos comerciales						
Banco Aliado, S. A.	0	0	0	2,441	430	2,871
Towerbank	0	0	0	1,399,483	0	1,399,483
Banco Panamá, S. A.	105,419	0	105,419	0	0	0
Metro Bank, S. A.	192,000	0	192,000	0	0	0
Global Bank Corporation	0	384,578	384,578	0	526,698	526,698
HSBC Bank USA	5,944,896	0	5,944,896	68,822	107,611	176,433
Total préstamos comerciales	<u>6,242,315</u>	<u>384,578</u>	<u>6,626,893</u>	<u>1,470,746</u>	<u>634,739</u>	<u>2,105,485</u>
Valores comerciales rotativos						
VCNs públicos	20,680,000	0	20,680,000	17,070,000	0	17,070,000
Banco de América Central-Panamá	2,930,000	0	2,930,000	1,830,000	0	1,830,000
Metro Bank, S. A.	853,000	0	853,000	495,000	0	495,000
Global Bank Corporation	950,000	0	950,000	550,000	0	550,000
Banco Aliado	2,400,000	0	2,400,000	875,000	0	875,000
Banesco	840,000	0	840,000	0	0	0
Towerbank	1,000,000	0	1,000,000	0	0	0
Banco General, S. A.	5,510,000	0	5,510,000	4,135,000	0	4,135,000
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	1,000,000	0	1,000,000	3,250,000	0	3,250,000
HSBC Bank USA	5,260,000	0	5,260,000	3,250,000	0	3,250,000
Banco Panamá, S. A.	1,300,000	0	1,300,000	2,700,000	0	2,700,000
Total valores comerciales rotativos	<u>42,723,000</u>	<u>0</u>	<u>42,723,000</u>	<u>34,155,000</u>	<u>0</u>	<u>34,155,000</u>
	<u>49,890,315</u>	<u>5,275,191</u>	<u>55,165,506</u>	<u>35,926,786</u>	<u>5,409,783</u>	<u>41,336,569</u>

Préstamos hipotecarios:

Préstamos con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad del Grupo, tiene vencimiento en el año 2013 y 2018, con intereses anuales entre 5.5% y 7.25% (2009: 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 4.79% hasta 8.% (2009: 4.09% hasta 8.5%).

Valores comerciales rotativos:

Los valores comerciales rotativos, con garantía del crédito general de Sociedad Urbanizadora

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

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 4.13% hasta 7.% (2009: 4.75% y 7.5%).

(12) Terrenos por pagar

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

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

El saldo al 30 de septiembre de 2010 ascendía a B/.3,398,000 (Diciembre 31, 2009: B/.5,098,00) 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

El Grupo mantiene obligaciones derivadas de los bonos que formalizó mediante ofertas públicas y privadas en los años 2007, 2006, 2005. Estas se describen de la siguiente manera:

	Tasa de Interés	Valor Total Autorizado	Saldo de los Valores Emitidos y en Poder de Terceros	
			Septiembre 30, 2010	Diciembre 31, 2009
<u>Emisión pública 2007</u>				
Bonos con vencimiento en el año 2019, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia por dos años.	Libor a tres meses + 2.50%	40,000,000	30,050,476	32,487,000
<u>Emisión pública 2006</u>				
Bonos con vencimiento en el año 2017, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia por dos años.	Tasa fija o variable Libor a tres meses + 2.50%	12,000,000	11,504,590	11,508,313
<u>Emisión pública 2005</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

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>4,414,725</u>	<u>5,089,273</u>
		<u>59,500,000</u>	<u>45,969,791</u>	<u>49,084,586</u>
Desglose:				
Vencimientos corrientes			6,758,395	4,672,094
Vencimientos no corrientes			<u>39,211,396</u>	<u>44,412,492</u>
			<u>45,969,791</u>	<u>49,084,586</u>

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

Emisión 2007

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

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

y Transferencia con 30 días de anticipación, a un precio de 100% del valor nominal.

Emisión 2006

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

Emisión 2005

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

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) 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 30 de septiembre de 2010, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.553,211 (Diciembre 2009: B/.519,847), 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/.554,181 (Diciembre 2009: B/.533,395) se mantiene colocado en una compañía fiduciaria local, amparado en un contrato de fideicomiso.

(15) Depósitos de clientes

Al 30 de septiembre de 2010, el Grupo mantiene contratos de promesas de compra-venta. Los abonos recibidos a cuenta de dichos contratos se contabilizan bajo el rubro de depósitos de clientes hasta el momento en que se perfecciona la venta.

(16) Obligaciones bajo arrendamiento financiero

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

	30 de septiembre de 2010			31 de diciembre de 2009		
	Equipo en arrendamiento, neto	Inmueble, mobiliario y equipo, neto	Total	Equipo en arrendamiento, neto	Inmueble, mobiliario y equipo, neto	Total
Equipo pesado	2,367,321	6,068,826	8,436,147	5,501,193	7,038,462	12,539,655
Equipo rodante	0	722,878	722,878	0	1,035,052	1,035,052
Equipos menores	0	253,436	253,436	0	329,629	329,629
	2,367,321	7,045,140	9,412,461	5,501,193	8,403,143	13,904,336
Menos depreciación acumulada	1,333,059	3,711,400	5,044,459	2,749,222	3,111,595	5,860,817
	<u>1,034,262</u>	<u>3,333,740</u>	<u>4,368,002</u>	<u>2,751,971</u>	<u>5,291,548</u>	<u>8,043,519</u>

El valor presente de los pagos mínimos futuros durante los años de duración de estos

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

contratos de arrendamiento financiero, es como sigue:

	Septiembre 30, 2010	Diciembre 31, 2009
Periodos terminados:		
Menos de 1 año	807,594	3,268,293
Entre uno y dos años	2,231,849	2,003,559
Entre dos y tres años	1,115,589	950,501
Entre tres y cuatro	306,622	227,056
Entre cuatro y cinco	<u>24,078</u>	<u>24,078</u>
Sub-total	4,485,732	6,473,487
Menos cargos financieros	<u>(389,621)</u>	<u>(541,502)</u>
Valor presente de los pagos mínimos netos	<u>4,096,111</u>	<u>5,931,985</u>

(17) Gastos de ventas, generales y administrativos

Para los años terminados 30 de septiembre de 2010 y 2009, los gastos de ventas, generales y administrativos, se detallan de la siguiente manera:

	2010	2009
Gastos de personal	3,810,331	3,478,005
Depreciación	1,732,715	1,661,232
Publicidad y promociones	871,970	876,669
Servicios públicos	711,688	623,682
Reparaciones y mantenimiento	641,083	602,751
Gastos bancarios	108,781	87,095
Alquileres	237,146	235,474
Gastos legales y notariales	365,067	402,164
Impuestos	363,326	277,771
Seguridad	273,366	127,347
Cuentas incobrables	74,337	105,902
Comisión de tarjetas	47,619	50,362
Seguros	115,048	92,514
Servicios profesionales	516,001	536,744
Gastos de oficina	127,695	117,903
Gastos de viaje y viáticos	238,547	196,663
Combustible y lubricantes	101,804	47,593
Capacitación y entrenamiento	23,873	21,514
Otras	<u>626,252</u>	<u>675,835</u>
	<u>10,986,649</u>	<u>10,217,220</u>

(18) Gastos de personal

Para los años terminados el 30 de septiembre de 2010 y 2009, los gastos personales se detallan de la siguiente manera:

2010	2009
------	------

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

Salarios	2,563,130	2,330,385
Décimo tercer mes	256,563	236,079
Vacaciones	274,756	252,634
Gastos de representación	281,583	255,741
Participación y otros incentivos	340,338	362,643
Comisiones	210,092	249,417
Seguro social	433,374	400,891
Prima de antigüedad	77,990	62,113
Seguro de vida y hospitalización	87,291	68,939
Otras	<u>200,009</u>	<u>121,822</u>
	<u>4,725,126</u>	<u>4,340,664</u>

El número de empleados durante el periodo terminado el 30 de septiembre de 2010 fue de 626 (2009: 624 empleados).

Al 30 de septiembre de 2010, el gasto de personal por B/.4,725,126 (2009: B/.4,340,664), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.914,795 (2009: B/.862,659) y cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/.3,810,331 (2009: B/.3,478,005).

(19) Impuestos

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

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por las compañías para el período terminado el 30 de septiembre de 2010 (diciembre 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:

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

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

	Septiembre 30, 2010	Diciembre 31, 2009
Impuesto sobre la renta diferido		
Diferencias temporales:		
Inventario de construcción en proceso	280,431	280,431
Impuesto sobre la renta diferido pasivo al final del año	<u>280,431</u>	<u>280,431</u>

(20) Información por segmentos

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

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

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

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

Hoteles: Lo constituye el desarrollo del negocio de hotelería.

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

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

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

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
PERIODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2010

	Vivienda		Equipos		Hoteles		Locales Comerciales		Consolidados	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Ventas de bienes y servicios	34,321,655	32,036,818	7,453,868	9,625,188	4,956,030	5,655,850	149,949	152,943	46,881,502	47,470,799
Costo de las ventas	24,718,861	24,235,538	5,138,637	6,951,111	1,128,776	1,133,431	0	0	30,986,274	32,320,080
Ganancia bruta en ventas	9,602,794	7,801,280	2,315,231	2,674,077	3,627,254	4,522,419	149,949	152,943	15,895,228	15,150,719
% de costo sobre ventas	72%	76%	69%	72%	23%	20%			66%	68%
Otros ingresos de operaciones	308,733	163,344	152,231	271,933	81,055	54,905	0	0	542,019	490,182
Gastos de ventas, generales y administrativos	4,485,946	4,228,452	2,958,607	2,672,984	3,473,408	3,249,438	68,688	66,346	10,966,649	10,217,220
Utilidad en operaciones	5,425,581	3,736,172	-491,145	273,026	434,901	1,327,886	81,261	66,597	5,450,598	5,423,681
Costos financieros	(1,153,583)	(1,396,475)	(550,121)	(712,371)	(229,809)	(513,286)	(0)	(2,277)	(1,933,613)	(2,624,409)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	4,271,998	2,339,697	(1,041,266)	(439,345)	204,992	814,600	81,261	64,320	3,516,985	2,799,272
Impuesto sobre la renta Estimado	677,129	500,472	0	0	0	0	22,347	25,296	699,476	525,768
		(55,200)								(55,200)
	677,129	445,272	0	0	0	0	22,347	25,296	699,476	470,568
Utilidad neta del periodo	3,594,869	1,894,425	(1,041,266)	(439,345)	204,992	814,600	58,914	59,024	2,817,509	2,328,704
Total activos	139,616,481	127,420,383	17,150,274	20,011,540	19,263,404	19,342,299	1,210,060	1,243,184	177,240,219	168,017,406
Total pasivos	93,376,655	84,673,042	15,755,240	16,675,976	13,666,888	14,838,857	69,116	74,720	122,867,899	116,462,595

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

(21) Compromisos y contingencias

En octubre de 2007, Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. fue notificada de una demanda, por la suma de B/.5,000,000 presentada por la sociedad Promotor of Real Estate Development, S. A. y el Sr. Harmodio Barrios Dávalo, por supuestos daños y perjuicios causados por una demanda presentada anteriormente contra ellos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., prohibiéndoles la utilización del nombre "TUCASA" en la promoción de viviendas. Este proceso esta pendiente de admisión de pruebas en el Juzgado Cuarto del Circuito Civil. Al 30 de junio de 2010 el proceso está pendiente de admisión de pruebas.

(22) Principales leyes y regulaciones aplicables

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

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

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

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

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

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

Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Riesgo de liquidez

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

Administración del riesgo de liquidez

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

El Grupo utiliza un costeo basado en actividades para costear sus productos y servicios, que le asiste en la supervisión de los requisitos de flujo de efectivo y la optimización de su rendimiento efectivo de las inversiones. Normalmente, el Grupo se asegura de que tiene suficiente efectivo para cubrir la demanda prevista de los gastos operacionales durante un período de 60 días, incluyendo el servicio de obligaciones financieras, lo que excluye el posible impacto de circunstancias extremas que razonablemente no se pueden predecir, como los desastres naturales.

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

(24) Valores razonables de los instrumentos financieros

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

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

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

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

b) *Inversiones mantenidas hasta el vencimiento*

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

Administración de capital

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

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

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

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

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

(a) *Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar*

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

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 pago de los prestatarios en un grupo, o condiciones económicas nacionales o locales que se correlacionen con incumplimientos en activos en el grupo.

(26) Eventos subsecuentes

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

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

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

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

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

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 1

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

30 de septiembre de 2010

(Expresado en balboas)

<u>Activos</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A.</u>
Efectivo y equivalente de efectivo	2,561,322		2,561,322	2,242,800	104,640	213,882
Depósito a plazo fijo	154,616		154,616	0	0	154,616
Cuentas por cobrar:						
Clientes	9,054,345		9,054,345	8,567,100	13,546	473,699
Hipotecas	160,285		160,285	160,285	0	0
Compañías afiliadas	22,965,746	-8,191,899	31,157,645	23,694,989	1,472,152	5,990,504
Partes relacionadas	292,634		292,634	292,634	0	0
Varios	900,498		900,498	884,269	14,600	1,629
	<u>33,373,508</u>	<u>-8,191,899</u>	<u>41,565,407</u>	<u>33,599,277</u>	<u>1,500,298</u>	<u>6,465,832</u>
Menos reserva para cuentas incobrables	155,117		155,117	122,117	0	33,000
Total de cuentas por cobrar, neto	<u>33,218,391</u>	<u>-8,191,899</u>	<u>41,410,290</u>	<u>33,477,160</u>	<u>1,500,298</u>	<u>6,432,832</u>
Inventarios:						
Unidades de viviendas terminadas	13,652,354		13,652,354	13,652,354	0	0
Costo de construcciones en proceso	39,219,985		39,219,985	39,219,985	0	0
Terrenos	46,514,151		46,514,151	46,514,151	0	0
Equipo de construcción, piezas, reptos. Y mat de const.	8,765,042		8,765,042	8,765,042	0	0
Otros	235,006		235,006	0	127,700	107,306
Total de inventarios	<u>108,386,538</u>	<u>0</u>	<u>108,386,538</u>	<u>108,151,532</u>	<u>127,700</u>	<u>107,306</u>
Inversiones en Bonos y acciones, neto	249,071	-16,620,000	16,869,071	16,869,071	0	0
Gastos pagados por adelantado	291,082		291,082	84,486	36,209	170,387
Propiedades de inversión, neto	1,198,636		1,198,636	1,198,636	0	0
Equipos en arrendamiento, neto	2,692,593		2,692,593	2,692,593	0	0
Inmuebles y maquinarias, mobiliario y equipo, al costo	51,792,369	1,150,000	50,642,369	28,435,321	9,621,563	12,585,485
Menos depreciación acumulada	24,182,031		24,182,031	18,079,185	1,708,115	4,394,731
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	<u>27,610,338</u>	<u>1,150,000</u>	<u>26,460,338</u>	<u>10,356,136</u>	<u>7,913,448</u>	<u>8,190,754</u>
Depósito en garantía	26,667		26,667	23,745	1,000	1,922
Otros activos	850,965		850,965	779,778	20,367	50,820
	<u>177,240,219</u>	<u>-23,661,899</u>	<u>200,902,118</u>	<u>175,875,937</u>	<u>9,703,662</u>	<u>15,322,519</u>

AKM

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 1. continuación

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera, 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>Hoteles del Caribe, S. A.</u>
Sobregiros bancarios	943,061		943,061	918,407	0	24,654
Préstamos por pagar	55,165,506		55,165,506	55,165,506	0	0
Terenos por pagar	3,398,000		3,398,000	3,398,000	0	0
Bonos por pagar	45,547,249		45,547,249	45,547,249	0	0
Cuentas por pagar:						
Proveedores	4,870,138		4,870,138	4,686,256	81,919	101,963
Compañías afiliadas	2,305,197	-8,191,899	10,497,096	7,445,483	802,596	2,249,017
Partes relacionadas	1,466		1,466	1,466	0	0
Dividendos por pagar	2,159,213		2,159,213	2,158,512	0	701
Otras	646,909		646,909	234,352	50,610	361,947
Total de documentos y cuentas por pagar	9,982,923	-8,191,899	18,174,822	14,526,069	935,125	2,713,628
Gastos acumulados por pagar	974,725		974,725	837,292	55,013	82,420
Ingresos diferidos	69,215		69,215	6,755	0	62,460
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	83,334		83,334	83,334	0	0
Depósitos de clientes	2,169,028		2,169,028	2,160,395	0	8,633
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar	4,096,111		4,096,111	4,071,572	24,539	0
Impuesto sobre la renta diferido	280,431		280,431	280,431	0	0
Impuesto sobre la renta por pagar	158,316		158,316	158,316	0	0
Total del pasivo	122,867,899	-8,191,899	131,059,798	127,153,326	1,014,677	2,891,795
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	53,494,890		53,494,890	47,655,181	-1,311,015	6,950,724
Total del patrimonio de los accionistas	54,372,320	-15,470,000	69,842,320	48,722,611	8,688,985	12,430,724
	177,240,219	-23,661,899	200,902,116	175,875,937	9,703,662	15,322,519

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 2

**Anexo de Consolidación - Información sobre los resultados y utilidades no distribuidas (déficit acumulado)
Período terminado el 30 de septiembre de 2010**

(Expresado en balboas)

	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A.</u>
Ventas netas:						
Viviendas	27,688,838		27,688,838	27,688,838	0	0
Terrenos	6,575,223		6,575,223	6,575,223	0	0
Viveres y bebidas	532,747		532,747	0	532,747	0
Equipos y piezas	4,522,760	0	4,522,760	4,522,760	0	0
Alquiler de equipos	2,931,108	0	2,931,108	2,931,108	0	0
Hotelería	4,423,283		4,423,283	0	1,116,507	3,306,776
Avances de obras facturadas	207,543	-525	208,068	208,068	0	0
Total de ventas netas	46,881,502	-525	46,882,027	41,925,997	1,649,254	3,306,776
Costo de las ventas:						
Viviendas	22,493,822	-525	22,494,347	22,494,347	0	0
Terrenos	2,225,039		2,225,039	2,225,039	0	0
Viveres y bebidas	179,063		179,063	0	179,063	0
Equipos y piezas	3,623,615	0	3,623,615	3,623,615	0	0
Alquiler de equipos	1,515,022	0	1,515,022	1,515,022	0	0
Hotelería	949,713		949,713	0	277,825	671,888
Total de costos de las ventas	30,986,274	-525	30,986,799	29,858,023	456,888	671,888
Ganacia bruta en ventas	15,895,228	0	15,895,228	12,067,974	1,192,366	2,634,888
Otros ingresos(egresos) de operaciones:						
Ingresos por servicios a afiliadas	145,516	-31,453	176,969	99,673	0	77,296
Ingresos por Alquiler	42,810		42,810	42,810	0	0
Ingresos ganados en financiamiento	33,914		33,914	33,914	0	0
Otros ingresos (egresos) operacionales	319,779		319,779	316,020	-10,712	14,471
Total otros ingresos de operaciones	542,019	-31,453	573,472	492,417	-10,712	91,767
Gastos generales y administrativos	10,986,649	3,105	10,983,544	7,588,501	1,545,699	1,869,344
Egresos compañías afiliadas	0	-34,558	34,558	0	7,953	26,605
Utilidad en operaciones	5,450,598	0	5,450,598	4,991,890	-371,998	830,706
Costos de financiamientos, neto:						
Intereses ganados sobre depósitos a plazo fijo y financiamiento	20,588		20,588	1,705	4,413	14,469
Intereses pagados en financiamientos bancarios	-1,617,081		-1,617,081	-1,613,493	-3,588	0
Intereses pagados sobre bonos	-295,354		-295,354	-293,241	0	-2,113
Amortización de costo de emisión de bonos	-41,808		-41,808	-41,808	0	0
Varios, neto	42		42	42	0	0
Total de costos financieros, neto	-1,933,613	0	-1,933,613	-1,946,794	825	12,356
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	3,516,985	0	3,516,985	3,045,096	-371,173	843,062
Impuesto sobre la renta, estimado	699,476		699,476	699,476	0	0
Utilidad (pérdida) neta	2,817,509	0	2,817,509	2,345,620	-371,173	843,062
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al inicio del año	50,677,381		50,677,381	45,509,561	-939,842	6,107,662
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	53,494,890	0	53,494,890	47,855,181	-1,311,015	6,950,724



BGT

BG Trust,
Inc.

10(302-01)188-19

08 de Octubre 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 30 de Septiembre de 2010, 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.


Sofia de Peng
Subgerente


Valerie Voloj
Gerente

SP/VV/lyg



**BGT**BG Trust,
Inc.

10(302-01)190-19

08 de Octubre 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 30 de Septiembre de 2010, 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.A. 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



Valerie Voloj
Gerente



SP/VV/lyg



CERTIFICACION

HSBC INVESTMENT CORPORATION (PANAMA), S.A., autorizada para ejercer el negocio de fideicomiso al amparo de la licencia FID 3-93 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 USD12,000,000.00.
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 30 de Septiembre de 2010 el saldo de los Bonos Emitidos y en Circulación era de USD11,583,812.50 y que los mismos estaban garantizados según el detalle que a continuación presentamos:

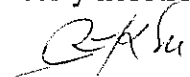
Bonos emitidos y en circulación	US\$11,583,812.50
Cobertura requerida	<u>125%</u>
Monto requerido en garantía	US\$14,479,765.63

Garantía

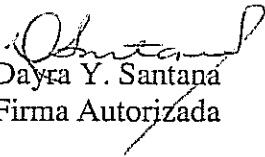
- Primera Hipoteca y anticresis sobre Bienes Inmuebles (valor s/demanda comercial):


Fincas No.223,204 – 223,208	USD 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 de Hipotecas		USD16,730,000.00
- Cuenta Corriente HSBC Bank		<u>79,413.98</u>
Total de Garantía		USD16,809,413.98
Excedente en garantía		<u>USD 2,329,648.35</u>

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 13 de Octubre de 2010.


Dayra Y. Santana
Firma Autorizada


Francisco Serrut
Firma Autorizada

