



mi casa es

SUCASA

FORMULARIO DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

FORMULARIO IN-T

CELEBRANDO 45 ANOS TRIMESTRE TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

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 tercer trimestre del año 2013 se aceleró el crecimiento de la economía panameña. De acuerdo a información suministrada por la Contraloría General de la República, durante el tercer trimestre el Producto Interno Bruto creció en 8.9%, superior al del primer trimestre que aumentó en 7.3%, y al del segundo trimestre que creció en 7.7%. En base a estos resultados el crecimiento acumulado del PIB de enero a septiembre fue del 8%.

Las actividades económicas que tuvieron mayor crecimiento durante el tercer trimestre del año de 2013 fueron, en su orden; la construcción; explotación de minas y canteras; transporte, Almacenamiento y comunicaciones; las actividades inmobiliarias; y la intermediación financiera. De continuar esta tendencia, el Ministerio de Economía y Finanzas proyecta que el crecimiento económico para el 2013 se mantendrá en el 8%, y para el 2014 se estima que la economía crecerá alrededor del 7%.

Los principales motores de la economía panameña a septiembre del año 2013 han sido la minería con un crecimiento del 30%; la construcción con un 29.2%; la pesca con un aumento

del 10.2%; la actividad bancaria 10.1%; y las de bienes raíces se incrementaron en 10%. Las actividades de menor crecimiento durante los primeros 9 meses del año 2013 han sido: la industria que aumentó en 2.8%; el comercio, afectado por Zona Libre, en 1.2%; y el sector agropecuario que solo aumentó en 1%.

Al 30 de septiembre del año 2013 los permisos de construcción se incrementaron en 19.1% comparados con el mismo mes del año anterior; las exportaciones de bienes se incrementaron en 6.2%; el número de visitantes aumentó en 5.9%; el tránsito de naves por el canal se redujo en 6.7%; el movimiento de contenedores fue menor en 5%; y el comercio de la Zona Libre disminuyó en 7.5%.

De continuar la tendencia del tercer trimestre, se estima que el crecimiento del P.I.B. para el año 2013 se mantendría en 8%. La inflación se ha reducido al 4.2%, y mantenemos pleno empleo con una tasa de desempleo abierto del 2.8%, lo cual se considera muy positivo.

La construcción ha mantenido un desarrollo muy dinámico durante el año 2013. Esto se debe a la ejecución de importantes proyectos de inversión pública en infraestructuras, y por el aporte del sector privado en el desarrollo de diversos proyectos industriales, comerciales y residenciales.

Es importante destacar que durante los primeros meses del año 2013 se ha notado un incremento en la demanda de proyectos residenciales, con mayor dinamismo que en el sector no-residencial. El total de los permisos de construcción al 30 de septiembre de 2013 se incrementó en 19.1% al compararlos con igual periodo del año anterior. Sin embargo, durante ese periodo los permisos residenciales aumentaron en 58.1%, mientras que los no residenciales disminuyeron en 7%. El consumo de concreto premezclado aumento en 21% y el de cemento gris en 20.9% a septiembre del 2013, comparado con igual mes del año anterior.

El mercado de viviendas se está enfocando en los niveles económicos medios-bajos. Así tenemos que el 96% de las viviendas que se proyectan construir son de costo menor a los B/. 100,000.

El 99% de los ingresos del Grupo SUCASA corresponden a actividades relacionadas con la 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.

La construcción de viviendas se ha mantenido muy activa durante el año 2013. El 60% de los nuevos proyectos de viviendas se construyen en la ciudad de Panamá, y el 40% restante en otras provincias destacándose lugares como; Chiriquí, Herrera, Los Santos, Veraguas, y Colón. La demanda se ha concentrado en los niveles de casas con precios menores de B/. 120,000, beneficiados por la ley de intereses preferenciales. La mayoría de estos proyectos urbanísticos se están desarrollando en la periferia de los centros urbanos, considerando que la escasez de terrenos disponibles en estos sectores, y el incremento en el precio de los que todavía quedan disponibles, no permite la construcción de viviendas populares.

El 91.2% de las 1,717 obras nuevas que se construyen en los distritos de mayor dinamismo en el país, Panamá y San Miguelito, son proyectos de viviendas, los cuales se concentran en las afueras de la ciudad, totalizando unos 166, mientras que en el centro de la ciudad solo se construyen 40, de acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Censo.

De las 1,717 obras nuevas que se ejecutan actualmente en los Distritos de Panamá y San Miguelito; el 82.8% corresponden a viviendas unifamiliares; un 5.5% son Duplex; y los edificios de apartamentos representan el 2.9%. Los proyectos no residenciales representan el 8.8% restante de las construcciones.

En el centro de la ciudad de Panamá se construyen aproximadamente 40 proyectos de vivienda, y la mayoría son edificios de apartamentos, Sin embargo, en los sectores aledaños de Arraiján, La Chorrera, Chepo, Tocumen, Pedregal y Pacora, entre otros, se construyen los 166

proyectos restantes. De este total de proyectos, 135 corresponden a viviendas de interés preferencial cuyo precio de ventas son inferiores a los B/. 120,000. Las viviendas que se construyen en los 31 proyectos restantes corresponden a unidades con precios superiores a los B/. 120,000.

En el corto plazo el escenario para el sector inmobiliario residencial es positivo con crecimiento moderado impulsado por el alto nivel de empleos; la amplia disponibilidad de crédito hipotecario; tasas de intereses bajas y por los beneficios de los bonos y subsidios que otorga el gobierno para la compra de viviendas de interés social. Según se proyecta, el Producto Interno Bruto crecerá en 8% para el año 2013, el segundo mayor de América latina; la tasa de desempleo total se mantendrá en el 4%; el desempleo abierto en 2.8%; y la inflación se reducirá al 4.2%, la menor en tres años.

Los permisos de construcción en la ciudad de Panamá al mes de noviembre de 2013 sumaron B/. 1,092.1 millones, lo cual representó un incremento del 17.5% sobre el mismo periodo del año anterior. A noviembre de 2013 la producción de concreto era de 3,365,829 metros cúbicos lo cual representó un incremento del 19% al compararlo con igual periodo del año anterior. Al mes de diciembre de 2013 se habían producido 2,151.0 miles de toneladas métricas de cemento, reflejando un incremento del 0.1% sobre lo producido a esa misma fecha 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 sus costos.

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 indican 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 2013, la actividad turística ha mantenido un crecimiento positivo pero a un ritmo inferior al de años anteriores. La desaceleración económica a nivel internacional está afectando la llegada de visitantes al país. A septiembre del año 2013, el 77% de los visitantes eran turistas y el 23% llegaron en cruceros. El 70% de los visitantes entraron por el aeropuerto de Tocumen y en su mayoría procedían de los Estados Unidos, Colombia y Venezuela, El tiempo promedio de estadía de los turistas se ha mantenido estable en 8 días desde el año 2009. Sin embargo el gasto turístico por persona se ha incrementado durante los últimos 4 años. Los visitantes que llegan al país lo hacen por recreo, negocios y convenciones. La actividad turística generó 131,983 empleos durante el año 2012 y representó el 10.5% del Producto Interno Bruto y el 12.5% de las exportaciones.

Como resultado de los nuevos hoteles que se han estado construyendo, la oferta de cuartos disponibles ha superado la demanda existente. En el año 2011 el total de cuartos de hoteles disponibles era de 5,863, cantidad que se incrementó a 10,282 habitaciones para el año 2013. Esta situación ha resultado en una disminución en los porcentajes de ocupación hotelera que se ha mantenido alrededor del 57.1% a septiembre del 2013, lo cual refleja una disminución del 2.8% sobre la del año anterior. Además, resultado del exceso en la oferta de cuartos se ha producido una reducción en las tarifas promedio, lo cual ha afectado la rentabilidad de los hoteles. El 61.1% de la oferta hotelera se concentra en la ciudad de Panamá.

Como resultado de la sobreoferta de cuartos existente en el mercado, la actividad hotelera atraviesa por un periodo de baja rentabilidad. Se proyecta que esta situación se agravará por

los próximos dos años en la medida que van terminando los nuevos hoteles actualmente en construcción.

El sector turístico es un conglomerado diverso cuyas actividades son muy interdependientes, por lo que es conveniente gestionar la promoción del destino integralmente. Contamos con buena conectividad aérea, aunque el costo de los pasajes con destino a Panamá es alto. Sin embargo, el costo de parar en Panamá para los pasajeros en tránsito es casi nulo. En el año 2012 desembarcaron en Tocumen 1.9 millones de pasajeros, y pasaron en tránsito 3.3 millones, Esta situación nos presenta la oportunidad de motivar a los pasajeros en tránsito de aprovechar la parada para quedarse y hacer turismo en Panamá.

Hay otras perspectivas positivas que esperamos incrementen la entrada de visitantes al país, como lo es el incremento de las rutas aéreas que conectan la ciudad de Panamá con varias urbes Europeas. También se proyecta un aumento de los vuelos fletados que están llegando al país, especialmente hacia los aeropuertos de David y Río Hato. La apertura del Biomuseo y la construcción del nuevo Centro de Convenciones de Amador, para inicios del 2015, deberán promover la llegada de visitantes a corto y mediano plazo.

Al mes de noviembre de 2013 habían entrado al país 1,878,700 visitantes, lo cual reflejó un incremento del 7% sobre igual periodo del año anterior. El gasto turístico aumentó en 9.8% para esa misma fecha, lo cual beneficia la economía al incrementarse el ingreso de divisas y el consumo, sobre todo del comercio, restaurantes y las actividades de entretenimiento. Al mes de noviembre de 2013 el gasto turístico acumulado se estimó en B/. 2,245,859,000.

Al 31 de diciembre del año 2013 la ocupación en los hoteles de primera había aumentado en 22.2% al compararlo con igual periodo del año anterior, mientras que en los hoteles de segunda se redujo en 2.4%. Se consideran hoteles de primera aquellos que tienen más de 100 habitaciones con servicios completos de salones y otras amenidades.

El saldo de los Depósitos Bancarios Internos se incrementaron en 13.6% durante el mes de noviembre de 2013, y los saldos de los Préstamos Internos aumentaron en 10.8% para esa fecha, 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 han establecido su residencia en Panama.

Al mes de noviembre del año 2013 el Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) tuvo un incremento promedio del 7.79%, lo cual indica que el crecimiento de la economía continua siendo muy positivo. El índice de precios al consumidor se redujo al 3.7% al mes de diciembre de 2013, lo cual refleja una disminución en la inflación comparada con el año anterior que era del 4.6%, para esa misma fecha. El año 2013 cerró con una tasa de 4% de desempleo, y el desempleo abierto se estimó en 2.8%

LIQUIDEZ

Al 31 de diciembre de 2013, la liquidez de la empresa representa una razón positiva de 1.42 y su capital de trabajo es positivo en B/.28,540,811.

RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Nuestros ingresos totales para el cuarto trimestre del año 2013 sumaron B/. 32,208,935, reflejando un incremento del 19.26% sobre los del trimestre anterior que ascendieron a B/. 27,007,944. Durante el cuarto trimestre del año 2013 los ingresos de las unidades de Vivienda; Alquiler y Venta de Equipos; Servicios de Hoteles; aumentaron al compararlos con los del trimestre anterior. Los ingresos por el alquiler de Locales Comerciales y Restaurante, se redujeron durante el cuarto trimestre de 2013 al compararlos con los del anterior.

Las utilidades netas correspondientes al cuarto trimestre del año 2013 sumaron B/. 5,109,039, lo cual representó un aumento del 76.62% sobre las utilidades consolidadas de nuestras unidades de negocios del trimestre anterior, que sumaron B/. 2,892,650.

Durante el cuarto trimestre del año 2013 la unidad de Vivienda fue la que mayor contribución aportó a la utilidad consolidada del Grupo, seguida en su orden por Locales Comerciales y Ventas y Equipos, que tuvo una utilidad de B/.1,066. Las unidades de Hoteles y Restaurantes reflejaron pérdidas durante el cuarto trimestre.

Durante el cuarto trimestre del año 2013 las utilidades netas consolidadas representaron el 15.86% de los ingresos totales, reflejando aumento importante sobre la del trimestre anterior, que fue del 10.71%. 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 cuarto trimestre del año 2013 ascendieron a B/.25,790,826, lo cual representó un aumento del 20.15%, al compararlas con las del tercer trimestre, que sumaron B/.21,465,704. Las ventas reflejadas trimestralmente corresponden a las viviendas que efectivamente fueron entregadas a sus compradores durante ese periodo. Tradicionalmente la entrega de viviendas es más baja durante los dos primeros trimestres y se incrementa para finales de año, lo cual refleja el ciclo de la construcción. A inicios de año, aprovechando la estación seca, se desarrollan los trabajos de movimiento de tierra y urbanización, y para mediados de año se incrementa la construcción de las viviendas.

El pasado 19 de septiembre de 2013 se aprobó la Ley número 63, mediante la cual se amplió el beneficio del régimen de intereses preferenciales para los préstamos hipotecarios de viviendas con valores entre los B/.40,000 y los B/. 80,000. Según la nueva ley se les reconocerá un subsidio del 4% en los intereses de los préstamos hipotecarios. Anteriormente este subsidio se aplicaba solo para viviendas con valores entre los B/. 40,000 y los B/. 65,000. El espíritu de la nueva ley es facilitar la compra de viviendas a familias de bajos recursos, mediante la reducción de las mensualidades que les corresponda pagar en sus hipotecas.

La venta de viviendas representó el 81.36% del total de los ingresos del Grupo SUCASA, correspondientes al cuarto trimestre del año 2013.

Las utilidades netas obtenidas por la venta de viviendas durante el cuarto trimestre del año 2013 ascendieron a B/.5,473,136, lo cual representó un incremento del 50.78% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/. 3,629,829. La razón por la cual el incremento en las utilidades fue muy superior al incremento en las ventas, obedece en que en el sector de viviendas los gastos generales y administrativos son altos y relativamente fijos. No se incrementan en la misma proporción que las ventas. En la medida que las ventas aumentan el margen de utilidad se amplía. El margen de utilidad neta durante el cuarto trimestre fue del %, superior al del trimestre anterior que era de 21.22%. El margen de utilidad neta también se afecta dependiendo la composición de los valores de las viviendas que se venden durante el trimestre.

Durante el cuarto trimestre del año 2013 la utilidad neta correspondiente a la venta de viviendas (B/.5,473,136.) representó el 107.13% del total de las utilidades del Grupo SUCASA (B/.5,109,039). Esta situación obedece a que las ganancias consolidadas del cuarto trimestre resultaron afectadas por las pérdidas registradas en las unidades de Hoteles y Restaurantes.

RESTAURANTES:

Los ingresos de nuestra unidad de restaurantes correspondientes al cuarto trimestre del año 2013, ascendieron a la suma de B/. 380,015, lo cual representó una disminución de 13.53% al compararlos con los del tercer trimestre, que sumaron B/. 439,466. Esta situación está afectando la rentabilidad de la unidad de Restaurantes, por lo que hemos creado un comité

especial con el fin de darle seguimiento especial a las operaciones de "Rosa Mexicano". Esperamos durante el curso del año 2014 implementar nuevas estrategias para mejorar la rentabilidad de esta inversión.

Los ingresos de los restaurante representaron el 1.20% del total de los ingresos del Grupo SUCASA, correspondientes al cuarto trimestre del año 2013.

Durante el cuarto trimestre del año 2013 la actividad del restaurante reflejó una pérdida de B/. 196,935, lo cual representó un incremento del 50.21% al compararlo con las pérdida del trimestre anterior que fueron de B/. 131,105.

Durante el cuarto trimestre del año 2013, el restaurante "Rosa Mexicano" reflejaron pérdidas mayores a las del trimestre anterior, resultado de la disminución en sus ingresos.

HOTELES:

Los ingresos de nuestros hoteles durante el cuarto trimestre del año 2013 fueron de B/. 1,880,711, lo cual representó un incremento del 26.28% al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 1,489,333. Los ingresos de la actividad hotelera, en la ciudad de Panamá, continúan muy afectados debido a que el volumen de nuevos visitantes que están llegando al país, no son suficientes para ocupar la cantidad de nuevos cuartos disponibles que hay en el mercado. Esta situación ha resultado en una baja en la ocupación hotelera y una reducción de las tarifas. Sin embargo, nos sentimos satisfechos por los resultados logrados durante el cuarto trimestre cuando incrementamos los ingresos del Hotel de Amador, mejorando sus niveles de ocupación, y en el Hotel de Playa Tortuga aumentando su tarifa promedio.

La ocupación promedio de nuestro Hotel ubicado en Amador, fue de 50% durante el cuarto trimestre del 2013, reflejando un incremento del 1% al compararla con el promedio del trimestre anterior, que fue del 49%. Sin embargo, es conveniente mencionar que la cantidad de cuartos que teníamos disponibles para alquilar durante el cuarto trimestre era mayor que los trimestres anteriores. En el Hotel de Amador tenemos algunas habitaciones que todavía no están disponibles para alquilar, ubicadas en el nuevo anexo que se terminó el año pasado. Para el primer trimestre teníamos 76 habitaciones fuera de servicio; 54 para el segundo; 32 para el tercero; y para el cuarto trimestre la cantidad de habitaciones fuera de servicio se redujo a 21. La cantidad de habitaciones que tenemos disponibles para alquilar afecta el porcentaje de ocupación. En el Hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro, la ocupación del cuarto trimestre fue del 42%, reflejando una disminución del 4% sobre la del trimestre anterior que fue del 46%. Es conveniente mencionar que la ocupación hotelera se afecta dependiendo de la temporada turística.

Los ingresos de los hoteles representaron el 5.93% del total de los ingresos del Grupo SUCASA correspondientes al cuarto trimestre del año 2013.

La actividad hotelera tuvo una pérdida de B/. 188,500 durante el cuarto trimestre del año 2013, lo cual representó una reducción del 67.06% sobre la pérdida del trimestre anterior, que fue de B/.572,238. Esta situación refleja los bajos niveles de ocupación, y las tarifas reducidas, que se ofrecen en el mercado hotelero resultado de la saturación en la oferta de cuartos existente.

Durante el cuarto trimestre del año 2013 la actividad Hotelera tuvo un margen neto negativo de 10.02%, mientras que durante el trimestre anterior el margen negativo fue del 38.42%.

EQUIPOS:

Los ingresos de la actividad de Alquiler y Venta de Equipos correspondientes al cuarto trimestre del año 2013 sumaron B/3,576,114, representado un incremento del 9% sobre los del trimestre anterior que ascendieron a B/. 3,280,944. Durante el cuarto trimestre del año 2013, el 30.66% del total de los ingresos los aportó la actividad de Alquiler de Equipos; el 59.25% correspondió a Venta de Equipos; el 7.62% fueron Ventas de Repuestos; y el 2.47 % fueron

por Otros Servicios. A partir del mes de junio de 2013 dejamos de representar los equipos de la marca JCB, y para reemplazar la venta de palas, se obtuvo la representación de SANY que son equipos muy competitivos fabricados en China. Para mejorar la eficiencia en la venta de nuestros equipos y servicios de alquileres se reestructuró la organización siguiendo las recomendaciones de los consultores Baker Tilly, quienes nos han estado asesorando en la reestructuración de la unidad de Equipos. Hemos estado implementando los procedimientos recomendados por los asesores, lo cual ha resultado en incrementos en los gastos administrativos, pero que proyectamos mejoraran la eficiencia de la operación.

Los ingresos por el Alquiler y Venta de Equipos representaron el 11.28% del total de los ingresos del Grupo SUCASA, correspondientes al cuarto trimestre del año 2013.

Durante el cuarto trimestre del año 2013 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos tuvo una utilidad de B/. 1,066, lo cual representó una disminución sobre la pérdida del trimestre anterior que fue de B/. 73,558.

CENTROS COMERCIALES:

Los ingresos por el alquiler de nuestros Centros Comerciales correspondientes al cuarto trimestre del año 2013 sumaron B/. 71,728, lo cual representó una disminución del 14.56% al compararlos con los del trimestre anterior que fueron de B/. 83,955. Los ingresos reflejan el porcentaje de ocupación y el canon de arrendamiento que se cobra en los locales

Los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 0.23% del total de los ingresos del Grupo SUCASA correspondientes al cuarto trimestre del año 2013.

La utilidad neta de nuestros Centros Comerciales correspondiente al cuarto trimestre del año 2013 fue de B/. 20,272, lo cual representó una reducción del 48.97% al compararla con la del trimestre anterior que, que ascendió a B/. 39,722. Las utilidades netas de nuestros Centros Comerciales se afectan por la variación en los cánones de arrendamiento de nuestros clientes, por los costos financieros de las instalaciones, y los gastos de mantenimiento de los locales.

Las utilidades netas de los Centros Comerciales representaron el 0.40% de las ganancias totales del Grupo SUCASA correspondientes al cuarto trimestre del año 2013. Las utilidades netas de los Centros Comerciales representaron el 28.26% de sus ingresos durante el cuarto trimestre, menores al trimestre anterior que fue de 47.31%.

ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:

TITULOS DE DEUDA			
EMISIÓN SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA).			
TIPO DE VALOR Y CLASE	VENCIMIENTO	AUTORIZADO	LISTADO BURSÁTIL
(1) Bonos Corporativos	22 de noviembre 2015	US\$. 7,500,000.	B.V. P.
(2) Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$. 12,000,000.	B. V. P.
(3) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 10,000,000.	B. V. P.
(4) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 5,000,000.	B. V. P.
(5) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 17,000,000.	*****
(6) Bonos Corporativos	17 diciembre de 2019	US\$. 40,000,000.	B. V. P.
(7) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 25,000,000.	B. V. P.
(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 31 de diciembre de 2013 teníamos bonos en circulación por un monto de US\$. 1,258,733. 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 31 de diciembre de 2013 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 10,954,281.
- (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 31 de diciembre de 2013 el valor total de los VCN's emitidos en circulación ascendía a la suma de US\$. 1,003,000.
- (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 31 de diciembre de 2013 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 31 de diciembre de 2013 el monto de VCN's en circulación sumaban US\$. 15,695,000.
- (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 más un margen de 2.5% revisable trimestralmente. La fecha de vencimiento de los bonos será el 17 de diciembre de 2019 y durante los primeros dos años no se abonará a capital. A partir del tercer año de su fecha de oferta se harán abonos a capital trimestralmente. Los fondos recaudados por la venta de los bonos, serán utilizados para la compra de propiedades y el refinanciamiento de obligaciones financieras. Los bonos serán garantizados por un fideicomiso a favor del cual se constituirá primera hipoteca sobre las nuevas propiedades que se están adquiriendo y sobre las propiedades que actualmente garantizan las obligaciones que se refinancien. Al 31 de diciembre de 2013 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 19,492,000.

- (7) Mediante resolución No. 149-08, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 4 de junio de 2008, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$ 25,000,000. Los VCN's se emitirán 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 31 de diciembre de 2013 teníamos VCN's en circulación por un valor de US\$. 21,831,000.
- (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 31 de diciembre de 2013 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 16,328,250.
- (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 fueron 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 31 de diciembre de 2013 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 de 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 31 de diciembre de 2013 teníamos bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$. 11,600,000.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADO	31 dic 2013	30 sep 2013	30 jun 2013	31 mar 2013
Ventas totales	31,699,394	26,759,402	23,845,418	23,368,135
Ganancia bruta en ventas	11,318,125	8,924,395	8,911,158	8,423,180
Margen de Ganancia Bruta	35.70%	33.35%	37.37%	36.05%
Otros ingresos en operaciones	509,541	248,542	314,543	165,256
Gastos generales y administrativos	5,570,329	5,189,404	5,240,518	4,867,519
Otros ingresos (egresos)	(604,218)	(751,971)	(865,191)	(981,826)
Utilidad Neta	5,109,039	2,892,650	2,842,790	2,498,196
Acciones emitidas y en circulación	840,100	840,100	840,100	840,100
Utilidad por acción	6.08	3.44	3.38	2.97
Depreciación y amortización	1,673,041	1,683,778	1,661,601	1,655,256
BALANCE GENERAL	31 dic 2013	30 sep 2013	30 jun 2013	31 mar 2013
Activo circulante	96,689,722	92,561,672	88,836,067	88,618,997
Activos totales	227,173,541	223,259,436	220,482,690	219,984,334
Pasivo circulante	68,148,911	70,703,367	69,869,717	73,632,198
Deuda a Largo Plazo	79,688,846	78,329,324	79,278,877	77,860,831
Capital Pagado	877,430	877,430	877,430	877,430
Utilidades Retenidas	78,458,354	73,349,315	70,456,666	67,613,875
Total de Patrimonio	79,335,784	74,226,745	71,334,096	68,491,305
RAZONES FINANCIERAS	31 dic 2013	30 sep 2013	30 jun 2013	31 mar 2013
Dividendo / Acción	4.29	4.29	4.29	4.29
Deuda Total / Patrimonio	1.86	2.01	2.09	2.21
Capital de Trabajo	28,540,811	21,858,305	18,966,350	14,986,799
Razón Corriente	1.42	1.31	1.27	1.20
Utilidad operativa/Gastos financieros	10.36	5.30	4.61	3.79

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:

Mediante la Ley 63, de 19 de septiembre de 2013 se modificó el artículo 5 de la ley 3 de 1985, que estableció un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios. La ley 63 establece que en el caso de las viviendas con valores menores de B/. 40,000, el estado asumirá el 100% del valor de los intereses correspondientes a sus préstamos hipotecarios. En el caso de las viviendas cuyo precio oscila entre B/. 40,000 y B/. 80,000 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/. 80,000 y hasta a B/. 120,000, podrán obtener un subsidio del 2% en la tasa de interés, y las viviendas con valores superiores a los B/. 120,000 quedan excluidos del régimen hipotecario preferencial. Los beneficios de esta ley se mantendrán vigentes hasta el 21 de mayo de 2019.

Según la Ley No. 28, de 8 de mayo de 2012, se estableció la exoneración por 20 años del impuesto de inmueble en las mejoras declaradas en viviendas con valores de hasta

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.

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. Sin embargo, hasta el mes de enero de 2014 el Municipio der Panamá nos ha pagado la suma de B/. 700,335.51, como abono a la cuenta adeudada por el DIMAUD. Luego de cancelarse el resto de la deuda pendiente por B/.543,223.72, desistiremos del proceso legal.

En el mes de marzo de 2013 concluimos, sin acuerdo en las condiciones presentadas, las negociaciones para la renovación del contrato de representación que tenía COAMCO con JCB, para la venta de equipos pesados y livianos en la República de Panamá. El contrato de representación de los equipos JCB venció el 1 de junio de 2013 y no fue renovado.

III PARTE INFORMES FINANCIEROS

ESTE INFORME ESTÁ DISPONIBLE PARA SU CONSULTA EN LA SIGUIENTE
DIRECCIÓN www.unesa.com A PARTIR DEL DÍA 27 DE FEBRERO DE 2014.



Ing. Guillermo E. Quijano Jr.
Presidente

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

Estados Financieros Consolidados y Anexos

31 de diciembre de 2013

(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

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

Anexo

Anexo de consolidación – información sobre la situación financiera.....	1
Anexo de consolidación – información sobre los resultados.....	2



SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

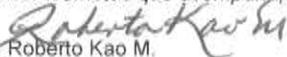
(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2013

(Expresado en balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,5	2,761,492	8,105,140
Depósito a plazo fijo	5	12,086,886	625,000
Cuentas por cobrar:			
Clientes	6	16,022,087	13,681,609
Hipotecas		20,796	26,903
Compañías afiliadas	4	21,415,226	22,889,854
Partes relacionadas	4	424,415	391,090
Varias		<u>1,334,902</u>	<u>1,905,058</u>
		39,217,426	38,894,514
Menos reserva para cuentas incobrables	6	<u>(845,702)</u>	<u>(973,932)</u>
Cuentas por cobrar, neto		<u>38,371,724</u>	<u>37,920,582</u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas	15	11,749,144	14,535,739
Costos de construcción en proceso	7	45,128,445	44,449,868
Terrenos	12,13,14	55,594,499	57,075,199
Materiales, equipos y respuestos		7,178,442	8,406,786
Otros		<u>484,838</u>	<u>385,819</u>
Total de inventarios		<u>120,135,368</u>	<u>124,853,411</u>
Inversión en bonos y acciones, neto	8	209,920	215,103
Gastos pagados por adelantado		2,501,933	2,166,111
Propiedades de inversión, neto	9,12,14	1,069,619	1,115,108
Equipo en arrendamiento, neto	10,16	3,931,284	3,917,960
Inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo, neto	11,12,14,16	44,737,940	41,654,604
Depósitos en garantía		290,312	432,613
Otros activos	14	1,077,063	1,004,339
Total de los activos		<u><u>227,173,541</u></u>	<u><u>222,009,971</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>2013</u>	<u>2012</u>
Préstamos por pagar	4,12	50,535,237	71,890,998
Cuentas por pagar:			
Proveedores		7,036,465	5,147,246
Compañías afiliadas	4	6,006,749	2,803,007
Dividendos por pagar	4	1,720,524	720,648
Otras		1,061,407	1,137,894
Total de cuentas por pagar		<u>15,825,145</u>	<u>9,808,795</u>
Gastos acumulados por pagar	14	1,005,580	1,149,698
Ingresos diferidos		103,380	115,239
Intereses acumulados por pagar sobre bonos		212,275	76,505
Depósitos de clientes	15	2,993,400	3,574,558
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	16	7,848,124	4,307,698
Impuesto sobre la renta por pagar		70,644	127,415
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	13	69,633,464	61,757,406
Menos costos de emisión		(389,492)	(391,450)
Bonos por pagar, neto		<u>69,243,972</u>	<u>61,365,956</u>
Total del pasivo		<u>147,837,757</u>	<u>152,416,862</u>
Compromisos	21,22		
Patrimonio de los accionistas:			
Acciones nominativas con valor nominal de B/.1.00 cada una. Autorizadas 840,100; emitidas y en circulación 840,100 en 2013 y 2012		840,100	840,100
Capital adicional pagado		71,718	71,718
Descuento en ventas de acciones		(34,388)	(34,388)
Utilidades no distribuidas		78,458,354	68,715,679
Total de patrimonio de los accionistas		<u>79,335,784</u>	<u>69,593,109</u>
Total de los pasivos y patrimonio		<u>227,173,541</u>	<u>222,009,971</u>

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

Estado consolidado de resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013

(Expresado en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ventas de bienes y servicios	20	105,672,349	91,212,570
Costo de las ventas		<u>68,095,491</u>	<u>63,066,301</u>
Ganancia bruta en ventas		<u>37,576,858</u>	<u>28,146,269</u>
Otros ingresos de operaciones:			
Ingresos por servicios afiliadas	4	630,637	658,244
Ingresos por alquiler		110,074	72,549
Otros ingresos (egresos) operacionales		497,171	518,764
Ingresos por venta de terreno		0	823,441
Resultados de las actividades de operación		<u>1,237,882</u>	<u>2,072,998</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	17,18	17,563,737	17,885,018
Gastos por servicios de afiliadas	4	<u>3,304,033</u>	<u>0</u>
Utilidad en operaciones		<u>17,946,970</u>	<u>12,334,249</u>
Costos de financiamiento, neto:			
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		108,291	69,939
Intereses pagados en financiamientos bancarios	4,12	(2,174,756)	(2,021,829)
Intereses pagados sobre bonos	13	(948,730)	(605,609)
Amortización de costos de emisión de bonos		(188,011)	(149,099)
Otros ingresos (egresos)		0	17,670
Total de costos financieros, neto		<u>(3,203,206)</u>	<u>(2,688,928)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		14,743,764	9,645,321
Impuesto sobre la renta, estimado	19	(1,401,089)	(964,112)
Diferido		<u>0</u>	<u>156,629</u>
		<u>(1,401,089)</u>	<u>(807,483)</u>
Utilidad neta del periodo		<u>13,342,675</u>	<u>8,837,838</u>
Utilidad neta por acción		<u>15.88</u>	<u>10.52</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013

(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 2011	840,100	71,718	(34,388)	62,599,769	63,477,199
Utilidad neta - 2012	0	0	0	8,837,838	8,837,838
Dividendos declarados				(2,721,928)	(2,721,928)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	<u>840,100</u>	<u>71,718</u>	<u>(34,388)</u>	<u>68,715,679</u>	<u>69,593,109</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2012	840,100	71,718	(34,388)	68,715,679	69,593,109
Utilidad neta - 2013	0	0	0	13,342,675	13,342,675
Dividendos declarados	0	0	0	(3,600,000)	(3,600,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	<u>840,100</u>	<u>71,718</u>	<u>(34,388)</u>	<u>78,458,354</u>	<u>79,335,784</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013

(Expresado en Balboas)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad neta	13,342,675	8,837,838
Ajustes por:		
Provisión para cuentas incobrables	145,932	146,806
Depreciación y amortización	6,673,676	6,850,279
Amortización de costos de emisión de bonos	188,011	149,099
Gastos de intereses	3,123,486	2,627,438
Impuesto sobre la renta	1,401,089	964,112
Impuesto diferido	0	(156,629)
Ganancia en venta de inversiones	(4,587)	(17,533)
Ganancia en venta de activo fijo	(472,585)	(575,764)
	<u>24,397,697</u>	<u>18,825,646</u>
Cambios en cuentas e hipotecas por cobrar	(2,038,377)	277,546
Cambio en inventarios	5,649,989	(16,150,884)
Cambio en otros activos	(266,245)	(1,083,475)
Cambio en cuentas y gastos acumulados por pagar	1,590,009	772,559
Cambio en otros pasivos	(593,017)	283,633
	<u>28,740,056</u>	<u>2,925,025</u>
Impuesto sobre la renta pagado	(1,344,318)	(2,796,685)
Intereses pagados	(5,511,422)	(4,953,515)
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	<u>21,884,316</u>	<u>(4,825,175)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Aumento en depósito a plazo fijo	(11,461,886)	(625,000)
Adquisición de equipos de arrendamiento	(1,979,257)	(2,817,331)
Adquisición de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos	(6,281,206)	(7,906,530)
Producto de la venta de equipos de arrendamiento	565,024	655,904
Producto de la venta de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos	0	43,960
Producto de la venta de otras inversiones	9,770	51,501
Cambios en las cuentas por cobrar afiliada	1,474,628	(5,628,531)
Cambios en cuentas por cobrar a partes relacionadas	(33,325)	(70,024)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(17,706,252)</u>	<u>(16,296,051)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Abonos a obligaciones bancarias	(76,901,893)	(55,369,955)
Producto de obligaciones bancarias	59,086,558	74,222,430
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	13,400,000	13,267,000
Cambio en cuenta por pagar afiliada	3,203,742	(307,286)
Pagos de costos de emisión de bonos	(186,053)	(140,635)
Bonos redimidos y abonos	(5,523,942)	(7,897,129)
Dividendos pagados	(2,600,124)	(3,608,192)
Efectivo neto (usado) provisto por las actividades de financiamiento	<u>(9,521,712)</u>	<u>20,166,233</u>
Disminución en efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(5,343,648)</u>	<u>(954,993)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	8,105,140	9,060,133
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>2,761,492</u>	<u>8,105,140</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 31 de diciembre de 2013

(Expresados en Balboas)

(1) Constitución y operaciones

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., (la "Compañía o Sucasa") es una sociedad anónima constituida y con domicilio en la República de Panamá que se dedica principalmente al desarrollo de proyectos de vivienda y alquiler y venta de equipo pesado y de construcción y alquiler de locales comerciales. Los estados financieros consolidados para el período terminado el 31 de diciembre de 2013 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 supuestos

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

(3) Políticas Contables Significativas

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

(a) Base de consolidación

(i) Subsidiarias

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

(ii) Transacciones eliminadas en consolidación

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

(b) Instrumentos financieros

(i) Instrumentos financieros no derivados

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

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

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

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Cuentas por cobrar y por pagar

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

Valores mantenidos hasta su vencimiento

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

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

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

Otros

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

(ii) Capital en acciones

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

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(c) *Inventarios*

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

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

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

(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

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.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

(m) *Utilidad neta por acción*

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

(n) *Información de segmento*

Un segmento de operación es un componente del Grupo que se dedica a actividades de negocio de las que puede obtener ingresos e incurrir en gastos, incluyendo los ingresos y los gastos que se relacionan con transacciones con cualquiera de los otros componentes del Grupo. Todos los resultados de operación de los segmentos operativos son revisados regularmente por el Ejecutivo Principal del Grupo para tomar decisiones sobre los recursos que deben asignarse al segmento y evaluar su rendimiento, y para los cuales la información financiera esté disponible (véase nota 21)

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

(4) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Efectivo en banco: Banco General, S. A.	<u>1,043,960</u>	<u>1,095,711</u>
Efectivo en banco: Banco Panamá, S. A.	<u>271,596</u>	<u>29,768</u>
Equivalente de efectivo: Banco General, S. A.	<u>0</u>	<u>312,500</u>
Equivalente de efectivo: Banco Panamá, S. A.	<u>0</u>	<u>150,000</u>
Depósito a plazo fijo: Banco Panamá, S. A.	<u>3,208,727</u>	<u>0</u>
Cuentas por cobrar a compañías afiliadas:		
Inversiones Sucasa, S. A.	10,561,426	11,426,627
Caribbean Franchise Development Corp.	10,853,800	11,462,997
Otras	<u>0</u>	<u>230</u>
	<u>21,415,226</u>	<u>22,889,854</u>
Cuentas por cobrar a relacionadas:		
Guayacanes, S. A.	159,539	155,954
Agroganadera Río Caimito, S. A.	176,938	163,100
Club Quintas del Pacífico, S. A.	81,410	56,331
Otras	<u>6,528</u>	<u>15,705</u>
	<u>424,415</u>	<u>391,090</u>
Préstamos por pagar: Banco General, S. A.	<u>11,847,000</u>	<u>18,981,000</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

Préstamos por pagar: Banco Panamá, S. A.	<u>0</u>	<u>2,130,000</u>
Cuentas por pagar a compañías afiliadas:		
Unión Nacional de Empresas, S. A.	501,744	374,600
Inmobiliaria Sucasa, S. A.	2,980,154	820,686
Maquinarias del Caribe, S. A.	446,829	451,134
Constructora Mediterráneo, S. A.	548,769	548,769
Distribuidores Consolidados, S. A.	367,174	341,701
Compañía Urbanizadora Sucasa, S. A.	203,205	203,205
Rosa Panamá Caribe, S. A.	569,188	0
Equipos Coamco, S. A.	346,880	0
Constructora San Lorenzo, S. A.	47,051	51,630
Vacation Panama Tours, S. A.	6,181	5,553
Constructora Corona, S. A.	<u>9,574</u>	<u>5,729</u>
	<u>6,006,749</u>	<u>2,803,007</u>
Dividendos por pagar	<u>1,720,524</u>	<u>720,648</u>
Ingresos de afiliadas	<u>630,637</u>	<u>658,244</u>
Gastos de afiliadas	<u>3,304,033</u>	<u>0</u>
Intereses pagados en financiamientos:		
Banco General, S. A.	<u>473,493</u>	<u>339,202</u>
Banco Panamá, S. A.	<u>61,266</u>	<u>54,707</u>

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

(5) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Efectivo y bancos	2,761,492	4,177,201
Depósitos a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	<u>0</u>	<u>3,927,939</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

2,761,492 8,105,140

Al 31 de diciembre de 2013, el Grupo mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos mayores a tres meses, por la suma de B/.12,086,886 (Diciembre 2012: 625,000).

(6) Cuentas por Cobrar a Clientes

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ventas de viviendas terminadas (respaldadas por cartas de promesas bancarias)	11,592,272	8,919,656
Alquiler de equipo	3,949,202	4,180,047
Servicios de hotelería	454,847	581,906
Restaurante	25,766	0
	<u>16,022,087</u>	<u>13,681,609</u>

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

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al inicio del año	973,932	963,415
Provisión del año	145,932	146,806
Cargos contra la provisión	(125,879)	(136,289)
Reversión de provisión de años anteriores	(148,283)	(136,289)
Saldo al final del año	<u>845,702</u>	<u>973,932</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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(7) Costos de Construcciones en Proceso

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Mar Azul	4,310,674	2,670,565
Ciudad del Lago	2,640,678	2,654,384
Condado Real	0	1,728,029
Cumbres del Norte	0	5,092,731
Lago Emperador	6,838,565	5,484,698
Mallorca Park	1,713,174	4,716,862
Mallorca Park Village	3,696,344	0
Mirador del Lago	4,898,916	4,863,362
Quintas del Pacífico	4,713,155	4,363,811
Santa Isabel	285,034	759,196
Santa Rita	1,242,831	1,008,441
Lagos del Norte	8,283,078	63,325
Villas de Santa Rita	28,774	964,615
Brisas del Lago	0	6,136,188
Altos de Santa Rita	4,859,622	2,192,170
Otros proyectos	<u>1,617,599</u>	<u>1,751,491</u>
	<u>45,128,445</u>	<u>44,449,868</u>

(8) Inversiones en Bonos

Valores mantenidos hasta su vencimiento:

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se presentan al costo amortizado, ajustado por las primas o descuentos. Al 31 de diciembre de 2013, estos valores por B/.209,920 (Diciembre 2012: B/.215,103) consisten en certificados de participación negociables que tienen vencimientos varios hasta el 2035.

(9) Propiedades de Inversión, Neto

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

	Diciembre 31, 2013			Diciembre 31, 2012		
	<u>Terrenos</u>	<u>Inmuebles y locales comerciales</u>	<u>Total</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Inmuebles y locales comerciales</u>	<u>Total</u>
Costo						
Al inicio y final del año	164,946	1,596,705	1,761,651	164,946	1,596,705	1,761,651
Adiciones	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Al final del año	<u>164,946</u>	<u>1,596,705</u>	<u>1,761,651</u>	<u>164,946</u>	<u>1,596,705</u>	<u>1,761,651</u>
Depreciación acumulada						

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 inicio del año	0	646,543	646,543	0	600,468	600,468
Gasto del año	<u>0</u>	<u>45,489</u>	<u>45,489</u>	<u>0</u>	<u>46,075</u>	<u>46,075</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>692,032</u>	<u>692,032</u>	<u>0</u>	<u>646,543</u>	<u>646,543</u>
Saldos netos						
Al final del año	<u>164,946</u>	<u>904,673</u>	<u>1,069,619</u>	<u>164,946</u>	<u>960,162</u>	<u>1,115,108</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

El equipo en arrendamiento, neto se componen así:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Costo		
Al inicio del año	14,997,794	14,547,300
Adiciones	1,979,257	2,817,331
Ventas y descartes	(1,025,711)	(1,451,145)
Reclasificación	<u>(188,563)</u>	<u>(915,692)</u>
Al final del año	<u>15,762,777</u>	<u>14,997,794</u>
Depreciación acumulada		
Al inicio del año	11,079,834	10,579,475
Gasto del año	1,700,524	1,869,947
Ventas y descartes	(933,273)	(1,352,175)
Reclasificación	<u>(15,592)</u>	<u>(17,413)</u>
Al final del año	<u>11,831,493</u>	<u>11,079,834</u>
Saldo neto	<u>3,931,284</u>	<u>3,917,960</u>

Al 31 de diciembre de 2013 y diciembre 2012, el gasto de depreciación fue cargado a costo de ventas.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(11) Inmuebles, Maquinaria, Mobiliario y Equipo

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

	<u>Terrenos</u>	<u>Casas Modelos</u>	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Edificios y mejoras</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Mobiliarios y equipos de hotel</u>	<u>Mobiliarios y equipos de oficina y otros</u>	<u>Total</u>
Costo								
Al 1 de enero de 2012	1,437,096	376,488	12,265,589	19,231,330	23,236,360	4,417,521	5,529,760	66,494,144
Adiciones	0	10,671	3,725,226	928,807	2,469,318	396,540	375,968	7,906,530
Ventas y descartes	0	0	0	0	(754,500)	0	(10,553)	(765,053)
Reclasificación	<u>3,143,789</u>	<u>24,616</u>	<u>(15,625,805)</u>	<u>10,224,774</u>	<u>(117,805)</u>	<u>2,243,347</u>	<u>13,893</u>	<u>(93,191)</u>
Al 31 de diciembre de 2012	<u>4,580,885</u>	<u>411,775</u>	<u>365,010</u>	<u>30,384,911</u>	<u>24,833,373</u>	<u>7,057,408</u>	<u>5,909,068</u>	<u>73,572,430</u>
Al 1 de enero de 2013	4,580,885	441,775	365,010	30,384,911	24,833,373	7,057,408	5,909,068	73,572,430
Adiciones	0	3,542	1,108,473	478,979	3,964,009	216,951	509,252	6,281,206
Ventas y descartes	0	0	0	0	(31,149)	0	(220)	(31,369)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>(172,794)</u>	<u>0</u>	<u>13,701</u>	<u>(712,036)</u>	<u>(18,451)</u>	<u>215</u>	<u>(889,365)</u>
Al 31 de diciembre de 2013	<u>4,580,885</u>	<u>272,523</u>	<u>1,473,483</u>	<u>30,877,591</u>	<u>28,054,197</u>	<u>7,255,908</u>	<u>6,418,315</u>	<u>78,932,902</u>
Depreciación acumulada								
Al 1 de enero de 2012	0	129,719	0	4,199,893	15,798,171	3,706,411	4,290,204	28,124,398
Gasto del año	0	2,869	0	733,319	3,193,109	629,352	375,608	4,934,257
Ventas y descartes	0	0	0	0	(729,370)	0	(10,553)	(739,923)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(400,906)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(400,906)</u>
Al 31 de diciembre de 2012	<u>0</u>	<u>132,588</u>	<u>0</u>	<u>4,933,212</u>	<u>17,861,004</u>	<u>4,335,763</u>	<u>4,655,259</u>	<u>31,917,826</u>
Al 1 de enero de 2013	0	132,588	0	4,933,212	17,861,004	4,335,763	4,655,259	31,917,826
Gasto del año	0	3,315	0	1,096,406	2,720,104	689,414	418,424	4,927,663
Ventas y descartes	0	0	0	0	(31,149)	0	(220)	(31,369)
Reclasificación	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(2,619,158)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(2,619,158)</u>
Al 31 de diciembre de 2013	<u>0</u>	<u>135,903</u>	<u>0</u>	<u>6,029,618</u>	<u>17,930,801</u>	<u>5,025,177</u>	<u>5,073,463</u>	<u>34,194,962</u>
Valor neto en libros								
Al 1 de enero de 2012	<u>1,437,096</u>	<u>246,769</u>	<u>12,265,589</u>	<u>15,031,437</u>	<u>7,438,189</u>	<u>711,110</u>	<u>1,239,556</u>	<u>38,369,746</u>
Al 31 de diciembre de 2012	<u>4,580,885</u>	<u>279,187</u>	<u>365,010</u>	<u>25,451,699</u>	<u>6,972,369</u>	<u>2,721,645</u>	<u>1,253,809</u>	<u>41,654,604</u>
Al 1 de enero de 2013	<u>4,580,885</u>	<u>309,187</u>	<u>365,010</u>	<u>25,451,699</u>	<u>6,972,369</u>	<u>2,721,645</u>	<u>1,253,809</u>	<u>41,654,604</u>
Al 31 de diciembre de 2013	<u>4,580,885</u>	<u>136,620</u>	<u>1,473,483</u>	<u>24,847,973</u>	<u>10,123,396</u>	<u>2,230,731</u>	<u>1,344,852</u>	<u>44,737,940</u>

El gasto de depreciación por B/.4,927,663 (Diciembre 2012: B/.4,934,257), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.2,552,227 (Diciembre 2012: B/.2,951,518) y cargo a gastos de ventas generales y administrativos por B/.2,375,436 (Diciembre 2012: B/.1,982,739).

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

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

(12) Préstamos por Pagar

Los préstamos por pagar se detallan como sigue:

	<u>2013</u>			<u>2012</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	12,570	0	12,570	116,354	0	116,354
Caja de Ahorros	<u>1,275,000</u>	<u>1,841,667</u>	<u>3,116,667</u>	<u>1,405,903</u>	<u>3,010,417</u>	<u>4,416,320</u>
Total préstamos hipotecarios	<u>1,287,570</u>	<u>1,841,667</u>	<u>3,129,237</u>	<u>1,522,257</u>	<u>3,010,417</u>	<u>4,532,674</u>
Préstamos comerciales						
Banco General, S. A.	0	4,527,000	4,527,000	4,161,000	0	4,161,000
Global Bank Corporation	0	0	0	0	1,902,807	1,902,807
Towerbank	0	0	0	2,400,000	0	2,400,000
Banco Allado, S. A.	0	0	0	460,000	0	460,000
Banesco	0	0	0	3,942,974	0	3,942,974
Banco Panamá, S. A.	0	0	0	750,000	0	750,000
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	0	0	0	1,587,293	0	1,587,293
HSBC Bank (Panamá), S. A.	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6,084,250</u>	<u>0</u>	<u>6,284,250</u>
Total préstamos comerciales	<u>0</u>	<u>4,527,000</u>	<u>4,527,000</u>	<u>19,385,517</u>	<u>1,902,807</u>	<u>21,288,324</u>
Valores comerciales rotativos						
VCNs públicos	22,834,000	0	22,834,000	26,720,000	0	26,720,000
Banco de América Central-Panamá	1,830,000	0	1,830,000	0	0	0
Banesco	550,000	0	550,000	0	0	0
Banco Aliado, S. A.	5,995,000	0	5,995,000	0	0	0
Banco General, S. A.	7,320,000	0	7,320,000	14,820,000	0	14,820,000
Banistmo	4,350,000	0	4,350,000	3,150,000	0	3,150,000
Banco Panamá, S. A.	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,380,000</u>	<u>0</u>	<u>1,380,000</u>
Total valores comerciales rotativos	<u>42,879,000</u>	<u>0</u>	<u>42,879,000</u>	<u>46,070,000</u>	<u>0</u>	<u>46,070,000</u>
	<u>44,166,570</u>	<u>6,368,667</u>	<u>50,535,237</u>	<u>66,977,774</u>	<u>4,913,224</u>	<u>71,890,998</u>

Préstamos hipotecarios:

Préstamos con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad del Grupo, tiene vencimiento en el año 2014 y 2018, con intereses anuales de 6.25% (2012: entre 4% y 6.25%).

Préstamos comerciales:

Corresponden a líneas de crédito para capital de trabajo y préstamos comerciales con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad del Grupo y con fianzas solidarias de las empresas del Grupo. Tienen vencimientos varios de 2014 hasta 2020, e intereses anuales que fluctúan de 4% hasta 5.0% (2012: 4% hasta 7.75%).

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 2.75% hasta 3.95% (2012: entre 2.9% hasta 4.5%).

(13) Bonos por Pagar

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

Notas a los estados financieros consolidados

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

	Tasa de <u>interés</u>	Valor <u>total autorizado</u>	Saldo de los valores emitidos y en poder <u>de terceros</u>	
			Diciembre 31, <u>2013</u>	Diciembre 31, <u>2012</u>
<u>Emisión pública 2012 (Resolución SMV277-12)</u>				
Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años	Fija y variable Libor a tres meses + margen por el emisor	45,000,000	11,600,000	6,000,000
<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	10,000,000
<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	16,328,250	12,515,250
<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	19,492,200	22,740,900
<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	10,954,281	8,227,281
<u>Emisión pública 2005 (Resolución CNV284-05)</u>				
Bonos del 1 de diciembre de 2005 con vencimiento final el 22 de noviembre de 2015 pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses a partir del 29 de febrero de 2006	Libor a tres meses + 3.5%	<u>7,500,000</u>	<u>1,258,733</u>	<u>2,273,975</u>
		<u>134,500,00</u>	<u>69,633,464</u>	<u>61,757,406</u>
Desglose:				
Vencimientos a un año			8,523,062	5,495,258
Vencimientos a más de un año			<u>61,110,402</u>	<u>56,262,148</u>
			<u>69,633,464</u>	<u>61,757,406</u>

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

Emisión 2012

(a) Los Bonos Corporativos Rotativos podrán ser emitidos en múltiples series, según lo

Notas a los estados financieros consolidados

establezca el Emisor de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado. Los Bonos serán emitidos de forma desmaterializada y representados por medio de anotaciones en cuenta. Los Bonos se emitirán de forma registrada y sin cupones. No obstante, el inversionista podrá solicitar en cualquier momento que el Bono le sea emitido a su nombre en forma física e individual. Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Cuarenta y Cinco Millones de balboas (B/.45,000,000). El valor nominal de esta emisión representa el 51.3 veces el capital pagado del Emisor al 31 de marzo de 2012. A medida que el Emisor vaya reduciendo el saldo a capital de los Bonos, este podrá emitir y ofrecer nuevos Bonos hasta por un valor nominal igual al monto reducido. Los Bonos serán emitidos en forma nominativa. Los Bonos serán emitidos en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000) y sus múltiplos. Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos así como de primas o sobrepuestos según lo determine el Emisor. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago hasta doce (12) años, contador a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos (cada uno, un período de gracia), el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el periodo de gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los Bonos de cada serie se pagará mediante amortizaciones a capital, trimestrales e iguales, a ser efectuadas a cada día de pago de interés durante el período de vigencia de la serie correspondiente. La tasa de interés será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquellas que bancos de primera línea requieren entre sí para depósitos en dólares a tres meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market) (LIBOR) La tasa variable de los Bonos se revisará trimestralmente, dos (2) días hábiles antes de cada período de interés por empezar.

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

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 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan en valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos reales de hipoteca y anticresis, (b) equivalente al cien por ciento (100%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan exclusivamente en dinero en efectivo, y (c) en caso de que los bienes dados en fideicomiso consista en una combinación de dinero en efectivo, valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos pro rata entre los Bonos emitidos y en circulación de la serie de que se trate.

- (e) A opción del Emisor, los Bonos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de la fecha de vencimiento en cualquier día de pago de interés.

Emisión 2011

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

Notas a los estados financieros consolidados

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 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

Notas a los estados financieros consolidados

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.
- (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

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

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

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.

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 Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y garantizados por fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Constructora Corona, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development, Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., cuyo principal activo es primera hipoteca y anticresis sobre finca No. 230160 que contiene las mejoras del Hotel Country Inns & Suites de Amador.
- (e) Este bono podrá ser redimido anticipadamente por el emisor, parcial o totalmente a partir del 23 de noviembre de 2008, al 100% de su valor nominal.

(14) Fondo de Cesantía y Prima de Antigüedad

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

Al 31 de diciembre de 2013, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.481,105 (Diciembre 2012: B/.607,443), 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/.810,604 (Diciembre 2012: B/.723,378) se mantiene colocado en una compañía fiduciaria local, amparado en un contrato de fideicomiso, y clasificado en el rubro de otros activos.

(15) Depósitos de Clientes

Al 31 de diciembre de 2013, el Grupo mantiene contratos de promesas de compra-venta. Los abonos recibidos a cuenta de dichos contratos se contabilizan bajo el rubro de depósitos de clientes hasta el momento en que se perfecciona la venta.

(16) Obligaciones Bajo Arrendamiento Financiero

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

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>Diciembre 31, 2013</u>			<u>Diciembre 31, 2012</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	3,526,583	7,716,069	11,242,652	989,876	6,836,431	7,826,307
Equipo rodante	0	923,820	923,820	0	587,859	587,859
Equipos menores	0	84,329	84,329	0	0	0
	<u>3,526,583</u>	<u>8,724,218</u>	<u>12,250,801</u>	<u>989,876</u>	<u>7,424,290</u>	<u>8,414,166</u>
Menos depreciación acumulada	<u>1,603,521</u>	<u>3,120,977</u>	<u>4,724,498</u>	<u>286,829</u>	<u>3,762,540</u>	<u>4,049,369</u>
	<u>1,923,062</u>	<u>5,603,241</u>	<u>7,526,303</u>	<u>703,047</u>	<u>3,661,750</u>	<u>4,364,797</u>

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Años terminados a diciembre 31:		
Menos de 1 año	3,449,812	2,399,258
Entre uno y dos años	2,499,541	1,502,552
Entre dos y tres años	1,508,873	698,516
Entre tres y cuatro	<u>1,170,521</u>	<u>35,247</u>
Sub-total	8,628,747	4,635,573
Menos cargos financieros	<u>(780,623)</u>	<u>(327,875)</u>
Valor presente de los pagos mínimos netos	<u>7,848,124</u>	<u>4,307,698</u>

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

(17) Gastos de Ventas, Generales y Administrativos

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Gastos de personal	4,635,537	6,105,805
Depreciación	2,420,925	2,028,814
Publicidad y promociones	1,090,136	1,166,290

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

Servicios públicos	1,340,911	968,838
Reparaciones y mantenimiento	1,476,823	1,288,880
Gastos bancarios	192,613	181,665
Alquileres	379,539	328,637
Gastos legales y notariales	1,019,184	804,695
Impuestos	640,808	627,704
Seguridad	808,460	818,799
Cuentas incobrables	145,932	146,806
Comisión de tarjetas	92,932	72,903
Seguros	132,324	101,080
Servicios profesionales	996,035	911,166
Gastos de oficina	192,760	210,895
Gastos de viaje y viáticos	410,679	476,923
Combustible y lubricantes	151,942	173,692
Capacitación y entrenamiento	68,506	68,056
Otras	<u>1,367,690</u>	<u>1,403,370</u>
	<u>17,563,737</u>	<u>17,885,018</u>

(18) Gastos de Personal

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Salarios	5,270,120	4,827,479
Décimo tercer mes	531,178	486,818
Vacaciones	557,481	495,262
Gastos de representación	424,432	391,471
Participación y otros incentivos	790,104	545,557
Comisiones	221,980	343,367
Seguro social	940,249	838,179
Prima de antigüedad	136,805	123,280
Seguro de vida y hospitalización	148,581	156,298
Otras	<u>413,283</u>	<u>249,035</u>
	<u>9,434,213</u>	<u>8,456,746</u>

El número de empleados durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2013 fue de 605 (2012: 588 empleados).

Al 31 de diciembre de 2013 el gasto de personal por B/.9,434,213 (2012: B/.8,456,746), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.1,494,643 (2012: B/.2,350,941), cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/.4,635,537 (2012: B/.6,105,805) y cargo a gastos de afiliadas por B/.3,304,033.

Notas a los estados financieros consolidados

(19) Impuestos

De acuerdo con la legislación vigente, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías del Grupo están sujetas a revisión por las autoridades fiscales, por los últimos tres años inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2013.

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

La mencionada Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010, modifica el denominado Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR) obligando a toda persona jurídica que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) a determinar como base imponible de dicho impuesto, la suma que resulte mayor entre: (a) la renta neta gravable calculada por el método ordinario establecido en el Código Fiscal y la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

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

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

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

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por las compañías para el período terminado el 31 de diciembre de 2013, se determinó por método de la tabla de tarifa aplicada a los ingresos de las unidades de vivienda y el método tradicional para las otras actividades (2012: Igual).

El monto del impuesto a pagar por la compañía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. según el cálculo del CAIR sería de B/.221,033. Conforme a las disposiciones de la referida

Notas a los estados financieros consolidados

Ley, la compañía presentará a la Dirección General de Ingresos (DGI) antes del 30 de abril de 2013, la solicitud de no aplicación del CAIR con el propósito de pagar su impuesto sobre la renta para el año terminado el 31 de diciembre de 2012 según el método tradicional. No obstante lo anterior, el hecho de que la DGI reciba la solicitud de no aplicación del CAIR, no implica la aceptación de la solicitud por parte de dicha entidad. Actualmente, la solicitud de no aplicación del CAIR, se encuentra en reconsideración, y esperamos que la misma sea aceptada.

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

(20) Información por Segmentos

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

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

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

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

Hoteles: Lo constituye el desarrollo del negocio de hotelería.

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

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

resultados de ciertos segmentos en relación con otras entidades que operan en estas industrias.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

	Vivienda		Equipos		Hoteles		Restaurante		Locales Comerciales		Consolidados	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Ventas de bienes y servicios	83,004,954	67,486,305	13,386,201	15,162,082	7,359,105	6,263,441	1,645,678	2,075,164	276,411	225,578	105,672,349	91,212,570
Costo de las ventas	56,555,698	48,954,996	8,379,620	9,953,965	2,029,578	1,860,265	1,130,595	2,297,075	0	0	68,095,491	63,066,301
Ganancia bruta en ventas	26,449,256	18,531,309	5,006,581	5,208,117	5,329,527	4,403,176	515,083	(221,911)	276,411	225,578	37,576,858	28,146,269
% de costo sobre ventas	68%	73%	63%	66%	28%	30%	69%	111%			64%	69%
Otros ingresos de operaciones	215,400	994,807	426,622	193,114	590,689	872,765	5,171	12,312	0	0	1,237,882	2,072,998
Gastos de ventas, generales, administrativos y afiliadas	8,694,297	7,690,816	4,698,105	4,778,633	6,466,015	5,077,168	875,307	215,757	134,046	122,644	20,867,770	17,885,018
Utilidad en operaciones	17,970,359	11,835,300	735,098	622,598	(545,799)	198,773	(355,053)	(425,356)	142,365	102,934	17,946,970	12,334,249
Costos financieros	(1,655,593)	(1,581,327)	(534,148)	(584,381)	(724,789)	(251,780)	(287,205)	(269,626)	(1,471)	(1,814)	(3,203,206)	(2,688,928)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	16,314,766	10,253,973	200,950	38,217	(1,270,588)	(53,007)	(642,258)	(694,982)	140,894	101,120	14,743,764	9,645,321
Impuesto sobre la renta, estimado	1,315,187	723,620	50,679	58,583	0	0	0	0	35,223	25,280	1,401,089	807,483
Utilidad neta	14,999,579	9,530,353	150,271	(20,366)	(1,270,588)	(53,007)	(642,258)	(694,982)	105,671	75,840	13,342,675	8,837,838
	Vivienda		Equipos		Hoteles		Restaurante		Locales Comerciales		Consolidados	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Total activos	164,039,964	163,991,633	17,576,087	17,874,121	39,043,856	33,683,839	5,314,043	5,332,241	1,199,591	1,128,137	227,173,541	222,009,971
Total pasivos	99,287,148	106,575,534	18,029,519	18,713,400	23,329,820	21,877,697	7,132,493	5,197,927	58,877	52,304	147,837,857	152,416,862

Notas a los estados financieros consolidados

(21) Compromisos y Contingencias

En octubre de 2007, Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. fue notificada de una demanda, por la suma de B/.5,000,000 presentada por la sociedad Promotor of Real Estate Development, S. A. y el Sr. Harmodio Barrios Dávalo, por supuestos daños y perjuicios causados por una demanda presentada anteriormente contra ellos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., prohibiéndoles la utilización del nombre "TUCASA" en la promoción de viviendas. Este proceso está pendiente de admisión de pruebas en el Juzgado Cuarto del Circuito Civil. Al 31 de diciembre de 2013 el proceso está pendiente de admisión de pruebas.

(22) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

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

Los incentivos fiscales de Hoteles del Caribe, S. A. y Sanno Investors Ltd. se fundamentan en la Ley No.8 del 14 de junio de 1994, reglamentada por el Decreto Ejecutivo 73 de 1995, modificada por el Decreto Ley 4 de 1998, por la cual se promueven las actividades turísticas en la República de Panamá, y por la Resolución de Gabinete No.34 de 28 de abril de 2004, por la cual se declaran "Zona de Desarrollo Turístico de Interés Nacional", entre otras, el área del Causeway y Amador. Los incentivos y beneficios incluyen las siguientes exoneraciones: por 20 años el pago del impuesto de inmuebles sobre el terreno que se utilice en la actividad turística, siempre que el derecho sea aplicable; por 15 años el pago del impuesto sobre la renta derivado de la actividad turística; por 20 años el pago del impuesto de importación, así como el impuesto de transferencia de bienes muebles y de servicios (ITBMS) que recaigan sobre los materiales, accesorios, mobiliarios, equipos y repuestos que se utilicen en el establecimiento, siempre y cuando las mercancías no se produzcan en Panamá o no se produzcan en cantidad y calidad suficientes; Fondo Especial de Compensación de Interés (FECI): en base al Decreto Ejecutivo No. 79 del 7 de agosto de 2003.

(23) Instrumentos Financieros

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

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez

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

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

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.

(24) Valores Razonables de los Instrumentos Financieros

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

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

- a) *Efectivo/cuentas por cobrar/dividendos por pagar/otras cuentas por pagar*
Para los instrumentos financieros anteriores, el valor en los libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.
- b) *Inversiones mantenidas hasta el vencimiento*
Las inversiones mantenidas hasta vencimiento son medidas al costo amortizado, menos cualquier pérdida por deterioro. Por su proximidad de vencimiento se considera que su valor razonable se aproxima al valor en libros.

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.

Notas a los estados financieros consolidados

Administración de capital

La política del Grupo es la de mantener una base sólida de capital. La Junta Directiva supervisa el rendimiento del capital, que el Grupo define como el resultado de las actividades de operación dividido por el patrimonio neto total.

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

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

(25) Estimaciones Contables Críticas y Juicios en la Aplicación de Políticas Contables

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

(a) Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar

El Grupo revisa sus portafolios de cuentas por cobrar para evaluar el deterioro periódicamente. Al determinar si una pérdida por deterioro debe ser registrada en el estado 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

31 de diciembre de 2013

(Expresado en balboas)

	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	Sanno Investors Ltd.	Hoteles del Caribe, S. A.
Activos						
Efectivo y equivalente de efectivo	2,761,492		2,761,492	2,537,001	84,390	140,101
De póito a plazo fijo	12,086,886		12,086,886	0	0	12,086,886
Cuentas por cobrar:						
Clientes	16,022,087		16,022,087	15,567,240	134,361	320,486
Hipotecas	20,796		20,796	20,796	0	0
Compañías afiliadas	21,415,226	(16,902,840)	38,318,066	36,710,064	1,586,580	21,422
Partes relacionadas	424,415		424,415	423,634	0	781
Varios	1,334,902		1,334,902	1,331,224	1,329	2,349
	39,217,426	(16,902,840)	56,120,266	54,052,958	1,722,270	345,038
Menos reserva para cuentas incobrables	845,702		845,702	755,023	32,691	57,988
Total de cuentas por cobrar, neto	38,371,724	(16,902,840)	55,274,564	53,297,935	1,689,579	287,050
Inventarios:						
Unidades de viviendas terminadas	11,749,144		11,749,144	11,749,144	0	0
Costo de construcciones en proceso	45,128,445		45,128,445	45,128,445	0	0
Terrenos	55,594,499		55,594,499	55,594,499	0	0
Equipos de construcción, piezas, reptos. Y mat de const.	7,178,442		7,178,442	7,178,442	0	0
Otros	484,838		484,838	105,674	183,101	196,063
Total de inventarios	120,135,368	0	120,135,368	119,756,204	183,101	196,063
Inversiones en Bonos y acciones, neto	209,920	(16,620,000)	16,829,920	16,829,920	0	0
Gastos pagados por adelantado	2,501,933		2,501,933	2,256,706	29,923	215,304
Propiedades de inversión, neto	1,069,619		1,069,619	1,069,619	0	0
Equipos en arrendamiento, neto	3,931,284		3,931,284	3,931,284	0	0
Inmuebles y maquinarias, mobiliario y equipo, al costo	78,932,905	1,150,000	77,782,905	43,522,246	10,050,975	24,209,684
Menos depreciación acumulada	34,194,965		34,194,965	23,765,918	3,615,677	6,813,370
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	44,737,940	1,150,000	43,587,940	19,756,328	6,435,298	17,396,314
Depósito en garantía	290,312		290,312	279,978	0	10,334
Otros activos	1,077,063		1,077,063	930,655	58,762	87,646
	227,173,541	(32,372,840)	259,546,381	220,645,630	8,481,053	30,419,698

SOCCDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo 1, continuación

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera, Continuación

(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>
<u>Pasivo y patrimonio de los Accionistas</u>						
Préstamos por pagar	50,535,237		50,535,237	50,535,237	0	0
Cuentas por pagar:						
Proveedores	7,036,465		7,036,465	6,531,396	206,056	299,013
Compañías afiliadas	6,006,749	(16,902,840)	22,909,589	6,720,728	18,655	16,170,206
Partes relacionadas	0		0	0	0	0
Dividendos por pagar	1,720,524		1,720,524	1,719,823	0	701
Otras	1,061,407		1,061,407	665,899	143,609	251,899
Total de documentos y cuentas por pagar	15,825,145	(16,902,840)	32,727,985	15,637,846	368,320	16,721,819
Gastos acumulados por pagar	1,005,580		1,005,580	775,001	95,300	135,279
Ingresos diferidos	103,380		103,380	51,673	0	51,707
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	212,275		212,275	212,275	0	0
Depósitos de clientes	2,993,400		2,993,400	2,862,524	63,441	67,435
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar	7,848,124		7,848,124	7,848,124	0	0
Bonos por pagar	69,243,972		69,243,972	69,243,972	0	0
Total del pasivo	147,837,757	(16,902,840)	164,740,597	147,237,296	527,061	16,976,240
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	78,458,354		78,458,354	72,540,904	(2,046,008)	7,963,458
Total del patrimonio de los accionistas	79,335,784	(15,470,000)	94,805,784	73,408,334	7,953,992	13,443,458
	227,173,541	(32,372,840)	259,546,381	220,645,630	8,481,053	30,419,698

Anexo de Consolidación - Información sobre los resultados y utilidades no distribuidas (déficit acumulado)
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013

(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	65,068,311		65,068,311	65,068,311	0	0
Terreos	18,144,526		18,144,526	18,144,526	0	0
Viveres y bebidas	2,552,727		2,552,727	1,645,678	907,049	0
Equipos y piezas	8,670,796	(3,364)	8,674,160	8,674,160	0	0
Alquiler de equipos	4,715,405	(800)	4,716,205	4,716,205	0	0
Hotelesia	6,452,056		6,452,056	0	1,845,791	4,606,265
Total de ventas netas	105,672,349	(4,164)	105,676,513	98,317,408	2,752,840	4,606,265
Costo de las ventas:						
Viviendas	50,412,858	0	50,412,858	50,412,858	0	0
Terreos	6,120,894		6,120,894	6,120,894	0	0
Viveres y bebidas	1,489,100		1,489,100	1,130,595	358,505	0
Equipos y piezas	6,460,979	(3,364)	6,464,343	6,464,343	0	0
Alquiler de equipos	1,940,587	(800)	1,941,387	1,941,387	0	0
Hotelesia	1,671,073		1,671,073	0	432,516	1,238,557
Total de costos de las ventas	68,095,491	(4,164)	68,099,655	66,070,077	791,021	1,238,557
Ganacia bruta en ventas	37,576,858	0	37,576,858	32,247,331	1,961,819	3,367,708
Otros ingresos(egresos) de operaciones:						
Ingresos por servicios a afiliadas	630,637	(24,014)	654,651	77,929	0	576,722
Ingresos por Alquiler	110,074		110,074	110,074	0	0
Otros ingresos (egresos) operacionales	497,171		497,171	483,204	4,758	9,209
Total otros ingresos de operaciones	1,237,882	(24,014)	1,261,896	671,207	4,758	585,931
Gastos generales y administrativos	17,563,737	0	17,563,737	11,217,691	2,150,437	4,195,609
Egresos compañías afiliadas	3,304,033	(24,014)	3,328,047	3,304,033	12,007	12,007
Utilidad en operaciones	17,946,970	0	17,946,970	18,396,814	(195,867)	(253,977)
Costos de financiamientos, neto:						
Intereses ganados sobre depósitos a plazo fijo y financiamiento	108,291		108,291	1,284	0	107,007
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(2,174,756)		(2,174,756)	(2,145,133)	0	(29,623)
Intereses pagados sobre bonos	(948,730)		(948,730)	(307,435)	0	(641,295)
Amortización de costo de emisión de bonos	(188,011)		(188,011)	(188,011)	0	0
Total de costos financieros, neto	(3,203,206)	0	(3,203,206)	(2,639,295)	0	(563,911)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	14,743,764	0	14,743,764	15,757,519	(195,867)	(817,888)
Impuesto sobre la renta	1,401,089		1,401,089	1,401,089	0	0
Utilidad neta	13,342,675	0	13,342,675	14,356,430	(195,867)	(817,888)
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al inicio del año	68,715,679		68,715,679	61,784,474	(1,850,141)	8,781,346
Dividendos declarados	(3,600,000)		(3,600,000)	(3,600,000)	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	78,458,354	0	78,458,354	72,540,904	(2,046,008)	7,963,458

CERTIFICACION

BANISTMO INVESTMENT CORPORATION 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 31 de Diciembre de 2013 el saldo de los Bonos Emitidos y en Circulación era de USD10,954,281.25 y que los mismos estaban garantizados según el detalle que a continuación presentamos:

Bonos emitidos y en circulación	USD10,954,281.25
Cobertura requerida	<u>125%</u>
Monto requerido en garantía	USD13,692,851.56

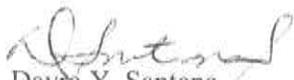
Garantía

- 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	
Total de Hipotecas		USD14,775,000.00
- Cuenta Ahorro HSBC Bank		<u>200,628.24</u>
Total de Garantía		USD14,975,628.24
Excedente en garantía		<u>USD 1,282,776.68</u>

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

EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 17 de Enero de 2014.


Dayra Y. Santana
Firma Autorizada


Vicente Gutiérrez
Firma Autorizada



BGT

BG Trust,
Inc.

14(302-04)008-19

15 de Enero de 2014

Señores
SUPERINTENDENCIA DEL 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 las emisiones de bonos por la suma de US\$7,500,000.00 y US\$10,000,000.00 realizadas por **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.**, por este medio certificamos que al 31 de diciembre de 2013, 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.


Sofia de Peng
Subgerente


Valerie Voloj
Gerente

SP/VV/hm





BGT

BG Trust,
Inc.

14(302-04)009-19

15 de Enero de 2014

Señores
SUPERINTENDENCIA DEL 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:

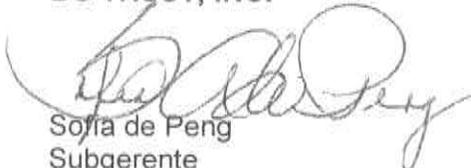
En nuestra condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la emisión pública de bonos por **US\$40,000,000.00** realizada por **Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA)** por este medio certificamos que al 31 de diciembre de 2013, formaban parte del mencionado fideicomiso los siguientes 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 ciertos 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.
3. Endoso de las pólizas de seguro sobre los bienes inmuebles hipotecados.

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

Atentamente,

BG TRUST, INC.


Sofia de Peng
Subgerente


Valerie Voloj
Gerente

SP/VV/hm



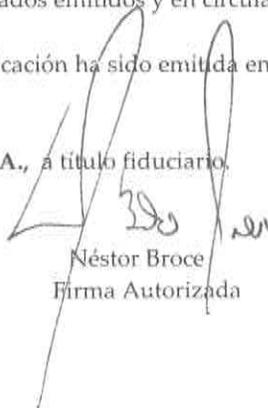
CERTIFICACIÓN
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.
BONOS CORPORATIVOS ROTATIVOS
US\$20.000,000.00

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 y uno (31) de diciembre de 2013 el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía, asciende a Dieciséis Millones Trescientos Veintiocho Mil Doscientos Cincuenta Dólares con 00/100 (US\$ 16,328,250.00) de la Serie A, B, C, D, E y F (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 y tres (33) fincas propiedad de la Emisora y sobre cuatro (4) 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; (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; (v) Escritura Pública No. 23,573 de 2 de octubre de 2012, adicionada mediante Escritura Pública No. 24,708 del 11 de Octubre de 2012, inscritas a la Ficha No. 495741 y Documento No. 2283520 de la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá; y, (vi) Escritura Pública No. 25, 367 de 18 de septiembre de 2013 adicionada mediante Escrituras Públicas No. 26, 849 de 3 de octubre de 2013 y No. 28, 476 de 17 de octubre de 2013, inscritas a la Ficha No. 495741 y Documento No. 2492726.
2. La cesión de las indemnizaciones provenientes de la póliza de seguro No. 01-01-119539-15 de Cía. Internacional de Seguros, S.A.
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 20 de enero de 2014.

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.



Néstor Broce
Firma Autorizada



Marielena García Maritano
Firma Autorizada

CERTIFICACIÓN

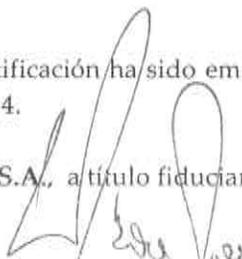
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.
BONOS CORPORATIVOS ROTATIVOS
US\$45.000,000.00

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 Cuarenta y Cinco Millones de Dólares con 00/100 (US\$45.000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 277-12 de 14 de agosto de 2012 y Resolución No. 404-12 de 5 de diciembre de 2012; por este medio, certifica que al treinta y uno (31) de diciembre de 2013 el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía, asciende a Once Millones Seiscientos Mil Dólares con 00/100 (US\$ 11,600,000.00) de la Serie A, B y C (en adelante los "Bonos Garantizados") y que los bienes del fideicomiso son los siguientes:

1. Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Fideicomiso de Garantía sobre una (1) finca de propiedad de Viviendas Funcionales S.A., según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá mediante Escritura Pública No. 31,909 de 21 de diciembre de 2012, adicionada mediante Escritura Pública No. 396 de 3 de enero de 2013, ambas inscritas el 4 de enero de 2012, en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 561055 y Documento 2313340.
2. La sumatoria del valor de mercado de la finca dada en hipoteca del punto 1 cumple 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.
3. Bienes consistentes en sumas de dinero en efectivo por el monto de cien dólares con 00/100 (US\$100.00).

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 20 de enero de 2014.

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.



Nestor Broce
Firma Autorizada



Marielena García Maritano
Firma Autorizada

