



mi casa es

SUCASA

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
FORMULARIO IN-T

TRIMESTRE TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012
CELEBRANDO 45 AÑOS

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

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

NÚMEROS TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfono 302-5466

Fax 263-6547

E-Mail: vespinos@unesa.com

WEB SITE: www.unesa.com

1 PARTE

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

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

PERSPECTIVAS ECONÓMICAS:

Durante el primer semestre del año 2012 el Producto Interno Bruto se incrementó en 10.6%, igual al crecimiento del año 2011, y superior a lo que se había proyectado para este año. El crecimiento fue impulsado por un positivo desempeño en la minería, construcción, transporte y comunicaciones, servicios de electricidad y agua. El valor agregado de las actividades pesqueras continuó disminuyendo debido a la introducción de nuevas regulaciones, los altos precios del petróleo, y por las condiciones económicas en los mercados de consumo de los Estados Unidos y la Unión Europea.

Todas las actividades económicas, exceptuando a la pesca, registraron resultados positivos durante el primer semestre del año 2012. La explotación de minas y canteras tuvo un crecimiento del 28.1%; la construcción aumentó en 27.7%; transporte almacenamiento y comunicaciones en 12.2%; electricidad, gas y agua creció en 12.4%; hoteles y restaurantes en 11.6%; el comercio en 9.5%; la intermediación financiera en 11.0%; las industrias

manufactureras en 4%; las actividades agrícolas y ganadería tuvieron un crecimiento del 3.3%, durante el primer semestre del año 2012.

El dinamismo del sector construcción, durante el primer semestre del año 2012, estuvo impulsado por la ejecución de inversiones públicas y privadas en proyectos de ingeniería civil y no-residenciales, que incluyen: la expansión del Canal de Panamá; la construcción de nuevas carreteras y mejoras a las existentes; el sistema del Metro de la ciudad de Panamá; la expansión del aeropuerto internacional de Tocumen y otros aeropuertos; la construcción de puertos marítimos, entre otras obras incluidas en el programa de inversiones del Gobierno Nacional.

La demanda agregada se expandió positivamente durante el primer semestre del año 2012, impulsando el crecimiento del PIB. El consumo privado se incrementó en 9% lo cual contribuyó de manera significativa al incremento de la producción, impulsado por el crecimiento del empleo y los ingresos, el crédito interno y el turismo de compras. Las recaudaciones del ITBMS reflejan un incremento del 13.8% al mes de abril del 2012, lo cual reafirma el crecimiento del consumo. Los préstamos bancarios al sector privado se incrementaron en 14.9% durante el primer semestre del año 2012, al compararlos con igual periodo del año anterior. Los créditos al consumo aumentaron en 9.2%. Las exportaciones de servicios se incrementaron en 20.5% en términos nominales, impulsados por la rápida expansión de los servicios bancarios, las reexportaciones de la Zona Libre de Colón y los servicios turísticos. El turismo aumentó en 20.6% durante el primer semestre del año 2012. La inversión directa extranjera se mantuvo en B/. 1,420.6 millones durante el primer semestre del año 2012, similar al año anterior. Las exportaciones de bienes se redujeron 2.7%, reflejando la contracción económica que afecta a Estados Unidos y Europa.

La parte negativa de nuestra economía continua siendo la inflación. Al 31 de agosto del 2012 el Índice de Precios al Consumidor reflejaba un aumento anual del 6.1%.

Las perspectivas del desempeño de la economía panameña para el año 2012 son muy positivas. Se espera que el consumo aumente en 9% durante este año, impulsado por los altos niveles de empleo y un aumento en los ingresos, el crédito interno, y el turismo de compras. La tasa de desempleo se estima en 3.9%, y el desempleo abierto en 3.1%, lo cual podría considerarse como pleno empleo. Sin embargo, más de un tercio de los trabajadores están realizando empleos marginales, ganando un salario menor al mínimo establecido y sin la cobertura del seguro social.

El efecto en la demanda agregada por el programa de inversiones públicas, y gastos relacionados con la expansión del Canal de Panamá, se irán reduciendo en la medida que estos proyectos entren en sus etapas finales de ejecución. Para el año 2012 el monto total de las Inversiones de Capital, que incluyen al sector público, privado y la ACP, se estima en B/. 9,970.8 millones, lo cual representa un incremento del 25.3% sobre el año anterior. Para el año 2013 se espera que el crecimiento será del 21.8%, y para el 2014 se estima 12%.

En base a los resultados obtenidos se proyecta que el Producto Interno Bruto tendrá un crecimiento del 9.2% para el año 2012.

El 99% de los ingresos del Grupo SUCASA corresponden a actividades relacionadas con las actividades de construcción y el turismo, por lo que vamos a revisar cuales son las perspectivas económicas que se están presentando para dichas actividades. Las unidades que desarrollan negocios relacionados con estas actividades corresponden a la venta de viviendas, alquiler y venta de equipos, restaurantes y hoteles.

A partir del segundo trimestre del año 2008, y como resultado de la crisis financiera que se produjo para esa fecha a nivel internacional, las ventas de unidades de viviendas se redujeron, situación que se ha revertido a partir del año 2010. Sin embargo, la composición del mercado inmobiliario ha variado. La venta de viviendas de alto costo ha disminuido, mientras que la

venta de unidades para niveles populares se ha incrementado. Además, la actividad está creciendo impulsada por las construcciones de infraestructuras viales que desarrolla el Gobierno Nacional; la ampliación del Canal de Panamá; del Aeropuerto Internacional de Tocumen; el saneamiento de la Bahía; los trabajos de la Cinta Costera; la construcción de hidroeléctricas; Centros Comerciales; Edificios de Oficinas y Hoteles.

El dinamismo en la industria de la construcción beneficia directamente las actividades de alquiler y venta de equipo pesado. Se estima que en el periodo comprendido entre enero a mayo del año 2012 la importación de equipos para la construcción aumentó en 20.1%.

El desarrollo de la construcción se mantiene muy similar al año anterior, estimándose que para el año de 2012 tendrá un crecimiento del 18.53%. En Panamá la construcción representa el 5.9% del Producto Interno Bruto y el 10.5% del empleo. La mayoría de los trabajos relacionados con la ampliación del Canal; la construcción de la línea uno del Metro; y el plan de inversiones públicas que desarrolla el Gobierno Nacional, están programadas para concluir entre los años 2014 y 2015. Como resultado de esta situación una cantidad importante de mano de obra, que actualmente se ocupa en estos proyectos, quedará disponible para ubicarse en otras actividades, para lo cual la capacitación técnica y la formación académica son importantes.

Al 31 de julio de 2012 el monto de permisos de construcción aprobados a nivel nacional sumaron B/. 918.4 millones, lo cual representó un aumento del 45.3% sobre el año anterior. Los permisos de construcción en el Distrito de Panamá se incrementaron en 78.4% y en el Distrito de Arraijan aumentaron en 27.7%. Es conveniente destacar que debido a la escases de terrenos, y por el aumento en los precios de aquellos disponibles en la ciudad de Panamá y sus alrededores, se ha producido un incremento en el desarrollo de proyectos residenciales y algunos comerciales, en el sector Oeste de la Provincia de Panamá. Al 30 de julio de 2012 el total de permisos de construcción aprobados en la ciudad de Panamá ascendieron a B/. 705.4 millones, lo cual representó un incremento del 78.4% sobre los aprobado el año anterior.

La producción de concreto se estuvo contrayendo desde el mes de abril del 2009. Sin embargo, esta tendencia se ha revertido a partir del mes de enero del 2010, lo cual indica que la ejecución de nuevas construcciones se ha estado acelerando. Al 31 de julio del año 2012 la producción acumulada de concreto ascendió a 984,184 metros cúbicos, lo cual representó un incremento del 9.6% sobre la del año anterior. La misma tendencia se nota en la producción acumulada de cemento que al mes de diciembre del año 2010 se había reducido en 8.1%, mientras que durante el año 2011 se incrementó en 33.8%. Al 30 de septiembre de 2012 se produjeron 1,633.0 toneladas métricas de cemento, superando en 26.8% la producción al mismo mes del año anterior.

Como resultado de este incremento en la demanda interna y por otros factores internacionales, se ha notado una tendencia alcista en los precios de algunos materiales que se utilizan en la construcción de viviendas, lo cual afecta los costos. Durante el año 2011 se incrementó el precio del zinc; carriolas; tuberías PVC; piedra; arena; hormigón pre-mezclado; bloques; cables eléctricos; varillas de acero; madera de espavé, tomacorrientes y otros. Al mes de mayo de 2012 se han producido incrementos importantes en los precios de la piedra y la arena.

Debemos resaltar que la producción de concreto y cemento reflejan los volúmenes reales de construcciones que ya se están realizando, mientras que los permisos de construcción reflejan las construcciones que se proyectan desarrollar en el futuro. Además, es conveniente destacar que existe una actividad importante de trabajos realizándose en movimiento de tierra y excavaciones, que no se refleja tanto en consumo de materiales sino más bien en la utilización de equipos pesados y mano de obra, como es el caso de la ampliación del canal. También es conveniente indicar que en una gran cantidad de las carreteras que se están construyendo se está utilizando asfalto en lugar de concreto para pavimentarlas.

Durante el año 2011 se estima que la actividad turística se incrementó en 14.9%. El entorno internacional negativo pudiera afectar la actividad para el año 2012, por lo que se estima crecerá en 7.5%. Durante el año 2011, el número de visitantes se incrementó en 15.2%, y al mes de julio de 2012 aumentó en 6.8%, comparado con igual periodo del año anterior.

Al mes de julio del año 2012 la ocupación hotelera en la ciudad de Panamá fue del 59.5% lo cual refleja una disminución del 11.8% al compararlo con el mismo periodo del año anterior, que estaba en 67.5%. Esta situación obedece a la gran cantidad de habitaciones que han entrado al mercado, resultado de los nuevos hoteles que se están construyendo en la ciudad de Panamá. Según la Asociación Panameña de Hoteles (APATEL), se estima que para el resto del año 2012 se completarán 1,200 nuevas habitaciones, y para el año 2013 se estima que se añadirán unos 2,300 cuartos. Actualmente existe una sobreoferta hotelera, por lo que a pesar de que el número de turistas ha aumentado, la ocupación ha disminuido. Para mejorar esa situación, tanto la empresa privada como el Gobierno Nacional realizan esfuerzos para incrementar el número de visitantes que llegan al país. La ocupación en los hoteles de primera, ubicados en la ciudad de Panamá, se incrementó en 23.5%, al mes de agosto del año 2012, y para los hoteles de segunda la ocupación aumentó en 14.9% durante el mismo periodo.

Se estima que para no afectar la ocupación hotelera, la entrada de turistas debiera mantenerse por encima del 12% durante el año 2012. Se calcula que entre los años de 2010 al 2014 se habrán construido 12,000 nuevos cuartos de hoteles en la ciudad de Panamá. Proyecciones de APATEL ya habían pronosticado una disminución en la ocupación hotelera a partir del año 2012, debido al incremento en la oferta de cuartos disponibles, situación que se proyecta debe revertirse para el año 2015.

La Autoridad de Turismo ha estado implementando diversas estrategias con el fin de contrarrestar esta proyección incrementando el número de personas que nos visitan, para lo cual se está ampliando la oferta turística. Se están haciendo alianzas con operadores turísticos para incentivar la llegada de vuelos “charters” a fin de promover el turismo de entretenimiento y compras. La idea es posesionar internacionalmente a Panamá como una alternativa para los viajeros que proyectan visitar Miami o Nueva York para realizar compras. Siguiendo con esa estrategia se han ubicado mercados específicos para esta promoción, como es el caso del Brasil donde existe un amplio mercado de alto poder adquisitivo. La Autoridad de Turismo también desarrolla una estrategia para incrementar el número de personas que visiten nuestro país para participar en Convenciones y Congresos. La estrategia de la ATP consiste en ofrecer gratis el uso de Atlapa, ofreciendo además valores agregados como lo son boletos aéreos para los organizadores, y hasta el patrocinio de las fiestas de bienvenida y clausura, dependiendo de la magnitud del evento que se pretende realizar. Se estima que el 50% de las personas que visitan nuestro país vienen por asuntos de negocios. El segmento de Congresos y Convenciones está creciendo, estimándose que actualmente representa el 20% de los visitantes.

Con la firma del TPC con los Estados Unidos, se permite que las compañías de ese país que realicen congresos en Panamá, lo puedan deducir como gastos en el pago de sus impuestos. Esta medida abre el camino para impulsar aun más la realización de convenciones en nuestro país, lo que pudiera darse a mediano plazo considerando que las empresas planifican con años de anticipación el lugar donde celebrarán sus convenciones.

Se proyecta que para el año 2014 la cantidad de cuartos de hotel disponibles en la provincia de Panamá, sumaran 18 mil, lo cual podría afectar la ocupación y las tarifas de los hoteles. Con las medidas de promoción que se están implementando se espera que la situación se normalice para el año 2015.

La debilidad del dólar, hace que nuestro país sea relativamente barato, lo cual resulta en un atractivo turístico. Como resultado de la culminación de los trabajos de remodelación que se realizaron en el aeropuerto internacional de Isla Colón, y luego de la habilitación de una terminal domestica en el aeropuerto internacional de Tocumen, la compañía Copa llegó a un

acuerdo con la aerolínea doméstica Air Panamá para trasladar a sus pasajeros internacionales hasta Bocas del Toro. Copa anunció que, luego de este acuerdo, se proponen promocionar el turismo hacia Isla Colón, principalmente el proveniente de Sur América. Según información suministrada por la Autoridad de Aeronáutica Civil, un promedio de 66,496 personas utilizan anualmente el aeropuerto de Isla Colón, de los cuales el 70% son turistas. En Isla Colón se encuentra ubicado nuestro hotel de Playa Tortuga cuya ocupación se espera que se beneficie por la cantidad adicional de visitantes que llegaran al lugar.

El gasto turístico aumentó en 14.9% durante el año 2011. Al 31 de julio de 2012 se estima que el gasto turístico se había incrementado en 19.2%, al compararlo con igual período del año anterior, lo cual refleja una tendencia positiva.

El saldo de los Depósitos Bancarios Internos se incrementaron en 13.2% durante el mes de septiembre de 2012, y los saldos de los Préstamos Internos aumentaron en 15.5% para esa fecha. Es importante destacar que el saldo de los préstamos internos se ha estado incrementando mensualmente a partir de abril del 2010, lo cual estimula el consumo. Por otro lado, existe una demanda importante que también está beneficiando el consumo privado, correspondiente a los gastos de los visitantes e inmigrantes que se han establecido en Panamá por situaciones políticas adversas que se dan en sus países de origen, o por trabajar en empresas internacionales que han trasladado sus sedes regionales a nuestro país basados en los beneficios fiscales que otorga la ley 41 del 24 de agosto de 2007 (Howard). Este flujo de capitales hacia nuestro país se refleja en la Inversión Directa Extranjera (IDE) que durante el año 2011 fue de B/. 2,790 millones, representando un incremento del 19%, y consolidándose como la mayor en Centroamérica. Los niveles de la Inversión Extranjera Directa se mantienen positivos para el año 2012. Durante el primer semestre del año 2012 la IDE ascendió a B/. 1,420.6 millones, similar al año anterior.

Al 31 de julio del año 2012 el Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) tuvo un crecimiento promedio del 9.8%, superior al año pasado. Esta tendencia indica que el crecimiento de la economía continua muy positivo impulsado por el turismo; la construcción; actividades logísticas; y las telecomunicaciones. Si se mantienen estos resultados se proyecta que el crecimiento del PIB para el año 2012 pudiera ser del 9.2%., por encima de las estimaciones iniciales que proyectaban un crecimiento económico del 7.5%. El Índice de Precios al Consumidor se incrementó en 6.1% al mes de agosto de 2012, lo cual refleja el “calentamiento” de la economía local, la devaluación del Dólar, y el efecto inflacionario de los combustibles, alimentos y bebidas, que nos viene de afuera.

LIQUIDEZ

Al 30 de septiembre de 2012, la liquidez de la empresa representa una razón positiva de 1.19 y su capital de trabajo es positivo en B/.14,444,338.

RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Nuestros ingresos totales para el tercer trimestre del año 2012 sumaron B/. 25,128,033, reflejando un incremento del 19.31% sobre los del segundo trimestre del año, que ascendieron a B/. 21,061,775. Durante el tercer trimestre del año 2012 los ingresos de de las unidades de Vivienda, Hoteles, y Locales Comerciales aumentaron al compararlos con los del trimestre anterior. Los ingresos de la unidad de Alquiler y Venta de Equipos y Restaurante disminuyeron.

Las utilidades netas correspondientes al tercer trimestre del año 2012 sumaron B/. 2,828,161, más del doble que las del trimestre anterior, que fueron de B/. 841,115. El aumento en las utilidades reflejan el incremento en los ingresos y una mejoría en los márgenes operativos de la unidad de Viviendas.

Durante el tercer trimestre del año 2012 la unidad de Vivienda fue la que mayor contribución aportó a la utilidad consolidada del Grupo, seguida en su orden por Locales Comerciales. Las unidades de Alquiler y Venta de Equipos, Restaurantes y los Hoteles, reflejaron pérdidas durante el tercer trimestre. Durante el tercer trimestre del año 2012 las utilidades netas consolidadas representaron el 11.25% de los ingresos totales, más del doble que las del trimestre anterior que representaron el 4.0%. Los márgenes de rentabilidad del Grupo se afectan dependiendo de los niveles de los ingresos y por los resultados de las diferentes unidades de negocios.

VIVIENDAS:

Las ventas totales de viviendas correspondientes al tercer trimestre del año 2012 ascendieron a B/. 19,311,038, lo cual representó un aumento del 37.59% al compararlas con las del segundo trimestre del año 2012, que sumaron B/. 14,035,034. Las ventas reflejadas trimestralmente corresponden a las viviendas que efectivamente fueron entregadas a sus compradores durante ese periodo.

La venta de viviendas representó el 77.69% del total de los ingresos del Grupo SUCASA, correspondientes al tercer trimestre del año 2012.

Las utilidades netas obtenidas por la venta de viviendas durante el tercer trimestre del año 2012 ascendieron a B/. 3,191,066, lo cual representó un incremento del 162.48% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/.1,215,751. Este importante incremento en las utilidades refleja el hecho de que los costos administrativos y de venta de la unidad de vivienda, que son altos, no aumentan proporcionalmente al incremento de los ingresos. Como resultado de esta situación los márgenes de utilidad que eran de 9.13% durante el segundo trimestre, se incrementaron a 16.8% durante el tercer trimestre, reflejando que el incremento en los ingresos y de los costos no fueron proporcionales. Además, los márgenes han mejorado resultado de los controles que se han implementado para actualizar los precios de venta de las viviendas en la medida que avanza la construcción de las casas.

En el tercer trimestre del año 2012 la utilidad neta correspondiente a la venta de viviendas representó el 112.82% del total de las utilidades del Grupo SUCASA.

RESTAURANTES:

Los ingresos de nuestra unidad de restaurante correspondientes al tercer trimestre del año 2012 ascendieron a la suma de B/. 537,180, lo cual representó una disminución de 4.94% sobre los del segundo trimestre del año, que sumaron B/. 565,082.

La disminución en sus ingresos del tercer trimestre al compararlos con los del trimestre anterior es normal por las de fluctuaciones en la ocupación cuando se trata de un restaurante nuevo de una franquicia poco conocida en Panamá, como es el caso de "Rosa Mexicano". Al inicio, con motivo de la apertura de un nuevo restaurante la ocupación es alta, la cual tiende a disminuir en la medida que el restaurante se va posicionando en la mente de los consumidores. Para incrementar la ocupación del restaurante "Rosa Mexicano" se ha creado una sección cerrada donde se pueden celebrar reuniones de negocios y familiares. La idea es promover esta nueva facilidad entre empresas y personas que deseen utilizar el restaurante para realizar eventos y celebraciones. Además estamos implementado una estrategia de mercadeo con operadores turísticos y Hoteles cercanos, con el fin de promover el restaurante entre las personas que visitan nuestro país.

Los ingresos del restaurante representaron el 2.16% del total de los ingresos del Grupo SUCASA, correspondientes al tercer trimestre del año 2012.

Durante el tercer trimestre del año 2012 la actividad de los restaurantes reflejó una pérdida neta de B/. 177,334, lo cual representó un aumento del 2.16% sobre las del trimestre anterior, que ascendieron a la suma de B/. 173,581.

La operación del restaurante “Rosa Mexicano” reporta pérdida durante los primeros trimestres del año 2012, lo cual es normal debido a que al inicio de operaciones se cargan gastos de entrenamientos y pre-apertura los cuales son elevados.

HOTELES:

Los ingresos de nuestros hoteles durante el tercer trimestre del año 2012, fueron de B/. 1,403,386, lo cual representó un incremento del 9.29% comparados con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 1,284,048. En conjunto la ocupación de nuestros hoteles en la ciudad de Panamá continuó disminuyendo durante el tercer trimestre, lo cual refleja el incremento de cuartos que se están ofreciendo debido a los nuevos hoteles que se están construyendo. Además, resultado de la situación económica internacional, el incremento en el número de visitantes se ha mantenido por debajo de lo proyectado.

En el caso de nuestro Hotel ubicado en Bocas Del Toro, tuvimos incremento en sus ingresos debido a que durante el tercer trimestre se reiniciaron parcialmente las operaciones que habían sido afectadas por un incendio ocurrido el pasado mes de mayo. La ocupación promedio de nuestro Hotel ubicado en Amador, fue de 53% durante el tercer trimestre, reflejando una reducción del 9% al compararla con el promedio del trimestre anterior. La ocupación del hotel de Amador también ha sido afectada por los trabajos de remodelación que se han estado haciendo en algunas áreas comunes, para adecuarlas al nuevo anexo que se está construyendo. Al cierre del mes de septiembre el Hotel “Playa Tortuga” ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro, mantenía una ocupación del 44%, lo cual refleja una recuperación sobre la ocupación promedio del trimestre anterior.

La caída en los ingresos que reflejamos en el segundo trimestre obedeció principalmente a que el hotel de Bocas del Toro estuvo cerrado desde finales del mes de mayo. El pasado 24 de mayo, en horas de la tarde, 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 se pudo abrir la mitad del Hotel, consistente en 60 cuartos, y el 1 de septiembre se abrieron el resto de las 119 habitaciones.

Los ingresos de los hoteles representaron el 5.65% del total de los ingresos del Grupo SUCASA correspondientes al tercer trimestre del año 2012.

La actividad hotelera reflejó una pérdida de B/. 176,431, durante el tercer trimestre del año 2012, lo cual representó una mejoría sobre el trimestre anterior cuando se reflejó una pérdida de B/. 297,410. Los resultados del tercer trimestre fueron afectados negativamente por la disminución en las ocupación de nuestros hoteles ubicados en la ciudad de Panamá, y por incremento en los costos relacionados con los trabajos de construcción y remodelación que se realizaron en el hotel de Amador. Es importante mencionar que durante el tercer trimestre se registraron otros ingresos por un monto de B/. 108,000, correspondiente al lucro cesante reconocido por la aseguradora relacionado con el incendio del Hotel Playa Tortuga.

EQUIPOS:

Los ingresos de la actividad de Alquiler y Venta de Equipos correspondientes al tercer trimestre del año 2012 sumaron B/.3,544,339, lo cual representó una disminución del 27.25% al compararlos con los del trimestre anterior que ascendieron a B/. 4,871,695. Los ingresos del tercer trimestre fueron afectados por una caída en la venta de Equipos, que se redujeron en B/. 1,352,305. Esta situación se produce debido a que algunos contratistas de obras públicas han aplazado sus compras de equipos debido a demoras en el cobro de sus cuentas, o por retrasos en recibir sus órdenes de proceder, consecuencia de las políticas del contención del gasto que ha estado implementando el Gobierno Nacional. Se espera que esta situación se normalice en el futuro. Además, para mantener el nivel de ventas proyectado se están ubicando nuevos mercados para la venta de equipos en otras actividades, como el sector minero.

Durante el tercer trimestre del año 2012, el 32.73% del total de los ingresos los aportó la actividad de Alquiler de Equipos; el 49.81% correspondió a Venta de Equipos; el 14.41% fueron Ventas de Repuestos; y el 3.05 % fueron por Otros Servicios.

Los ingresos por el Alquiler y Venta de Equipos representaron el 14.26% del total de los ingresos del Grupo SUCASA, correspondientes al tercer trimestre del año 2012.

Como resultado de la disminución en los ingresos durante el tercer trimestre, la actividad de Alquiler y Venta de Equipo reflejó una pérdida de B/. 27,948, lo cual se compara negativamente con el trimestre anterior cuando se obtuvo una utilidad de B/. 75,212.

CENTROS COMERCIALES:

Los ingresos por el alquiler de nuestros Centros Comerciales correspondientes al tercer trimestre del año 2012 sumaron B/. 59,679, muy similares a los del trimestre anterior que fueron de B/. 56,243. Los ingresos reflejan el porcentaje de ocupación y el canon de arrendamiento que se cobra en los locales. Al 30 de septiembre de 2012, el % de ocupación de nuestros Centros Comerciales era del 97.7%.

Los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 0.24% del total de los ingresos del Grupo SUCASA correspondientes al tercer trimestre del año 2012.

La utilidad neta correspondiente al tercer trimestre del año 2012 fue de B/. 19,209, muy similar a la del trimestre anterior que ascendió a B/. 21,143. Las utilidades netas de nuestros Centros Comerciales se afectan por la variación en los cánones de arrendamiento al renovarse los contratos, por los costos financieros de las instalaciones, y los gastos de mantenimiento.

Las utilidades netas de los Centros Comerciales representaron el 0.68% de las ganancias totales del Grupo SUCASA correspondientes al tercer trimestre del año 2012.

ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:

TITULOS DE DEUDA

TIPO DE VALOR Y CLASE	EMISIÓN SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA).	AUTORIZADO	LISTADO BURSÁTIL
(1) Bonos Corporativos	VENCIMIENTO 22 de noviembre 2015	US\$. 7,500,000.	B.V. P.
(2) Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$. 12,000,000.	B. V. P.
(3) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 10,000,000.	B. V. P.
(4) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 5,000,000.	B. V. P.
(5) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 17,000,000.	*****
(6) Bonos Corporativos	17 diciembre de 2019	US\$. 40,000,000.	B. V. P.
(7) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 25,000,000.	B. V. P.
(8) Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$. 20,000,000	B. V. P.
(9) Bonos Corporativos	16 de febrero de 2023	US\$. 10,000,000	B. V. P.
(10) Bonos Corporativos	14 de agosto de 2012	US\$ 45,000,000	B. V. P.

(1) El 23 de noviembre de 2005 la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) emitió Bonos Corporativos por US\$. 7,500,000, los cuales fueron colocados a través de la Bolsa de Valores. Al 30 de septiembre de 2012 teníamos bonos en circulación por un monto de US\$. 2,520,679. 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 de 3.5%. Los bonos se amortizan mediante 40 pagos trimestrales abonando a capital.

(2) El 30 de noviembre de 2006 la Comisión Nacional de Valores, mediante resolución # 270-06 autorizó a la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), un programa rotativo para la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$ 12,000,000. Los bonos serán emitidos en tantas series según lo establezca el emisor de acuerdo a sus necesidades. El plazo para el pago será de 10 años contados a partir de la emisión de cada serie. Los bonos tendrán un periodo de gracia para el pago a capital de hasta tres años, posterior a la emisión de cada serie. Luego se pagará el capital

mediante abonos trimestrales consecutivos a partir del periodo de gracia que se hubiese establecido. Mediante resolución No. 65-07, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 12 de marzo de 2007, se establece que el Emisor podrá ejercer el derecho de redención anticipada a partir del tercer año de las respectivas fechas de emisión de cada serie. Los bonos devengarán una tasa de interés anual que podrá ser fija o variable a opción del Emisor. En el caso de ser tasa fija, los Bonos devengarán una tasa de interés que será determinada por el Emisor según la demanda del mercado. En el caso de ser tasa variable, los Bonos devengarán una tasa de interés equivalente a Libor tres meses más un diferencial que será determinado por el Emisor según la demanda del mercado. La tasa variable será revisada y determinada trimestralmente. Al 30 de septiembre de 2012 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 11,011,312.

- (3) El 21 de septiembre de 2005 la Bolsa de Valores autorizó la venta Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 10,000,000. Estos VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. en base a sus necesidades de capital de trabajo. Cada serie de VCN's que se emita tendrá su propia fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de intereses y el plazo de vencimiento. Al 30 de septiembre de 2012 el valor total de los VCN's emitidos en circulación ascendía a la suma de US\$. 3,140,000.
- (4) El 22 de febrero 2006 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 5,000,000. Estos VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. para sus necesidades de capital de trabajo y para refinanciar VCN's privados. Cada serie de VCN's que se emita tendrá su propia fecha de vencimiento que no será mayor de 360 días, y la tasa de de interés será determinada por el suscriptor el día antes de su emisión. La tasa de interés de cada serie emitida podrá ser revisada mensualmente en cada fecha de pago de interés por los tenedores que representen la mayoría de los VCN's en circulación de cada Serie. Al 30 de septiembre de 2012 no teníamos VCN's emitidos.
- (5) El 20 de octubre de 2005 la Comisión Nacional de Valores, autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 17,000,000. Los VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., para cubrir sus necesidades de capital de trabajo. Los VCN's se emitirán a un plazo máximo de 360 días, y cada serie tendrá su fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de los intereses; y el plazo de vencimiento. Esta emisión de VCN's fue suscrita en su totalidad por varios bancos locales y su venta no pasó por la Bolsa de Valores de Panamá. Al 30 de septiembre de 2012 el monto de VCN's en circulación sumaban US\$. 17,000,000.
- (6) Mediante resolución No. 316-017, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 12 de diciembre de 2007, se autorizo a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 40,000,000. Estos bonos serán emitidos en una sola serie y pagarán una tasa de interés equivalente a LIBOR mas un margen de 2.5% revisable trimestralmente. La fecha de vencimiento de los bonos será el 17 de diciembre de 2019 y durante los primeros dos años no se abonará a capital. A partir del tercer año de su fecha de oferta se harán abonos a capital trimestralmente. Los fondos recaudados por la venta de los bonos, serán utilizados para la compra de propiedades y el refinanciamiento de obligaciones financieras. Los bonos serán garantizados por un fideicomiso a favor del cual se constituirá primera hipoteca sobre las nuevas propiedades que se están adquiriendo y sobre las propiedades que actualmente garantizan las obligaciones que se refinancien. Al 30 de septiembre de 2012 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 23,553,075.

- (7) Mediante resolución No. 149-08, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 4 de junio de 2008, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$ 25,000,000. Los VCN's se emitirán en base a las necesidades de capital de trabajo de la empresa. La tasa de interés será fijada al momento de la emisión de cada serie y la misma podrá ser fija o variable. Los intereses se pagarán trimestralmente o en la fecha de vencimiento de los VCN's, según lo determine el emisor para cada serie. El plazo máximo para el pago del capital será de 360 días. Al 30 de septiembre de 2012 teníamos VCN's en circulación por un valor de US\$. 19,973,000.
- (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 para 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 periodos 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 del emisor, pero el emisor podrá constituir un fideicomiso de garantía para garantizar una o más series. Al 30 de septiembre de 2012 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 7,270,000.
- (9) Mediante resolución No. 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. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 10,000,000. Los Bonos serán emitidos para financiar la construcción de salones adicionales y 96 nuevas habitaciones en el Hotel Country Inn & Suites ubicado en Amador. Los Bonos serán emitidos a un plazo de hasta doce años a partir de la fecha de oferta, y durante los primeros tres años tendrán un periodo de gracia para el pago de capital. Vencido ese término los Bonos serán pagados mediante treinta y seis abonos trimestrales consecutivos iguales 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%. A partir del tercer año los Bonos devengarán intereses en base a la tasa Libor 3 meses + 3.75%, sujeto a un mínimo de 6%. Los Bonos están respaldados por un Fideicomiso que incluye las mejoras construidas en el Hotel Country Inn & Suites ubicado en Amador. Además, los Bonos están respaldados por el crédito del emisor y la fianza de las empresas afiliadas del Grupo UNESA. Al 30 de septiembre de 2012 teníamos emitidos y en circulación Bonos 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 autorizo a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., el registro de Bonos Corporativos Rotativos por un monto de US\$. 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 una o más series de bonos, el cual no podrá ser mayor de 36 meses a partir de sus respectivas fechas de emisión. El emisor también podrá emitir series de bonos con pagos de capital en la fecha del vencimiento de la emisión. Los fondos recaudados por la venta de los bonos se utilizará 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 cualquier otra

inversión requerida por los negocios presentes y futuros del Grupo. Al 30 de septiembre de 2012 no teníamos bonos emitidos.

II PARTE				
RESUMEN FINANCIERO				
ESTADO DE RESULTADO	30 sep 2012	30 jun 2012	31 mar 2012	31 dic 2011
Ventas totales	24,855,622	20,812,102	19,870,903	23,370,802
Ganancia bruta en ventas	7,954,708	6,016,820	6,234,679	7,189,137
Margen de Ganancia Bruta	32.00%	28.91%	31.38%	30.76%
Otros ingresos en operaciones	272,411	249,673	161,552	477,486
Gastos generales y administrativos	4,461,949	4,369,029	4,463,972	4,370,312
Otros ingresos (egresos)	(678,007)	(687,323)	(619,566)	(481,170)
Utilidad Neta	2,828,161	841,115	1,124,894	2,178,165
Acciones emitidas y en circulación	840,100	840,100	840,100	840,100
Utilidad por acción	3.37	1.00	1.34	2.59
Depreciación y amortización	1,693,535	1,812,842	1,743,383	1,693,915
BALANCE GENERAL	30 sep 2012	30 jun 2012	31 mar 2012	31 dic 2011
Activo circulante	91,319,805	89,652,575	83,870,328	90,741,460
Activos totales	206,576,140	203,196,949	194,197,904	196,115,888
Pasivo circulante	76,875,467	77,716,235	66,672,226	68,209,021
Deuda a Largo Plazo	64,151,232	62,759,434	65,645,513	64,541,410
Capital Pagado	877,430	877,430	877,430	877,430
Utilidades Retenidas	64,672,011	61,843,850	61,002,735	62,599,769
Total de Patrimonio	65,549,441	62,721,280	61,880,165	63,477,199
RAZONES FINANCIERAS	30 sep 2012	30 jun 2012	31 mar 2012	31 dic 2011
Dividendo / Acción	3.24	3.24	3.24	0.00
Deuda Total / Patrimonio	2.15	2.24	2.14	2.09
Capital de Trabajo	14,444,338	11,936,340	17,198,102	22,532,439
Razón Corriente	1.19	1.15	1.26	1.33
Utilidad operativa/Gastos financieros	5.55	2.76	3.12	6.85

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

INFORMACIÓN RELEVANTE:

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

B/. 16,000 a B/. 25,000, podrán obtener un subsidio del 5% en la tasa de interés y las viviendas con valores inferiores a los B/. 16,000 podrán recibir un subsidio de hasta 6.5% del interés.

Con la aprobación el 27 de mayo de 2008 del Programa de Apoyo al Consumidor (PAC), se amplió de B/. 62,500 a B/. 80,000 el valor de las viviendas que pueden beneficiarse con intereses hipotecarios preferenciales. Además, se estableció que el gobierno subsidiará el 100% de los intereses en las hipotecas hasta B/. 30,000. Ambas disposiciones tendrán vigencia hasta el año 2014. Mediante el Decreto Ejecutivo número 539, fechado el 30 de noviembre de 2011, se extendió por 5 años adicionales (de 10 a 15 años) el plazo del interés preferencial para las hipotecas de viviendas con valores de hasta B/. 80,000. Según las Ley No. 28, de 8 de mayo de 2012, se amplió hasta B/. 120,000 el valor de las viviendas que pueden beneficiarse con intereses preferenciales en sus préstamos hipotecarios. Según la mencionada ley el tramo preferencial no podrá exceder de 4% para las viviendas con valores entre los B/. 35,000 y hasta los B/. 65,000. En el caso de viviendas con valores entre los B/. 65,000 y hasta los B/. 120,000 el tramo preferencial será del 2%. En el caso de viviendas con valores menores de B/. 35,000 el tramo preferencial será igual a la tasa de referencia, por lo que el comprador no pagará intereses en su préstamo hipotecario. Además, la mencionada ley establece la exoneración por 20 años del impuesto de inmueble en las mejoras declaradas en viviendas con valores de hasta por B/. 120,000. Si el valor de las mejoras declaradas en las viviendas es de entre B/. 120,000 y hasta B/. 300,000 se les exonera del pago de impuestos de inmuebles hasta por 10 años. En el caso de que las mejoras declaradas en las viviendas sea superior a los B/. 300,000 la exoneración del impuesto de inmuebles será por 5 años. Esta tabla se aplicará para mejoras cuyo permiso de construcción se expida 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 de B/. 800 mensuales. Además, la vivienda debe ser nueva y cumplir con las especificaciones establecidas en el mencionado decreto. Con fecha 14 de marzo de 2011 se emitió el Decreto Ejecutivo No. 57, por medio del cual se amplía hasta B/. 35,000 el valor de las viviendas que pueden beneficiarse del Fondo Solidario de Vivienda. Además, se eleva hasta B/. 1,000 el máximo de los ingresos mensuales para que las familias se beneficien del subsidio, y se definieron las características que deben tener las viviendas para que apliquen para el programa.

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

Según la ley 8 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%; en el caso de viviendas con valores mayores a los B/. 80,000 se pagará el 2.5%. En el caso de la venta de locales comerciales, la tasa a pagar como impuesto sobre la renta será del 4.5%. Estas tarifas solo se aplican para la primera venta de viviendas y locales comerciales nuevos. Este impuesto será pagado con anterioridad a la fecha de la

inscripción de la escritura de compraventa de la propiedad en el registro público y solo se aplicará para construcciones con permisos emitidos a partir del 1 de enero de 2010; y la empresa beneficiada no puede dedicarse a otras actividades que no sea la venta de bienes inmuebles.

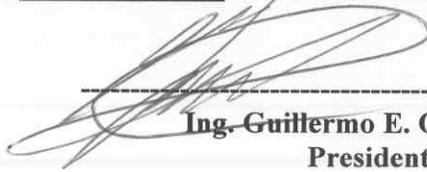
En octubre de 2007 fuimos notificados de una demanda, por la suma de B/. 5,000,000.00 presentada por la sociedad Promotor of Real Estate Developments, S.A. y el Sr. Harmodio Barrios Dávalos, contra nuestra empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. por supuestos daños y perjuicios. La demanda reclama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

En el año 2006, nuestra empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. se ganó la licitación número 2006-5-76-0-08LP-000041-4, de la Dirección Metropolitana de Aseo Urbano y Domiciliario, para el alquiler de equipo pesado que sería utilizado en el tratamiento de los desechos sólidos en el relleno Sanitario de Cerro Patacón. En ese mismo año de 2006, nuestra empresa también se ganó la licitación pública número 2006-5-76-0-08-LP-000195-2 del DIMAUD, para la compra de equipo pesado. Los pagos de estas cuentas, por parte del Municipio de Panamá, fueron muy irregulares produciéndose una morosidad importante. A partir del 1 de enero del año 2011 los servicios de recolección de basura fueron asumidos por la nueva entidad denominada Autoridad Nacional de Aseo Urbano y Domiciliario. Según la opinión del Procurador de la Administración, las cuentas por pagar de la antigua DIMAUD no serían asumidas por la nueva Autoridad Nacional de Aseo Urbano y Domiciliario. Ante esta situación, el 6 de mayo de 2011 promovimos ante la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, un proceso Contencioso Administrativo de Plena Jurisdicción contra el Municipio de Panamá para el cobro de las sumas adeudadas por el antiguo DIMAUD. La suma demandada por el capital adeudado asciende a un monto total de B/. 1,279,487, correspondientes a B/. 212,980 por venta de equipos y B/. 1,066,497 por alquiler de equipos. Este caso se encuentra en la Sala Tercera de la Corte Suprema, en espera de dictar sentencia.

En el mes de junio de 2010 se produjeron una serie de inundaciones en el área de Pacora, resultado de las lluvias torrenciales que cayeron en el sector. El proyecto 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/. 492,526.59, alegando que los daños causados en sus viviendas fueron causados por los trabajos de urbanización que realizábamos en nuestro proyecto de "Condado Real". Este caso está ubicado en el Juzgado Primero Civil, pendiente de dictar sentencia de primera instancia.

**III PARTE
INFORMES FINANCIEROS**

**ESTE INFORME ESTÁ DISPONIBLE PARA SU CONSULTA EN LA SIGUIENTE
DIRECCIÓN www.unesa.com A PARTIR DEL DÍA 29 DE NOVIEMBRE DE 2012.**



**Ing. Guillermo E. Quijano Jr.
Presidente**

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

Estados Financieros Consolidados y Anexos

30 de septiembre de 2012

(Estados Financieros no Auditados)



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

Índice del contenido

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

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



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

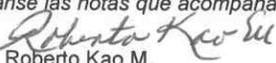
Estado consolidado de situación financiera

Al 30 de septiembre de 2012

(Expresado en balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,5	3,686,283	7,580,386
Depósito a plazo fijo	5	1,735,801	1,479,747
Cuentas por cobrar:			
Clientes	6	15,806,545	14,830,049
Hipotecas		79,642	93,844
Compañías afiliadas	4	21,992,266	17,261,323
Partes relacionadas	4	227,824	321,066
Varias		1,179,001	1,103,512
		<u>39,285,278</u>	<u>33,609,794</u>
Menos reserva para cuentas incobrables	6	(1,284,017)	(963,415)
Cuentas por cobrar, neto		<u>38,001,261</u>	<u>32,646,379</u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas y locales comerciales	16	14,567,794	16,544,854
Costos de construcción en proceso	7	47,542,642	39,780,864
Terrenos	12,13,14	42,997,349	44,049,296
Materiales, equipos y respuestos		7,519,527	7,544,351
Otros		236,866	222,598
Total de inventarios		<u>112,864,178</u>	<u>108,141,963</u>
Inversión en bonos y acciones, neto	8	215,103	249,071
Gastos pagados por adelantado		2,060,631	1,314,166
Propiedades de inversión, neto	9,12,14	1,126,626	1,161,183
Equipo en arrendamiento, neto	10,17	3,850,558	3,967,825
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	11,12,14,17	41,765,096	38,369,746
Depósitos en garantía		331,998	260,227
Otros activos	15	938,605	945,195
Total de los activos		<u><u>206,576,140</u></u>	<u><u>196,115,888</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.


Lic. Roberto Kao M.
CPA No.1550

<u>Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</u>	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Sobregiro bancario		32,180	
Préstamos por pagar	4,12	66,462,787	53,097,437
Terrenos por pagar	13	0	1,700,000
Cuentas por pagar:			
Proveedores		5,358,630	6,289,544
Compañías afiliadas	4	3,246,356	3,110,293
Dividendos por pagar	4	520,648	1,606,912
Otras		561,334	588,374
Total de cuentas por pagar		<u>9,686,968</u>	<u>11,595,123</u>
Gastos acumulados por pagar	15	1,359,118	992,194
Ingresos diferidos		98,824	69,168
Intereses acumulados por pagar sobre bonos		142,623	141,226
Depósitos de clientes	16	4,138,727	3,336,997
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	17	4,972,013	4,248,784
Impuesto sobre la renta diferido	20	156,629	156,629
Impuesto sobre la renta por pagar		0	1,305,046
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	14	54,355,066	56,395,999
Menos costos de emisión		378,236	399,914
Bonos por pagar, neto		<u>53,976,830</u>	<u>55,996,085</u>
Total del pasivo		<u>141,026,699</u>	<u>132,638,689</u>
Compromisos	22,23		
Patrimonio de los accionistas:			
Acciones nominativas con valor nominal de B/.1.00 cada una. Autorizadas 840,100; emitidas y en circulación 840,100 en 2012 y 2011		840,100	840,100
Capital adicional pagado		71,718	71,718
Descuento en ventas de acciones		(34,388)	(34,388)
Utilidades no distribuidas		64,672,011	62,599,769
Total de patrimonio de los accionistas		<u>65,549,441</u>	<u>63,477,199</u>
Total de los pasivos y patrimonio		<u>206,576,140</u>	<u>196,115,888</u>

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de resultados

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2012

(Expresado en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ventas de bienes y servicios	21	65,538,627	61,526,738
Costo de las ventas		<u>45,332,420</u>	<u>42,274,154</u>
Ganancia bruta en ventas		<u>20,206,207</u>	<u>19,252,584</u>
Otros ingresos de operaciones:			
Ingresos por servicios afiliadas	4	339,682	338,056
Ingresos por alquiler		54,745	55,238
Ingresos ganados en financiamiento		9,796	43,442
Otros ingresos (egresos) operacionales		<u>279,413</u>	<u>334,743</u>
Resultados de las actividades de operación		<u>683,636</u>	<u>771,479</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	4,18,19	<u>13,294,950</u>	<u>12,440,707</u>
Utilidad en operaciones		<u>7,594,893</u>	<u>7,583,356</u>
Costos de financiamiento, neto:			
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		55,380	27,020
Intereses pagados en financiamientos bancarios	4	(1,472,753)	(1,340,143)
Intereses pagados sobre bonos	14	(460,874)	(362,094)
Amortización de costos de emisión de bonos		(124,182)	(147,271)
Otros ingresos (egresos)		<u>17,533</u>	<u>0</u>
Total de costos financieros, neto		<u>(1,984,896)</u>	<u>(1,822,488)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		5,609,997	5,760,868
Impuesto sobre la renta Estimado	20	(815,827)	(1,348,896)
Utilidad neta del periodo		<u>4,794,170</u>	<u>4,411,972</u>
Utilidad neta por acción		<u>5.71</u>	<u>5.25</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Por el período terminado el 30 de septiembre de 2012

(Expresado en balboas)

	Acciones comunes	Capital pagado adicional	Descuento en venta de acciones	Utilidades no distribuidas	Total del patrimonio de los accionistas
Saldo al 31 de diciembre de 2010	840,100	71,718	(34,388)	56,009,632	56,887,062
Utilidad neta - 2011	0	0	0	4,411,972	4,411,972
Saldo al 30 de septiembre de 2011	<u>840,100</u>	<u>71,718</u>	<u>(34,388)</u>	<u>60,421,604</u>	<u>61,299,034</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2011	840,100	71,718	(34,388)	62,599,769	63,477,199
Utilidad neta - 2012	0	0	0	4,794,170	4,794,170
Dividendos declarados	0	0	0	(2,721,928)	(2,721,928)
Saldo al 30 de septiembre de 2012	<u>840,100</u>	<u>71,718</u>	<u>(34,388)</u>	<u>64,672,011</u>	<u>65,549,441</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Por el año periodo terminado el 30 de septiembre de 2012

(Expresado en Balboas)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad neta	4,794,170	4,411,972
Ajustes por:		
Provisión para cuentas incobrables	414,475	443,992
Depreciación y amortización	5,249,760	5,459,068
Costos financieros, neto	1,984,896	1,822,488
Impuesto sobre la renta	815,827	1,348,896
Ganancia en venta de inversiones	(17,533)	0
Ganancia en venta de activo fijo	(193,877)	(369,489)
	<u>13,047,718</u>	<u>13,116,927</u>
Cambios en cuentas e hipotecas por cobrar	(1,131,656)	1,785,696
Cambio en inventarios	(4,353,601)	(8,327,089)
Cambio en otros activos	(811,646)	(597,778)
Cambio en cuentas y gastos acumulados por pagar	(482,040)	(560,469)
Cambio en otros pasivos	831,386	(420,721)
	<u>7,100,161</u>	<u>4,996,566</u>
Impuesto sobre la renta pagado	(2,250,452)	(1,686,226)
Intereses pagados	(3,672,706)	(3,058,880)
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	<u>1,177,003</u>	<u>251,460</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Intereses recibidos	9,796	43,442
Aumento en depósito a plazo fijo	(256,054)	(1,594,096)
Adquisición de propiedad de inversión	0	(19,268)
Adquisición de equipos de arrendamiento	(2,413,344)	(2,146,388)
Adquisición de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos	(6,852,905)	(6,736,435)
Producto de la venta de equipos de arrendamiento	419,783	411,853
Producto de la venta de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos	178,443	111,131
Producto de la venta de otras inversiones	51,501	0
Cambios en las cuentas por cobrar afiliada	(4,730,943)	4,885,637
Cambios en cuentas por cobrar a partes relacionadas	93,242	(16,477)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(13,500,481)</u>	<u>(5,060,601)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Abonos a obligaciones bancarias	(38,657,916)	(42,453,767)
Producto de obligaciones bancarias	52,778,675	42,960,204
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	2,000,000	13,716,000
Cambio en cuenta por pagar afiliada	136,063	5,099
Bonos redimidos y abonos	(4,019,255)	(9,050,181)
Dividendos pagados	(3,808,192)	0
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>8,429,375</u>	<u>5,177,355</u>
(Disminución) aumento en efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(3,894,103)</u>	<u>368,214</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>7,580,386</u>	<u>4,497,098</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>3,686,283</u>	<u>4,865,312</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 30 de septiembre de 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 30 de septiembre 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.

(b) Bases de medición

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

(c) Moneda funcional y de presentación

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

(d) Uso de estimaciones y juicios

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

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

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) Resumen de las políticas importantes de contabilidad

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.

(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 reversen, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

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

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

(m) *Utilidad neta por acción*

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

(n) *Información de segmento*

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

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

(ñ) *Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones*

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.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(4) Saldos y transacciones con partes relacionadas

	Septiembre 30, 2012	Diciembre 31, 2011
Efectivo en banco: Banco General, S. A.	<u>932,717</u>	<u>1,462,842</u>
Efectivo en banco: Banco Panamá, S. A.	<u>196,803</u>	<u>185,162</u>
Equivalente de efectivo: Banco General, S. A.	<u>0</u>	<u>350,297</u>
Equivalente de efectivo: Banco Panamá, S. A.	<u>300,339</u>	<u>1,577,033</u>
Depósitos a plazo fijo: Banco General, S. A.	<u>312,500</u>	<u>625,000</u>
Depósitos a plazo fijo: Banco Panamá, S. A.	<u>412,667</u>	<u>354,747</u>
Cuentas por cobrar a compañías afiliadas:		
Inversiones Sucasa, S. A.	11,084,670	10,193,033
Caribbean Franchise Development Corp.	10,907,366	7,065,464
Otras	<u>230</u>	<u>2,826</u>
	<u>21,992,266</u>	<u>17,261,323</u>
Cuentas por cobrar a relacionadas:		
Guayacanes, S. A.	152,454	149,039
Agroganadera Río Caimito, S. A.	10,980	167,926
Club Quintas del Pacífico, S. A.	48,685	0
Otras	<u>15,705</u>	<u>4,101</u>
	<u>227,824</u>	<u>321,066</u>
Préstamos por pagar: Banco General, S. A.	<u>15,826,000</u>	<u>7,415,000</u>
Préstamos por pagar: Banco Panamá, S. A.	<u>2,130,000</u>	<u>1,300,000</u>
Cuentas por pagar a compañías afiliadas:		
Unión Nacional de Empresas, S. A.	673,093	57,457
Inmobiliaria Sucasa, S. A.	924,712	1,448,324
Maquinarias del Caribe, S. A.	451,134	451,334
Constructora Mediterráneo, S. A.	548,769	548,769
Distribuidores Consolidados, S. A.	335,209	352,600
Compañía Urbanizadora Sucasa, S. A.	203,205	203,205
Constructora San Lorenzo, S. A.	38,634	21,019
Vacation Panama Tours, S. A.	13,396	0
Constructora Corona, S. A.	<u>58,204</u>	<u>27,585</u>
	<u>3,246,356</u>	<u>3,110,293</u>
Dividendos por pagar	<u>520,648</u>	<u>1,606,912</u>
	Septiembre 30, 2012	Septiembre 30, 2011
Ingresos de afiliadas	<u>339,682</u>	<u>338,056</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

Intereses pagados en financiamientos:

Banco General, S. A.	<u>212,944</u>	<u>292,234</u>
Banco Panamá, S. A.	<u>27,126</u>	<u>42,900</u>

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

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo

	Septiembre 30, 2012	Diciembre 31, 2011
Efectivo y bancos	2,169,751	4,891,264
Depósitos a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	<u>1,516,532</u>	<u>2,689,122</u>
	<u>3,686,283</u>	<u>7,580,386</u>

El Grupo mantiene depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses los cuales se detallan a continuación:

<u>Banco</u>	<u>Vencimiento</u>	Septiembre 30, 2012	Diciembre 31, 2011
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	Jul.-Nov., 2012	1,010,634	500,000
Banco General, S. A. (1)	Feb. 28, 2013	312,500	625,000
Banco Panamá, S. A.	Dic.2012/Feb.13	<u>412,667</u>	<u>354,747</u>
		<u>1,735,801</u>	<u>1,479,747</u>

(1) Estos depósitos a plazo fijo se encuentran garantizando deuda contraída por la asociada del Grupo UNESA y Subsidiarias y Franquicias Latinoamericanas, S. A.

(6) Cuentas por cobrar a clientes

	Septiembre 30, 2012	Diciembre 31, 2011
Ventas de viviendas terminadas (respaldadas por cartas de promesas bancarias)	9,919,178	9,265,186
Alquiler de equipo	5,506,255	5,194,315
Servicios de hotelería	<u>381,112</u>	<u>370,548</u>
	<u>15,806,545</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.



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

Notas a los estados financieros consolidados

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

	Septiembre 30, 2012	Diciembre 31, 2011
Saldo al inicio del año	963,415	440,382
Provisión del año	414,475	572,020
Cargos contra la provisión	<u>(93,873)</u>	<u>(48,987)</u>
Saldo al final del año	<u>1,284,017</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.

(7) Costos de construcciones en proceso

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

	Junio 30, 2012	Diciembre 31, 2011
Mar Azul	2,878,561	622,885
Ciudad del Lago	2,526,167	3,057,339
Condado Real	2,189,671	3,318,086
Cumbres del Norte	5,417,943	7,043,569
Lago Emperador	5,071,393	1,599,873
Mallorca Park	7,779,607	3,454,203
Mirador del Lago	4,776,929	4,010,984
Quintas del Lago	66,570	1,782,465
Quintas del Pacífico	3,959,803	3,429,639
Santa Isabel	1,043,562	2,376,934
Santa Rita	1,461,888	2,620,075
Valle del Lago	178,007	4,270,783
Villas de Santa Rita	1,841,972	343,743
Brisas del Lago	4,671,378	57,139
Altos de Santa Rita	1,516,304	0
Otros proyectos	<u>2,162,887</u>	<u>1,793,148</u>
	<u>47,542,642</u>	<u>39,780,864</u>

(8) Inversiones en bonos y otros valores

Valores mantenidos hasta su vencimiento:

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se presentan al costo amortizado, ajustado por las primas o descuentos. Al 30 de septiembre de 2012, estos valores por B/.215,103

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

(Diciembre 2011: B/.249,071) consisten en certificados de participación negociables que tienen vencimientos varios hasta el 2035.

(9) Propiedades de inversión, neto

	Septiembre 30, 2012			Diciembre 31, 2011		
	Terrenos	Inmuebles y locales comerciales	Total	Terrenos	Inmuebles y locales comerciales	Total
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>34,557</u>	<u>34,557</u>	<u>0</u>	<u>45,492</u>	<u>45,492</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>635,025</u>	<u>635,025</u>	<u>0</u>	<u>600,468</u>	<u>600,468</u>
Saldos netos						
Al final del año	<u>164,946</u>	<u>961,680</u>	<u>1,126,626</u>	<u>164,946</u>	<u>996,237</u>	<u>1,161,183</u>

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

(10) Equipo en arrendamiento, neto

	Septiembre 30, 2012	Diciembre 31, 2011
Costo		
Al inicio del año	14,547,300	12,495,616
Adiciones	2,413,344	3,344,824
Ventas y descartes	(1,169,298)	(556,943)
Reclasificación	<u>(861,800)</u>	<u>(736,197)</u>
Al final del año	<u>14,929,546</u>	<u>14,547,300</u>
Depreciación acumulada		
Al inicio del año	10,579,475	9,047,595
Gasto del año	1,483,030	2,247,120
Ventas y descartes	(884,014)	(354,336)
Reclasificación	<u>(99,503)</u>	<u>(360,904)</u>
Al final del año	<u>11,078,988</u>	<u>10,579,475</u>
Saldo neto	<u>3,850,558</u>	<u>3,967,825</u>

Al 30 de septiembre de 2012 (Diciembre 2011: igual), el gasto de depreciación fue cargado a costo de ventas.

(11) Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo

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>Septiembre 30, 2012</u>							
	<u>Terrenos</u>	<u>Casas modelos</u>	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Edificios y mejoras</u>	<u>Maquinaria y equipos</u>	<u>Mobiliarios y equipos de hotel</u>	<u>Mobiliarios y equipos de oficina y otros</u>	<u>Total</u>
Costo								
Al inicio del año	1,437,096	376,488	12,265,589	19,231,330	23,236,360	4,417,521	5,529,760	66,494,144
Adiciones	0	10,671	3,194,339	916,305	2,270,573	68,472	392,545	6,852,905
Ventas y descartes	0	0	0	0	(767,850)	0	0	(767,850)
Reclasificación	<u>3,143,789</u>	<u>0</u>	<u>(4,437,007)</u>	<u>1,293,218</u>	<u>(7,508)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(7,508)</u>
Al final del año	<u>4,580,885</u>	<u>387,159</u>	<u>11,022,921</u>	<u>21,440,853</u>	<u>24,731,575</u>	<u>4,485,993</u>	<u>5,922,305</u>	<u>72,571,691</u>
Depreciación acumulada								
Al inicio del año	0	129,719	0	4,199,893	15,798,171	3,706,411	4,290,204	28,124,398
Gasto del año	0	2,167	0	535,304	2,459,592	419,036	316,074	3,732,173
Ventas y descartes	0	0	0	0	(648,785)	0	0	(648,785)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(401,191)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(401,191)</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>131,886</u>	<u>0</u>	<u>4,735,197</u>	<u>17,207,787</u>	<u>4,125,447</u>	<u>4,606,278</u>	<u>30,806,595</u>
Saldo neto								
Al final del año	<u>4,580,885</u>	<u>255,273</u>	<u>11,022,921</u>	<u>16,705,656</u>	<u>7,523,788</u>	<u>360,546</u>	<u>1,316,027</u>	<u>41,765,096</u>

	<u>Diciembre 31, 2011</u>							
	<u>Terrenos</u>	<u>Casas modelos</u>	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Edificios y mejoras</u>	<u>Maquinaria y equipos</u>	<u>Mobiliarios y equipos de hotel</u>	<u>Mobiliarios y equipos de oficina y otros</u>	<u>Total</u>
Costo								
Al inicio del año	1,437,096	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	<u>0</u>	<u>(189,890)</u>	<u>2,917,660</u>	<u>0</u>	<u>2,108,233</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4,836,003</u>
Al final del año	<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>
Depreciación acumulada								
Al inicio del año	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	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(529,313)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(529,313)</u>
Al final del año	<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>
Saldo neto								
Al final del año	<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>

El gasto de depreciación por B/.3,732,173 (Diciembre 2011: 4,860,371), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.2,253,237 (Diciembre 2011: B/.2,852,492) y cargo a gastos de ventas generales y administrativos por B/.1,478,936 (Diciembre 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

	<u>Septiembre 2012,</u>			<u>Diciembre 2011,</u>		
	<u>Vencimiento</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Total</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Total</u>
	<u>de 1 año</u>	<u>de más de</u>		<u>de 1 año</u>	<u>de más de</u>	
		<u>un año</u>			<u>un año</u>	
Préstamos hipotecarios						
Global Bank Corporation	121,222	25,437	146,659	121,222	133,074	254,296
Caja de Ahorros	<u>1,210,470</u>	<u>3,715,584</u>	<u>4,926,054</u>	<u>1,402,570</u>	<u>3,395,439</u>	<u>4,798,009</u>
Total préstamos hipotecarios	<u>1,331,692</u>	<u>3,741,021</u>	<u>5,072,713</u>	<u>1,523,792</u>	<u>3,528,513</u>	<u>5,052,305</u>
Préstamos comerciales						
Banco General, S. A.	0	3,661,000	3,661,000	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	1,000,000	0	1,000,000	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.	1,087,293	0	1,087,293	315,725	0	315,725
HSBC Bank (Panamá), S. A.	<u>3,783,000</u>	<u>0</u>	<u>3,783,000</u>	<u>2,983,000</u>	<u>0</u>	<u>2,983,000</u>
Total préstamos comerciales	<u>10,563,267</u>	<u>5,563,807</u>	<u>16,127,074</u>	<u>3,298,725</u>	<u>3,474,407</u>	<u>6,773,132</u>
Valores comerciales rotativos						
VCNs públicos	23,113,000	0	23,113,000	19,582,000	0	19,582,000
Banco de América Central-Panamá	1,830,000	0	1,830,000	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.	1,625,000	0	1,625,000	4,365,000	0	4,365,000
Banco General, S. A.	12,165,000	0	12,165,000	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.	5,150,000	0	5,150,000	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>45,263,000</u>	<u>0</u>	<u>45,263,000</u>	<u>41,272,000</u>	<u>0</u>	<u>41,272,000</u>
	<u>57,157,959</u>	<u>9,304,828</u>	<u>66,462,787</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 5.5% y 7.25% (2011: igual).

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 3% hasta 8% (2011: igual)

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),

(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.

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

El saldo al 30 de septiembre de 2012 fue cancelado (Diciembre 2011: B/.1,700,000) y de acuerdo a los términos del contrato la Compañía deberá abonar a este monto la suma de B/.850,000 semestralmente.

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

(14) Bonos por pagar

El Grupo mantiene obligaciones derivadas de los bonos que formalizó mediante ofertas públicas y privadas en los años 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>Septiembre 30, 2012</u>	<u>Diciembre 31, 2011</u>
<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	7,270,000	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%	40,000,000	23,553,075	25,989,600
<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	11,011,312	11,890,969
<u>Emisión pública 2005 (Resolución CNV284-05)</u>				

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

Notas a los estados financieros consolidados

Bonos del 1 de diciembre de 2005 con vencimiento final el 22 de noviembre de 2015 pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses a partir del 29 de febrero de 2006	Libor a tres meses + 3.5%	<u>7,500,000</u>	<u>2,520,679</u>	<u>3,245,430</u>
		<u>89,500,000</u>	<u>54,355,066</u>	<u>56,395,999</u>
Desglose: Vencimientos a un año			5,527,702	5,431,276
Vencimientos a más de un año			<u>48,827,364</u>	<u>50,964,723</u>
			<u>54,355,066</u>	<u>56,395,999</u>

Las características principales de los bonos de ofertas públicas según resoluciones: CNV 35-11 de 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, CNV 284-2005 del 25 de noviembre de 2005, tal como fueron aprobadas por la Comisión Nacional de Valores se resumen a continuación:

Emisión 2011

- (a) Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrados ,sin cupones, en denominaciones de mil balboas con 00/100 (B/.1,000.00), 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 Fiaidores Solidarios y el Garante Hipotecario otorgaron finanzas solidarias a favor de BG

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

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.
- (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

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

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.
- (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.

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.

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

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

Emisión 2006

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

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

Emisión 2005

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

(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 30 de septiembre de 2012, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.593,044 (Diciembre 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/.682,873 (diciembre 2011: B/.650,847) se mantiene colocado en una compañía fiduciaria local, amparado en un contrato de fideicomiso.

(16) Depósitos de clientes

Al 30 de septiembre 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.

(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:

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>Septiembre 30, 2012</u>			<u>Diciembre 31, 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	1,641,668	6,938,200	8,579,868	1,932,378	6,094,688	8,027,066
Equipo rodante	0	526,359	526,359	0	582,996	582,996
Equipos menores	0	0	0	0	85,532	85,532
	<u>1,641,668</u>	<u>7,464,559</u>	<u>9,106,227</u>	<u>1,932,378</u>	<u>6,763,216</u>	<u>8,695,594</u>
Menos depreciación acumulada	<u>863,112</u>	<u>2,623,279</u>	<u>3,486,391</u>	<u>1,105,474</u>	<u>3,071,245</u>	<u>4,176,719</u>
	<u>778,556</u>	<u>4,841,280</u>	<u>5,619,836</u>	<u>826,904</u>	<u>3,691,971</u>	<u>4,518,875</u>

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

	<u>Septiembre 30, 2012</u>	<u>Diciembre 31, 2011</u>
Años terminados a diciembre 31		
Menos de 1 año	724,686	2,409,515
Entre uno y dos años	2,375,561	1,516,068
Entre dos y tres años	1,478,714	637,061
Entre tres y cuatro	<u>693,253</u>	<u>70,788</u>
Sub-total	5,272,214	4,633,432
Menos cargos financieros	<u>(300,201)</u>	<u>(384,648)</u>
Valor presente de los pagos mínimos netos	<u>4,972,013</u>	<u>4,248,784</u>

Las tasas promedio de las obligaciones bajo arrendamiento financiero son entre 4.5% y 8.5% (2011: 6% y 9%).

(18) Gastos de ventas, generales y administrativos

Al 30 de septiembre 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	4,572,411	4,079,075
Depreciación	1,513,493	1,577,591
Publicidad y promociones	864,192	880,112
Servicios públicos	664,297	667,219
Reparaciones y mantenimiento	937,755	867,479
Gastos bancarios	130,963	140,727
Alquileres	251,277	260,213
Gastos legales y notariales	555,538	577,754
Impuestos	418,903	383,264
Seguridad	629,359	476,388
Cuentas incobrables	414,475	443,992
Comisión de tarjetas	56,726	53,433

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

Seguros	61,268	78,947
Servicios profesionales	643,628	589,561
Gastos de oficina	157,267	142,954
Gastos de viaje y viáticos	363,832	354,927
Combustible y lubricantes	103,767	61,612
Capacitación y entrenamiento	52,207	22,118
Otras	903,592	783,341
	<u>13,294,950</u>	<u>12,440,707</u>

(19) Gastos de personal

Al 30 de septiembre los gastos de personal incluidos en el estado consolidado de resultados, se detallan de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Salarios	3,629,136	2,768,948
Décimo tercer mes	367,406	275,443
Vacaciones	376,516	301,475
Gastos de representación	290,680	287,572
Participación y otros incentivos	314,304	376,749
Comisiones	265,382	270,002
Seguro social	630,539	490,882
Prima de antigüedad	25,742	80,022
Seguro de vida y hospitalización	118,320	97,586
Otras	344,270	177,876
	<u>6,362,295</u>	<u>5,126,555</u>

El número de empleados durante el periodo terminado el 30 de septiembre de 2012 fue de 719 (2011: 657 empleados).

Al 30 de septiembre de 2012 el gasto de personal por B/.6,362,295 (2011: B/.5,126,555), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.1,789,884 (2011 B/.1,047,480) y cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/.4,572,411 (2011 B/.4,079,075).

(20) Impuestos

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



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

cuales el Estado tenga una participación accionaria mayor del cuarenta por ciento (40%), continuarán pagando el Impuesto sobre la Renta a la tarifa del 30%.

Otra modificación introducida por la Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010, es la sustitución del sistema del pago adelantado del Impuesto sobre la renta sobre la base de tres (3) partidas estimadas pagaderas el 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre, por un nuevo sistema denominado adelanto mensual al Impuesto sobre la Renta (ISR), equivalente al uno por ciento (1%) del total de los ingresos gravables de cada mes. Se establecen reglas especiales para el cómputo de este adelanto para el sector de las importadoras, distribuidoras y despachadoras de combustible; las personas jurídicas dedicadas a las actividades de seguros y reaseguros; las empresas dedicadas a la importación y fabricación de productos alimenticios o farmacéuticos y medicinales de consumo humano; y las personas dedicadas al sector agropecuario o agroindustrial. Los adelantos mensuales al Impuesto sobre la Renta empezarán a regir a partir del 1 de enero de 2011. De conformidad con la Ley 31 del 5 de abril de 2011, este adelanto se pagará por medio de declaración jurada dentro de los primeros veinte (20) días calendarios siguientes al mes anterior.

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%).

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

La ley comenzará a regir a partir del 1 de julio de 2010 excepto lo referente a las tarifas de impuesto sobre la renta de las personas jurídicas antes mencionadas, las cuales entrarán a regir el 1 de enero de 2010.

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.

Mediante la Ley 52 de 28 de agosto de 2012, se restablece el pago del impuesto sobre la renta estimado sobre la base de tres pagos: junio, septiembre y diciembre. En el año 2012, el pago de la primera y segunda deberán ser efectuadas a más tardar el 30 de septiembre de 2012.

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

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

actividades (2011: Método tradicional).

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los últimos tres años inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2011, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes.

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>156,629</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.

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

(22) Compromisos y contingencias

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

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.

(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.

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 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.

(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.

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

30 de septiembre 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 equivalente de efectivo	3,686,283		3,686,283	2,657,065	109,596	919,622
Depósito a plazo fijo	1,735,801		1,735,801	312,500	0	1,423,301
Cuentas por cobrar:						
Clientes	15,806,545		15,806,545	15,425,433	103,191	277,921
Hipotecas	79,642		79,642	79,642	0	0
Compañías afiliadas	21,992,266	(7,506,981)	29,499,247	27,350,906	1,220,095	928,246
Partes relacionadas	227,824		227,824	216,848	0	10,976
Varios	1,179,001		1,179,001	963,634	214,855	512
	39,285,278	(7,506,981)	46,792,259	44,036,463	1,538,141	1,217,655
Menos reserva para cuentas incobrables	1,284,017		1,284,017	1,241,029	0	42,988
Total de cuentas por cobrar, neto	38,001,261	(7,506,981)	45,508,242	42,795,434	1,538,141	1,174,667
Inventarios:						
Unidades de viviendas terminadas	14,567,794		14,567,794	14,567,794	0	0
Costo de construcciones en proceso	47,542,642		47,542,642	47,542,642	0	0
Terrenos	42,997,349		42,997,349	42,997,349	0	0
Equipo de construcción, piezas, reptos. Y mat de const.	7,519,527		7,519,527	7,519,527	0	0
Otros	236,866		236,866	65,725	64,618	106,523
Total de inventarios	112,864,178	0	112,864,178	112,693,037	64,618	106,523
Inversiones en Bonos y acciones, neto	215,103	(16,620,000)	16,835,103	16,835,103	0	0
Gastos pagados por adelantado	2,060,631		2,060,631	1,449,529	207,391	403,711
Propiedades de inversión, neto	1,126,626		1,126,626	1,126,626	0	0
Equipos en arrendamiento, neto	3,850,558		3,850,558	3,850,558	0	0
Inmuebles y maquinarias, mobiliario y equipo, al costo	72,571,692	1,150,000	71,421,692	38,127,882	10,443,884	22,849,926
Menos depreciación acumulada	30,806,596		30,806,596	22,249,865	3,004,176	5,552,555
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	41,765,096	1,150,000	40,615,096	15,878,017	7,439,708	17,297,371
Depósito en garantía	331,998		331,998	325,076	0	6,922
Otros activos	938,605		938,605	837,073	36,734	64,798
	206,576,140	(22,976,981)	229,553,121	198,760,018	9,396,188	21,396,915

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 1, continuación

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera, Continuación

(Expresado en balboas)

<u>Pasivo y patrimonio de los Accionistas</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A.</u>
Sobregiros bancarios	32,180		32,180	10,395	0	21,785
Préstamos por pagar	66,462,787		66,462,787	66,462,787	0	0
Cuentas por pagar:						
Proveedores	5,358,630		5,358,630	4,983,276	192,735	182,619
Compañías afiliadas	3,246,356	(7,506,981)	10,753,337	3,046,894	926,639	6,779,804
Partes relacionadas	1,466		1,466	1,466	0	0
Dividendos por pagar	520,648		520,648	519,947	0	701
Otras	559,868		559,868	410,013	33,210	116,645
Total de documentos y cuentas por pagar	9,686,968	(7,506,981)	17,193,949	8,961,596	1,152,584	7,079,769
Gastos acumulados por pagar	1,359,118		1,359,118	1,165,681	92,662	100,775
Ingresos diferidos	98,824		98,824	42,981	0	55,843
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	142,623		142,623	142,623	0	0
Depósitos de clientes	4,138,727		4,138,727	4,095,298	37,308	6,121
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar	4,972,013		4,972,013	4,972,013	0	0
Impuesto sobre la renta diferido	156,629		156,629	156,629	0	0
Bonos por pagar	53,976,830		53,976,830	53,976,830	0	0
Total del pasivo	141,026,699	(7,506,981)	148,533,680	139,986,833	1,282,554	7,264,293
Patrimonio de los accionistas:						
Capital en acciones	840,100	(15,470,000)	16,310,100	840,100	10,000,000	5,470,000
Capital adicional pagado	71,718		71,718	61,718	0	10,000
Descuentos en venta de acciones	(34,388)		(34,388)	(34,388)	0	0
Utilidades no distribuidas	64,672,011		64,672,011	57,905,755	(1,886,366)	8,652,622
Total del patrimonio de los accionistas	65,549,441	(15,470,000)	81,019,441	58,773,185	8,113,634	14,132,622
	206,576,140	(22,976,981)	229,553,121	198,760,018	9,396,188	21,396,915

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 2

Anexo de Consolidación - Información sobre los resultados y utilidades no distribuidas (déficit acumulado)
Por el periodo terminado el 30 de septiembre 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 netas:						
Viviendas	35,626,564		35,626,564	35,626,564	0	0
Terrenos	11,705,399		11,705,399	11,705,399	0	0
Viveres y bebidas	2,192,272		2,192,272	1,621,260	571,012	0
Equipos y piezas	8,209,710	(8,442)	8,218,152	8,218,152	0	0
Alquiler de equipos	3,729,290	(4,600)	3,733,890	3,733,890	0	0
Hotelería	4,068,221		4,068,221	0	1,200,959	2,867,262
Avances de obras facturadas	7,171	0	7,171	7,171	0	0
Total de ventas netas	65,538,627	(13,042)	65,551,669	60,912,436	1,771,971	2,867,262
Costo de las ventas:						
Viviendas	31,388,769	0	31,388,769	31,388,769	0	0
Terrenos	2,999,952		2,999,952	2,999,952	0	0
Viveres y bebidas	1,955,671		1,955,671	1,731,616	224,055	0
Equipos y piezas	6,140,633	(8,442)	6,149,075	6,149,075	0	0
Alquiler de equipos	1,753,471	(4,600)	1,758,071	1,758,071	0	0
Hotelería	1,093,924		1,093,924	0	274,958	818,966
Total de costos de las ventas	45,332,420	(13,042)	45,345,462	44,027,483	499,013	818,966
Ganacia bruta en ventas	20,206,207	0	20,206,207	16,884,953	1,272,958	2,048,296
Otros ingresos(egresos) de operaciones:						
Ingresos por servicios a afiliadas	339,682	(20,793)	360,475	94,894	0	265,581
Ingresos por Alquiler	54,745		54,745	54,745	0	0
Ingresos ganados en financiamiento	9,796		9,796	9,796	0	0
Otros ingresos (egresos) operacionales	279,413		279,413	168,647	105,707	5,059
Total otros ingresos de operaciones	683,636	(20,793)	704,429	328,082	105,707	270,640
Gastos generales y administrativos	13,294,950	0	13,294,950	9,738,382	1,502,813	2,053,755
Egresos compañías afiliadas	0	(20,793)	20,793	0	9,445	11,348
Utilidad en operaciones	7,594,893	0	7,594,893	7,474,653	(133,593)	253,833
Costos de financiamientos, neto:						
Intereses ganados sobre depósitos a plazo fijo y financiamiento	55,380		55,380	19,101	0	36,279
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(1,472,753)		(1,472,753)	(1,472,753)	0	0
Intereses pagados sobre bonos	(460,874)		(460,874)	(458,508)	0	(2,366)
Amortización de costo de emisión de bonos	(124,182)		(124,182)	(124,182)	0	0
Varios, neto	17,533		17,533	17,533	0	0
Total de costos financieros, neto	(1,984,896)	0	(1,984,896)	(2,018,809)	0	33,913
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	5,609,997	0	5,609,997	5,455,844	(133,593)	287,746
Impuesto sobre la renta	815,827		815,827	815,827	0	0
Utilidad neta	4,794,170	0	4,794,170	4,640,017	(133,593)	287,746
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al inicio del año	62,599,769		62,599,769	55,987,666	(1,752,773)	8,364,876
Dividendos declarados	(2,721,928)		(2,721,928)	(2,721,928)	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	64,672,011	0	64,672,011	57,905,755	(1,886,366)	8,652,622



BGT

BG Trust,
Inc.

12(302-01)177-19

09 de octubre de 2012

Señores
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES
Ciudad.-

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

Estimados señores:

En nuestra condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la emisión pública de bonos por **US\$40,000,000.00** realizada por **Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA)** por este medio certificamos que al 30 de septiembre de 2012, formaban parte del mencionado fideicomiso los siguientes bienes y garantías:

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

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

Atentamente,

BG TRUST, INC.


Sofía de Peng
Subgerente


Valerie Voloj
Gerente

SP/VV/hm





BGT

BG Trust,
Inc.

12(302-01)175-19

09 de octubre de 2012

Señores
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES
Ciudad.-

**REF.: FIDEICOMISO DE GARANTÍA DE LA EMISIÓN DE BONOS DE
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. POR 7.5MM Y 10MM.**

Estimados señores:

En nuestra condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la primera emisión de bonos por US\$7,500,000.00 y segunda emisión por US\$10,000,000.00 realizada por **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.**, por este medio certificamos que al 30 de septiembre de 2012, los bienes que constituían el patrimonio fideicomitado eran los siguientes:

1. Primera Hipoteca y Anticresis hasta la suma de **US\$17,500,000.00** sobre la Finca No.230160, según consta en Escritura Pública No. 11,177 de 30 de mayo de 2011, inscrita a Ficha 357952, Documento 1997074 de la Sección de Hipotecas del Registro Público.

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

Atentamente,

BG Trust, Inc.


Sofía de Peng
Subgerente


Valerie Voloj
Gerente

SP/VV/hm



CERTIFICACIÓN

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.

BONOS CORPORATIVOS ROTATIVOS

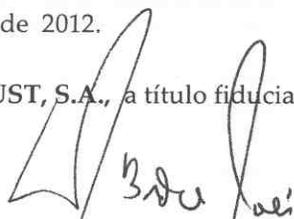
US\$20.000,000.00

MMG TRUST S.A., en su condición de agente fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE S.A. (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Veinte Millones de Dólares con 00/100 (US\$20.000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Comisión Nacional de Valores, actual Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución CNV No. 495-10 de 26 de noviembre de 2010; por este medio, certifica que al treinta (30) de septiembre de 2012 el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía, asciende a Siete Millones Doscientos Setenta Mil Dólares con 00/100 (US\$ 7.270,000.00) de la Serie A (en adelante los "Bonos Garantizados") y que los bienes del fideicomiso son los siguientes:

1. Primera Hipoteca y Anticresis y sus respectivos aumentos y adiciones de fincas a favor del Fideicomiso de Garantía sobre un total de treinta (30) fincas propiedad de la Emisora y sobre dos (2) fincas propiedad de Caribbean Franchise Development Corp., según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá mediante: (i) Escritura Pública No.26,571 de 14 de diciembre de 2010, adicionada mediante Escritura Pública No. 27,234 de 21 de diciembre de 2010, ambas inscritas el 22 de diciembre de 2010, en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 1896648; (ii) Escritura Pública No. 1,065 de 18 de enero de 2011, inscrita el 14 de febrero de 2011 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 1926312; (iii) Escritura Pública No.10,606 del 23 de mayo de 2011, inscrita el 4 de julio de 2011 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 2001627; y (iv) Escritura Pública No 14,135 de 5 julio de 2011, adicionada mediante Escritura Pública No.17,281 del 8 de agosto de 2011, inscrita el 25 de agosto de 2011 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 2033392.
2. La cesión de las indemnizaciones provenientes de la póliza de seguro No. 01-01-119539-15 de conformidad con lo indicado en los certificados de seguro No. 090 y 100 de HSBC Seguros con cobertura de incendio, terremoto, inundación, mantenimiento, responsabilidad civil y remoción de escombros, vigente al 1 de marzo de 2013.
3. La sumatoria del valor de mercado de las fincas dadas en hipoteca del punto 1 cumplen con la cobertura mínima de ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación, establecida en el Prospecto Informativo.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 16 de octubre de 2012.

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.



Néstor Broce
Firma Autorizada



Marielena García Maritano
Firma Autorizada





HSBC Investment Corporation (Panama), S.A.
PLAZA HSBC
Calle 47 y Aquilino de la Guardia
Piso No. 5

T. 507 2068475
F. 507 2068481

www.hsbc.com.pa

CERTIFICACION

HSBC INVESTMENT CORPORATION (PANAMA), S.A., autorizada para ejercer el negocio de fideicomiso al amparo de la licencia FID 3-93 de 26 de octubre de 1993, en su calidad de agente fiduciario certifica:

1. Que, el 22 de noviembre de 2006, SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), realizó una Emisión de Bonos Corporativos en forma nominativa, bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder hasta por un valor de USD12,000,000.00.
2. Que dicha Emisión fue autorizada por la SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES mediante Resolución No. CNV 270-06 del 30 de noviembre de 2006.
3. Que, al 30 de Septiembre de 2012 el saldo de los Bonos Emitidos y en Circulación era de USD8,496,968.75 y que los mismos estaban garantizados según el detalle que a continuación presentamos:

Bonos emitidos y en circulación	USD 8,496,968.75
Cobertura requerida	<u>125%</u>
Monto requerido en garantía	USD10,621,210.94

Garantía

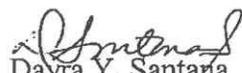
- Primera Hipoteca y anticresis sobre Bienes Inmuebles (valor s/demanda comercial):

Fincas No.223,204 – 223,208	USD 1,775,000.00	
Finca No.6,382	13,000,000.00	
Finca No.97,029	1,083,525.62	
Finca No.71,609	<u>680,000.00</u>	
Total de Hipotecas		USD16,538,525.62
- Cuenta Ahorro HSBC Bank		<u>362,716.82</u>
Total de Garantía		USD16,901,242.44
Excedente en garantía		<u>USD 6,280,031.50</u>

RESTRICTED

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

EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 27 de Noviembre de 2012.


Dayra Y. Santana
Firma Autorizada


Yesury Rivera
Firma Autorizada

RESTRICTED