



mi casa es

SUCASA

UNION NACIONAL DE EMPRESAS DE ACTUALIZACIÓN ANUAL
FORMULARIO IN-A

CELEBRANDO **45** AÑOS CUMPLEAÑOS TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

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

VALORES QUE HA REGISTRADO: CNV221-05 del 20 de septiembre de 2005 por VCN's por el monto de B/.17,000,000 millones; CNV257-05 de 20 de octubre de 2005 por VCN's por el monto de B/.10,000,000 y; CNV284-05 del 25 de noviembre de 2005 por Bonos Corporativos por el monto de B/.7,500,000 millones, CNV40-2006 de 21 de febrero de 2006 por VCN's por el monto de B/.5,000,000; CNV 270-06 de 30 de noviembre de 2006 de Bonos Corporativos por el monto B/.12,000,000; CNV 316-07 del 12 de diciembre de 2007; CNV 316-07 de 12 diciembre de 2007 de Bonos Corporativos por el monto de B/.40,000,000; CNV 149-08 de 4 de junio de 2008 por VCN's por el monto de B/.25,000,000; CNV 495-10 de 26 de noviembre de 2010 de Bonos Rotativos Corporativos por el monto de B/.20,000,000; CNV 35-11 de febrero de 2011 de Bonos Corporativos por el monto de B/.10,000,000; SMV 277-12 de 14 de agosto de 2012 de Bonos Corporativos por el monto de B/.45,000,000.

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

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

I. PARTE

I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo

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

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

El 30 de junio de 2005, Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. adquirió el 99% de las acciones de Hoteles del Caribe, S. A. y se incluye en los estados financieros consolidados como subsidiaria.

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

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

A inicio del año 2012, inicio operaciones el Restaurante Mexicano en Marbella.

B. Pacto Social y Estatuto

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

C. Descripción del Negocio

1. **Giro Normal de Negocios.** Se dedica principalmente al desarrollo de proyectos de viviendas, centros comerciales para alquiler y venta, alquiler y venta de equipo pesado y liviano, y la industria de hotelería. En el 2012 inicia la operación de un restaurante Rosa Mexicano.
2. **Descripción de la Industria.** Se desarrolla dentro de la industria de construcción de viviendas. En esta industria se compite en: precio, calidad y servicio. En la industria de turismo, es una actividad que ha tenido un crecimiento sostenido durante los últimos cinco años y se basa en la captación de visitantes al hotel y al nuevo restaurante Rosa Mexicano. En la actividad de venta y alquiler de equipo consiste en impulsar las líneas de equipos que representamos. En la actividad de centros comerciales se basa en alquiler de locales comerciales.
3. **Mercados en que compite.** Compite en el mercado de viviendas para grupos familiares de ingresos medio-bajo y medio-medio, principalmente ubicadas en las afueras de la ciudad de Panamá. En el mercado de captación de turismo de tipos hoteles de la Franquicia Hotel Country IN. Por otra parte el mercado de venta y alquiler de equipo pesado y liviano está en las diversas construcciones que se realizan en Panamá. En el mercado de centros comerciales los principales clientes requieren instalar sus negocios para prestar sus servicios. Se inicia en el mercado de restaurante, la cual es muy competitivo.
4. **Estaciones climáticas que afectan el negocio y fuentes, disponibilidad y precio de la materia prima.**
Ninguna.
5. **Canales de Mercadeo y Métodos de Venta.** La compañía como promotora de ventas se encarga de promocionar las unidades de vivienda a los futuros clientes. La compañía reconoce como ingreso, para fines de estados financieros, la venta de unidades de vivienda sobre la base del método de acumulado, siempre y cuando sus clientes llenen los requisitos siguientes: la firma del contrato, de compra-venta, la cancelación del abono inicial y la carta de compromiso bancario emitida por el remanente de la deuda. La compañía para sus otras actividades mantiene su departamento de ventas para la venta y alquiler de equipo, venta y alquiler de locales comerciales y para la captación del turista visitante. En el restaurante, la sucursal de Restaurante Mexicano en Marbella.
6. **Dependiente de licencias o patente, industriales, comerciales o contratos financieros o de nuevos procesos de manufacturación, cuando sean significativos para el negocio.** Se mantiene la Franquicia de Hotel Country Inn & Suites. Por otra parte, mantiene la representación de líneas de equipos pesados y livianos, como: Fiori, Dressta, Piccini, Ammann, Robin, Multiquip, Palfinge, Randon, y especialmente los equipos ingleses JCB. En restaurante la franquicia del restaurante Rosa Mexicano.
7. **Bases de declaración acerca de su posición competitiva.** La Compañía tiene más de 40 años de estar en el desarrollo de proyectos de viviendas. El nombre

“SUCASA” está posicionado en la mente de los panameños. La Compañía se mantiene con sus marcas competitivas en equipos pesados para alquiler y venta. En la hotelería ha sido acogido muy bien la Franquicia Country Inn & Suites. En los centros comerciales su posición competitiva se basa en centros comerciales ubicados en lugares de necesidad. Y en restaurante la marca internacional del restaurante Rosa Mexicano, comida mexicana de alta calidad.

8. Regulaciones públicas importantes. Ninguna.

9. Tributos.

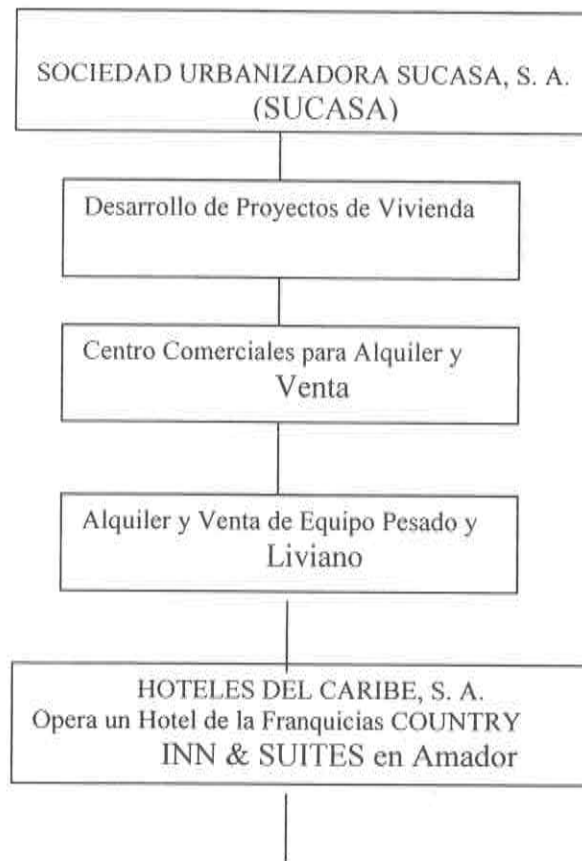
Las declaraciones del impuesto sobre la renta de la Compañía están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los últimos tres años, inclusive el año presentado, de acuerdo a regulaciones vigentes. Además, la Compañía está sujeta a revisión por las autoridades fiscales sobre el cumplimiento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

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

10. Litigios Legales

Véase sección de Hechos Importantes.

D. Estructura Organizativa





E. Propiedades, Plantas y Equipos

Las propiedades, plantas y equipos netos del Grupo SUCASA tenían un valor de B/.46.7 millones al 31 de diciembre de 2012, lo cual representó un incremento del 7.35% sobre lo que reflejamos en diciembre 2011, que sumaba B/.43.5 millones. El incremento en los valores de nuestras propiedades y equipos durante el año 2012 se debió al desarrollo de importantes proyectos en proceso, tales como; las remodelaciones y la construcción del anexo del Hotel de Amador y del nuevo restaurante Rosa Mexicano. Durante el año 2012 también se aumentaron los inventarios de nuestros equipos disponibles para la venta y alquiler, resultado de la reactivación que se está dando en dicha actividad económica resultado principalmente de los trabajos que se adelantan en la ampliación del canal y por la construcción de importantes infraestructuras públicas. Entre los principales activos fijos que se presentan tenemos:

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

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

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

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

Restaurantes: Sus principales activos son las instalaciones en el restaurante “Rosa Mexicano”, ubicado también en Marbella.

F. Investigación y Desarrollo

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

G. Información sobre Tendencias

Durante el año 2012 el Producto Interno Bruto tuvo un crecimiento estimado del 10.7%. El crecimiento del PIB en el año 2012 continuó siendo positivo al compararlo con los resultados de los últimos años, considerando que en el año 2005 el PIB creció en 7.2%; en el 2006 en 8.5%; en el 2007 en 12.1%; en el 2008 en 10.7%; en el 2009 en 3.2% en el 2010 en 7.6%; y en el 2011 creció en 10.6%. Por segundo año consecutivo el crecimiento nuestra economía fue el mayor registrado por país alguno en la América Latina, impulsado por el consumo privado, las exportaciones, y la inversión. El consumo privado, que había caído tanto en el año 2008 como en el 2009, tuvo una recuperación importante durante el año 2010, cuando se incrementó en 27.4%, para el año 2011 se incrementó en 7.1% , y para el año 2012 aumentó en 8%. Las exportaciones de Bienes y Servicios que se habían contraído en el año 2009, se incrementaron levemente en 1.6% para el año 2010, en el 2011 aumentaron en 21%, y para el año 2012 se incrementaron en 5.9%. Esta desaceleración en el crecimiento refleja la situación económica internacional que está afectando la actividad de Transporte y Comunicaciones. La formación bruta de capital, luego de contraerse 6.2% en el año 2009, registró un crecimiento del 11.6% en el 2010, de 19.9% en el 2011, y en el año 2012 aumentó en 19.5%. El crecimiento de la economía durante el año 2012 continuó siendo impulsado por las inversiones realizadas en la ampliación del Canal de Panamá y los proyectos de infraestructuras que desarrolla el Gobierno Nacional.

Durante el año 2012 todos los sectores económicos reflejaron crecimiento positivo destacándose la explotación de minas y canteras que creció en 30%; la construcción, en 29.3%; el suministro de electricidad, gas y agua en 11.7%; el transporte y telecomunicaciones en 11.2%; los hoteles y restaurantes en 10.6%; la intermediación financiera en 10.2%; el Comercio al por mayor y al por menor en 8.4%; la agricultura, ganadería y silvicultura en 4.9%; las industrias manufactureras en 3.6%; y la pesca creció en 2.5%.

Para el año 2013 se proyecta que el Producto Interno Bruto Panameño crecerá en 7.8%, lo cual resulta muy positivo considerando el entorno económico internacional. Se estima que para el año 2013 el Producto Interno Bruto a nivel mundial crecerá en 3.5%; en los Estados Unidos en 2%; en Japón en 1.2%; en China en 8.2%; en los países Asiáticos desarrollados en 7.1%; en Latinoamérica y el Caribe en 3.6%; en Centro América en 4.3%; en Colombia en 4.4%; en Venezuela en 3.3%; y en la Zona

Euro se reducirá en 0.2%. La situación económica internacional afecta al comercio mundial, que se estima crecerá en 4.5% durante el año 2013 comparado con el año anterior que tuvo un crecimiento del 3.2%. Este crecimiento en el comercio mundial se mantiene todavía a niveles históricos bajos, situación que está afectando negativamente los ingresos del Canal de Panamá; el transbordo de contenedores; y el movimiento de la Zona Libre de Colón. El crecimiento económico para el año 2013 seguirá siendo impulsado por la inversión pública y el desarrollo de la ampliación del canal, lo cual se estará reduciendo en la medida que las obras se van completando. Para el año 2013 se estima que el consumo privado crecerá en 8%; la formación de Capital Fijo que se incrementará en 19.5%; y la exportación de bienes y servicios crecerá 5.9%, en términos reales.

Considerando el crecimiento del PIB proyectado para el año 2013, el nivel del desempleo total que se reducirá al 3.5% y el abierto se estima en 2.8%, o sea que estamos ante una situación de pleno empleo. Sin embargo, factores externos como lo son la devaluación del dólar, el precio del petróleo y el incremento de los precios de los alimentos a nivel mundial, mantendrá su efecto inflacionario en nuestra economía. El índice de precios al consumidor se incrementó del 3.5% en el 2010; en 5.9% en el año 2011; en 4.7% durante el 2012, y se proyecta que para el 2013 aumentará en 5%.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Al 31 de diciembre de 2012, la liquidez de la empresa presenta una razón positiva de 1.07 (activo circulante / pasivo circulante), y su capital de trabajo es positivo en B/.5,648,431, lo cual representó una disminución de B/. 16,884,008 al compararlo con el año anterior. Lo indicado anteriormente es el resultado de las inversiones que se realizaron durante el año 2012 en terrenos, requeridos para mantener el crecimiento de la unidad de viviendas. Como resultado de estas inversiones los pasivos corrientes se incrementaron en B/. 17,737,609 durante el año 2012. Parte de esa deuda a corto plazo será refinanciada a largo plazo durante el año 2013, lo cual debe mejorar los índices de liquidez del Grupo. Resultado de las operaciones del Grupo, el activo circulante se incrementó en B/. 853,601 durante el año 2012. lo cual se refleja en el incremento de los activos corrientes.

B. Recursos de Capital

Al 31 de diciembre del 2012 el valor total del patrimonio de los accionistas sumaba B/. 69,593,109 reflejando un incremento del 9.6% sobre el año anterior, que era de B/. 63,477,199. Lo anterior es resultado de las utilidades del año 2012 que fueron positivas.

El Grupo SUCASA tenía en diciembre 2012 activos por un valor de B/. 222 millones, lo cual representó un aumento de B/. 26 millones (13.2%) al compararlo con diciembre del 2011, cuando teníamos B/. 196 millones. El incremento en los activos fijos refleja la compra de terrenos que aumentaron en B/. 13 millones y el inventario de construcciones en proceso que aumentaron B/.4.6 millones, requerido para mantener el ritmo de construcción de viviendas proyectado. Además, el valor de

nuestras propiedades se incrementaron en B/.3.1 millones, resultado de las construcciones en proceso de ampliación del Hotel de Amador y el nuevo restaurante Rosa Mexicano. Y el incremento de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas en B/.5.6, necesaria para ayudar en el requerimiento de flujo de efectivo en las nuevas inversiones.

Los pasivos totales sumaron B/. 152.4 millones al 31 de diciembre de 2012, reflejando un aumento de B/. 19.8 millones (14.93%) sobre el año anterior. Esta situación se produce principalmente por el incremento en los financiamientos recibidos, tanto de préstamos bancarios como en valores emitidos, que se incrementaron en B/. 24.1 millones durante el año 2012. Estos financiamientos se utilizaron para la compra de nuevos terrenos, y además para financiar la construcción de viviendas; la nueva adición del Hotel Country Inns & Suites de Amador; y la construcción del restaurante Rosa Mexicano.

La razón deuda/patrimonio a diciembre 2012 fue de 2.16, levemente similar a la del año del año anterior, que era de 2.09. Esto se debe a que el patrimonio aumentó por las utilidades y las deudas se incrementaron por las nuevas inversiones.

C. Resultado de las Operaciones

Los ingresos totales del grupo SUCASA para el año 2012 ascendieron a la suma de B/. 93,285,568, lo cual representó un incremento del 8.29% al compararlos con los del año anterior, que sumaron B/. 86,146,505. Al igual que el año anterior, las actividades relacionadas con la construcción y venta de Viviendas son las que mayores ingresos tuvieron. El 73.99% de los ingresos de SUCASA durante el año 2012 correspondieron a venta de viviendas. Todas nuestras unidades de negocios reflejaron aumento en sus ingresos durante el año 2012, con excepción de los Hoteles que se mantuvieron similares al año anterior, y la venta y alquiler de Equipo que se redujo.

Las utilidades netas totales, después de impuestos, correspondientes a las operaciones de nuestras diferentes unidades de negocios fueron de B/. 8,837,838 durante el año 2012, lo cual representó un incremento del 10.33% sobre las del año anterior, que ascendieron a la suma de B/. 6,590,137. Es conveniente mencionar que los impuestos se redujeron en B/. 1,178,389, resultado en su mayoría del ahorro fiscal fue el resultado de la implementación de la ley 8 de 8 de mayo de 2012, mediante la cual se cambió el esquema tributario para las empresas que se dedican exclusivamente a la venta de viviendas, como es el caso de SUCASA. Las utilidades netas de las actividades de SUCASA representaron el 9.47% de los ingresos totales del año 2012, muy similares a las del año anterior que fueron del 7.65%.

La utilidad neta, después de impuestos, para el año 2012 fue de B/. 8,837,838, lo cual representó un incremento del 34.11% sobre la del año anterior, que fue de B/. 6,590,137. Estas utilidades reflejan ganancias no recurrentes por la venta de terrenos no utilizados para la construcción de viviendas, Durante el año 2012 las utilidades no recurrentes sumaron B/. 823,441, por la venta de terreno.

Construcción y venta de viviendas

En el año 2012 el valor total de las viviendas vendidas por SUCASA fue de B/. 67,486,305, lo cual representó un incremento de B/. 6,864,637, o sea el 11.32%, por encima sobre lo vendido el año anterior, que ascendió a B/. 60,621,668.

El número de viviendas vendidas durante el año 2012 sumaron 1,474 unidades, lo cual representó un incremento de 99 casas sobre la cantidad vendida el año anterior, que sumaron 1,375 unidades. El valor promedio de las viviendas vendidas durante el año 2012 fue de B/. 45,885, un poco más alto que el año anterior que fue de B/. 44,167. Esta situación reafirma que SUCASA continua concentrándose en la construcción de viviendas para personas de ingresos medios-bajos, que es el nivel económico donde se refleja mayor demanda. El 25.3% del valor de las viviendas vendidas durante el año 2012 correspondieron a casas con precios menores de B/. 35,000, y el 44.55% correspondían a casas con precios por debajo de los B/. 40,000. Durante el año 2012 vendimos viviendas construidas en 13 proyectos diferentes. Para asegurar contar con los inventarios de tierras requeridos para mantener en el futuro nuestros ingresos por la venta de viviendas, en el año 2012 realizamos la compra de nuevos terrenos por un valor de B/ 14,974,724. Al 31 de diciembre del 2012 el valor de nuestros inventarios de terrenos era de B/. 57,075,199, reflejando un incremento de B/. 13,025,903 sobre lo reflejado el año anterior, que sumaba B/. 44,049,296.

Durante el año 2012 la actividad de venta de viviendas tuvo una utilidad neta después de impuestos, de B/9,530,352, lo cual representó un incremento del 74.3% sobre la del año 2011 que fue de B/. 5,467,486. En el año 2012 el margen de rentabilidad en la venta de viviendas fue del 14.12%, comparado positivamente con el del año anterior que era del 9.02%. Esta mejoría en el margen operativo se produce como resultado del aumento en los ingresos, considerando que la actividad tiene costos fijos altos los cuales no se incrementan en la misma proporción que los ingresos. Además, durante el año 2012 se implementaron una serie de medidas que nos permitió controlar con mayor eficiencia los costos de construcción, pero sobre todo poder reflejarlos a tiempo para considerarlos en los precios de las viviendas en construcción que todavía no habían sido entregadas.

Centro Comerciales

Los ingresos recibidos durante al año 2012 por el alquiler de nuestros locales comerciales sumaron B/.225,578, lo cual representó un incremento del 5.79% sobre los del año anterior que ascendieron a B/. 213,225. Al finalizar el año 2012 manteníamos ocupados el 97.7% de nuestros locales comerciales.

Durante el año 2012 los Centros Comerciales tuvieron una utilidad neta de B/. 75,840, lo cual representó una disminución de 7.67% al compararla con la del año anterior que fue de B/. 82,136. Las utilidades de nuestros Centros Financieros se afectan por los gastos de mantenimiento, reparaciones, y los costos financieros.

Venta y Alquiler de Equipos

Al 31 de diciembre del año 2012 los ingresos por la actividad de alquiler y venta de equipos sumaron B/. 15,162,082, lo cual representó una disminución del 14.60% al compararlos con los del año anterior que fueron de B/. 17,753,390. Los ingresos del año 2012 fueron afectados por una reducción en el alquiler y en la venta de Equipos

resultado a una disminución en la demanda por parte algunos contratistas que desarrollan los trabajos construcción de infraestructuras contratados por el Gobierno Nacional. También, y como resultado de la escases de personal capacitado que existe en el mercado laboral, hemos tenido una gran rotación de vendedores lo cual ha afectado nuestra productividad. Durante el año 2012 el 67.67% de los ingresos correspondieron a la venta de equipos y repuestos; el 29.40% correspondían a alquileres, y el resto a otras actividades.

Como resultado de la disminución en los ingresos, la actividad de Alquiler y Venta de equipos reflejo una pérdida de B/. 20,366 durante el año 2012, lo cual proyecta una tendencia negativa al compararlo con el año anterior cuando se reflejó una ganancia de B/. 743,035.

Hotelería

Los ingresos totales de los hoteles para el año 2012 ascendieron a B/. 6,263,441, muy similares a los del año anterior que fueron de B/. 6,309,257. Como resultado de que la oferta de cuartos disponibles en el mercado se ha incrementado, resultado de los nuevos hoteles que se han estado construyendo, tuvimos que reducir la tarifa promedio de nuestras habitaciones para mantener nuestros niveles de ocupación. Esta estrategia nos permitió mantener la ocupación, pero tuvo un efecto negativo en el margen operativo.

Durante el año 2012 el nivel de ocupación de nuestro hotel Country Inn & Suites ubicado en Amador fue de 61%, un poco menos que la del año anterior cuando fue del 65%. La ocupación de nuestro hotel de Playa Tortuga, ubicado en la Isla Colon en Bocas del Toro, fue del 41%, comparada con la del año anterior que fue del 37%.

Durante el año 2012 la operación de los hoteles produjo una pérdida neta de B/. 53,007, lo cual representó una disminución del 117.82% sobre la del año anterior, que fue una utilidad de B/. 297,480. Las utilidades de los hoteles se afectaron por las pérdidas reflejadas por el Hotel de Playa Tortuga, y por los gastos de apertura del nuevo restaurante "The Locks" y el "Café 1914" que se completaron en el Hotel de Amador.

El 24 de mayo de 2012 se produjo un incendio en nuestro Hotel de Playa Tortuga, que afectó el área operativa y nos obligó a cerrar totalmente el hotel. El 1 de julio logramos abrir 60 cuartos y para el 1 de septiembre se abrieron el resto de las 59 habitaciones pendientes. Este accidente afectó la ocupación y los costos del hotel, aunque se pudo recuperar la suma de B/. 108,000 del seguro por lucro cesante.

Restaurante

Al 31 de diciembre del año 2012 los ingresos correspondientes a la actividad del restaurante sumaron B/. 2,075,164, lo cual representó un incremento del 100% al compáralos con los del año anterior, ya que el restaurante "Rosa Mexicano" abrió en enero del 2012. Los ingresos del restaurante "Rosa Mexicano" han resultado menores a lo proyectado, por lo que se ha contratado a una firma consultora para la realización de un estudio de mercado con el fin de definir una estrategia que nos permita incrementar sus ventas.

Durante el año 2012 el restaurante tuvo una pérdida de B/. 694,982. En parte, la razón de esta situación obedeció a que los gastos de apertura del nuevo restaurante, que son elevados, debieron reflejarse en el año que inician operaciones no importa la fecha.

D. Análisis de Perspectivas

Se estima que el producto interno bruto (PIB) crecerá en 7.8% para el año 2013, impulsado por la demanda interna más que por la externa. El crecimiento del año 2013 será el resultado principalmente de factores internos, considerando que las expectativas del comercio mundial son inciertas, debido a situaciones financieras y políticas negativas que afectan algunos países. Se proyecta que para el año 2013 el consumo privado mantendrá su crecimiento en 8%; la formación de Capital Fijo aumentará en 10%; y la exportación de Bienes y Servicios aumentará en 7.7%. Sin embargo, el renglón de Servicios se reducirá durante el 2013, debido a factores externos que afectaran los ingresos del Canal de Panamá y las reexportaciones de la Zona Libre de Colón. Las inversiones en formación de capital fijo se incrementarán en 10% durante el año 2013, lo cual es muy positivo, pero inferior al crecimiento del año anterior que fue del 15%. Tanto las inversiones del sector Público como las del Privado se mantendrán creciendo durante el año 2013. Sin embargo, las inversiones de la ACP disminuirán en la medida que se entra en la fase final de los trabajos de construcción que se realizan en la ampliación del Canal de Panamá. En el caso de las inversiones públicas se destacan las obras de construcción de infraestructuras programadas por el Gobierno Nacional, además del desarrollo de los trabajos de expansión del Canal de Panamá que entran ya en su etapa final. En el caso de la inversión privada se concentraría en la construcción de viviendas para niveles económicos medios y bajos, además del desarrollo de nuevos Centros Comerciales y Hoteles. Durante el año 2013 se estima que la demanda agregada aumentará en 8.15%, lo cual continuara impulsando el crecimiento económico.

El 99% de los ingresos del Grupo SUCASA, provienen de la venta de viviendas, alquiler y venta de equipos, hoteles y restaurantes, actividades que están relacionadas con la construcción y el turismo. Por lo tanto nuestros resultados pueden ser afectados por el desempeño de la industria de la construcción y el turismo a nivel nacional. Sin embargo, proyectamos un crecimiento positivo para el año 2013, considerando que parte de estos resultados corresponden a actividades que se desarrollaron durante el año anterior.

Es importante destacar que las proyecciones de Ingresos y Utilidades que estamos presentando para el año 2013, son estimaciones que pueden afectarse de no darse las ingresos proyectados en las diferentes actividades resultado de cambios en las tendencias económicas; restricción de los mercados; incremento de costos; demoras en desarrollar los proyectos; limitaciones en los financiamientos; incremento de la competencia, y otras situaciones de índole política o de la naturaleza, tanto nacionales como internacionales, no contempladas al preparar nuestras proyecciones.

Considerando los resultados obtenidos durante el año 2013 y las perspectivas de crecimiento económico que se proyectan a corto plazo, estimamos que para el año 2013 los ingresos totales del Grupo SUCASA ascenderán con relación al año anterior. Los mayores ingresos del grupo proyectados para el año 2013 corresponderán a la Venta de Viviendas, seguido en su orden de importancia por ; Alquiler y Venta de Equipos; Hoteles; Restaurante y Centros Comerciales.

Las mayores utilidades proyectadas para el año 2013 corresponderán a la Venta de Viviendas, seguidas en su importancia por Alquiler y Venta de Equipos, Centros Comerciales y el Restaurante.

La utilidad neta después de impuestos para el año 2013 dependerá de los resultados individuales de las diferentes unidades de negocios, considerando que algunas de las actividades que realizamos cuentan con algunos beneficios fiscales. En el caso de las viviendas el impuesto sobre la renta se reemplazó por una Tasa que se paga al momento de registrarse la venta de la vivienda en el registro público y las ganancias de los hoteles que funcionan en Zonas Turísticas especiales.

Construcción y Venta de Viviendas

Proyectamos que la demanda por viviendas para el mercado local de familias de ingresos medios-bajos se mantendrá creciendo durante el año 2013. Considerando los incrementos que se han estado dando en los costos de terrenos, materiales y mano de obra, el Gobierno Nacional ha manifestado su intención de elevar el primer tramo del subsidio de los intereses preferenciales, actualmente para viviendas con precios de B/. 35,000, hasta B/. 40,000. El beneficio consiste en que el comprador de la vivienda no paga intereses en su hipoteca, lo cual reduce las mensualidades que debe abonar al banco. De aprobarse la iniciativa, se intensificaría la demanda por viviendas de interés social.

Para el año 2013 estimamos que nuestros ingresos por ventas de viviendas serán de B/. 77,963,000, lo cual representaría un incremento del 15.5% sobre los del año anterior.

Durante el año 2013 estaremos dando inicio a cuatro nuevos proyectos de vivienda. Considerando los proyectos que se van completando y los nuevos que se inician, proyectamos que durante el 2013 estaremos desarrollando 12 urbanizaciones y tres complejos de edificios, con valores de venta entre los B/. 32,000 y hasta B/. 159,000 por unidad de vivienda. El 73% de los proyectos que construiremos durante el año 2013 corresponderán a viviendas con precios inferiores a los B/. 80,000, manteniendo nuestro enfoque en atender las necesidades de las familias de ingresos medios-bajos. Los proyectos de vivienda que construiremos durante el año 2013 estarán ubicados en la ciudad de Panamá; en el sector de la 24 de Diciembre; las Cumbres; Pacora y en la Chorrera. Con el fin de contar con el inventario de tierra requerido para mantener en el futuro nuestros niveles de ventas de viviendas, proyectamos comprar durante el año 2013 nuevos terrenos por un valor total de hasta B/. 8,000,000.

Para el año 2013 estimamos una utilidad operativa por venta de viviendas por la suma de B/. 11,750,000, lo cual representaría un incremento del 23.29% sobre las del año anterior. Como resultado del incremento en los volúmenes de venta de viviendas, y además, por las medidas que hemos implementado para controlar los costos de construcción y mantener actualizado el precio de venta de las viviendas, nuestro margen operativo se ha incrementado.

Equipos

Los ingresos por Alquiler y Venta de Equipos proyectados para el año 2013 los estimamos en B/. 15,669,000, lo cual representaría un leve aumento de 3.34% sobre los del año anterior. La venta de equipos y repuestos que hemos estimado reflejan el hecho de que a partir de junio de 2013 dejaremos de representar los equipos de la marca JCB. Dicho contrato no fue renovado al no ponernos de acuerdo sobre las metas de ventas y los requerimientos de inversión propuestos por el fabricante. Durante el año 2012 el monto total de las ventas de equipos y repuestos JCB ascendió a la suma de B/. 5,428,403. Hemos contratado los servicios de consultores externos para revisar nuestro plan de negocio, con el fin de implementar los cambios estratégicos requeridos para reforzar la actividad de venta y alquiler de equipos. Para el año 2013 proyectamos que la utilidad operativa de la actividad de Venta y Alquiler de Equipos se elevará a la suma de B/. 315,000, superior a la del año anterior.

Restaurantes:

Proyectamos que para el año 2013 los ingresos del restaurante "Rosa Mexicano" ascenderán a la suma de B/.2,262,003, lo cual representaría un incremento del 9%, al compararlos con los del año anterior. Para el año 2013 no tenemos previsto la apertura de nuevos restaurantes, sino que nos concentraremos en consolidar y promover los ingresos de "Rosa Mexicano".

La utilidad en operaciones del restaurantes para el año 2013 la estimamos mínima, comparado con la pérdida del año anterior las cuales fueron afectadas negativamente por los costos de apertura.

Hotelería

Para el año 2013 la entrada de turistas continuara aumentando. Sin embargo, la construcción de nuevos hoteles ha continuado a un ritmo aún mayor. Como resultado de esta situación se proyecta que la demanda por habitaciones de hoteles en la Ciudad de Panamá se incrementará en 10%, mientras que la oferta de cuartos disponibles aumentara en 40% para el año 2013. Esta situación afectará la tarifa promedio y la tasa de ocupación hotelera en la ciudad de panamá, lo cual estamos considerando en nuestras proyecciones de ingresos y utilidades para el año 2013. Durante el año 2012 se completó la construcción del Anexo del Hotel de Amador, lo cual corresponde a 96 habitaciones. Sin embargo, la totalidad de estas habitaciones estarán disponibles para ocupar a partir del mes de marzo, cuando se completará el proceso instalación de muebles y decoración.

Los ingresos totales para nuestros hoteles proyectados para el año 2013 lo estimamos en B/.8,697,367, lo cual representa un incremento de 38.9% y la utilidad en operaciones se estima en B/.113,175, lo cual representa un incremento comparado con la pérdida del año anterior por B/.53,007

Centros Comerciales

Durante el año 2013 no se contempla construcción de ningún nuevo centro comercial. Proyectamos que los ingresos serán similares a las del año anterior.

Inversiones

Para el año 2013 tenemos presupuestado invertir B/. 8,000,000 en la compra de nuevos terrenos, lo cual se requiere para asegurar a mediano plazo el crecimiento de la actividad de venta de viviendas . No se contempla la construcción de ningún nuevo restaurante, hotel y centro comercial que requiera algún financiamiento especial. También tenemos contemplado la inversión de B/. 2,000,000 en la compra de nuevos equipos para la construcción, ej. Tractores y formaletas, requeridos para cumplir con la venta de viviendas proyectadas para el año 2013. Nuestra estrategia financiera es llevar el índice deuda/ capital a 1.

Estas inversiones serán financiadas mediante financiamientos bancarios y/o emisiones de VCN's y bonos, que serán colocados a través de la Bolsa de Valores.

El cumplimiento de nuestras proyecciones dependerán de que el entorno económico sea favorable y que logremos los resultados previstos para las diferentes actividades de negocios. Reiteramos que las estimaciones que hemos presentado deben considerarse como la visión que tiene la administración del grupo SUCASA sobre la tendencia de los negocios para el año 2013 y no como metas específicas por lograr.

INFORMACIÓN RELEVANTE:

La Ley 65 de 29 de octubre de 2003 contempla que las viviendas cuyo precio de venta oscila entre los B/. 25,000 y los B/. 62,000 tenían derecho a un subsidio estatal hasta de 4% en la tasa de interés que cobren los bancos en los préstamos hipotecarios. De igual forma las viviendas con precios de venta de B/. 16,000 a B/. 25,000, obtendrán un subsidio del 5%. Las viviendas con valores inferiores a los B/. 16,000 recibirían un subsidio de hasta 6.5% en la tasa de interés que les cobren los bancos en los préstamos hipotecarios. 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 el subsidio en sus financiamientos hipotecarios. Además, se estableció que el Gobierno subsidiara el 100% de los intereses en las hipotecas de viviendas con precios de hasta B/. 30,000. Ambas disposiciones tendrán vigencia hasta el año 2014. Mediante el Decreto Ejecutivo No. 539, de 30 de noviembre de 2011, se extiende hasta quince años el subsidio a los préstamos hipotecarios con intereses preferenciales. Mediante la Ley No. 28 de 8 de mayo de 2012, se aumentó hasta B/. 120,000 el valor de las viviendas que se pueden acoger a los beneficios de la ley de intereses preferenciales en sus préstamos hipotecarios. Según la mencionada ley el tramo preferencial no podrá ser mayor de 4% en las viviendas con valores entre los B/. 35,000 y hasta B/. 65,000. Entre los B/. 65,000 y hasta los B/. 120,000 el tramo preferencial será del 2%. En el caso de las viviendas con precios menores a los B/. 35,000 el tramo preferencial será equivalente a la tasa de referencia, por lo que el beneficiado no pagará intereses en su préstamo hipotecario. Además, se exoneran del pago del impuesto de inmuebles hasta por 20 años en las mejoras declaradas para uso residencial con valores de hasta B/. 120,000; por 10 años las mejoras para uso residencial declaradas con valores entre los B/. 120,000 y hasta B/. 300,000. Las mejoras declaradas para uso residencial con valores superiores a B/. 300,000 estarán exoneradas del pago del impuesto de inmuebles por 5 años. Se beneficiaran de esta exoneración de los impuestos de inmuebles aquellas mejoras cuyos permisos de construcción se expidan a partir del 1 de enero de 2012.

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 a los B/. 800. Además la vivienda debe ser nueva y cumplir con ciertas especificaciones establecidas en el mencionado decreto. Posteriormente, el 14 de Marzo del año 2011 se dictó el decreto número 57 por medio del cual se amplía hasta B/. 35,000 el precio de venta de las viviendas que se benefician del subsidio del Fondo Solidario de Vivienda. También se incrementó el ingreso familiar requerido para calificar hasta los B/. 1,000 mensuales, y se establecieron las especificaciones requeridas para las viviendas con precios de venta de hasta B/. 30,000 y hasta B/. 35,000

Según la reforma Fiscal aprobada por la Ley No. 8, del 15 de marzo de 2010, se mantuvieron vigentes los incentivos, para el desarrollo de actividades turísticas, otorgados por la ley 8 del 14 de junio de 1994 y las resoluciones de gabinete # 251, del 27 de noviembre de 1996, modificada por la resolución # 34 del 28 de abril de 2004. Nuestros hoteles están amparados bajo esta ley y las mencionadas resoluciones. En el caso del hotel de Amador que inició operaciones en el año 2001 y del Hotel Playa Tortuga en Isla Colón, Bocas del Toro, que inició operaciones en el año 2008, por estar ubicados en Zonas de Desarrollo Turístico están exonerados por 15 años del pago de impuesto sobre la renta.

Mediante la ley 28 de 8 de mayo de 2012, se estableció que en caso de que la actividad de compra-venta de bienes inmuebles esté dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, a partir del 1 de enero de 2012 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%; y en caso de viviendas con valores mayores de B/. 80,000 se pagará el 2.5%. En la venta de propiedades 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. El impuesto será pagado con anterioridad a la fecha de inscripción de la escritura del traspaso de la propiedad, en el Registro Público, y el beneficio solo se aplicará a construcciones con permisos de construcción emitidos a partir del 1 de enero de 2010. Además, la empresa beneficiada no puede dedicarse a otras actividades fuera de la venta de bienes inmuebles.

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

instaurada por el Sr. Harmodio Barrios Dávalos y la sociedad Promotor of Real Estate Developments, S.A. no tiene mérito ni fundamento jurídico, ya que Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., actuó de buena fe al interponer las acciones legales contra la empresa Promotor of Real Estate Developments, S.A. por lo que considerábamos el uso indebido de una marca.

En el mes de mayo de 2011 se tomó la decisión de proceder con el cobro por la vía Judicial de sumas adeudadas por el Municipio de Panama a nuestra empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., por un monto de B/. 1,279,487. Esta deuda se produce por servicios contratados y equipos vendidos a la DIMAUD por COAMCO, para realizar trabajos en el relleno sanitario de Cerro Patacón. Los trabajos de alquiler y venta de equipos fueron contratados bajo licitaciones públicas convocadas por la Dirección Metropolitana de Aseo Urbano y Domiciliario en el año 2006. Los trabajos de alquiler de equipos fueron completados en enero del año 2009, para lo cual se presentó el finiquito el cual fue refrendado por el DIMAUD y la Contraloría General de la República. Los equipos también fueron entregados y recibidos a satisfacción. A partir de enero del año 2011 el servicio de recolección de la basura fue traspasado del DIAMUD a la nueva Autoridad Nacional de Aseo Urbano y Domiciliario. A consulta hecha por el Administrador de ANA al Procurador de la Administración, este le confirmó que las obligaciones pendientes del DIMAUD deben ser canceladas por el Municipio de Panamá. Ante esta situación y para asegurarnos el pago de nuestras obligaciones, decidimos proceder a gestionar por la vía Judicial el cobro de la deuda al Municipio de Panamá. A finales del mes de diciembre del año 2012 el Municipio de Panamá nos pagó la suma de B/. 413,093.05, como abono a la deuda pendiente del DIMAUD. Hay indicios favorables de que el resto de la deuda será cancelada durante el año 2013.

En el mes de junio de 2010 se produjeron una serie de inundaciones en el área de Pacora, resultado de lluvias torrenciales que cayeron en el sector. El proyecto de viviendas denominado "Altos de Tataré", ubicado en dicho sector, fue uno de los afectados por las inundaciones. Un grupo de residentes del mencionado proyecto presentaron una Demanda Civil contra la empresa SUCASA, por una cuantía de B/. 492,527, alegando que los daños causados en sus viviendas fueron consecuencia de los trabajos de urbanización que realizábamos en nuestro proyecto de "Condado Real". Mediante sentencia fechada en Noviembre de 2012 el Juzgado Primero de lo Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá falló a favor nuestro y absolvió a SUCASA de toda responsabilidad en este caso.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS Y EJECUTIVOS

Ing. Guillermo E. Quijano Jr.

PRESIDENTE

Panameño

Fecha de nacimiento: 13 de febrero de 1939

Apartado Postal: 0823-05416

Panamá, Rep. de Panamá

Teléfonos: 302-5433

Ingeniero Civil

Universidad de Santa Clara, California.

**Presidente de Productos Panameños, S.A.
Presidente Banco Panamá
Director Empresa General de Inversiones, S.A.**

Dr. Raúl Orillac

VICEPRESIDENTE

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

Lic. Francisco José Linares B.

SECRETARIO

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

Ing. Guillermo E. Quijano Durán

TESORERO

**Panameño
Fecha de nacimiento: 29 de diciembre de 1963
Apartado Postal: 0823-05416
Panamá Rep. de Panamá
Teléfonos: 302-5411
Ingeniero Civil
Catholic University of America, Washington, D.C.
Maestría en Administración y Finanzas
American University, Washington, D.C.
Miembro de la directiva de la Campaña de
Promoción Arquidiocesana
Director de Banco Panamá**

Lic. Juan Ventura D.

DIRECTOR

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

Ing. Jaime Arosemena A.

DIRECTOR

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

Lic. Joseph Fidanque Jr.

DIRECTOR

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 28 de mayo de 1940
Apartado Postal: 0831-00975
Panamá Rep. de Panamá
Teléfonos: 265-5520
Licenciado en Economía
Wharton School, University of Pennsylvania
Maestría en Finanzas
University of Southern California.
Presidente Fidanque Hermanos e Hijos, S.A.
Presidente de Mobilphone de Panamá, S.A.
Director de Créditos y Servicios, S.A.
Director de la Cía. Importadora y Exportadora de
Colón, S.A.
Director de Intelfon, S.A. de C.V.
Director de CEAL Panamá
(Consejo Empresario de América Latina)
Director de la Fundación para el Desarrollo de la
Libertad Ciudadana.
Director Capitulo Local de Transparencia
Internacional y BRS
Miembro del Comité Nacional de INCAE
Miembro de la Junta de Consultores del Programa
Huntsman para Estudios Internacionales de la
Escuela de Wharton, Universidad de Pennsylvania.
Presidente de Metrobank.
Director del Instituto de Gobierno Corporativo

Ing. José Roberto Quijano Durán

DIRECTOR

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 19 de febrero de 1967
Apartado Postal: 0823-05416
Panamá Rep. de Panamá
Teléfono: 300-3470
Ingeniero Mecánico
Wilkes College, Pennsylvania

Ingeniero Industrial
Florida Internacional University, Florida
Miembro del Comité Nacional de INCAE

Fernando A. Cardoze García de Paredes DIRECTOR

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

Francisco J. Linares Ferrer

DIRECTOR SUPLENTE

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

Eduardo Esteban Duran Jeager

DIRECTOR SUPLENTE

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

Raúl E. Delvalle H.

DIRECTOR SUPLENTE

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento: 27 de julio de 1939

Apartado Postal. 0834-00219

Teléfono: 269-0690

Licenciado en Administración de Empresas

Tulane University, New Orleans, Louisiana

Presidente Inversiones Delvalle, S.A.

Presidente Fundación Benéfica Lefevre

Vicepresidente Compañía Lefevre, S.A.

Director Grupo Medcom, S.A.

Ing. Guillermo E. Quijano Jr.

EJECUTIVOS:

PRESIDENTE EJECUTIVO

Ver sección de Directores y Dignatarios

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

Lic. Francisco J. Linares B.

VICEPRESIDENTE

Ver sección de Directores y Dignatarios

Es la persona responsable por el manejo financiero y administrativo del grupo UNESA.

Ing. Guillermo E. Quijano Durán

VICEPRESIDENTE

Ver sección de Directores y Dignatarios

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

Lic. Diego E. Quijano Durán

VICEPRESIDENTE PROYECTOS ESPECIALES

Panameño

Licenciado en Economía Internacional

Georgetown University, Washington, DC, U.S.A

Maestría en Economía

Escuela Austríaca

Universidad Rey Juan Carlos, Madrid, España.

Coordina el desarrollo nuevos proyectos

Inmobiliarios dándole seguimiento a su cronograma de ejecución desde su diseño hasta su entrega.

Lic. Carlos E. Fonseca P.

GERENTE DE VENTA –VIVIENDAS

Panameño

Licenciado en Finanzas

Florida State University
Maestría en Administración de Empresas
University of Louisville
Está a cargo del departamento que se encarga de la venta de viviendas y apartamentos.

Sr. José A. Delvalle

GERENTE ADMINISTRATIVO DE VIVIENDAS
Panameño
Técnico en Ingeniería Electrónica
R.C.A. Institute, New Jersey
Es la persona responsable por los trámites de entrega y traspaso de las viviendas. Además, de atención y servicio a los clientes de vivienda.

Ing. Enrique Asensio

GERENTE DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO
Español
Ingeniero Civil
Universidad Santa María la Antigua (USMA)
Master en Construction Management
University of Florida
Está a cargo de la investigación de los proyectos de vivienda que se construyen en diferentes sectores del país, con el fin de evaluar el desarrollo y construcción de nuevos proyectos. Es responsable por la compra de terrenos para el desarrollo de nuestros proyectos de viviendas.

Ing. Abraham De La Barrera

GERENTE DE PRODUCCIÓN
Panameño
Ingeniero Civil
Universidad Santa María La Antigua
Post Grado en Alta Gerencia
Universidad Tecnológica de Panamá
Maestría Ingeniería Industrial con especialización en Administración de Proyectos.
Universidad Tecnológica de Panamá
Es la persona responsable por la supervisión de los trabajos de urbanización, construcción de viviendas, edificios y Centros Comerciales.

Lic. Adalberto Ferrer

GERENTE DE RESTAURANTES
Panameño
Licenciado en Administración y Economía
Florida State University, Florida
Maestría en Administración de Empresas
Nova University, Panamá

Es la persona responsable por la administración y operación de los restaurantes de la franquicia T.G.I. Friday's y de "Rosa Mexicano" que operan en la República de Panamá.

Lic. Fernando Machado

GERENTE DE HOTELES

Panameño

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

Texas University. Austin, Texas

Maestría en Administración de empresas

Nova Southeastern University

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

Ing. José Roberto Quijano Durán

GERENTE ALQUILER Y VENTA DE EQUIPO

Ver sección de Directores y Dignatarios

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

Lic. Raúl de la Barrera

GERENTE DE CRÉDITO Y COBRO

Panameño

Licenciado en Finanzas

Universidad Santa María la Antigua (USMA)

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

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

Lic. Aída Michelle de Maduro

GERENTE CENTROS COMERCIALES

Panameña

Licenciada en Administración de Empresas

Maestría en Administración de Empresas

Mankato State University, Minnesota, U.S.A

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

Lic. Eric Herrera

GERENTE ADMINISTRATIVO

Panameño

Licenciado en Contabilidad

Universidad de Panamá

Contador Público Autorizado
Supervisa la operación contable y administrativa de todas las unidades del grupo UNESA.

Lic. Víctor I. Espinosa

GERENTE FINANCIERO
Panameño
Licenciado en Finanzas, USMA
Post grado Alta Gerencia, Universidad Latina.
Maestría Administración de Negocios.
Universidad Latina de Panamá
Es responsable por el manejo financiero de todas las empresas del grupo UNESA.

Arq. José Raúl Varela

GERENTE DE COMPRAS
Panameño
Arquitecto
Universidad de Panamá
Licenciado en Turismo, ULACIT
Está a cargo de gestionar y tramitar la compra los productos, materiales, equipos, e ingredientes, requeridos para las operaciones de las empresas del grupo UNESA.

Licda. Martha Rodriguez

GERENTE DE RECURSOS HUMANOS
Panameña
Maestría en desarrollo del Recurso Humano
University of Louisville/ Panamá.
Licenciada en Psicología
Universidad Santa María la Antigua.
Está a cargo del reclutamiento, selección, contratación y capacitación del personal requerido por las diferentes unidades de negocios del grupo UNESA.

Lic. Mónica Quijano de Martínez

GERENTE DE RELACIONES PÚBLICAS
Panameña
Licenciada en Arte y Diseño
Hood College, Maryland
Se encarga de la decoración de las casas modelos y de la programación y desarrollo de eventos en nuestros proyectos de viviendas.

Lic. Arisema de González

GERENTE DE SISTEMAS
Panameña
Lic. en Ciencias Computacionales y Estadísticas

Universidad Santa María La Antigua
Es la persona responsable por el Departamento de
Cómputo y por el desarrollo de los programas y
sistemas requeridos por la empresa.

AUDITORES:

KPMG Peat Marwick
Apartado Postal 0816-1089
Panamá 5, R. de Panamá.
Teléfono: 263-5677
Telefax: 263-9852
Internet: www.kpmg.com.pa
Socio a cargo: Eduardo Choy

COMPENSACIONES: Durante el año 2012 se pagaron a los Directores la suma de B/. 11,700 en concepto de dietas por su participación en las reuniones de la Junta Directiva de SUCASA. La dieta por reunión asciende a la suma de B/.150 y se realiza una reunión mensual, a menos que se presente una situación imprevista que afecte a la empresa y que amerite convocar una reunión extraordinaria para tratarla. Además, dos ejecutivos, que son directores de UNESA, recibieron B/. 6,500 uno y B/. 5,500 el otro como dietas en Hoteles del Caribe. S.A. (Country Inn's & Suites).

A los ejecutivos se les pagó en el año 2012 la suma de B/. 838,527, como salarios, gastos de representación, bonificaciones y otras participaciones. La empresa tiene la política de distribuir hasta el 5% de las utilidades de la empresa entre sus ejecutivos y empleados, considerando si trabajan en unidades productivas o de apoyo.

EMPLEADOS: El número de empleados durante el año 2012 fue de 588 personas. La empresa subcontrata con terceros la mayoría de las construcciones en sus proyectos por lo que tiene poco personal propio trabajando en estas actividades.

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

V. PARTES RELACIONADAS: Mantienen ingresos por servicios a compañías y saldos por cobrar afiliadas. Además, se mantienen ingresos y costos por avance de obra a compañías afiliadas, por trabajos de construcción.

VI. TRATAMIENTO FISCAL: De conformidad con el artículo 44 del Decreto de Gabinete No.247, del 16 de julio de 1970, tal como quedó reformado por el Decreto de Gabinete No.30, del 24 de febrero de 1972 y o la Ley # 31 del 30 de diciembre de 1991 para efectos del Impuesto sobre la Renta, de Dividendos y Complementario, no se considerarán gravables las utilidades, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de bonos, acciones, y demás valores emitidos por personas registradas en la Comisión Nacional de Valores. La empresa Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA), y su subsidiaria Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. están registradas en la Comisión Nacional de Valores. Los Valores Comerciales Negociables emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., y los bonos corporativos emitidos por

dicha empresa que fueron vendidos a través de la bolsa de valores, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.

De conformidad con el artículo 269 del Título XVII del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, por medio del cual se crea la Comisión Nacional de Valores y se regula el mercado de valores de la República de Panamá, para los efectos del impuesto sobre la renta no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, que resulten de la enajenación de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, siempre y cuando dicha enajenación se dé a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado. Igualmente ocurre con los intereses ganados por Bonos registrados en la Comisión Nacional de Valores y que fueron colocados inicialmente a través de la Bolsa de Valores u otro mercado organizado. No obstante lo anterior y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 701 (c) del código Fiscal. en el caso de ganancias obtenidas por la enajenación de valores, en donde dicha enajenación no se realice a través de la Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará un impuesto sobre la renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del 10%. Según la Ley No. 8 del 15 de marzo del 2010, si los bonos no fueron colocados originalmente a través de la Bolsa de Valores u otro mercado organizado, los intereses que paguen a los tenedores causará un impuesto sobre la renta del 5% el cual será retenido en la fuente por el Emisor.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:

A. RESUMEN DE LA ESTRUCTURA DE CAPITALIZACION

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

B. DESCRIPCION Y DERECHO DE LOS TITULOS DE DEUDA

TIPO DE VALOR Y CLASE	VENCIMIENTO	MONTO EMITIDO	LISTADO BURSÁTIL
EMISIÓN SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)			
(1) Bonos Corporativos-Serie Única	17 Diciembre 2019	US\$. 40,000,000.	B.V.P.
(2) Bonos Corporativos-Serie Única	22 Noviembre 2015	US\$. 7,500,000.	B.V.P.
(3) Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$. 12,000,000.	B.V.P.
(4) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 10,000,000.	B.V.P.
(5) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 5,000,000.	B.V.P.
(6) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 17,000,000.	*****
(7) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 25,000,000.	B.V. P.
(8) Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$. 20,000,000.	B. V. P.
(9) Bonos Corporativos	16 de Febrero 2023	US\$. 10,000,000.	B. V. P.
(10) Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$. 45,000,000.	B. V. P.
(1) Mediante la resolución No. 316-017, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 12 de diciembre de 2007, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe,			

S.A.(SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 40,000,000. Estos bonos serán emitidos en una sola serie y pagarán una tasa de interés equivalente a LIBOR más un margen de 2.5%, revisable trimestralmente. La fecha de vencimiento de estos bonos será el 17 de diciembre de 2019, y durante los dos primeros años no se abonará a capital. A partir del tercer año de su fecha de oferta se abonará trimestralmente a capital. Los fondos recaudados por la venta de los bonos, serán utilizados para la compra de propiedades y el refinanciamiento de obligaciones financieras. Los bonos serán garantizados por un fideicomiso a favor del cual se constituirá primera hipoteca sobre las nuevas propiedades que se están adquiriendo y sobre las propiedades que garantizan las obligaciones que se refinancien. Al 31 de diciembre de 2012 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 22,740,900.

(2) El 23 de noviembre de 2005 la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) emitió Bonos Corporativos por US\$ 7,500,000, los cuales fueron colocados a través de la Bolsa de Valores. La mencionada emisión pública de bonos consta de una sola serie, y devengan una tasa de interés flotante equivalente a Libor tres meses, más un margen del 3.5%. Los bonos se amortizan mediante 40 pagos trimestrales abonando a capital. Los bonos emitidos en el 2005 están garantizados por un fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc. cuyo principal activo es la primera hipoteca y anticresis sobre las mejoras del hotel Country Inn & Suite construido en Amador. Además, los bonos cuentan con las fianzas solidarias de todas las empresas que conforman el Grupo UNESA. Al 31 de diciembre de 2012 teníamos en circulación bonos por un valor de US\$. 2,273,075.

(3) El 30 de noviembre de 2006 la comisión Nacional de Valores, mediante resolución No. 270-06 autorizó a la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), un programa rotativo para la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 12,000,000. Los bonos serán emitidos en tantas series según lo establezca el emisor de acuerdo a sus necesidades. El plazo para el pago será de 10 años contados a partir de la emisión de cada serie. Los bonos tendrán un periodo de gracia para el pago a capital de hasta dos años a partir de la emisión de cada serie. Luego se pagará el capital mediante abonos trimestrales consecutivos a partir del periodo de gracia que se hubiese establecido. Los bonos devengarán una tasa de interés anual equivalente a la tasa "LIBOR" para periodos de tres meses, más un margen de 2.75% anual. Al 31 de diciembre de 2012 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 8,227,281.

(4) El 21 de septiembre de 2005 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 10,000,000. Estos VCN's serán emitidos por la sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) sobre la base de sus necesidades de capital de trabajo. Cada serie de VCN's que se emita tendrá su propia fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés, los términos para el pago de intereses y el plazo de vencimiento. Al 31 de diciembre del año 2012 el valor total de los VCN's emitidos y en circulación era de US\$. 3,140,000.

(5) El 22 de febrero de 2006 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 5,000,000. Estos VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) para financiar sus necesidades de capital de trabajo y para refinanciar VCN's privados. Cada serie de VCN's que se emitan tendrá su propia fecha de vencimiento que no será mayor de 360

días, y la tasa de interés será determinada por el suscriptor el día antes de su emisión. La tasa de interés de cada serie emitida podrá ser revisada mensualmente en cada fecha de pago de interés por los tenedores que representen la mayoría de los VCN's en circulación de cada serie. Al 31 de diciembre de 2012 no teníamos en circulación VCN's de esta emisión.

(6) El 20 de octubre de 2005 la Comisión Nacional de Valores, autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 17,000,000. Los VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), para cubrir sus necesidades de capital de trabajo. Los VCN's se emitirán a un plazo máximo de 360 días, y cada serie tendrá su fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de los intereses; y el plazo de vencimiento. Esta emisión de VCN's fue suscrita en su totalidad por varios bancos locales y su venta no pasó por la Bolsa de Valores de Panamá. Al 31 de diciembre de 2012 el monto de VCN's en circulación sumaba US\$. 16,200,000.

(7) Mediante resolución No. 149-108, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 4 de junio de 2008, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 25,000,000. Los VCN's se emitirán 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 determine el emisor para cada serie. El plazo máximo para el pago del capital de los VCN's será de 360 días. Al 31 de diciembre de 2012 teníamos VCN's en circulación por un valor de US\$. 23,580,000.

(8) Mediante resolución No. 495-10, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 26 de noviembre de 2010, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 20,000,000. Los Bonos serán emitidos para financiar la compra de terrenos y la construcción de mejoras. A opción del emisor los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en una o más series con plazo de hasta 10 años para su pago. El emisor podrá establecer períodos de gracia para el pago del capital dependiendo de la serie de que se trate. La tasa de interés podrá ser fija o variable y será determinada por el emisor al momento de emitir cada serie. El cumplimiento de las obligaciones está respaldado por el crédito general de el emisor, pero el emisor podrá constituir un fideicomiso de garantía para respaldar una o más series. Al 31 de diciembre de 2012 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 12,515,250.

(9) Mediante resolución número 35-11, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 8 de febrero de 2011, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., la emisión de Bonos Corporativos por un total de US\$ 10,000,000. Los bonos serán emitidos a un plazo de doce años contados a partir de su fecha de oferta y durante los primeros tres años tendrán un periodo de gracia de tres años para el pago a capital. Durante los primeros tres años a partir de la fecha de oferta los bonos devengarán intereses en base a una tasa fija de 6.5%, y a partir del tercer año devengarán intereses en base a la Tasa de Libor 3 meses + 3.75%, sujeto a un mínimo de 6%. Los bonos están garantizados mediante un Fideicomiso sobre las mejoras construidas en el Hotel Country Inn & Suites de Amador. Además los bonos están respaldados por el crédito general del Emisor y las Fianzas Solidarias de las empresas subsidiarias del Grupo UNESA. Los fondos provenientes de la venta de los bonos se utilizaron para

financiar la construcción de salones adicionales y 96 nuevas habitaciones en el Hotel Country Inn & Suites ubicado en Amador. Al 31 de diciembre de 2012 teníamos Bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$. 10,000,000.

(10) Mediante la resolución SMV No. 277-12, de 14 de agosto de 2012, la Superintendencia del Mercado de Valores, autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., el registro de una emisión de Bonos Corporativos Rotativos por un monto de B/. 45,000,000. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series y con plazos máximos de pago de hasta doce años, contados a partir de la fecha de la emisión de cada serie. La tasa de interés a pagar será previamente determinada por el emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. El emisor podrá establecer un periodo de gracia para el pago de capital para unas o más series de los bonos, el cual no podrá ser mayor de 36 meses a partir de sus respectivas fechas de emisión. Los fondos recaudados por la venta de los bonos se utilizarán para la compra de bienes inmuebles para el desarrollo de proyectos residenciales; expandir la oferta de restaurantes y hoteles; construir nuevos locales comerciales; galeras para la zona procesadora; y para financiar cualquiera otra inversión requerida por los negocios presentes y futuros del Grupo. Al 31 de diciembre de 2012 teníamos bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$. 6,000,000.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADO	31 dic 2012	31 dic 2011	31 dic 2010	31 dic 2009
Ventas totales	91,212,570	84,897,540	72,027,226	65,137,860
Ganancia bruta en ventas	28,146,269	26,441,721	23,768,063	21,009,811
Margen de Ganancia Bruta	30.86%	31.15%	33.00%	32.25%
Otros ingresos en operaciones	2,072,998	1,248,965	1,041,627	803,971
Gastos generales y administrativos	17,885,018	16,811,019	15,268,722	13,811,467
Otros ingresos (egresos)	(2,688,928)	(2,303,658)	(2,406,668)	(3,336,632)
Utilidad Neta	8,837,838	6,590,137	5,332,251	3,692,581
Acciones emitidas y en circulación	840,100	840,100	840,100	840,100
Utilidad por acción	10.52	7.84	6.35	4.40
Depreciación y amortización	6,850,279	7,152,983	7,252,415	7,727,393
BALANCE GENERAL	31 dic 2012	31 dic 2011	31 dic 2010	31 dic 2009
Activo circulante	91,595,061	90,741,460	78,508,798	71,526,048
Activos totales	222,009,971	196,115,888	181,681,058	168,017,406
Pasivo circulante	85,946,630	68,209,021	64,279,633	50,766,663
Deuda a Largo Plazo	64,470,232	64,541,410	60,514,363	65,695,932
Capital Pagado	877,430	877,430	877,430	877,430
Utilidades Retenidas	68,715,679	62,599,769	56,009,632	50,677,381
Total de Patrimonio	69,593,109	63,477,199	56,887,062	51,554,811
RAZONES FINANCIERAS	31 dic 2012	31 dic 2011	31 dic 2010	31 dic 2009
Dividendo / Acción	3.24	0.00	0.00	1.07
Deuda Total / Patrimonio	2.16	2.09	2.19	2.26
Capital de Trabajo	5,648,431	22,532,439	14,229,165	20,759,385
Razón Corriente	1.07	1.33	1.22	1.41
Utilidad operativa/Gastos financieros	4.59	4.72	3.96	2.40

III. PARTE

INFORMES FINANCIEROS Refiérase a Estados Financieros Adjuntos

IV. PARTE

PRÁCTICAS DE BUEN GOBIERNO CORPORATIVO

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

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

aprovechando un momento en que existía un mercado de valores accionario muy activo.

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

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

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

V. PARTE

DIVULGACIÓN

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



Lic. Francisco José Linares B.
Secretario

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

Estados Financieros Consolidados y Anexos

31 de diciembre de 2012

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

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

Índice del contenido

Informe de los auditores independientes

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

Anexo

Anexo de consolidación – información sobre la situación financiera.....	1
Anexo de consolidación – información sobre los resultados.....	2
Anexo de consolidación – información sobre cambios en el patrimonio.....	3





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

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

Informe de los auditores independientes

A la Junta Directiva y Accionistas
Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias

Hemos auditado los estados financieros consolidados que se acompañan de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias (en adelante el "Grupo"), los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012, y los estados consolidados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros consolidados

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

Responsabilidad de los auditores

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2012, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Información de consolidación

Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados considerados en su conjunto. La información de consolidación incluida en los Anexos 1 al 3 se presenta para propósitos de análisis adicional y no es requerida como parte de los estados financieros consolidados ni para presentar la situación financiera y el desempeño financiero de las compañías individuales. Esta información ha sido sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros consolidados y, en nuestra opinión, está presentada razonablemente en todos sus aspectos importantes, en relación con los estados financieros consolidados tomados en su conjunto.

KPMG

26 de marzo de 2013
Panamá, República de Panamá

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

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2012

(Expresado en Balboas)

Activos	Nota	2012	2011
Efectivo y equivalentes de efectivo	4, 5	8,105,140	9,060,133
Depósito a plazo fijo	5	625,000	0
Cuentas por cobrar:			
Clientes	6	13,681,609	14,830,049
Hipotecas		26,903	93,844
Compañías relacionadas	4	22,889,854	17,261,323
Partes relacionadas	4	391,090	321,066
Varias		1,905,058	1,103,512
		<u>38,894,514</u>	<u>33,609,794</u>
Menos reserva para cuentas incobrables	6	(973,932)	(963,415)
Cuentas por cobrar, neto		<u>37,920,582</u>	<u>32,646,379</u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas y locales comerciales	16	14,535,739	16,544,854
Costos de construcción en proceso	7	44,449,868	39,780,864
Terrenos	12, 13, 14	57,075,199	44,049,296
Materiales, equipos y repuestos		8,406,786	7,544,351
Otros		385,819	222,598
Total de inventarios		<u>124,853,411</u>	<u>108,141,963</u>
Inversión en bonos	8	215,103	249,071
Gastos pagados por adelantado		2,166,111	1,314,166
Propiedades de inversión, neto	9, 12, 14	1,115,108	1,161,183
Equipo en arrendamiento, neto	10, 17	3,917,960	3,967,825
Inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos, neto	11, 12, 14, 17	41,654,604	38,369,746
Depósitos en garantía		432,613	260,227
Otros activos	15	1,004,339	945,195
Total de activos		<u><u>222,009,971</u></u>	<u><u>196,115,888</u></u>

Las notas de la página 8 a la 43 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

<u>Pasivos y Patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Préstamos por pagar	4, 12	71,890,998	53,097,437
Terrenos por pagar	13	0	1,700,000
Cuentas por pagar:			
Proveedores		5,147,246	6,289,544
Compañías relacionadas	4	2,803,007	3,110,293
Dividendos por pagar	4	720,648	1,606,912
Otras		1,137,894	588,374
Total de cuentas por pagar		<u>9,808,795</u>	<u>11,595,123</u>
Gastos acumulados por pagar	15	1,149,698	992,194
Ingresos diferidos		115,239	69,168
Intereses acumulados por pagar sobre bonos		76,505	141,226
Depósitos de clientes	16	3,574,558	3,336,997
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	17	4,307,698	4,248,784
Impuesto sobre la renta diferido	20	0	156,629
Impuesto sobre la renta por pagar		127,415	1,305,046
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	14	61,757,406	56,395,999
Menos costos de emisión		(391,450)	(399,914)
Bonos por pagar, neto		<u>61,365,956</u>	<u>55,996,085</u>
Total de pasivo		<u>152,416,862</u>	<u>132,638,689</u>
Patrimonio			
Acciones nominativas con valor nominal de B/.1.00 cada una. Autorizadas 840,100; emitidas y en circulación 840,100		840,100	840,100
Capital adicional pagado		71,718	71,718
Descuento en ventas de acciones		(34,388)	(34,388)
Utilidades no distribuidas		68,715,679	62,599,769
Total del patrimonio		<u>69,593,109</u>	<u>63,477,199</u>
Compromisos y contingencias	22, 23		
Total de pasivos y patrimonio		<u>222,009,971</u>	<u>196,115,888</u>

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

Estado consolidado de resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ventas de bienes y servicios	21	91,212,570	84,897,540
Costo de las ventas		<u>63,066,301</u>	<u>58,455,819</u>
Ganancia bruta en ventas		<u>28,146,269</u>	<u>26,441,721</u>
Otros ingresos de operaciones:			
Ingresos por servicios afiliadas	4	658,244	634,978
Ingresos por alquiler		72,549	71,805
Ingresos ganados en financiamiento		0	53,995
Otros ingresos (egresos) operacionales		518,764	488,187
Ingresos por venta de terreno		<u>823,441</u>	<u>0</u>
Total de otros ingresos		<u>2,072,998</u>	<u>1,248,965</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	4, 18, 19	<u>17,885,018</u>	<u>16,811,019</u>
Resultado de las actividades de operación		<u>12,334,249</u>	<u>10,879,667</u>
Costos de financiamiento, neto:			
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		69,939	45,893
Intereses pagados en financiamientos bancarios	4	(2,021,829)	(1,653,258)
Intereses pagados sobre bonos	14	(605,609)	(482,807)
Amortización de costos de emisión de bonos		(149,099)	(213,486)
Varios, neto		<u>17,670</u>	<u>0</u>
Total de costos financieros, neto		<u>(2,688,928)</u>	<u>(2,303,658)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		9,645,321	8,576,009
Impuesto sobre la renta			
Estimado	20	(964,112)	(2,034,954)
Diferido		<u>156,629</u>	<u>49,082</u>
Total de impuesto sobre la renta		<u>(807,483)</u>	<u>(1,985,872)</u>
Utilidad neta del período		<u>8,837,838</u>	<u>6,590,137</u>
Utilidad neta por acción		<u>10.52</u>	<u>7.84</u>

Las notas de la página 8 a la 43 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

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

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012

(Expresado en Balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital adicional pagado</u>	<u>Descuento en venta de acciones</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Total del patrimonio</u>
Saldo al 1 de enero de 2011	840,100	71,718	(34,388)	56,009,632	56,887,062
Utilidades integrales del período					
Utilidad neta	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6,590,137</u>	<u>6,590,137</u>
Total de las utilidades integrales del período	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6,590,137</u>	<u>6,590,137</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2011	<u>840,100</u>	<u>71,718</u>	<u>(34,388)</u>	<u>62,599,769</u>	<u>63,477,199</u>
Saldo al 1 de enero de 2012	840,100	71,718	(34,388)	62,599,769	63,477,199
Utilidades integrales del período					
Utilidad neta	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8,837,838</u>	<u>8,837,838</u>
Total de las utilidades integrales del período	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8,837,838</u>	<u>8,837,838</u>
Contribuciones y distribuciones a los accionistas					
Dividendos declarados	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(2,721,928)</u>	<u>(2,721,928)</u>
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(2,721,928)</u>	<u>(2,721,928)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2012	<u>840,100</u>	<u>71,718</u>	<u>(34,388)</u>	<u>68,715,679</u>	<u>69,593,109</u>

Las notas de la página 8 a la 43 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

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

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		8,837,838	6,590,137
Ajustes por:			
Provisión para cuentas incobrables	6	146,806	572,020
Depreciación y amortización	9, 10, 11	6,850,279	7,152,983
Costos financieros, neto		2,688,928	2,303,658
Impuesto sobre la renta	20	964,112	2,034,954
Impuesto diferido		(156,629)	(49,082)
Ganancia en venta de inversiones		(17,533)	0
Ganancia en venta de activo fijo		(575,764)	(443,328)
		<u>18,738,037</u>	<u>18,161,342</u>
Cambios en cuentas e hipotecas por cobrar		277,546	(1,514,097)
Cambio en inventarios		(16,150,884)	(9,286,402)
Cambio en otros activos		(1,083,475)	(920,632)
Cambio en cuentas y gastos acumulados por pagar		719,533	706,042
Cambio en otros pasivos		283,633	340,936
		<u>2,784,390</u>	<u>7,487,189</u>
Impuesto sobre la renta pagado		(2,796,685)	(1,887,543)
Intereses pagados		(4,953,515)	(4,807,421)
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación		<u>(4,965,810)</u>	<u>792,225</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Intereses recibidos		0	53,995
Disminución en depósito a plazo fijo		(625,000)	937,500
Adquisición de propiedad de inversión		0	(19,267)
Adquisición de equipos de arrendamiento		(2,817,331)	(3,344,824)
Adquisición de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos		(7,906,530)	(8,682,482)
Producto de la venta de equipos de arrendamiento		655,904	538,182
Producto de la venta de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos		43,960	111,130
Producto de la venta de otras inversiones		51,501	0
Cambios en las cuentas por cobrar afiliada		(5,628,531)	5,049,854
Cambios en cuentas por cobrar a partes relacionadas		(70,024)	(22,432)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		<u>(16,296,051)</u>	<u>(5,378,344)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Abonos a obligaciones bancarias	12	(55,369,955)	(54,325,927)
Producto de obligaciones bancarias	12	74,222,430	57,455,650
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	14	13,267,000	15,877,296
Cambio en cuenta por pagar afiliada		(307,286)	384,286
Bonos redimidos y abonos	14	(7,897,129)	(10,242,151)
Dividendos pagados		(3,608,192)	0
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>20,306,868</u>	<u>9,149,154</u>
Aumento en efectivo y equivalentes de efectivo		(954,993)	4,563,035
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>9,060,133</u>	<u>4,497,098</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	5	<u><u>8,105,140</u></u>	<u><u>9,060,133</u></u>

Las notas de la página 8 a la 43 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2012

(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 período terminado el 31 de diciembre de 2012 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.

(2) Base de preparación

(a) Declaración de cumplimiento

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

Los estados financieros consolidados del Grupo fueron autorizados por la administración para su emisión el 26 de marzo de 2013.

(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 supuestos

La preparación de los estados financieros consolidados en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, requiere que la administración efectúe un número de juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y las cifras reportadas en los activos, pasivos, ingresos, costos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos son revisados de manera periódica. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que esta haya sido revisada y en cualquier período futuro que estos afecten.

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

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

(3) Políticas Contables Significativas

Las políticas de contabilidad han sido aplicadas consistentemente en todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados y han sido aplicados consistentemente por las entidades del Grupo.

(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:

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo comprenden, los saldos del efectivo, los depósitos a la vista y los depósitos a plazos fijos con vencimientos originales menores a tres meses. Los sobregiros bancarios que son pagaderos a la 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.

(ii) Capital en acciones

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

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

(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 de adquisición
Materiales, equipos y repuestos	Costos primeras entradas, primeras salidas
Otros	Costo promedio ponderado

Los inventarios incluyen todos los desembolsos incurridos en su adquisición y para traerlos a su ubicación actual. En el caso de los terrenos o inventarios para construcción, el costo incluye intereses por financiamientos asociados directamente con esos inventarios, durante la etapa de urbanización. Los montos de intereses capitalizados fueron B/.1,533,555 para el año 2012 (2011: B/.1,860,208).

(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 los resultados de operación.

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 los resultados de operación.

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 los resultados de las operaciones 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 los resultados de las operaciones 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 los resultados 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 revertan, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

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

(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 21)

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.

(o) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones no Adoptadas

A la fecha del estado consolidado de situación financiera existen normas, modificaciones e interpretaciones emitidas que no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros, publicada el 12 de noviembre de 2009, forma parte de la primera fase del proyecto comprensivo del Comité de Normas (IASB) para reemplazar la NIC 39. La norma es efectiva para períodos anuales comenzando en o después del 1 de enero de 2015. Se permite su aplicación en fecha más temprana.
- La NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, introduce un modelo de control único para determinar si una participada debe consolidarse. Como resultado, puede conducir a cambios en la contabilidad actual de las sociedades participadas. La norma es efectiva para períodos anuales comenzando en o después del 1 de enero de 2013.
- La NIIF 11 Acuerdos Conjuntos, define la contabilización de los acuerdos regidos por control conjunto. La norma es efectiva para períodos anuales comenzando en o después del 1 de enero de 2013.

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

Notas a los estados financieros consolidados

- La NIIF 12 Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades, reúne en una norma todos los requerimientos de desgloses referentes a subsidiarias, acuerdos conjuntos, asociadas y entidades estructuradas no consolidadas. Esta norma requiere la revelación de información sobre la naturaleza, los riesgos y efectos financieros de estos intereses. La norma es efectiva para períodos anuales comenzando en o después del 1 de enero de 2013.
- NIIF 13 Medición del Valor Razonable, publicada el 12 de mayo de 2011, esta nueva norma define lo que se considera como valor razonable, establece un marco único de trabajo para la medición del valor razonable y requiere revelaciones sobre dicha medición. La norma es efectiva para períodos anuales comenzando en o después del 1 de enero de 2013.

La Compañía no anticipa que la adopción de esta norma en el año 2012 tendrá un impacto significativo en estos estados financieros consolidados o en los estados financieros consolidados futuros.

(4) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Efectivo en banco: Banco General, S. A.	1,095,711	1,462,842
Efectivo en banco: Banco Panamá, S. A.	<u>29,768</u>	<u>185,162</u>
Equivalente de efectivo: Banco General, S. A.	<u>312,500</u>	<u>975,297</u>
Equivalente de efectivo: Banco Panamá, S. A.	<u>150,000</u>	<u>1,931,780</u>
Cuentas por cobrar a compañías afiliadas:		
Inversiones Sucasa, S. A.	11,426,627	10,193,033
Caribbean Franchise Development Corp.	11,462,997	7,065,464
Otras	<u>230</u>	<u>2,826</u>
	<u>22,889,854</u>	<u>17,261,323</u>
Cuentas por cobrar a relacionadas:		
Guayacanes, S. A.	155,954	149,039
Agroganadera Río Caimito, S. A.	163,100	167,926
Club Quintas del Pacífico, S. A.	56,331	0
Otras	<u>15,705</u>	<u>4,101</u>
	<u>391,090</u>	<u>321,066</u>
Préstamos por pagar: Banco General, S. A.	<u>18,981,000</u>	<u>7,415,000</u>
Préstamos por pagar: Banco Panamá, S. A.	<u>2,130,000</u>	<u>1,300,000</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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cuentas por pagar a compañías afiliadas:		
Unión Nacional de Empresas, S. A.	374,600	57,457
Inmobiliaria Sucasa, S. A.	820,686	1,448,324
Maquinarias del Caribe, S. A.	451,134	451,334
Constructora Mediterráneo, S. A.	548,769	548,769
Distribuidores Consolidados, S. A.	341,701	352,600
Compañía Urbanizadora Sucasa, S. A.	203,205	203,205
Constructora San Lorenzo, S. A.	51,630	21,019
Vacation Panama Tours, S. A.	5,553	0
Constructora Corona, S. A.	5,729	27,585
	<u>2,803,007</u>	<u>3,110,293</u>
Dividendos por pagar	<u>720,648</u>	<u>1,606,912</u>
Ingresos de afiliadas	<u>658,244</u>	<u>634,978</u>
Compensaciones pagadas a directores y gerencia clave	<u>862,227</u>	<u>881,770</u>
Intereses pagados en financiamientos:		
Banco General, S. A.	<u>339,202</u>	<u>333,832</u>
Banco Panamá, S. A.	<u>54,707</u>	<u>55,222</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

El efectivo y equivalentes de efectivo estaba constituido de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Efectivo y bancos	4,177,201	4,891,264
Depósitos a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	<u>3,927,939</u>	<u>4,168,869</u>
	<u>8,105,140</u>	<u>9,060,133</u>

Los depósitos a plazo fijo con el Banco General, S. A. se encuentran garantizando deuda contraída por la asociada del Grupo UNESA y Subsidiarias y Franquicias Latinoamericanas, S. A.

Al 31 de diciembre de 2012, el Grupo mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos mayores a tres meses, por la suma de B/.625,000, con el Banco Internacional de Costa Rica, S. A. con vencimiento en abril y mayo de 2013.

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

Las cuentas por cobrar a clientes se detallan de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ventas de viviendas terminadas (respaldadas por cartas de promesas bancarias)	8,919,656	9,265,186
Alquiler de equipo	4,180,047	5,194,315
Servicios de hotelería	<u>581,906</u>	<u>370,548</u>
	<u>13,681,609</u>	<u>14,830,049</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:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	963,415	440,382
Provisión del año	146,806	572,020
Cargos contra la provisión	<u>(136,289)</u>	<u>(48,987)</u>
Saldo al final del año	<u>973,932</u>	<u>963,415</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.

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
No vencidas	10,940,544	11,500,926
Vencidas a 30 días	584,221	706,015
Vencidas a 60 días	413,925	699,469
Vencidas a mas de 90 días	<u>1,742,919</u>	<u>1,923,639</u>
	<u>13,681,609</u>	<u>14,830,049</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

(7) Costos de Construcciones en Proceso

Los costos de construcción en proceso por proyecto se presentan a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Mar Azul	2,670,565	622,885
Ciudad del Lago	2,636,064	3,057,339
Condado Real	1,728,029	3,318,086
Cumbres del Norte	5,092,731	7,043,569
Lago Emperador	5,484,698	1,599,873
Mallorca Park	4,716,862	3,454,203
Mirador del Lago	4,863,362	4,010,984
Quintas del Lago	0	1,782,465
Quintas del Pacífico	4,363,811	3,429,639
Santa Isabel	759,196	2,376,934
Santa Rita	1,008,441	2,620,075
Valle del Lago	0	4,270,783
Villas de Santa Rita	964,615	343,743
Brisas del Lago	6,136,188	57,139
Altos de Santa Rita	2,192,170	0
Otros proyectos	<u>1,833,136</u>	<u>1,793,147</u>
	<u>44,449,868</u>	<u>39,780,864</u>

(8) Inversiones en Bonos

Valores mantenidos hasta su vencimiento:

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se presentan al costo amortizado, ajustado por las primas o descuentos. Al 31 de diciembre de 2012, estos valores por B/.215,103 (2011: B/.249,071) consisten en certificados de participación negociables que tienen vencimientos varios hasta el 2035.

(9) Propiedades de Inversión, Neto

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

	2012			2011		
	<u>Terrenos</u>	<u>Inmuebles y locales comerciales</u>	<u>Total</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Inmuebles y locales comerciales</u>	<u>Total</u>
Costo						
Al inicio y final del año	164,946	1,596,705	1,761,651	164,946	1,577,438	1,742,384
Adiciones	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>19,267</u>	<u>19,267</u>
Al final del año	<u>164,946</u>	<u>1,596,705</u>	<u>1,761,651</u>	<u>164,946</u>	<u>1,596,705</u>	<u>1,761,651</u>
Depreciación acumulada						
Al inicio del año	0	600,468	600,468	0	554,976	554,976
Gasto del año	<u>0</u>	<u>46,075</u>	<u>46,075</u>	<u>0</u>	<u>45,492</u>	<u>45,492</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>646,543</u>	<u>646,543</u>	<u>0</u>	<u>600,468</u>	<u>600,468</u>
Saldos netos						
Al final del año	<u>164,946</u>	<u>960,162</u>	<u>1,115,108</u>	<u>164,946</u>	<u>996,237</u>	<u>1,161,183</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

Conforme a lo permitido por las Normas Internacionales de Información Financiera, el Grupo ha optado por mantener las propiedades de inversión, consistentes en inmuebles y locales comerciales construidos sobre terrenos propios, utilizando el modelo de costo menos depreciación acumulada.

Basados en la ubicación de los terrenos y tipo de estructura del inmueble, evaluadores independientes han determinado que, con base en el valor de mercado de dichos lotes, al 31 de diciembre de 2012 el valor razonable asciende a B/.1,873,048.

(10) Equipo en Arrendamiento, Neto

El equipo en arrendamiento, neto se componen así:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Costo		
Al inicio del año	14,547,300	12,495,616
Adiciones	2,817,331	3,344,824
Ventas y descartes	(1,451,145)	(556,943)
Reclasificación	(915,692)	(736,197)
Al final del año	<u>14,997,794</u>	<u>14,547,300</u>
Depreciación acumulada		
Al inicio del año	10,579,475	9,047,595
Gasto del año	1,869,947	2,247,120
Ventas y descartes	(1,352,175)	(354,336)
Reclasificación	(17,413)	(360,904)
Al final del año	<u>11,079,834</u>	<u>10,579,475</u>
Saldo neto	<u>3,917,960</u>	<u>3,967,825</u>

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, 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

(11) Inmuebles, Maquinaria, Mobiliario y Equipo

Los inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo se detallan de la siguiente manera:

Costo	Terrenos	Casas modelos	Construcción en proceso	Edificios y mejoras	Maquinaria y equipos	Mobiliarios y equipos de hotel	Mobiliarios y equipos de oficina y otros	Total
Al 1 de enero de 2011	1,437,096	565,279	2,554,315	18,149,718	21,177,388	4,079,827	5,269,917	53,233,540
Adiciones	0	1,099	6,793,614	1,081,612	177,955	337,694	290,508	8,682,482
Ventas y descartes	0	0	0	0	(227,216)	0	(30,665)	(257,881)
Reclasificación	0	(189,890)	2,917,660	0	2,108,233	0	0	4,836,003
Al 31 de diciembre de 2011	<u>1,437,096</u>	<u>376,488</u>	<u>12,265,589</u>	<u>19,231,330</u>	<u>23,236,360</u>	<u>4,417,521</u>	<u>5,529,760</u>	<u>66,494,144</u>
Al 1 de enero de 2012	1,437,096	376,488	12,265,589	19,231,330	23,236,360	4,417,521	5,529,760	66,494,144
Adiciones	0	10,671	3,725,226	928,807	2,469,318	396,540	375,968	7,906,530
Ventas y descartes	0	0	0	0	(754,500)	0	(10,553)	(765,053)
Reclasificación	3,143,789	524,616	(15,625,805)	10,224,774	(117,805)	2,243,347	13,893	(63,191)
Al 31 de diciembre de 2012	<u>4,580,885</u>	<u>441,775</u>	<u>365,010</u>	<u>30,384,911</u>	<u>24,833,373</u>	<u>7,057,408</u>	<u>5,909,068</u>	<u>73,572,430</u>
Depreciación acumulada								
Al 1 de enero de 2011	0	128,819	0	3,581,495	13,255,042	3,132,245	3,950,243	24,047,844
Gasto del año	0	900	0	618,398	3,297,133	574,166	369,774	4,860,371
Ventas y descartes	0	0	0	0	(224,691)	0	(29,813)	(254,504)
Reclasificación	0	0	0	0	(529,313)	0	0	(529,313)
Al 31 de diciembre de 2011	<u>0</u>	<u>129,719</u>	<u>0</u>	<u>4,199,893</u>	<u>15,798,171</u>	<u>3,706,411</u>	<u>4,290,204</u>	<u>28,124,398</u>
Al 1 de enero de 2012	0	129,719	0	4,199,893	15,798,171	3,706,411	4,290,204	28,124,398
Gasto del año	0	2,869	0	733,319	3,193,109	629,352	375,608	4,934,257
Ventas y descartes	0	0	0	0	(729,370)	0	(10,553)	(739,923)
Reclasificación	0	0	0	0	(400,906)	0	0	(400,906)
Al 31 de diciembre de 2012	<u>0</u>	<u>132,588</u>	<u>0</u>	<u>4,933,212</u>	<u>17,861,004</u>	<u>4,335,763</u>	<u>4,655,259</u>	<u>31,917,826</u>
Valor neto en libros								
Al 1 de enero de 2011	<u>1,437,096</u>	<u>436,460</u>	<u>2,554,315</u>	<u>14,568,223</u>	<u>7,922,346</u>	<u>947,582</u>	<u>1,319,674</u>	<u>29,185,696</u>
Al 31 de diciembre de 2011	<u>1,437,096</u>	<u>246,769</u>	<u>12,265,589</u>	<u>15,031,437</u>	<u>7,438,189</u>	<u>711,110</u>	<u>1,239,556</u>	<u>38,369,746</u>
Al 1 de enero de 2012	<u>1,437,096</u>	<u>246,769</u>	<u>12,265,589</u>	<u>15,031,437</u>	<u>7,438,189</u>	<u>711,110</u>	<u>1,239,556</u>	<u>38,369,746</u>
Al 31 de diciembre de 2012	<u>4,580,885</u>	<u>309,187</u>	<u>365,010</u>	<u>25,451,699</u>	<u>6,972,369</u>	<u>2,721,645</u>	<u>1,253,809</u>	<u>41,654,604</u>

El gasto de depreciación por B/.4,934,257 (2011: B/.4,860,371), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.2,951,518 (2011: B/.2,852,492) y cargo a gastos de ventas generales y administrativos por B/.1,982,739 (2011: B/.2,007,879).

Con relación a garantías otorgadas, véanse las notas 12 y 13.

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

(12) Préstamos por Pagar

Los préstamos por pagar se detallan como sigue:

	<u>Vencimiento de 1 año</u>	<u>2012 Vencimiento de más de un año</u>	<u>Total</u>	<u>Vencimiento de 1 año</u>	<u>2011 Vencimiento de más de un año</u>	<u>Total</u>
Préstamos hipotecarios						
Global Bank Corporation	116,354	0	116,354	121,222	133,074	254,296
Caja de Ahorros	<u>1,405,903</u>	<u>3,010,417</u>	<u>4,416,320</u>	<u>1,402,570</u>	<u>3,395,439</u>	<u>4,798,009</u>
Total préstamos hipotecarios	<u>1,522,257</u>	<u>3,010,417</u>	<u>4,532,674</u>	<u>1,523,792</u>	<u>3,528,513</u>	<u>5,052,305</u>
Préstamos comerciales						
Banco General, S. A.	4,161,000	0	4,161,000	0	1,565,000	1,565,000
Global Bank Corporation	0	1,902,807	1,902,807	0	1,909,407	1,909,407
Towerbank	2,400,000	0	2,400,000	0	0	0
Banco Aliado, S. A.	460,000	0	460,000	0	0	0
Banesco	3,942,974	0	3,942,974	0	0	0
Banco Panamá, S. A.	750,000	0	750,000	0	0	0
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	1,587,293	0	1,587,293	315,725	0	315,725
HSBC Bank (Panamá), S. A.	<u>6,084,250</u>	<u>0</u>	<u>6,084,250</u>	<u>2,983,000</u>	<u>0</u>	<u>2,983,000</u>
Total préstamos comerciales	<u>19,385,517</u>	<u>1,902,807</u>	<u>21,288,324</u>	<u>3,298,725</u>	<u>3,474,407</u>	<u>6,773,132</u>
Valores comerciales rotativos						
VCNs públicos	26,720,000	0	26,720,000	19,582,000	0	19,582,000
Banco de América Central-Panamá	0	0	0	2,930,000	0	2,930,000
Global Bank Corporation	0	0	0	400,000	0	400,000
Banesco	0	0	0	1,100,000	0	1,100,000
Banco Aliado, S. A.	0	0	0	4,365,000	0	4,365,000
Banco General, S. A.	14,820,000	0	14,820,000	5,850,000	0	5,850,000
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	0	0	0	650,000	0	650,000
HSBC Bank (Panamá), S. A.	3,150,000	0	3,150,000	5,095,000	0	5,095,000
Banco Panamá, S. A.	<u>1,380,000</u>	<u>0</u>	<u>1,380,000</u>	<u>1,300,000</u>	<u>0</u>	<u>1,300,000</u>
Total valores comerciales rotativos	<u>46,070,000</u>	<u>0</u>	<u>46,070,000</u>	<u>41,272,000</u>	<u>0</u>	<u>41,272,000</u>
	<u>66,977,774</u>	<u>4,913,224</u>	<u>71,890,998</u>	<u>46,094,517</u>	<u>7,002,920</u>	<u>53,097,437</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 4% y 6.25% (2011: 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 hasta 2012, e intereses anuales que fluctúan de 4% hasta 7.75% (2011: 3% hasta 8%).

Valores comerciales rotativos:

Los valores comerciales rotativos, con garantía del crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., están garantizados por la fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., y tienen vencimientos varios no mayores de un año e intereses anuales de 2.9% hasta 4.5% (2011: igual).

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

Notas a los estados financieros consolidados

(13) 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, para la construcción de viviendas.

Las condiciones de pago de esta compra-venta, se establecieron de la siguiente manera: B/.500,000 como abono inicial, y B/.8,500,000 restantes mediante 10 pagos semestrales a capital de B/.850,000, más intereses pagaderos trimestralmente, calculados a la tasa Libor a tres meses más el 2%. El saldo al 31 de diciembre de 2011 por la suma de B/.1,700,000 fue cancelado.

(14) Bonos por Pagar

El Grupo mantiene obligaciones derivadas de los bonos que formalizó mediante ofertas públicas y privadas en los años 2012, 2011, 2010, 2007, 2006, 2005. Estas se describen de la siguiente manera:

	<u>Tasa de interés</u>	<u>Valor total autorizado</u>	<u>Saldo de los valores emitidos y en poder de terceros</u>	
			<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Emisión pública 2012 (Resolución SMV277-12)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años	Fija y variable Libor a tres meses + margen por el emisor	45,000,000	6,000,000	0
<u>Emisión pública 2011(Resolución CNV35-11)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años	Fija y variable Libor a tres meses + 3.75% mínimo de 6%	10,000,000	10,000,000	8,000,000
<u>Emisión pública 2010 (Resolución CNV495-10)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia hasta tres años	Fija o variable	20,000,000	12,515,250	7,270,000
<u>Emisión pública 2007 (Resolución CNV316-07)</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 tres meses + 2.50%	<u>40,000,000</u>	<u>22,740,900</u>	<u>25,989,600</u>
Totales que pasan		<u>115,000,000</u>	<u>51,256,150</u>	<u>41,259,600</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

	<u>Tasa de interés</u>	<u>Valor total autorizado</u>	<u>Saldo de los valores emitidos y en poder de terceros</u>	
			<u>2012</u>	<u>2011</u>
Totales que vienen		<u>115,000,000</u>	<u>51,256,150</u>	<u>41,259,600</u>
<u>Emisión pública 2006 (Resolución CNV270-06)</u>				
Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia hasta dos años	Fija o variable Libor a tres meses + 2.75%	12,000,000	8,227,281	11,890,969
<u>Emisión pública 2005 (Resolución CNV284-05)</u>				
Bonos del 1 de diciembre de 2005 con vencimiento final el 22 de noviembre de 2015 pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses a partir del 29 de febrero de 2006	Libor a tres meses + 3.5%	<u>7,500,000</u>	<u>2,273,975</u>	<u>3,245,430</u>
		<u>134,500,000</u>	<u>61,757,406</u>	<u>56,395,999</u>
Desglose: Vencimientos a un año			5,495,258	5,431,276
Vencimientos a más de un año			<u>56,262,148</u>	<u>50,964,723</u>
			<u>61,757,406</u>	<u>56,395,999</u>

Las características principales de los bonos de ofertas públicas según resoluciones: SMV277-12 del 14 de agosto de 2012, CNV 35-11 del 8 de febrero de 2011, CNV 495-10 del 26 de noviembre de 2010, CNV 316-07 del 12 de diciembre de 2007, CNV 270-06 del 30 de noviembre de 2006 y CNV 284-2005 del 25 de noviembre de 2005, tal como fueron aprobadas por la Comisión Nacional de Valores se resumen a continuación:

Emisión 2012

(a) Los Bonos Corporativos Rotativos podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el Emisor de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado. Los Bonos serán emitidos de forma desmaterializada y representados por medio de anotaciones en cuenta. Los Bonos se emitirán de forma registrada y sin cupones. No obstante, el inversionista podrá solicitar en cualquier momento que el Bono le sea emitido a su nombre en forma física e individual. Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Cuarenta y Cinco Millones de balboas (B/.45,000,000). El valor nominal de esta emisión representa el 51.3 veces el capital pagado del Emisor al 31 de marzo de 2012. A medida que el Emisor vaya reduciendo el saldo a capital de los Bonos, este podrá emitir y ofrecer nuevos Bonos hasta por un valor nominal igual al monto reducido. Los Bonos serán emitidos en forma nominativa. Los Bonos serán emitidos en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000) y sus múltiplos. Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos así como de primas o sobrepuestos según lo determine el Emisor. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago hasta doce (12) años, contador a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital

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

para una o más series de Bonos (cada uno, un período de gracia), el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el periodo de gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los Bonos de cada serie se pagará mediante amortizaciones a capital, trimestrales e iguales, a ser efectuadas a cada día de pago de interés durante el período de vigencia de la serie correspondiente. La tasa de interés será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquellas que bancos de primera línea requieren entre sí para depósitos en dólares a tres meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market) (LIBOR) La tasa variable de los Bonos se revisará trimestralmente, dos (2) días hábiles antes de cada período de interés por empezar.

- (b) MMG Bank Corporation actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) El cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Bonos estará respaldado por el crédito general del Emisor y garantizado por medio de la fianza solidaria constituida por Unión Nacional de Empresas, S. A. y sus subsidiarias. El Emisor, cuando lo estime conveniente, podrá garantizar las obligaciones derivadas de una o más series de los Bonos a ser ofrecidos, mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía
- (d) Los bienes del fideicomiso podrán consistir en : (i) bienes muebles tales como dinero en efectivo y/o valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores; (ii) bienes inmuebles, incluyendo derechos reales de hipoteca y anticresis constituidos en favor del fideicomiso sobre bienes inmuebles del Emisor y/o de terceras personas, l (iii) una combinaciones de bienes muebles e inmuebles. El valor monetario que deben tener aquellos bienes dados en fideicomiso con relación al saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de aquellas series determinadas por el Emisor a ser garantizadas por el Fideicomiso de Garantía deberá ser: (a) equivalente a por lo menos el 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan en valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos reales de hipoteca y anticresis, (b) equivalente al cien por ciento (100%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan exclusivamente en dinero en efectivo, y (c) en caso de que los bienes dados en fideicomiso consista en una combinación de dinero en efectivo, valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos pro rata entre los Bonos emitidos y en circulación de la serie de que se trate.
- (e) A opción del Emisor, los Bonos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de la fecha de vencimiento en cualquier día de pago de interés.

Notas a los estados financieros consolidados

Emisión 2011

- (a) Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrados, sin cupones, en denominaciones de mil balboas con 00/100 (B/.1,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y sus múltiplos en una sola serie. Toda vez que la colocación se hará a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S. A. (Latin Clear), el Emisor le hace entrega en custodia al Agente de Pago, Registro y Transferencia, y éste así lo acepta, un bono global o macrotítulo por la totalidad de la Emisión, es decir, por la suma de Diez Millones de balboas (B/.10,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, el cual ha sido emitido a nombre de Latin Clear y si encuentre debidamente firmado por los representantes autorizados del Emisor. Con relación a la emisión y registro de los Bonos, la Junta Directiva del Emisor, autorizó la consignación de los mismos a través de Latin Clear o cualquier otra central de valores debidamente autorizada para operar en la República de Panamá. Por lo tanto, el Emisor podrá emitir bonos globales o macrotítulos a favor de dicha central de valores, y en dicho caso, la Emisión, el registro y la transferencia de los valores o derechos bursátiles correspondientes, estará sujeto a las normas legales vigentes y las reglamentaciones y disposiciones de la central de custodia en la cual haya sido consignado el bono global. Los Bonos se cancelarán doce (12) años contados a partir de la Fecha de Oferta, es decir el 16 de febrero de 2023. Los Bonos emitidos tendrán un período de gracia para el pago de capital de tres (3) años, posteriores a la Fecha de Oferta. Los Bonos durante los primeros tres (3) años a partir de la Fecha de Oferta devengarán intereses en base a una tasa fija de 6.5%. A partir del tercer aniversario de la Fecha de Oferta, los Bonos devengarán intereses en base la tasa Libor (3) meses + 3.75%, sujeto a un mínimo de 6.0%. Por el momento, el Emisor no tiene la intención de establecer una tasa de interés máxima a esta 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 del Emisor. Adicionalmente, los Fiadores Solidarios y el Garante Hipotecario otorgaron finanzas solidarias a favor de BG Trust, Inc. por la suma de Diez Millones de balboas (B/.10,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, con el fin de garantizar a los Tenedores Registrados de las obligaciones del Emisor. Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., cuyo principal bien son las mejoras construidas sobre un lote de terreno que alberga las instalaciones del Hotel Country Inn & Suites de Amador.
- (d) El Garante Hipotecario constituyó primera hipoteca y anticresis a favor de BG Trust, Inc. hasta por la suma de Siete Millones Quinientos Mil balboas (B/.7,500,000), más sus intereses, costas, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales y otros gastos, sobre las mejoras construidas sobre un lote de terreno que alberga las instalaciones del Hotel Country Inn & Suites Amador identificado con el número de Finca 230160. El Garante Hipotecario conviene en aumentar hasta por la suma de Diecisiete Millones Quinientos Mil balboas (B/.17,500,000), dicha primer hipoteca y anticresis a favor de BG Trust, a beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Primera Emisión y los Tenedores Registrados de los Bonos de esta Emisión en un plazo no mayor de treinta seis (36) meses contados a partir de la Fecha de Oferta de esta Emisión.

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

- (e) El Emisor podrá redimir los Bonos, en cada fecha de pago de intereses con notificación al Agente de Pago, Registro y Transferencia con treinta (30) días de anticipación, sujeto a las siguientes condiciones:
1. Una vez cumplido el tercer aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 101% del valor nominal.
 2. Una vez cumplido el cuarto aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 100.5% del valor nominal.
 3. Una vez cumplido el quinto aniversario de la fe Fecha de Oferta a un precio de 100% del valor nominal.

Emisión 2010

- (a) Los Bonos Rotativos se emitirán de forma nominativa bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos Rotativos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Veinte Millones de balboas (B/.20,000,000). A medida que el Emisor vaya reduciendo el saldo a capital de los Bonos Rotativos, este podrá emitir y ofrecer nuevos Bonos Rotativos hasta por un valor nominal igual al monto reducido. Los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el emisor de acuerdo a sus necesidades. Los Bonos Rotativos serán emitidos de forma desmaterializada y representados por medio de anotaciones en cuenta. Los Bonos se emitirán de forma registrada y sin cupones. No obstante el inversionista podrá solicitar en cualquier momento que el Bono Rotativo le sea emitidos a su nombre en forma física e individual. Los Bonos Rotativos serán emitidos en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000). Los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago de hasta diez (10) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos Rotativos, el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el capital de los Bonos Rotativos de cada serie será amortizado en línea recta mediante abonos trimestrales a ser efectuados en cada día de pago de interés. En caso de no ser este un día hábil, entonces el pago se hará el primer día hábil siguiente. Los intereses se pagarán trimestralmente, los días quince (15) de marzo, junio, septiembre y diciembre, y de no ser un día hábil, el primer día hábil siguiente. El Emisor determinará para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquella tasa que Bancos de primera línea requieran entre sí para depósitos en Dólares, a tres (3) meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market). La tasa variable se revisará trimestralmente, dos (2) días hábiles antes de cada período de interés por empezar. La fecha de oferta, el plazo, la tasa de interés, el vencimiento, y el monto de cada serie de Bonos Rotativos será notificada por el Emisor a la Comisión Nacional de Valores, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con al menos cinco (5) días hábiles antes de la fecha de emisión respectiva.
- (b) MMG Bank Corporation, actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.

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

- (c) Los Bonos Rotativos 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., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con MMG Trust, S. A., 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 esta Emisión. El valor de las propiedades hipotecadas deberán cubrir 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.
- (e) A opción del Emisor, los Bonos Rotativos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de finalizar el plazo de pago.
- (f) Contempla abonos a capital para el año 2013 por la suma de B/.87,000.

Emisión 2007

- (a) Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrada sin cupones, en denominaciones de mil balboas con 00/100 (B/.1,000) 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 B/.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.

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

- (e) El Emisor podrá redimir los Bonos, una vez transcurridos tres (3) años a partir de la fecha de oferta, en cualquier día de pago con notificación al Agente de Pago, Registro y Transferencia con 30 días de anticipación, a un precio de 100% del valor nominal.
- (f) Contempla abonos a capital para el año 2013 y 2012 por la suma de B/.3,248,700.

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 (Panamá), S. A. actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los bonos están respaldados por el crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y garantizados por fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Constructora Corona, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con HSBC Investment Corporation (Panama), S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles del emisor y/o de terceros, que representen un valor no menor a 125% del saldo del saldo a capital de los bonos emitidos y en circulación.
- (e) A opción del Emisor, todos los bonos de una serie o más podrán ser redimidos de forma anticipada, sin costo o penalidad alguna para el Emisor, a partir de los tres meses respectivos a su fecha de emisión.
- (f) Contempla abonos a capital para 2013 de B/.1,160,156 (2012: B/.1,241,969).

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.

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

- (c) Los bonos están respaldados por el crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y garantizados por fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Constructora Corona, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development, Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., cuyo principal activo es primera hipoteca y anticresis sobre finca No. 230160 que contiene las mejoras del Hotel Country Inns & Suites de Amador.
- (e) Este bono podrá ser redimido anticipadamente por el emisor, parcial o totalmente a partir del 23 de noviembre de 2008, al 100% de su valor nominal.
- (f) Contempla abonos a capital para 2013 de B/.999,401 (2012: B/.940,607).

(15) Fondo de Cesantía y Prima de Antigüedad

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

Al 31 de diciembre de 2012, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.607,443 (2011: B/.566,134), 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/.723,378 (2011: B/.650,847) se mantiene colocado en una compañía fiduciaria local, amparado en un contrato de fideicomiso, y clasificado en el rubro de otros activos.

(16) Depósitos de Clientes

Al 31 de diciembre de 2012, 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.

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 inventario de viviendas terminadas se detalla a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Condado Real	1,981,019	3,897,081
Cumbres del Norte	2,313,297	2,173,997
Hyde Park	0	109,444
Brisamar	0	57,812
Mirador del Lago	871,461	381,451
Montserrat	0	47,636
Quintas del Lago	0	929,772
Quintas del Pacifico	621,281	769,725
Santa Isabel	1,274,305	2,991,663
Santa Rita	891,048	1,922,567
Valles del Lago	603,718	3,263,706
Mallorca Park Garden	2,413,187	0
Villas de Santa Rita	1,354,619	0
Brisas del Lago	345,759	0
Lago Emperador	683,548	0
Marazul	1,145,552	0
Romeral	36,945	0
	<u>14,535,739</u>	<u>16,544,854</u>

(17) Obligaciones Bajo Arrendamiento Financiero

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

	<u>2012</u>			<u>2011</u>		
	<u>Equipo en arrendamiento, neto</u>	<u>Inmueble, mobiliario y equipo, neto</u>	<u>Total</u>	<u>Equipo en arrendamiento, neto</u>	<u>Inmueble, mobiliario y equipo, neto</u>	<u>Total</u>
Equipo pesado	989,876	6,836,431	7,826,307	1,932,378	6,094,688	8,027,066
Equipo rodante	0	587,859	587,859	0	582,996	582,996
Equipos menores	0	0	0	0	85,532	85,532
	<u>989,876</u>	<u>7,424,290</u>	<u>8,414,166</u>	<u>1,932,378</u>	<u>6,763,216</u>	<u>8,695,594</u>
Menos depreciación acumulada	<u>286,829</u>	<u>3,762,540</u>	<u>4,049,369</u>	<u>1,105,474</u>	<u>3,071,245</u>	<u>4,176,719</u>
	<u>703,047</u>	<u>3,661,750</u>	<u>4,364,797</u>	<u>826,904</u>	<u>3,691,971</u>	<u>4,518,875</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 valor presente de los pagos mínimos futuros durante los años de duración de estos contratos de arrendamiento financiero, es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Años terminados a diciembre 31:		
Menos de 1 año	2,399,258	2,409,515
Entre uno y dos años	1,502,552	1,516,068
Entre dos y tres años	698,516	637,061
Entre tres y cuatro	<u>35,247</u>	<u>70,788</u>
Sub-total	4,635,573	4,633,432
Menos cargos financieros	<u>(327,875)</u>	<u>(384,648)</u>
Valor presente de los pagos mínimos netos	<u>4,307,698</u>	<u>4,248,784</u>

Las tasas promedio de las obligaciones bajo arrendamiento financiero oscilan entre 4.5% y 8.5%

(18) Gastos de Ventas, Generales y Administrativos

Los gastos de ventas, generales y administrativos incluidos en el estado consolidado de resultados, se detallan de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gastos de personal	6,105,805	5,481,486
Depreciación	2,028,814	2,053,371
Publicidad y promociones	1,166,290	1,171,789
Servicios públicos	968,838	907,452
Reparaciones y mantenimiento	1,288,880	1,182,006
Gastos bancarios	181,665	182,135
Alquileres	328,637	353,784
Gastos legales y notariales	804,695	776,808
Impuestos	627,704	579,294
Seguridad	818,799	646,274
Cuentas incobrables	146,806	572,020
Comisión de tarjetas	72,903	71,905
Seguros	101,080	105,193
Servicios profesionales	911,166	801,511
Gastos de oficina	210,895	193,987
Gastos de viaje y viáticos	476,923	406,832
Combustible y lubricantes	173,692	90,391
Capacitación y entrenamiento	68,056	45,351
Otras	<u>1,403,370</u>	<u>1,189,430</u>
	<u>17,885,018</u>	<u>16,811,019</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

(19) Gastos de Personal

Los gastos de personal incluidos en el estado consolidado de resultados, se detallan de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Salarios	4,827,479	3,740,209
Décimo tercer mes	486,818	372,075
Vacaciones	495,262	408,320
Gastos de representación	391,471	380,900
Participación y otros incentivos	545,557	482,812
Comisiones	343,367	364,043
Seguro social	838,179	666,720
Prima de antigüedad	123,280	104,604
Seguro de vida y hospitalización	156,298	121,602
Otras	<u>249,035</u>	<u>222,540</u>
	<u>8,456,746</u>	<u>6,863,825</u>

El número de empleados durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2012 fue de 588 (2011: 478 empleados).

Al 31 de diciembre de 2012 el gasto de personal por B/.8,456,746 (2011: B/.6,863,825), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.2,350,941 (2011 B/.1,382,339) y cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/.6,105,805 (2010 B/.5,481,486).

(20) Impuestos

De acuerdo con la legislación vigente, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías del Grupo están sujetas a revisión por las autoridades fiscales, por los últimos tres años inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2012.

Mediante la Gaceta Oficial No. 26489-A, se publicó la Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010 en la cual se modifica la tarifa general del Impuesto sobre la Renta (ISR) aplicable a las personas jurídicas a una tasa de 27.5% para el período fiscal 2010 y del 25% para los períodos fiscales 2011 y siguientes.

La mencionada Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010, modifica el denominado Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR) obligando a toda persona jurídica que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) 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%).

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 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 tradicional.

Mediante la Gaceta Oficial No. 27108, se publicó la Ley 52 del 28 de agosto de 2012, que reforma el Código Fiscal y elimina el sistema del adelanto mensual del impuesto sobre la renta (AMIR) equivalente al 1% de los ingresos gravables mensuales a las personas jurídicas y restablece el sistema anterior que había sido derogado con la Ley 8 del 15 de Marzo de 2010, teniendo la Compañía que pagar el impuesto sobre la renta estimado en base a la renta gravable del período anterior y pagarlo en tres partidas iguales al 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre. Los adelantos mensuales de los meses de enero a julio de 2012, serán aplicados como crédito al impuesto sobre la renta estimado.

Mediante la Ley 28 de 8 de mayo de 2012, se establece el pago del impuesto sobre la renta basado en una tarifa, si la compraventa o cualquier otro tipo de traspaso a título oneroso de bienes inmuebles está dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, se calculará, a partir del 1 de enero de 2012, basado en ciertos requerimientos.

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por las compañías para el período terminado el 31 de diciembre de 2012, se determinó por método de la tabla de tarifa aplicada a los ingresos de las unidades de vivienda y el método tradicional para las otras actividades (2011: Método tradicional).

El monto del impuesto a pagar por la compañía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. según el cálculo del CAIR sería de B/.221,033. Conforme a las disposiciones de la referida Ley, la compañía presentará a la Dirección General de Ingresos (DGI) antes del 30 de abril de 2013, la solicitud de no aplicación del CAIR con el propósito de pagar su impuesto sobre la renta para el año terminado el 31 de diciembre de 2012 según el método tradicional. No obstante lo anterior, el hecho de que la DGI reciba la solicitud de no aplicación del CAIR, no implica la aceptación de la solicitud por parte de dicha entidad.

La DGI tiene un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la fecha en que se vence el plazo para presentar la declaración jurada de rentas, para pronunciarse sobre la solicitud de no aplicación del CAIR presentada por la compañía. Vencido este plazo sin que se haya expedido un acto administrativo relacionado con la solicitud presentada, se entenderá que se ha admitido dicha solicitud y por lo tanto, el impuesto sobre la renta a pagar al Tesoro Nacional será en definitiva, aquél determinado de acuerdo con el método tradicional. En caso de no ser aceptada la solicitud, la compañía podrá acogerse al procedimiento administrativo en materia fiscal e interponer los recursos legales que corresponda y no será hasta agotado éstos que la Compañía tendría que pagar el impuesto sobre la renta conforme al cálculo del CAIR.

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	<u>Porcentaje</u>	<u>Valores</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Valores</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>9,645,321</u>		<u>8,576,009</u>
Impuesto sobre la renta utilizando la tasa impositiva aplicable	25%	2,411,330	25%	2,144,002
Incentivos fiscales, neto	(1%)	(104,118)	(3%)	(244,405)
Ganancia de capital	(14%)	(1,298,610)	0%	0
Gastos no deducibles y otros	<u>(2%)</u>	<u>(201,119)</u>	<u>1%</u>	<u>86,275</u>
Total del impuesto sobre la renta	<u>8%</u>	<u>807,483</u>	<u>23%</u>	<u>1,985,872</u>

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto sobre la renta diferido		
Diferencias temporales:		
Inventario de construcción en proceso	<u>(156,629)</u>	<u>156,629</u>
Impuesto sobre la renta diferido pasivo al final del año	<u>0</u>	<u>156,629</u>

(21) 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.

Restaurante: Lo constituye el desarrollo del negocio de restaurante.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

Notas a los estados financieros consolidados

	<u>Vivienda</u>		<u>Equipos</u>		<u>Hoteles</u>		<u>Restaurante</u>		<u>Locales Comerciales</u>		<u>Consolidados</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ventas de bienes y servicios	67,486,305	60,621,668	15,162,082	17,753,390	6,263,441	6,309,257	2,075,164	0	225,578	213,225	91,212,570	84,897,540
Costo de las ventas	48,954,996	45,098,781	9,953,965	11,717,311	1,860,265	1,639,727	2,297,075	0	0	0	63,066,301	58,455,819
Ganancia bruta en ventas	18,531,309	15,522,887	5,208,117	6,036,079	4,403,176	4,669,530	(221,911)	0	225,578	213,225	28,146,269	26,441,721
% de costo sobre ventas	73%	74%	66%	66%	30%	26%					69%	69%
Otros ingresos de operaciones	994,807	310,966	193,114	383,243	872,765	554,756	12,312	0	0	0	2,072,998	1,248,965
Gastos de ventas, generales y administrativos	7,690,816	7,155,392	4,778,633	4,958,226	5,077,168	4,595,597	215,757	0	122,644	101,804	17,885,018	16,811,019
Utilidad en operaciones	11,835,300	8,678,461	622,598	1,461,096	198,773	628,689	(425,356)	0	102,934	111,421	12,334,249	10,879,667
Costos financieros	1,581,327	1,500,160	584,381	470,383	251,780	331,209	269,626	0	1,814	1,906	2,688,928	2,303,658
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	10,253,973	7,178,301	38,217	990,713	(53,007)	297,480	(694,982)	0	101,120	109,515	9,645,321	8,576,009
Impuesto sobre la renta, estimado	723,620	1,710,815	58,583	247,678	0	0	0	0	25,280	27,379	807,483	1,985,872
Utilidad (pérdida) neta	9,530,353	5,467,486	(20,366)	743,035	(53,007)	297,480	(694,982)	0	75,840	82,136	8,837,838	6,590,137
	<u>Vivienda</u>		<u>Equipos</u>		<u>Hoteles</u>		<u>Restaurante</u>		<u>Locales Comerciales</u>		<u>Consolidados</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Total activos	163,991,633	147,456,197	17,874,121	17,515,289	33,683,839	25,043,699	5,332,241	4,928,853	1,128,137	1,171,850	222,009,971	196,115,888
Total pasivos	106,575,534	89,706,805	18,713,400	19,047,951	21,877,697	19,699,157	5,197,927	4,125,000	52,304	59,776	152,416,862	132,638,689

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

(22) Compromisos y Contingencias

Al 31 de diciembre de 2012, el Grupo mantenía compromisos por cartas de crédito abiertas y no utilizadas por la suma de B/.862,054 (2011: B/.1,352,202).

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 está pendiente de admisión de pruebas en el Juzgado Cuarto del Circuito Civil. Al 31 de diciembre de 2012 el proceso está pendiente de admisión de pruebas.

(23) 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.

(24) 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.

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.

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.

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.

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 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 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.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

<u>Pasivos financieros no derivados</u>	Valor registrado 2012	6 meses o menos	6 a 12 meses	Más de 12 meses
Préstamos por pagar	71,890,998	40,941,887	26,035,887	4,913,224
Bonos por pagar	61,757,406	2,747,629	2,747,629	56,262,148
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	4,307,698	1,190,617	1,064,215	2,052,866
Cuentas por pagar y otros pasivos	14,736,971	10,585,397	2,322,143	1,829,431
<u>Pasivos financieros no derivados</u>	Valor registrado 2011	6 meses o menos	6 a 12 meses	Más de 12 meses
Préstamos por pagar	53,097,437	26,798,963	19,295,554	7,002,920
Terrenos por pagar	1,700,000	850,000	850,000	0
Bonos por pagar	56,395,999	2,715,638	2,715,638	50,964,723
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	4,248,784	1,116,661	941,506	2,190,617
Cuentas por pagar y otros pasivos	17,370,586	9,654,536	1,330,346	6,385,704

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

(25) 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.

Estas estimaciones son subjetivas por su naturaleza, involucran incertidumbres y elementos críticos de juicio y por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cambios en los supuestos o criterios pueden afectar en forma significativa las estimaciones.

	<u>2012</u>	Valor	<u>2011</u>	Valor
	Valor en Libros	Razonable	Valor en Libros	Razonable
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	8,105,140	8,105,140	9,060,133	9,060,133
Depósitos a plazo fijo	625,000	625,000	0	0
Valores mantenidos hasta su vencimiento	<u>215,103</u>	<u>215,103</u>	<u>249,071</u>	<u>249,071</u>
	<u>8,945,243</u>	<u>8,945,243</u>	<u>9,309,204</u>	<u>9,309,204</u>
Pasivos				
Préstamos y bonos por pagar	133,648,404	139,020,691	109,493,436	105,774,635
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	4,307,698	4,307,698	4,248,784	4,248,784
Depósitos de clientes	<u>3,574,558</u>	<u>3,574,558</u>	<u>3,336,997</u>	<u>3,336,997</u>
	<u>141,530,660</u>	<u>146,902,947</u>	<u>117,079,217</u>	<u>113,360,416</u>

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.

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

La deuda de la Compañía para la razón de capital ajustado al final del período se presenta a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Total de pasivos	152,416,862	132,638,689
Menos: efectivo	<u>8,105,140</u>	<u>9,060,133</u>
Deuda neta	<u>144,311,722</u>	<u>123,578,556</u>
Total de patrimonio	<u>69,593,109</u>	<u>63,477,199</u>
Deuda a la razón de capital ajustado al 31 de diciembre	<u>2.07%</u>	<u>1.94%</u>

(26) 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 consolidado de resultados, el Grupo toma decisiones en cuanto a si existe una información observable que indique que existe una reducción que pueda ser medida en los flujos de efectivo futuros estimados de su portafolio antes que la reducción pueda ser identificada con una cuenta individual en ese portafolio. Esta evidencia incluye información observable que indique que ha habido un cambio adverso en la condición de pago de los prestatarios en un grupo, o condiciones económicas nacionales o locales que se correlacionen con incumplimientos en activos en el grupo.

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

Anexo de consolidación - información sobre la situación financiera

Al 31 de diciembre de 2012

(Expresado en Balboas)

<u>Activos</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A.</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	8,105,140	0	8,105,140	3,715,970	206,046	4,183,124
Depósito a plazo fijo	625,000	0	625,000	0	0	625,000
Cuentas por cobrar:						
Clientes	13,681,609	0	13,681,609	13,099,703	168,743	413,163
Hipotecas	26,903	0	26,903	26,903	0	0
Compañías relacionadas	22,889,854	(9,627,322)	32,517,176	30,648,333	1,239,762	629,081
Partes relacionadas	391,090	0	391,090	380,114	0	10,976
Varios	1,905,058	0	1,905,058	1,259,932	643,998	1,128
	<u>38,894,514</u>	<u>(9,627,322)</u>	<u>48,521,836</u>	<u>45,414,985</u>	<u>2,052,503</u>	<u>1,054,348</u>
Menos reserva para cuentas incobrables	973,932	0	973,932	927,944	0	45,988
Total de cuentas por cobrar, neto	<u>37,920,582</u>	<u>(9,627,322)</u>	<u>47,547,904</u>	<u>44,487,041</u>	<u>2,052,503</u>	<u>1,008,360</u>
Inventarios:						
Unidades de viviendas terminadas y locales comerciales	14,535,739	0	14,535,739	14,535,739	0	0
Costo de construcciones en proceso	44,449,868	0	44,449,868	44,449,868	0	0
Terrenos	57,075,199	0	57,075,199	57,075,199	0	0
Materiales, equipos y repuestos	8,406,786	0	8,406,786	8,406,786	0	0
Otros	385,819	0	385,819	67,922	206,694	111,203
Total de inventarios	<u>124,853,411</u>	<u>0</u>	<u>124,853,411</u>	<u>124,535,514</u>	<u>206,694</u>	<u>111,203</u>
Inversiones en bonos	215,103	(16,620,000)	16,835,103	16,835,103	0	0
Gastos pagados por adelantado	2,166,111	0	2,166,111	1,857,751	16,962	291,398
Propiedades de inversión, neto	1,115,108	0	1,115,108	1,115,108	0	0
Equipos en arrendamiento, neto	3,917,960	0	3,917,960	3,917,960	0	0
Inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos, al costo	73,572,433	1,150,000	72,422,433	38,498,243	9,921,263	24,002,927
Menos depreciación acumulada	31,917,829	0	31,917,829	23,038,108	3,163,412	5,716,309
Inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos, neto	<u>41,654,604</u>	<u>1,150,000</u>	<u>40,504,604</u>	<u>15,460,135</u>	<u>6,757,851</u>	<u>18,286,618</u>
Depósitos en garantía	432,613	0	432,613	425,691	0	6,922
Otros activos	1,004,339	0	1,004,339	881,585	46,189	76,565
Total de activos	<u>222,009,971</u>	<u>(25,097,322)</u>	<u>247,107,293</u>	<u>213,231,858</u>	<u>9,286,245</u>	<u>24,589,190</u>

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

Anexo de consolidación - información sobre la situación financiera

<u>Pasivo y Patrimonio</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>
Préstamos por pagar	71,890,998	0	71,890,998	71,890,998	0	0
Cuentas por pagar:						
Proveedores	5,147,246	0	5,147,246	4,395,179	188,917	563,150
Compañías relacionadas	2,803,007	(9,627,322)	12,430,329	2,574,462	641,025	9,214,842
Dividendos por pagar	720,648	0	720,648	719,947	0	701
Otras	1,137,894	0	1,137,894	597,214	157,321	383,359
Total de cuentas por pagar	9,808,795	(9,627,322)	19,436,117	8,286,802	987,263	10,162,052
Gastos acumulados por pagar	1,149,698	0	1,149,698	996,656	79,018	74,024
Ingresos diferidos	115,239	0	115,239	60,223	0	55,016
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	76,505	0	76,505	76,505	0	0
Depósitos de clientes	3,574,558	0	3,574,558	3,467,701	70,105	36,752
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	4,307,698	0	4,307,698	4,307,698	0	0
Impuesto sobre la renta por pagar	127,415	0	127,415	127,415	0	0
Bonos por pagar:						
Valores emitidos	61,757,406	0	61,757,406	61,757,406	0	0
Menos costo de emisión	(391,450)	0	(391,450)	(391,450)	0	0
Bonos por pagar, neto	61,365,956	0	61,365,956	61,365,956	0	0
Total de pasivo	152,416,862	(9,627,322)	162,044,184	150,579,954	1,136,386	10,327,844
Patrimonio						
Acciones comunes	840,100	(15,470,000)	16,310,100	840,100	10,000,000	5,470,000
Capital adicional pagado	71,718	0	71,718	61,718	0	10,000
Descuentos en venta de acciones	(34,388)	0	(34,388)	(34,388)	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)	68,715,679	0	68,715,679	61,784,474	(1,850,141)	8,781,346
Total del patrimonio	69,593,109	(15,470,000)	85,063,109	62,651,904	8,149,859	14,261,346
Total de pasivos y patrimonio	222,009,971	(25,097,322)	247,107,293	213,231,858	9,286,245	24,589,190

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

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

Anexo de consolidación - información sobre los resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012

(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 de bienes y servicios						
Viviendas	50,988,609	0	50,988,609	50,988,609	0	0
Terrenos	16,308,700	0	16,308,700	16,308,700	0	0
Viveres y bebidas	2,876,240	0	2,876,240	2,075,164	801,076	0
Equipos y piezas	10,287,583	0	10,287,583	10,287,583	0	0
Alquiler de equipos	4,874,499	0	4,874,499	4,874,499	0	0
Hotelería	5,462,365	0	5,462,365	0	1,621,889	3,840,476
Avances de obras facturadas	414,574	0	414,574	414,574	0	0
Total de ventas de bienes y servicios	91,212,570	0	91,212,570	84,949,129	2,422,965	3,840,476
Costos de las ventas:						
Viviendas	44,621,339	0	44,621,339	44,621,339	0	0
Terrenos	4,333,658	0	4,333,658	4,333,658	0	0
Viveres y bebidas	2,606,192	0	2,606,192	2,297,074	309,118	0
Equipos y piezas	7,613,365	0	7,613,365	7,613,365	0	0
Alquiler de equipos	2,340,600	0	2,340,600	2,340,600	0	0
Hotelería	1,551,147	0	1,551,147	0	388,154	1,162,993
Total del costo de las ventas	63,066,301	0	63,066,301	61,206,036	697,272	1,162,993
Ganancia bruta en ventas	28,146,269	0	28,146,269	23,743,093	1,725,693	2,677,483
Otros ingresos de operaciones:						
Ingresos por servicios a afiliadas	658,244	(28,093)	686,337	119,722	0	566,615
Ingresos por alquiler	72,549	0	72,549	72,549	0	0
Otros ingresos (egresos) operacionales	518,764	0	518,764	212,614	284,782	21,368
Ingresos por venta de terreno	823,441	0	823,441	823,441	0	0
Total otros ingresos de operaciones	2,072,998	(28,093)	2,101,091	1,228,326	284,782	587,983
Gastos de ventas, generales y administrativos	17,885,018	(28,093)	17,913,111	12,910,481	2,107,843	2,894,787
Resultados de las actividades de operación	12,334,249	0	12,334,249	12,060,938	(97,368)	370,679
Costos de financiamientos, neto:						
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	69,939	0	69,939	21,049	0	48,890
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(2,021,829)	0	(2,021,829)	(2,021,829)	0	0
Intereses pagados sobre bonos	(605,609)	0	(605,609)	(602,510)	0	(3,099)
Amortización de costo de emisión de bonos	(149,099)	0	(149,099)	(149,099)	0	0
Varios, neto	17,670	0	17,670	17,670	0	0
Total de costos financieros, neto	(2,688,928)	0	(2,688,928)	(2,734,719)	0	45,791
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	9,645,321	0	9,645,321	9,326,219	(97,368)	416,470
Impuesto sobre la renta						
Estimado	964,112	0	964,112	964,112	0	0
Diferido	(156,629)	0	(156,629)	(156,629)	0	0
Total de impuesto sobre la renta	807,483	0	807,483	807,483	0	0
Utilidad (pérdida) neta	8,837,838	0	8,837,838	8,518,736	(97,368)	416,470

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

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

Anexo de consolidación - información sobre cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012

(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>
Contribuciones y distribuciones a los accionistas						
<u>Acciones comunes:</u>						
Saldo al inicio y final del año	840,100	(15,470,000)	16,310,100	840,100	10,000,000	5,470,000
<u>Capital adicional pagado:</u>						
Saldo al inicio y final del año	71,718	0	71,718	61,718	0	10,000
<u>Descuentos en venta de acciones:</u>						
Saldo al inicio y final del año	(34,388)	0	(34,388)	(34,388)	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)						
Saldo al 1 de enero de 2012	62,599,769	0	62,599,769	55,987,666	(1,752,773)	8,364,876
Utilidad (pérdida) neta	<u>8,837,838</u>	<u>0</u>	<u>8,837,838</u>	<u>8,518,736</u>	<u>(97,368)</u>	<u>416,470</u>
Total de las utilidades integrales del período	<u>8,837,838</u>	<u>0</u>	<u>8,837,838</u>	<u>8,518,736</u>	<u>(97,368)</u>	<u>416,470</u>
Dividendos declarados	<u>(2,721,928)</u>	<u>0</u>	<u>(2,721,928)</u>	<u>(2,721,928)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	<u>68,715,679</u>	<u>0</u>	<u>68,715,679</u>	<u>61,784,474</u>	<u>(1,850,141)</u>	<u>8,781,346</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2012	<u>69,593,109</u>	<u>(15,470,000)</u>	<u>85,063,109</u>	<u>62,651,904</u>	<u>8,149,859</u>	<u>14,261,346</u>

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

DECLARACION JURADA SUCASA

Comparecieron personalmente: **GUILLERMO ELIAS QUIJANO JR**, varón, panameño, mayor de edad, Ingeniero, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho- noventa y dos- ciento setenta y uno (8-92-171); **GUILLERMO ELIAS QUIJANO DURAN**, varón, panameño, mayor de edad, casado, Ingeniero, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho- doscientos treinta y dos- trescientos ochenta y cinco (8-232-385); **FRANCISCO JOSE LINARES BRIN**, varón, panameño, mayor de edad, Licenciado, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho- noventa y cinco- doscientos cincuenta y dos (8-95-252), en sus calidades de Presidente y Gerente General, Tesorero, Secretario y Director Financiero, respectivamente de **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.**, cero veintidós mil sesenta y siete (022067), rollo mil setenta y cuatro (1074), **imagen** cuatrocientos treinta y seis (436) **de la Sección de Micropelículas Mercantil del Registro Publico**, todos con residencia en la Ciudad de Panamá, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo Siete- cero dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento de lo siguiente:- a.) Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado financiero anual correspondiente al periodo del primero (1) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil doce (2012) b.) Que a sus juicios, los estados financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.- c.) Que a sus juicios los estados financieros anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.** y subsidiarias para el periodo correspondiente del Primero (1) de enero de dos mil doce (2012) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil doce (2012).—d.) Que los firmantes:-- d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa;--d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.**, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.— d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.** dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los estados financieros.— d.4 Han presentado en los estados financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.— e.) Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE,**

1


S.A. lo siguiente:-- e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A., para procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.- e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.- f.) Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.

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


GUILLERMO ELIAS QUIJANO JR
Presidente y Gerente General


GUILLERMO ELIAS QUIJANO DURAN
Tesorero


FRANCISCO JOSE LINARES BRIN
Secretario y Director Financiero

Yo, DIOMEDES EDUARDO CERRUDO RAMÍREZ, Público
Quintero del Colegio de Abogados, No. 147, 1990.
CERTIFICÓ
que he leído en verificación de la ley suscrita en virtud de la cual se
modificó el artículo 10 del Reglamento de la Ley de Sociedades Anónimas,
de 1995, y he verificado que el contenido de la misma es conforme a lo
establecido en la Ley.
Firma: 
Yo, Diomedes Eduardo Cerrudo
Notario Público Quintero.

