INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL
FORMULARIO IN-A
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR: Unión Nacional de Empresas, S. A. (UNESA)

VALORES QUE HA REGISTRADO: Acciones comunes de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA). Valores Comerciales Negociables (VCN's) y bonos corporativos de la empresa subsidiaria Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA).

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

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

I. PARTE

I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo

La sociedad denominada Unión Nacional de Empresas, S.A., que comercialmente se identifica como UNESA, fue constituida mediante la Escritura Pública Número 4187 del 2 de Agosto de 1974, otorgada ante la Notaría Quinta del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita en el Registro Público, Sección de Personas Mercantil al tomo 1072, folio, 304, asiento 119,212 "B" y actualizada en la Sección de Micropelículas, Ficha 28705, Rollo 1439, Imagen 0025, y reformada mediante Escritura Pública Número 3444 del 10 de junio de 1993, otorgada ante la Notaría Segunda del Circuito Notarial de Panamá, inscrita en el Registro Publico, Sección de Micropelículas (Mercantil) a la Ficha 28705, Rollo 11442, Imagen 0113, y reformada mediante Escritura Pública Número 3886 del 9 de mayo de 1996, otorgada ante la Notaría Duodécima del Circuito Notarial de Panamá, inscrita en el Registro Público, Sección de Micropelículas (Mercantil) a la Ficha 28705, Rollo 49866, Imagen 0087.

B. Pacto Social y Estatuto

1. **No hay estipulaciones con uno o más de sus directores o dignatarios, en los cuales tengan intereses, de forma directa o indirecta.**

Vía España y Calle 50 · Apdo. 0823-05416 Panamá, Rep. de Panamá · Tel.: 302-5433 Fax: 263-6547

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

C. Descripción del Negocio

UNESA es dueña del 100% de las acciones de las siguientes empresas subsidiarias que desarrollan diferentes actividades económicas y de servicios, a saber:

Construcción y Venta de Viviendas
Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. conocida como SUCASA, es la empresa más antigua del grupo dedicándose desde el año de 1967 a la construcción y venta de viviendas, concentrándose en el desarrollo de proyectos para familias de ingresos medios y bajos. En el año 2009 la actividad de venta de viviendas representó el 57.65% del total de los ingresos de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2009, el total de activos que reflejaba dicha actividad era de B/. 106,418,000. y los pasivos acumulados a esa fecha sumaban B/. 35,987,000.

Centro Comerciales
SUCASA también se dedica a invertir en el desarrollo de Centros Comerciales para su alquiler a terceros. Esta actividad se inició en el año de 1980 con la construcción de pequeños Centros Comerciales en algunas de las urbanizaciones que desarrollaba SUCASA, con el fin de promover la instalación de negocios que complementaran los servicios requeridos por los residentes. En la medida que se incrementaron los proyectos de viviendas, y como parte de una estrategia de diversificación, se construyeron nuevos Centros Comerciales para alquilar sus locales como una

actividad productiva adicional. En la actualidad somos dueños de diez Propiedades Comerciales con un área de locales comerciales disponibles para alquilar que representan 24,685.07 metros cuadrados, y con un porcentaje de ocupación de 99.1% al 31 de diciembre del 2009. En el año 2009 los ingresos por los alquileres de los Locales Comerciales representaron el 1.65% de los ingresos totales de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2009 el total de activos que reflejaba dicha actividad era de B/. 8,925,000. y los pasivos sumaban B/. 1,804,000.

Financiera

Inversiones SUCASA, S.A. opera desde el año de 1970 la Central de Préstamos INCASA (anteriormente Financiera INCASA), dedicándose inicialmente al financiamiento de los abonos iniciales de los clientes compradores de las viviendas de SUCASA que así lo requerían. Con el transcurrir del tiempo los bancos hipotecarios fueron aumentando los porcentajes del valor de las viviendas que financiaban a los clientes, por lo que INCASA se ha concentrando en los últimos años al otorgamiento de préstamos personales. A partir del año 2005, se han otorgado préstamos hipotecarios para atender las necesidades de clientes de SUCASA, además de financiamientos comerciales para clientes que compran equipos a COAMCO. Actualmente la financiera opera cinco sucursales en la ciudad de Panamá y sus alrededores, además de una ubicada en la ciudad la Chorrera. En el año 2009 los ingresos por financiamientos representaron el 1.07% de los de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2009 el total de activos de dicha actividad era de B/. 6,770,000. y los pasivos sumaban B/. 204,000.

Zona Procesadora

Inmobiliaria SUCASA, S.A. promueve en el sector de Ojo de Agua el desarrollo de una Zona Procesadora para la Exportación denominada PANEXPORT, constituida bajo los incentivos que otorga la ley número 25 del 30 de noviembre de 1992. PANEXPORT inició operaciones en el año de 1995 y hasta la fecha se han construido trece galeras, con un área total de 19,071 metros cuadrados, las cuales se alquilan a empresas que se dedican al ensamblaje o procesamiento de productos para la exportación. Al 31 de diciembre del 2009 el porcentaje de ocupación en PANEXPORT era del 78%. En el año 2009 los ingresos totales de la Zona Procesadora para la Exportación de Ojo de Agua representaron el 1.0349% de los ingresos totales de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2009 el total de los activos que reflejaba dicha actividad era de B/. 6, 542,000. y los pasivos sumaban B/. 2,110,000.

Venta y Alquiler de Equipos de Construcción

COAMCO, que actualmente opera bajo la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. se dedica, desde el año 1990, al alquiler de equipo pesado y liviano para la construcción. Incursionamos en esta actividad considerando la gran cantidad de equipos que teníamos disponible el cual no era utilizado por la empresa debido, a que como resultado de la grave crisis política y económica que afectó al país durante los años de 1987 a 1989, el desarrollo de nuestros proyectos de viviendas estaba paralizados.

A partir del año 1996 la empresa amplió la gama de equipos disponibles para alquilar y decidió dedicarse también a su venta, para lo cuál se obtuvo la representación de varios fabricantes internacionales. En el año 2009 los ingresos correspondientes a

alquiler y venta de equipos representaron el 14.23% del total de los ingresos de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2009 el total de activos que se reflejaban en dicha actividad eran de B/. 19,929,000. y los pasivos sumaban B/. 14,966,000.

Restaurantes

UNESA es dueña del 99.53% de las acciones de Caribbean Franchise Development Corporation, empresa que tiene la representación de la franquicia de los restaurantes Friday´s para operar en la República de Panamá. Como resultado de una estrategia de diversificación de actividades iniciada en 1990 por UNESA, y basados en los beneficios que ofrecía la ley número 8 para la promoción de las actividades turísticas aprobada en el año de 1994, se decidió incursionar en el negocio de hospitalidad mediante la operación de restaurantes y hoteles.

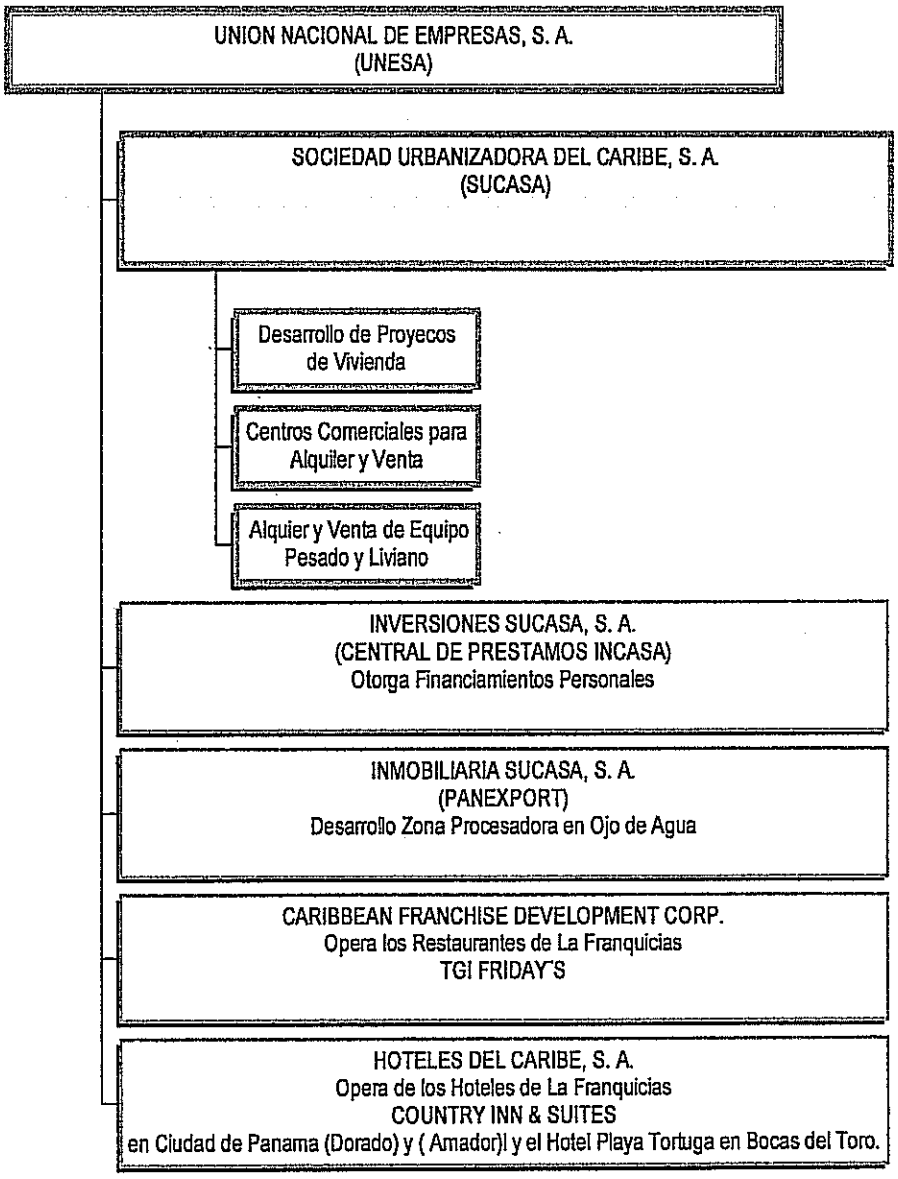
En julio de 1995 inició operaciones el primer restaurante Friday´s ubicado en el sector de Marbella del barrio de Bellavista. En septiembre de 1997 abrió sus puertas el segundo ubicado en el sector de El Dorado. En agosto del año 2001 abrimos en Amador el tercer restaurante Friday´s. En Febrero del año 2003 inauguramos el cuarto restaurante establecido en Panamá, ubicado en el Centro Comercial Los Pueblos #1. El 12 de septiembre de 2006 inauguramos nuestro quinto restaurante en la ciudad de David, Provincia de Chiriquí, convirtiéndose en nuestro primer restaurante fuera del àrea metropolitana de la cuidad de Panamá.

Durante el año 2009 los ingresos de Caribbean Franchise Development Corp. representaron el 12.265% de los ingresos totales de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2009 el total de los activos reflejados en esta actividad eran de B/. 8,714,000. y los pasivos sumaban B/. 3,450,000.

Hotelería

Hoteles del Caribe, S.A. tiene la representación para la operación en la República de Panamá de los hoteles de la cadena norteamericana Country Inns & Suites. El primer hotel, ubicado en el sector de El Dorado, inició operaciones en el mes de noviembre de 1997 en el mismo edificio donde opera un restaurante Friday´s. El segundo hotel que está ubicado en el sector de Amador, donde también funciona un restaurante Friday´s, inició operaciones en el mes de septiembre del año 2001. En el mes de junio del año 2008 inició operaciones el Hotel Playa Tortuga, ubicado en la Isla Colón, en Bocas del Toro. Este hotel opera bajo la cadena de Country Inns & Suites. En el año 2009 los ingresos de Hoteles del Caribe, S.A. representaron el 11.50% de los ingresos totales de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2009 el total de los activos reflejados en esta actividad era de B/. 22,524,000. y los pasivos sumaban B/. 13,391,000.

D. Estructura Organizativa



E. Propiedades, Plantas y Equipos

Las propiedades, plantas y equipos netos de Grupo UNESA es de B/.59.4 millones al 31 de diciembre de 2009, menor que en diciembre 2008 que terminó en B/.65.4 millones, esto representa una baja del 9.22%. Esta disminución refleja principalmente una reducción en los equipos que manteníamos en inventario en nuestra unidad de Alquileres y Venta de Equipos. Entre los principales activos fijos que se presentan tenemos:

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

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

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

Locales comerciales: Tienen en su haber principalmente los locales comerciales de los Portales, Cerro Viento ubicados en Cerro Viento, y locales comerciales ubicados en las urbanizaciones de vivienda de los Nogales en Mañanitas y la Siesta en Tocumen; un local ubicado en el Centro Comercial El Dorado; locales comerciales de Plaza Mayorca I y II, ubicados en Ojo de Agua San Miguelito; Edificio y Patio de Contenedores alquilado a Panalpina, en Ojo de Agua de San Miguelito; un Centro Comercial en Río Abajo; y un edificio ubicado en la esquina de calle 49 y Avenida Federico Boyd alquilado al restaurante "Rhinos".

Restaurantes: Sus principales activos son las instalaciones en los cinco restaurantes ubicados en Marbella, Los Pueblos, Amador, Dorado y David.

Zona Procesadora: Sus principal activo son las galeras e instalaciones de Panexport, ubicadas en el sector de Ojo de Agua en San Miguelito.

Financiera: Su principal activo es un local comercial para uso de sucursal en el Centro Comercial La Doña.

F. Investigación y Desarrollo

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

G. Información sobre Tendencias

Durante el año 2009 el Producto Interno Bruto reflejó un crecimiento del 2.4% el cuál fue afectado negativamente por la situación económica internacional. El crecimiento del PIB en el año 2009 fue moderado al compararlo con los resultados de los últimos 5 años, considerando que en el año 2005 el PIB creció en 7.2%; en el 2006 en 8.5%; en el 2007 en 12.1% y en el 2008 en 10.7%. Sin embargo, la economía Panameña mostró gran fortaleza al ser una de las pocas que obtuvo resultados positivos durante el año 2009. El crecimiento económico durante el año 2009 fue impulsado por el consumo doméstico, el crecimiento en la producción agropecuaria, la cría de ganado vacuno y aves de corral, las minas y canteras, la construcción, electricidad y agua, comercio al por menor, restaurantes, las telecomunicaciones, enseñanza, salud privada y otros servicios comunitarios. El crecimiento del PIB en el año 2009 fue afectado negativamente por las actividades relacionadas con el sector externo como son; los puertos, el transporte aéreo, el turismo, el Canal de Panamá, la Zona Libre de Colón y las exportaciones de frutas no tradicionales. Durante el año 2009 los sectores que mostraron un mayor crecimiento económico fueron: la Construcción con un crecimiento del 4.6%; las actividades de Minería relacionadas con la construcción crecieron en 4.9%; Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones que aumentaron en 8.3%; Suministro de Electricidad Gas y Agua en 7.1%, y Hoteles y Restaurantes que se incrementaron en 2.0%.

El crecimiento en la Construcción refleja el desarrollo de proyectos inmobiliarios comerciales y de infraestructura que se continúan construyendo, como son: los proyectos hidroeléctricos; la segunda fase de la Cinta Costera; la expansión de los puertos, la ampliación y rehabilitación de la infraestructura vial y los trabajos de excavación en seco y de dragado para la expansión del Canal de Panamá. La actividad de Hoteles y Restaurantes refleja principalmente un crecimiento en los servicios de los restaurantes que se incrementaron en 4.3%. La actividad de Transporte y Telecomunicaciones, refleja el crecimiento en la actividad las empresas de telecomunicaciones relacionados con los servicios de telefonía celular, servicios de internet y llamadas internacionales.

Según información suministrada por la Contraloría General de la República el valor agregado de la actividad construcción se ha estado contrayendo a partir del mes de agosto del año 2008, resultado de la crisis económica internacional. Afortunadamente en nuestro país los bancos locales mantuvieron los créditos otorgados para el financiamiento de los proyectos que estaban desarrollándose por lo que la actividad mostró resultados positivos durante el año 2009. Sin Embargo, se proyecta que la actividad de construcción se contraiga en 5% durante el año 2010 basado en el desempeño de los permisos de construcción aprobados en el año 2009. Los permisos

de construcción durante el año 2009 se redujeron en 0.6% en la ciudad de Panamá; la producción de cemento bajó en 2.0% y la de concreto disminuyó en 10.9%. La crisis económica y financiera mundial está afectando la demanda por apartamentos y viviendas de alto costo, y además los bancos están restringiendo el otorgamiento de financiamientos requeridos para el desarrollo de nuevos proyectos. La desaceleración que se está dando en la construcción está afectando negativamente la actividad de venta y alquiler de equipo pesado.
Durante el año 2009 la actividad Turística tuvo un crecimiento del 2%, impulsado principalmente por el desempeño de los servicios de restaurantes que se incrementaron en 4.3%. La actividad hotelera decreció en 0.9%, resultado de la reducción en la llegada de turistas resultado de la situación económica internacional. Según informes de la Autoridad de Turismo de Panamá (ATP) el número de visitantes en el año 2009 se incrementó en 10.8% sobre el año anterior. Se mantiene la tendencia de crecimiento positiva aunque desacelerándose, considerando que el aumento de visitantes entre los años 2007 y 2006 había sido del 19.5% y de 14.3% entre los años 2007 y 2008. El gasto Turístico acumulado registrado en el año 2009 supera en 5.3% al del año anterior. Este incremento benefició sobretodo la actividad de los restaurantes.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Al 31 de diciembre de 2009, la liquidez de la empresa presenta una razón positiva de 1.65 (activo circulante / pasivo circulante), y su capital de trabajo es positivo en B/. 29,954,703, lo cual es muy saludable, y refleja un incremento con relación a lo reportado en diciembre de 2008. La variación positiva en nuestros índices de liquidez, durante el año 2009, refleja principalmente el valor de las inversiones que mantenemos disponibles para la venta y que aumentaron por la compra de acciones y por incrementos en los precios en el mercado de Valores. Al 31 de diciembre de 2009 el valor de nuestras inversiones se incrementó en B/. 4,834,875., lo cual afectó positivamente el monto del capital de trabajo disponible.

B. Recursos de Capital

Grupo UNESA tiene a diciembre 2009 B/. 226.7 millones en total de activos, lo que representa una leve disminución de B/. 1.2 millón al compararlo con diciembre del 2008, que sumaron B/. 227.9 millones. Aunque el valor total de los activos no ha tenido mayores deferencias entre un año y otro, el desglose si ha variado reflejando los resultados de los negocios durante el año 2009 y las expectativas que tenemos para el año 2010. La actividad de venta de viviendas aumentó durante el año 2009 y se prevé continuará haciéndolo durante el próximo año, por lo que se ha incrementado tanto nuestros inventarios de viviendas terminadas como el valor de nuestras construcciones en proceso, las cuales en conjunto se incrementaron en B/. 7.3 millones al 31 de diciembre de 2009. Por otro lado, y como ya mencionamos anteriormente, el valor de nuestros inventarios de equipos disponible para alquiler y/o venta se redujo

en B/. 6.0 millones durante el año 2009, reflejando la desaceleración que tuvo dicha actividad durante el año 2009.

Los pasivos totales terminaron en B/. 113.1 millones al 31 de diciembre de 2009, reflejando una reducción B/. 9.5 millones (7.77%) sobre el año anterior. Esta situación refleja la implementación de la estrategia financiera adoptada por la empresa como resultado de la crisis financiera internacional que vivimos a partir de finales de año 2008. Decidimos no realizar nuevas inversiones y utilizar nuestros excedentes de liquidez para cancelar obligaciones pendientes. Como resultado de esta estrategia, durante el año 2009 se redujo en B/. 1.3 millones el saldo de Bonos pendientes por pagar. El monto de los arrendamientos financieros disminuyeron en B/. 1.3 millones, y se abonaron B/. 5.13 millones a las cuentas que teníamos pendientes por pagar .

La razón deuda/patrimonio para diciembre 2009 fue de 1.00 comparado favorablemente con diciembre 2008, cuando se estableció en 1.17. Esto se debe a la reducción de las deudas como ya mencionamos, y por el aumento de B/.8.3 millones en el patrimonio de la empresa resultado del incremento en las utilidades retenidas y la valorización de nuestras inversiones.

C. Resultado de las Operaciones

Los ingresos totales del grupo UNESA para el año 2009 ascendieron a la suma de B/. 80,510,884, muy similares a los del año anterior que fueron de B/. 80,246,127. Estos resultados son positivos considerando la desaceleración económica que nos afectó durante el año 2009. Además, resultado de la crisis financiera que se dio a finales del año 2008, nuestra empresa tomó la decisión estratégica de mantener los ingresos a toda costa con el fin de asegurar los niveles de liquidez requeridos para el pago de todos nuestros compromisos y la operación de la empresa.
Las utilidades netas, después de impuestos para el año 2009 ascendieron a B/. 6,674,491, lo cual representó una reducción del 13.97% al compararlas con las del año anterior que fueron de B/. 7,758,452. Durante el año 2009 nuestros márgenes consolidados de rentabilidad se redujeron en 1.24% como resultado de la desaceleración económica que afectó las actividades relacionadas con el turismo y la construcción. En nuestro caso las unidades mas afectadas por esta situación fueron los hoteles y el alquiler y venta de equipos pesados.

Inversión en acciones
Al 31 de Diciembre del año 2009 el valor de nuestras inversiones en acciones y bonos ascendieron a la suma de B/. 42,109,734, lo cual refleja un aumento de B/. 4,834,875 al compararlo con lo que teníamos registrado el año anterior. Esta situación obedece a inversiones nuevas que hemos hecho en valores locales pero sobretodo a fluctuaciones en las cotizaciones de estos valores en la Bolsa de Valores, en atención a lo requerido por la norma # 39 de las NIF's, que indica que las inversiones deben reflejarse a su valor razonable.

La totalidad de nuestras inversiones en bonos y acciones se mantienen libres de compromisos como reservas para ser vendidas en caso de requerirse, para el desarrollo de nuestros negocios o para el pago de obligaciones.

Construcción y venta de viviendas

Durante el año 2008 el número de viviendas vendidas por SUCASA fue de 978 unidades, lo cual representó una reducción sobre la cantidad vendida en el 2008, que fueron 996 unidades. Sin embargo, el valor promedio de las viviendas vendidas durante el año 2009 fue de B/. 47,444, superior al año anterior cuando el precio promedio de las viviendas vendidas ascendió a B/. 40,279. Este incremento en el valor de las viviendas vendidas durante el año 2009 tuvo un efecto positivo, tanto en los ingresos como en las utilidades. Durante el año 2009 vendimos viviendas construidas en 15 proyectos diferentes.

El valor total de nuestras ventas de viviendas en el año 2009 ascendió a la suma de B/. 46,400,000 lo cual representó un incremento del 15.6% sobre lo vendido el año anterior, que sumó B/. 40,118,000. El desarrollo de la construcción y entrega de viviendas se mejoró durante el año 2009 como resultado del enfriamiento de esta actividad a nivel nacional. Al no existir tanta demanda en el mercado, los precios de los materiales se han reducido, las entregas han mejorado y la mano de obra no ha escaceado.

La actividad de venta de viviendas tuvo una utilidad neta, después de impuestos, de B/. 4,980,000 durante el año 2009, lo cual representó un incremento del 20.79% sobre la del año 2008 que fue de B/. 4,123,000. Durante el año 2009 se mejoró el margen de rentabilidad en la actividad de venta de viviendas, resultado de la estabilización en los precios de los materiales y por las economías que se producen al incrementarse los ingresos y no aumentar los costos al mismo ritmo.

Centro Comerciales

Los ingresos recibidos durante al año 2009 por el alquiler de nuestros locales comerciales sumaron B/. 1,331,000, lo cual fue muy similar a los del año anterior que ascendieron a B/. 1,289,000. Esta situación refleja el hecho de que no hemos construido ningún nuevo Centro Comercial en los últimos años, por lo que el incremento en los ingresos refleja los aumentos que se hacen en los cánones de arrendamiento y en la ocupación de los locales existentes. Al finalizar el año 2009 manteníamos ocupados el 99% de nuestros locales comerciales, reflejando un ligero incremento sobre la de año anterior que fue del 98%.

Durante el año 2009 los Centros Comerciales tuvieron una utilidad neta de B/. 411,000, superior a la del año anterior que fue de B/. 317,000. Este incremento en la rentabilidad es el resultado de una disminución en los costos financieros al haberse reducido durante el año 2009 el monto de la deuda y las tasas de intereses.

Venta y Alquiler de Equipos

Al 31 de diciembre del año 2009 los ingresos por la actividad de alquiler y venta de equipos sumaron B/. 11,457,000, lo cual representó una caída del 33.98% sobre los del año anterior que fueron de B/. 17,355,000. La actividad de venta y alquiler de equipos ha venido disminuyendo sistemáticamente a partir del último trimestre del año 2008, resultado de la desaceleración que se está dando en la industria de la construcción en

nuestro país. Además, la venta de equipos se ha afectado al endurecerse los términos y condiciones de los bancos para el otorgamiento de los créditos requeridos por los compradores de nuestros equipos, consecuencia de la situación financiera internacional. Durante el año 2009 el 65.47% de los ingresos correspondieron a la venta de equipos y repuestos y el 34.43% fue el resultado de alquileres.
Durante el año 2009 la actividad de alquiler y venta de equipos tuvo una pérdida neta de B/. 1,103,000, comparado con el año anterior que se obtuvo una ganancia de B/. 808,000. Esta situación es el resultado de la disminución en los precios de venta de algunos equipos afectando los márgenes de utilidad, decisión tomada con miras a generar ingresos y reducir los inventarios. Además, las utilidades se afectaron por los costos financieros y otros costos generales y administrativos que no pudieron ajustarse proporcionalmente a la caída de los ingresos. Hay ciertos gastos fijos que deben mantenerse para asegurar la organización requerida para operar el negocio.

Financiera
Al 31 de diciembre de 2009, los ingresos por intereses y comisiones en créditos otorgados por nuestra financiera sumaron B/. 864,000, lo cual represento una disminución del 10.47% sobre los del año 2008, que ascendieron a B/. 965,000. La colocación de nuevos préstamos personales fue positiva, sin embargo, los préstamos comerciales se redujeron resultado de la desaceleración económica que afecta al país.
La utilidad neta acumulada por financiamientos otorgados durante el año 2009 fue de B/ 114,000, lo cual representó una reducción con relación al año anterior cuando se obtuvo una ganancia de B/. 176,000. Durante el año 2009 los ingresos fueron afectados negativamente por una reducción en las tasas de intereses y las comisiones que se cobraron, para ajustarse a la situación existente en el mercado financiero nacional. Además, como parte de la estrategia financiera que implementamos para mantener la liquidez del grupo, durante el año 2009 vendimos a una institución bancaria parte de nuestra cartera hipotecaria. En el año 2009 la cartera de préstamos de la financiera terminó con un saldo de B/. 9,771,379, reflejando una reducción del 2.18% sobre el año anterior que era de B/. 9,989,580.

Zona Procesadora
Los ingresos de la Zona Procesadora para la exportación de PANEXPORT correspondientes al año 2009 fueron de B/. 833,000, lo cual representó un aumento del 33.49% sobre los del año anterior que ascendieron a B/. 624,000. Este incremento en los ingresos refleja que en el año 2009 teníamos mas galeras disponibles para alquilar que el año anterior, considerando que en el mes de junio del año 2008 se completó la construcción de 3 nuevas galeras, con un área total de 6,000 metros cuadrados. Al 31 de diciembre de 2009 teníamos construidas 13 galeras, correspondiente a 19,071 metros cuadrados con una ocupación del 78%. La utilidad neta para el año 2009 fue de B/. 353,000 superior a la del año anterior, que ascendió a B/. 241,000.

Hotelería
Los ingresos totales de los hoteles para el año 2009 ascendieron a B/. 9,258,00, muy similares a los del año anterior, que fueron de B/. 9,340,000. Durante el año 2009 los niveles de ocupación en nuestros hoteles Country Inn & Suites en la ciudad de Panamá se mantuvieron altos; 76.5% para el ubicado en Amador y 77.5% para el

ubicado en El Dorado. Donde la ocupación se ha mantenido baja es en nuestro hotel de Playa Tortuga, ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro, donde el promedio del año fue de 30.5%. La actividad turística en Bocas del Toro ha sido afectada negativamente por la situación económica internacional y por la reducción de los vuelos a partir del mes de septiembre de 2009, debido a los trabajos de ampliación y mejoras que se realizan en el aeropuerto. Durante el año 2009 la operación de los hoteles produjo una utilidad neta de B/. 1,256,000, lo cual representó una disminución del 28.31% sobre las del año anterior que fue de B/. 1,752,000. Las utilidades de los hoteles se afectaron por la baja ocupación de Hotel de Playa Tortuga, que para el año 2009 reflejó una pérdida de B/. 857,982.

Restaurantes

Al 31 de diciembre del año 2009 los ingresos de la actividad de los restaurantes fueron de B/. 9,872,000, lo cual representó un incremento de 1.49%, sobre los del año anterior que ascendieron a B/.9,727,000. Las utilidades netas de los restaurantes para el año 2009 sumaron B/. 613,000, lo cual representó un incremento del 23.58% sobre las del año anterior, que fueron de B/. 496,000. El incremento en las utilidades refleja una mejoría en los márgenes operativos y la eliminación de las pérdidas que ocasionaba la operación de los restaurantes Friday´s de Colombia. En diciembre del año 2009 vendimos nuestra participación en la empresa Franquicias Latinoamericanas, S.A. que operaba tres restaurantes en la Ciudad de Bogotá. La operación de los restaurantes en Colombia no era rentable, sobre todo por las fluctuaciones en la cotización de la moneda, lo cual afectaba los resultados de la actividad de restaurantes. Además, nuestra empresa garantizaba obligaciones de los restaurantes de Colombia, las cuales eliminamos con la venta de nuestra participación, lo cual consideramos conveniente para eliminar riesgos que pudieran afectar la liquidez del grupo.

D. Análisis de Perspectivas

A partir del mes de agosto del año 2008 los indicadores están reflejando una desaceleración en el crecimiento económico de nuestro país. Esta situación es el resultado del desempeño de la economía mundial que ha continuado deteriorándose. La contracción de la demanda internacional está afectando las exportaciones de bienes y servicios de nuestro país como lo son; los puertos, transporte, turismo, tránsitos por el Canal, la Zona Libre y las exportaciones de frutas no tradicionales.

Según información suministrada por la Contraloría General de la República durante el año 2009 el Producto Interno Bruto creció en 2.4%. Este crecimiento es el más bajo de los últimos cinco años, pero positivo si lo comparamos con el resto de las economías de nuestros países Latinoamericanos.

Para el año 2010 se proyecta una recuperación de la economía con un crecimiento del PIB que se estima en 4%. Se espera que durante el año 2010 las exportaciones de bienes y servicios, que es el componente más importante de la demanda agregada y elemento clave de su crecimiento, aumenten en una tasa anual de crecimiento compuesto del 4.9%. La formación de capital fijo deberá incrementarse sustancialmente debido a la expansión del Canal de Panamá y otras obras

importantes de infraestructura que desarrolla el Gobierno Nacional. Se proyecta que el consumo domestico continuará incrementándose en el año 2010.

La recesión global también está impactando negativamente a la industria financiera panameña. El crédito bancario se ha restringido y los intereses han aumentado incrementando los costos financieros. Como resultado de esta situación se afectará el consumo y el desarrollo de nuevos proyectos de inversión.

Según las proyecciones preliminares de de INDESA, para el año 2010 el crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) se incrementará al 4%. El consumo privado crecerá en el año 2010 en 3.5%; la formación de Capital Fijo en 19.3%; y las exportaciones de bienes y servicios en 3.6%. Se estima que el Índice de Precios al Consumidor (IPC) crecerá alrededor del 3.5% y la tasa de desempleo total se ubicará en el 6.7%.

Para el año 2010, y basados en los permisos de construcción otorgados el año anterior, se proyecta que la actividad se contraerá en 5%. Sin embargo, es necesario destacar que si bien las construcciones del sector privado disminuirán en el año 2010 las del sector público se incrementará en una forma importante, consecuencia de los trabajos que se realizan en la ampliación del Canal de Panamá y el desarrollo de obras de infraestructuras anunciadas por el Gobierno Nacional. Esta situación debe beneficiar positivamente a la actividad de construcción para a finales del año 2010 y durante el 2011.

La actividad turística que tuvo un crecimiento del 2% durante el año 2009, se recuperará durante el año 2017 con un incremento estimado del 7%, consecuencia de la reactivación que se proyecta en la economía mundial.

El crecimiento del PIB del 4% proyectado para el año 2010 es positivo considerando que indica que la economía se está recuperando de la caída del año 2009, cuando el PIB solo creció en 2.4%.

El 96% de los ingresos del Grupo UNESA, provienen de la venta de viviendas, alquiler y venta de equipos, hoteles y restaurantes, actividades que están relacionadas con la construcción y el turismo. Por lo tanto nuestros resultados pueden ser afectados por el desempeño de la industria de la construcción y el turismo a nivel nacional. Sin embargo, proyectamos un crecimiento positivo para el año 2010, considerando que parte de estos resultados corresponden a actividades que se desarrollaron durante al año anterior.

Es importante destacar que las proyecciones de Ingresos y Utilidades que estamos presentando para el año 2010, son estimaciones que pueden afectarse de no darse las ingresos proyectados en las diferentes actividades resultado de cambios en las tendencias económicas; restricción de los mercados; incremento de costos; demoras en desarrollar los proyectos; limitaciones en los financiamientos; incremento de la competencia, y otras situaciones no contempladas al preparar nuestras proyecciones.

Considerando los resultados obtenidos durante el año 2009 y las perspectivas de crecimiento económico que se proyectan a corto plazo, estimamos que para el año 2010 los ingresos totales del Grupo UNESA ascenderán a la suma B/. 99,553,000, lo cual representaría un incremento del 23.68% sobre los del año anterior. Los ingresos que reflejarán mayor crecimiento durante el año 2010 serán los de la unidad de Alquiler y Venta de Equipos y de Vivienda.

La utilidad neta antes de impuestos para el año 2010 estimamos que podría ser de B/. 10,730,000, lo cual representaría un incremento del 31.78% sobre la del año 2009.

La reducción en las pérdidas estimadas para la actividad de Alquiler y Venta de Equipos y las utilidades de la unidad de Vivienda, son los elementos que proyectamos tendrá mayor efecto en el aumento del total de las utilidades antes de impuestos.
La utilidad neta después de impuestos proyectada para el año 2010 dependerá de los resultados individuales de las diferentes unidades de negocios, considerando que algunas de las actividades que realizamos cuentan con algunos beneficios fiscales, como lo son las ganancias de los hoteles que funcionan en Zonas Turísticas especiales y las actividades de la Zona Procesadora para la Exportación que están exentas del pago de impuestos sobre la renta. Además, dependerá del impacto que tengan las reformas fiscales aprobadas mediante la Ley 8 de 15 de marzo de 2010, y su reglamentación. Tomando en cuenta esta situación, y las variantes en los ingresos de las actividades que cuentan con beneficios fiscales, la utilidad neta después de impuestos para el año 2010 la proyectamos en aproximadamente B/. 8,584,000.

Construcción y Venta de Viviendas
Para el año 2010 estimamos que nuestros ingresos por ventas de viviendas serán de B/. 57,613,000, lo cual representaría un incremento del 23.85% sobre los del año anterior. Estos ingresos reflejan las viviendas entregadas, las cuales corresponden generalmente a viviendas vendidas durante el año corriente y el anterior. Con fecha 25 de agosto de 2009 el Gobierno emitió el Decreto Ejecutivo No. 55, por medio del cual se creó el programa denominado Fondo Solidario de Vivienda. Mediante este programa el Estado otorga al comprador un aporte de hasta B/. 5,000, para la adquisición de una vivienda nueva cuyo valor no exceda los B/. 30,000. La creación del mencionado fondo produce el efecto de reducir el valor de la deuda del comprador y consecuentemente el monto de la hipoteca y el pago de las mensualidades, situación que ha tenido un efecto muy positivo en la demanda por nuestras viviendas de interés social que actualmente construimos en tres proyectos.
En el año 2010 estaremos desarrollando diez urbanizaciones y un complejo de Edificios, con valores de venta entre los B/. 24,000 y hasta B/. 128.400 por unidad de vivienda. El 91% de los proyectos que construiremos corresponderán a viviendas con precios inferiores a los B/. 80,000, manteniendo nuestro enfoque en atender las necesidades de las familias de ingresos medios-bajos. Durante el año 2010, estaremos construyendo 4 urbanizaciones en un desarrollo urbanístico, de más de 300 hectáreas, que hemos denominado "Ciudad del Lago". Los proyectos de vivienda que construiremos durante el año 2010 estarán ubicados en la ciudad de Panamá; en el sector de la 24 de Diciembre; las Cumbres; Pacora y en la Chorrera.
Proyectamos que los márgenes de rentabilidad de nuestras viviendas mejorarán durante el año 2010, resultado de la estabilización en los costos de los materiales que se está dando consecuencia de la desaceleración económica mundial y que está afectando el desarrollo de la industria de la construcción.
Para asegurar mantener a mediano plazo los ingresos de la unidad de vivienda, estamos gestionando la compra de tres nuevos terrenos; dos para desarrollar proyectos urbanísticos y uno para construir Edificios.
Las utilidades en operaciones para la venta de viviendas, y que no incluyen los gastos indirectos, los proyectamos en B/.7,981,000 para el año 2010, resultado del incremento en la entrega de viviendas y por la mejoría en los márgenes de rentabilidad.

Equipos

La actividad de Alquiler y Ventas de Equipos se afectó negativamente debido a la contracción que se está dando en la industria de la construcción. Al reducirse la construcción de proyectos de viviendas de niveles altos se efecto la demanda por equipos, situación que además ha incrementado la competencia, al quedar las promotoras con equipos ociosos disponibles para ofrecer a terceros en venta o alquiler. También, como resultado de la disminución que se está dando en la actividad de construcción, se han endurecido las condiciones que ofrecen los bancos para el financiamiento de la compra de nuevos equipos pesados, lo cual afecta nuestras ventas. Hemos actualizado el nivel de equipos que debemos mantener en inventario y en base a ello promoveremos la venta de los excedentes y controlaremos las compras de nuevos equipos a fin de reducir los costos financieros.

Sin embargo, para mediados del año 2010 se proyecta que se incrementarán los trabajos de ampliación del Canal, lo cual requerirá la contratación de gran cantidad de equipos y maquinarias especializadas. Considerando que representamos reconocidas líneas de equipos, sobretodo europeas, consideramos que estamos bien posicionados para beneficiarnos de la demanda que se producirá al intensificarse los trabajos de ampliación del canal. Además, para finales de año se deben estar desarrollando algunos proyectos del plan de inversiones públicas anunciado por el gobierno nacional para los años 2010-2014.

Para ser más efectivos en la captación de las oportunidades de nuevos negocios que se presentarán durante el año 2010, hemos reestructurado nuestro departamento de ventas de equipos para hacerlo más profesional.

Basados en las situaciones indicadas anteriormente para el año 2010, estamos proyectando una recuperación importante en la actividad de Venta y Alquiler de Equipos. Estimamos que los ingresos por venta y alquiler de equipos para el año 2010, serán de aproximadamente B/. 18,377,000, lo cual de lograrse representaría una recuperación importante sobre los de año 2009 que ascendieron a B/. 11,475,000.

La pérdida neta, para la actividad de alquiler y venta de equipos la proyectamos en B/. 37,000, lo cual sería una mejoría apreciable sobre el año 2009, cuando la pérdida reportada fue de B/. 1,103,000.

La actividad turística y el crecimiento económico, continuará beneficiando el consumo de nuestros restaurantes Friday`s. Para el año 2010 estimamos que los ingresos de nuestros restaurantes serán de B/. 10,193,000 lo cual representará un incremento del 3.25% sobre los del año anterior. Este aumento refleja los ingresos proyectados para los cinco restaurantes que operamos en la República de Panamá. Estamos contemplando la construcción de un nuevo restaurante Friday´s, en la Ciudad de Panamá.

La utilidad en operaciones, la cual no incluye los gastos indirectos, para los restaurantes que operamos en Panamá la estimamos en B/. 747,000 para el año 2010, menores a las del año anterior.

Durante el año 2010 realizaremos trabajos de remodelación en el restaurante Friday´s ubicado en el Dorado, los cuales financiaremos con los excedentes del flujo de caja de los restaurantes. Estos trabajos debemos realizarlos en nuestros restaurantes para adecuarlos a la nueva imagen que quiere proyectar la franquicia Friday¨s a nivel

mundial. La utilidad en operaciones se afectará por estos costos y por el hecho de que el restaurante permanecerá cerrado por varios días, lo cual afectará sus ingresos.

Hotelería

Para el año 2010 se espera una recuperación económica a nivel mundial, con lo cual se incrementará la cantidad de visitantes que llegarán a nuestro país. Como resultado de esta situación proyectamos que los niveles de ocupación de nuestros hoteles ubicados en la ciudad de Panamá se mantendrán altos. Sin embargo, la situación del hotel "Playa Tortuga", ubicado en Bocas del Toro, es diferente por ser su clientela más turística, aunque proyectamos que su ocupación mejorará al completarse la ampliación del aeropuerto de Isla Colón con lo cual se incrementarán el número de vuelos. Además, la ATP tiene a Bocas del Toro como uno de los principales destinos según su Plan de Promoción Turística. Para el mes de junio del 2010 estaremos promoviendo la contratación de vuelos tipo "chárter" con destino a Isla Colon, promovido por nuestro operador turístico; Vacatión Panamá Tours.

Durante el año 2010 continuaremos desarrollando nuestro programa de remodelación y actualización de las habitaciones de nuestros hoteles ubicados en Amador y El Dorado, lo cual financiaremos con nuestro propio flujo de caja. Además, daremos inicio a la construcción de un anexo en el Hotel de Amador con 96 habitaciones y salones adicionales, previendo un incremento en la demanda por habitaciones, resultado de la próxima apertura del Museo Gheri, el desarrollo de actividades en Howard, Ciudad del Saber, la ampliación del Canal y la anunciada construcción en el área de un nuevo Centro de Convenciones.

Los ingresos totales para nuestros hoteles proyectados para el año 2010, los estimamos en B/. 10,272,000, lo cual representará un incremento del 10.75% sobre los del año anterior.

La utilidad neta para los hoteles la proyectamos en B/. 1,145,000 para el año 2010, por debajo del año anterior. La utilidad del año 2010 se afectará por los aumentos en los salarios mínimos decretados por el gobierno, y por los incrementos en los gastos de depreciación consecuencia de las remodelaciones y mejoras que se han estado haciendo a nuestros hoteles Country Inn & Suites desde el año pasado.

Financiera

Para el año 2010 se espera una reducción en los créditos comerciales que otorgamos, consecuencia de la desaceleración que proyectamos en la actividad de construcción. La mayoría de nuestros créditos comerciales corresponden a financiamientos de los equipos que vende nuestra afiliada COAMCO. Por otro lado proyectamos un incremento en nuestra cartera de préstamos personales, sin embargo, seremos muy cautelosos en la aprobación de nuevos créditos, para mantener nuestros niveles de morosidad entre el 3% y 4%. Actualmente contamos con suficientes reservas para cubrir todas nuestras cuentas inactivas.

Proyectamos que para el año 2010 los ingresos de la "Central de Préstamos INCASA", serán de B/. 854,000 levemente inferiores a los del año anterior.

La utilidad en operaciones, la cual no incluye los costos indirectos, para la actividad de financiamientos la proyectamos en B/. 129,000 para el año 2010.

Zona Procesadora

En el año 2007 el Comité de Subvenciones y Medidas Compensatorias de la Organización Mundial del Comercio (OMC), aceptó extender hasta el año 2015 el régimen de Zonas Procesadoras para la exportación de Panamá. Con esta medida los incentivos otorgados por la ley 25 del 30 de noviembre de 1992, que quedarían sin efecto a partir del 31 de diciembre del año 2009, se mantendrán vigentes has el año 2015. Sin embargo, según lo dispuso la reforma fiscal aprobada mediante la ley 8 de 15 de marzo de 2015, las empresas que operan dentro de la Zona Procesadora estarán sujetas al pago del impuesto de dividendo.
Los ingresos totales proyectados de PANEXPORT para el año 2010 los estimamos en B/. 815,000, muy similares a los del año anterior considerando que en el año 2009 no se construyó ninguna galera nueva.
La utilidad neta para la Zona Procesadora de Exportación la proyectamos en B/. 361,000 para el año 2010, superior a la del año anterior.

Centro Comerciales
Durante el año 2009 se reestructuró administrativamente nuestra unidad de Centros Comerciales, a fin de impulsar el desarrollo de esta actividad.
Durante el año 2010 daremos inicio a la construcción de la ampliación del Centro Comercial de Plaza Mallorca, donde añadiremos de 4,000 metros cuadrados adicionales que serán alquilados al Supermercado XTRA, que actualmente ocupa el local colindante. Los ingresos de estas mejoras se reflejarán a partir del año 2011. Además, estamos diseñando la construcción del Centro Comercial de Ciudad del Lago, considerando el éxito que están teniendo los proyectos urbanísticos que desarrolla SUCASA en dicho sector.
Proyectamos que los ingresos para el año 2010 serán de B/. 1,361,000, muy similares a los del año anterior.
La utilidad neta la estimamos en B/. 590,000, superior al año anterior, considerando que los costos financieros se están reduciendo al irse amortizando la deuda.

Inversiones
Para el año 2010 tenemos presupuestado invertir B/. 22,000,000 en nuevos proyectos, a saber:
B/. 10,000,000 para compra de terrenos
B/. 2,000,000 para la ampliación del Centro Comercial Plaza Mallorca
B/. 9,000,000 para la construcción de un anexo al Hotel Country Inn & Suites ubicado en Amador
B/. 1,000,000 para compra de nuevos equipos requeridos para el desarrollo de nuestros proyectos de viviendas
Estas inversiones serán financiadas mediante las emisiones de VCN's y bonos, que serán colocados a través de la Bolsa de Valores y suscritas por algunos bancos de la localidad e inversionistas privados.

El cumplimiento de nuestras proyecciones dependerán de que el entorno económico sea favorable y que logremos los resultados previstos para las diferentes actividades de negocios. Reiteramos que las estimaciones que hemos presentado deben considerarse como la visión que tiene la administración del grupo UNESA sobre la tendencia de los negocios para el año 2010 y no como metas específicas por lograr.

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

Las actividades de nuestra Zona Procesadora para la Exportación, PANEXPORT, están amparadas bajo la ley 25 del 30 de noviembre de 1992, que la exonera del pago de impuestos. Sin embargo, resultado de los acuerdos suscritos por nuestro país con la Organización Mundial de Comercio, estos beneficios se mantendrán vigentes hasta el año 2015. Con la aprobación de la ley No. 8 del 15 de marzo de 2010, las empresas nacionales que estén ubicadas dentro de una Zona Libre deberán pagar como impuesto el 10% de los dividendos que distribuyan. Cuando se trate de empresas extranjeras que generan ingresos gravables en la República de Panamá, deberán pagar como impuesto el 5% de los dividendos que distribuyan.

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

En el mes de diciembre de 2009 se vendió la totalidad de nuestra participación en la operación de los restaurantes Friday´s que operan en Colombia. Esta operación no era rentable y el Grupo UNESA garantizaba obligaciones bancarias de dichos restaurantes por un monto de B/. 1,250,000. Con la venta de nuestra participación en Colombia se nos liberará en un plazo de 3 años las garantías otorgadas. Además, Franquicias Latinoamericanas, S.A., que es la empresa que opera los restaurantes en Colombia, tiene obligaciones pendientes por pagar a empresas del Grupo UNESA por un monto de B/. 795,000, las cuales serán canceladas mediante la entrega de acciones preferidas de dicha empresa. Al completarse la liberación de las garantías del Grupo UNESA, sobre obligaciones bancarias de los restaurantes Friday´s en Colombia, las acciones preferidas serán devueltas sin ningún valor.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS Y EJECUTIVOS

Ing. Guillermo E. Quijano Jr.

PRESIDENTE
Panameño
Fecha de nacimiento: 13 de febrero de 1939
Apartado Postal: 0823-05416
Panamá, Rep. de Panamá
Teléfonos: 302-5433
Ingeniero Civil
Universidad de Santa Clara, California.
Presidente de Productos Panameños, S.A.
Presidente Banco Panamá
Director Empresa General de Inversiones, S.A.

Dr. Raúl Orillac

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

Lic. Francisco José Linares B.

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

Ing. Guillermo E. Quijano Durán

TESORERO
Panameño
Fecha de nacimiento: 29 de diciembre de 1963
Apartado Postal: 0823-05416
Panamá Rep. de Panamá
Teléfonos: 302-5411
Ingeniero Civil
Catholic University of America, Washington, D.C.
Maestría en Administración y Finanzas
American University, Washington, D.C.

	Miembro de la directiva de la Campaña de Promoción Arquidiocesana **Director de Banco Panamá**
Lic. Juan Ventura D.	**DIRECTOR** **Panameño** **Fecha de nacimiento: 20 de febrero de 1938** **Apartado Postal: 0819-09851** **Panamá Rep. de Panamá** **Teléfono: 260-0539** **Licenciado en Administración de Empresas** **Georgetown University, Washington, D.C.**
Ing. Jaime Arosemena A.	**DIRECTOR** **Panameño** **Fecha de nacimiento: 29 de diciembre de 1938** **Apartado Postal: 0833-0193, Plaza Panamá** **Teléfono: 264-5976** **Bachiller en Ciencias** **Maestría en Ciencias y Economía.** **University of Arkansas, Arkansas**
Lic. Joseph Fidanque Jr.	**DIRECTOR** **Nacionalidad: Panameño** **Fecha de nacimiento: 28 de mayo de 1940** **Apartado Postal: 0831-00975** **Panamá Rep. de Panamá** **Teléfonos: 265-5520** **Licenciado en Economía** **Wharton School, University of Pennsylvania** **Maestría en Finanzas** **University of Southern California.** **Presidente Fidanque Hermanos e Hijos, S.A.** **Presidente de Mobilphone de Panamá, S.A.** **Director de Créditos y Servicios, S.A.** **Director de la Cía. Importadora y Exportadora de Colón, S.A.** **Director de Intelfon, S.A. de C.V.** **Director de CEAL Panamá** **(Consejo Empresario de América Latina)** **Director de la Fundación para el Desarrollo de la Libertad Ciudadana.** **Director Capitulo Local de Transparencia Internacional y BRS** **Miembro del Comité Nacional de INCAE**

Miembro de la Junta de Consultores del Programa Huntsman para Estudios Internacionales de la Escuela de Wharton, Universidad de Pennsylvania.
Presidente de Metrobank.
Director del Instituto de Gobierno Corporativo

Ing. José Roberto Quijano Durán **DIRECTOR**
Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 19 de febrero de 1967
Apartado Postal: 0823-05416
Panamá Rep. de Panamá
Teléfono: 300-3470
Ingeniero Mecánico
Wilkes College, Pennsylvania
Ingeniero Industrial
Florida Internacional University, Florida
Miembro del Comité Nacional de INCAE

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

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

Eduardo Esteban Duran Jeager	**DIRECTOR SUPLENTE** **Nacionalidad: Panameño** **Fecha de Nacimiento: 15 de febrero 1954** **Apartado Postal: 0832-00373** **World Trade Center** **Telefóno: 269-9911** **Licenciado en Derecho y Ciencias Políticas** **Universidad de Panamá** **Licenciatura Ciencias Políticas** **Florida State University** **Abogado – Abogados Mercantiles** **Miembro del Colegio Nacional de Abogados** **Miembro American Chamber of Comerce** **Miembro Association of The United States Army**
Raùl E. Delvalle H.	**DIRECTOR SUPLENTE** **Nacionalidad: Panameño** **Fecha de nacimiento: 27 de julio de 1939** **Apartado Postal. 0834-00219** **Teléfono: 269-0690** **Licenciado en Administración de Empresas** **Tulane University, New Orleans, Louisiana** **Presidente Inversiones Delvalle, S.A.** **Presidente Fundación Benéfica Lefevre** **Vicepresidente Compañia Lefevre, S.A.** **Director Grupo Medcom, S.A.**
	EJECUTIVOS:
Ing. Guillermo E. Quijano Jr.	**PRESIDENTE EJECUTIVO** **Ver sección de Directores y Dignatarios** **Es la persona que dirige, coordina y supervisa todas las actividades productivas y de apoyo que realizan las unidades del grupo UNESA.**
Lic. Francisco J. Linares B.	**VICEPRESIDENTE** **Ver sección de Directores y Dignatarios** **Es la persona responsable por el manejo financiero y administrativo del grupo UNESA.**
Ing. Guillermo E. Quijano Durán	**VICEPRESIDENTE** **Ver sección de Directores y Dignatarios** **Es la persona responsable por la promoción y desarrollo de las actividades de hospitalidad (hoteles y restaurantes).**
Ing. Miguel Sierra	**GERENTE DE VENTA -VIVIENDAS** **Ingeniero Industrial**

	Universidad Tecnológica. **Maestría en Administración de Empresas** **ULACIT** **Está a cargo del departamento que se encarga de la venta de viviendas.**
Sr. José A. Delvalle	**GERENTE ADMINISTRATIVO DE VIVIENDAS** **Técnico en Ingeniería Electrónica** **R.C.A. Institute, New Jersey** **Asesor de la Junta Directiva de la Asociación Panameña de Corredores y Promotores de Bienes Raíces (ACOBIR).** **Miembro del Consejo Nacional de Promotores de Vivienda (CONVIVIENDA).** **Es la persona responsable por los trámites de entrega y traspaso de las viviendas. Además, de atención y servicio a los clientes de vivienda.**
Ing. Enrique Asensio	**GERENTE DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO** **Ingeniero Civil** **Universidad Santa María la Antigua (USMA)** **Master en Construction Management** **University of Florida** **Está a cargo de la investigación de los proyectos de vivienda que se construyen en diferentes sectores del país, con el fin de evaluar el desarrollo y construcción de nuevos proyectos. Es responsable por la compra de terrenos para el desarrollo de nuestros proyectos de viviendas.**
Ing. Álvaro Palacios	**GERENTE DE PRODUCCIÓN** **Ingeniero Civil** **Universidad Nacional** **Post Grado en Administración de Empresas** **Universidad Santa María la Antigua (USMA)** **Es la persona responsable por la supervisión de los trabajos de urbanización, construcción de viviendas, edificios y Centros Comerciales.**
Lic. Adalberto Ferrer	**GERENTE DE RESTAURANTES** **Licenciado en Administración y Economía** **Florida State University, Florida** **Maestría en Administración de Empresas** **Nova University, Panamá** **Es la persona responsable por la administración y operación de los restaurantes de la franquicia**

	T.G.I. Friday´s que operan en la República de Panamá.
Lic. Fernando Machado	**GERENTE DE HOTELES** **Licenciado en Administración de Empresas con énfasis en Finanzas** **Texas University. Austin, Texas** **Maestría en Administración de empresas** **Nova Southeastern University** **Es la persona responsable por la administración y operación de los Hoteles de la Cadena Country Inn´s & Suites en la República de Panamá y del Hotel Playa Tortuga, en Bocas del Toro.**
Ing. José Roberto Quijano Durán	**GERENTE ALQUILER Y VENTA DE EQUIPO** **Ver sección de Directores y Dignatarios** **Está a cargo de la actividad de alquiler y venta de maquinaria y equipos para eventos y construcción.**
Lic. Raúl de la Barrera	**GERENTE DE CRÉDITO Y COBRO** **Licenciado en Finanzas** **Universidad Santa María la Antigua (USMA)** **Coordina el otorgamiento de los créditos y el cobro de las cuentas de todas las unidades de negocios** **Está a cargo de la administración y desarrollo de las actividades de la Central de Prestamos INCASA.**
Lic. Aída Michelle de Maduro	**GERENTE CENTROS COMERCIALES** **Licenciada en Administración de Empresas** **Maestría en Administración de Empresas** **Mankato State University, Minnesota, U.S.A** **Está a cargo de la promoción, alquiler y administración de los centros comerciales propiedad de UNESA, y de las galeras de la zona procesadora para la exportación de Ojo de Agua (PANEXPORT).**
Lic. Eric Herrera	**GERENTE ADMINISTRATIVO** **Licenciado en Contabilidad** **Universidad de Panamá** **Contador Público Autorizado** **Supervisa la operación contable y administrativa de todas las unidades del grupo UNESA.**
Lic. Víctor I. Espinosa	**GERENTE FINANCIERO** **Licenciado en Finanzas, USMA**

	Post grado Alta Gerencia, Universidad Latina. **Maestría Administración de Negocios.** **Universidad Latina de Panamá** **Es responsable por el manejo financiero de todas las empresas del grupo UNESA.**
Arq. José Raúl Varela	**GERENTE DE COMPRAS** **Arquitecto** **Universidad de Panamá** **Licenciado en Turismo, ULACIT** **Está a cargo de gestionar y tramitar la compra los productos, materiales, equipos, e ingredientes, requeridos para las operaciones de las empresas del grupo UNESA.**
Licda. Martha Rodriguez	**GERENTE DE RECURSOS HUMANOS** **Maestría en desarrollo del Recurso Humano** **University of Louisville/ Panamá.** **Licenciada en Psicología** **Universidad Santa María la Antigua.** **Está a cargo del reclutamiento, selección, contratación y capacitación del personal requerido por las diferentes unidades de negocios del grupo UNESA.**
Lic. Mónica Quijano de Martínez	**GERENTE DE RELACIONES PÚBLICAS** **Licenciada en Arte y Diseño** **Hood College, Maryland** **Se encarga de la decoración de las casas modelos y de la programación y desarrollo de eventos en nuestros proyectos de viviendas.**
Lic. Arisema de González	**GERENTE DE SISTEMAS** **Lic. en Ciencias Computacionales y Estadísticas** **Universidad Santa María La Antigua** **Es la persona responsable por el Departamento de Cómputo y por el desarrollo de los programas y sistemas requeridos por la empresa.**
AUDITORES:	**KPMG Peat Marwick** **Apartado Postal 0816-1089** **Panamá 5, R. de Panamá.** **Teléfono: 263-5677** **Telefax: 263-9852** **Internet: www.kpmg.com.pa** **Socio a cargo: Eduardo Choy**

COMPENSACIONES: Durante el año 2009 se pagaron a los Directores la suma de B/. 9,150 en concepto de dietas por su participación en las reuniones de la Junta Directiva de SUCASA. La dieta por reunión asciende a la suma de B/.150 y se realiza una reunión mensual, a menos que se presente una situación que afecte a la empresa y que amerite convocar una reunión extraordinaria para tratarla. Además, un ejecutivo que es también director de UNESA recibió B/. 6,000, como dietas de Caribbean Franchise (restaurantes Friday´s). Además, dos ejecutivos que son directores de UNESA, recibieron B/. 6,000 cada uno, como dietas en Hoteles del Caribe. S.A. (Country Inn´s & Suites).
A los ejecutivos se les pagó en el año 2009 la suma de B/. 1,141,017, como salarios, gastos de representación, bonificaciones y otras participaciones. La empresa tiene la política de distribuir hasta el 5% de las utilidades de la empresa entre sus ejecutivos y empleados, considerando si trabajan en unidades productivas o de apoyo.

EMPLEADOS: El promedio de empleados durante el año 2009 fue de 1,004 personas. De este total 78 trabajan en la administración; 296 trabajan en los restaurantes; 215 en los Hoteles; 123 en alquiler y venta de equipo; 33 en financiamientos; 58 en venta de viviendas; 33 en mantenimiento de áreas verdes y edificios; y 168 en administración de proyectos de construcción. La empresa subcontrata con terceros la mayoría de las construcciones en sus proyectos por lo que tiene poco personal propio trabajando en estas actividades.

IV. ACCIONISTAS

ACCIONISTAS:

GRUPO DE ACCIONES	ACCIONES		ACCIONISTAS	
	NUMERO	%	NUMERO	%
1 a 500	15,256	0.29	72	49.66
501 a 1,000	10,159	0.20	14	9.7
1,001 a 2,000	16,279	0.31	10	6.8
2,001 a 5,000	42,091	0.81	12	8.3
5,001 a 30,000	195,258	4.00	16	11.77
30,001 a 2,000,000	2,542,360	49.05	20	13.7
2,000,001 a 2,500,000	2,360,981	45.34	1	0.07
TOTALES	5,182,384	100	145	100

V. PARTES RELACIONADAS: UNESA es dueña del 50% de las acciones comunes de la empresa Agroganadera Río Caimito, S.A. la cual se dedica a actividades ganaderas y a la venta de tierras en el sector de Puerto Caimito, Distrito de la Chorrera.

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

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:

1. Acciones

TIPO DE VALOR Y CLASE	CANTIDAD EMITIDAS Y EN CIRCULACIÓN	LISTADO BURSÁTIL	CAPITALIZACIÓN DE MERCADO
Acciones comunes	5,119,856	B/. 16.00	B/.81,917,696.

Acciones nominativas tipo A, sin valor nominal y con derecho a voto.
Número autorizado de acciones: 6,000,000.
Número de acciones emitidas: 5,182,384.
Número de acciones en tesorería: 62,528.
Acciones tipo B, sin valor nominal y sin derecho a voto.
Número autorizado de acciones: 1,000,000.
En la Asamblea Anual de Accionistas del día 13 de mayo de 2008, se autorizó a la Junta Directiva emitir la totalidad de las acciones tipo B como acciones preferidas y además definir sus condiciones, tales como: series a emitir, precio y dividendos a pagar.

2. Títulos de Deuda

TIPO DE VALOR Y CLASE	VENCIMIENTO	MONTO EMITIDO	LISTADO BURSÁTIL
EMISIÓN SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)			
(1) Bonos Corporativos-Serie Única	17 Diciembre 2019	US$. 40,000,000.	B.V.P.
(2) Bonos Corporativos-Serie Única	22 Noviembre 2015	US$. 7,500,000.	B.V.P.
(3) Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US$. 12,000,000.	B.V.P.
(4) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US$. 10,000,000.	B.V.P.
(5) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US$. 5,000,000.	B.V.P.
(6) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US$. 17,000,000.	******
(7) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US$. 25,000,000.	B.V.P.

(1) Mediante la resolución No. 316-017, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 12 de diciembre de 2007, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe,

S.A.(SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US$. 40,000,000. Estos bonos serán emitidos en una sola serie y pagarán una tasa de interés equivalente a LIBOR mas un margen de 2.5%, revisable trimestralmente. La fecha de vencimiento de estos bonos será el 17 de diciembre de 2019, y durante los dos primeros años no se abonará a capital. A partir del tercer año de su fecha de oferta se abonará trimestralmente a capital. Los fondos recaudados por la venta de los bonos, serán utilizados para la compra de propiedades y el refinanciamiento de obligaciones financieras. Los bonos serán garantizados por un fideicomiso a favor del cual se constituirá primera hipoteca sobre las nuevas propiedades que se están adquiriendo y sobre las propiedades que garantizan las obligaciones que se refinancien. Al 31 de diciembre de 2009 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaban US$. 32,487,000.

(2) El 23 de noviembre de 2005 la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) emitió Bonos Corporativos por US$ 7,500,000, los cuales fueron colocados a través de la Bolsa de Valores. La mencionada emisión pública de bonos consta de una sola serie, y devengan una tasa de interés flotante equivalente a Libor tres meses, mas un margen del 3.5%. Los bonos se amortizan mediante 40 pagos trimestrales abonando a capital. Los bonos emitidos en el 2005 están garantizados por un fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc. cuyo principal activo es la primera hipoteca y anticresis sobre las mejoras del hotel Country Inn & Suite construido en Amador. Además, los bonos cuentan con las fianzas solidarias de todas las empresas que conforman el Grupo UNESA. Al 31 de diciembre de 2009 teníamos en circulación bonos por un valor de US$. 5,089,274.

(3) El 30 de noviembre de 2006 la comisión Nacional de Valores, mediante resolución No. 270-06 autorizó a la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), un programa rotativo para la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US$. 12,000,000. Los bonos serán emitidos en tantas series según lo establezca el emisor de acuerdo a sus necesidades. El plazo para el pago será de 10 años contados a partir de la emisión de cada serie. Los bonos tendrán un periodo de gracia para el pago a capital de hasta dos años a partir de la emisión de cada serie. Luego se pagará el capital mediante abonos trimestrales consecutivos a partir del periodo de gracia que se hubiese establecido. Los bonos devengarán una tasa de interés anual equivalente a la tasa "LIBOR" para periodos de tres meses, mas un margen de 2.75% anual. Al 31 de diciembre de 2009 teníamos en circulación bonos por un monto de US$. 11,508,312.

(4) El 21 de septiembre de 2005 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US$. 10,000,000. Estos VCN`s serán emitidos por la sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) sobre la base de sus necesidades de capital de trabajo. Cada serie de VCN`s que se emita tendrá su propia fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés, los términos para el pago de intereses y el plazo de vencimiento. Al 31 de diciembre del año 2009 el valor total de los VCN`s emitidos y en circulación era de US$. 6,995,000.

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

días, y la tasa de interés será determinada por el suscriptor el día antes de su emisión. La tasa de interés de cada serie emitida podrá ser revisada mensualmente en cada fecha de pago de interés por los tenedores que representen la mayoría de los VCN's en circulación de cada serie. Al 31 de diciembre de 2009 no teníamos en circulación VCN's de esta emisión.

(6) El 20 de octubre de 2005 la Comisión Nacional de Valores, autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US$. 17,000,000. Los VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), para cubrir sus necesidades de capital de trabajo. Los VCN's se emitirán a un plazo máximo de 360 días, y cada serie tendrá su fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de los intereses; y el plazo de vencimiento. Esta emisión de VCN's fue suscrita en su totalidad por varios bancos locales y su venta no pasó por la Bolsa de Valores de Panamá. Al 31 de diciembre de 2009 el monto de VCN's en circulación sumaba US$. 13,835,000.

(7) Mediante resolución No. 149-108, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 4 de junio de 2008, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Valores Comerciables Negociables por un monto de US$. 25,000,000. Los VCN's se emitirán en base a las necesidades de capital de trabajo de la empresa. La tasa de interés será fijada al momento de la emisión de cada serie y la misma podrá ser fija o variable. Los intereses se pagarán trimestralmente o en la fecha de vencimiento de los VCN's, según determine el emisor para cada serie. El plazo máximo para el pago del capital de los VCN's será de 360 días. Al 31 de diciembre de 2009 teníamos VCN's en circulación por un valor de US$. 10,075,000.

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31/12/09	31/12/08	31/12/07	31/12/06
Ventas totales	76,987,395.	76,541,277.	80,786.938.	68,519,516.
Otros Ingresos de operaciones	3,510,884.	3,704,850.	3,510,539.	2,840,627.
Margen Operativo (1)	12.71%	13.53%	16.02%	17.48%
Gastos Generales y Administrativos	18,044,115.	17,151,611.	14,015,892.	11,843,577.
Utilidad o Pérdida Neta	6,674,491.	7,758,452.	10,553,471.	8,507,134.
Acciones emitidas y en circulación	5,119,856.	5,119,856.	5,119,856.	5,119,856.
Utilidad o Pérdida por acción	B/. 1.30	B/. 1.52	B/. 2.06	B/. 1.66
Depreciación y Amortización	8,639,107.	7,378,813.	5,377,145.	4,282,128.
Utilidades o Pérdidas no recurrentes	—0—	—0—	—0—	—0—

BALANCE GENERAL	31/12/09	31/12/08	31/12/07	31/12/06
Activo Circulante	75,838,362.	77,122,595.	83,880,937	54,349,709.
Activos Totales	226,709,957.	227,942,386.	207,855,182.	143,817,075.
Pasivo Circulante	45,883,659.	55,431,080.	55,399,028.	43,023,595.
Deuda a Largo Plazo	54,873,642.	53,871,880.	44,258,552.	26,170,513.
Capital Pagado	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.

Utilidades Retenidas	71,270,032.	67,720,290.	63,240,448.	55,633,306.
Total Patrimonio	113,516,182.	105,241,890.	106,901,227.	72,884,230.

RAZONES FINANCIERAS	31/12/09	31/12/08	31/12/07	31/12/06
Dividendo/ Acción	B/. 0.61	B/. 0.64	B/. 0.57	B/. 0.345
Deuda Total/ Patrimonio	1.00	1.17	0.94	0.97
Capital de Trabajo	29,954,703	21,691,515.	28,481,909.	11,326,114.
Razón Corriente	1.65	1.39	1.51	1.26
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	2.80	3.08	3.27	3.18

NOTAS: (1) El margen operativo se afecta de acuerdo con la distribución de los ingresos entre las diferentes actividades productivas del Grupo las cuales operan con márgenes diferentes.

III. PARTE

INFORMES FINANCIEROS

Refiérase a Estados Financieros Adjuntos

IV. PARTE

PRÁCTICAS DE BUEN GOBIERNO CORPORATIVO

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

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

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

correspondientes, con el fin de asegurar la confianza y transparencia en el manejo de las empresas públicas en beneficio de sus inversionistas.
El día 11 de noviembre del año 2003, la Comisión Nacional de Valores aprobó el acuerdo número 12-2003, por medio del cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo para las empresas registradas en dicha comisión. La adopción de las guías y principios de buen gobierno corporativo recomendados por la Comisión Nacional de Valores es voluntaria. Sin embargo, los emisores registrados en la Comisión estamos obligados a revelar públicamente la adopción o no de las medidas recomendadas. Posteriormente en febrero del 2004, la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de Panamá (BVP) aprobó la adopción de principios de revelación de prácticas de buen gobierno corporativo para los emisores inscritos.
Basado en lo requerido tanto por la Comisión Nacional de Valores como por la Bolsa de Valores de Panamá, procedemos a informar a nuestros inversionistas que nuestra empresa no ha implementado las guías y principios de buen gobierno corporativo recomendados en el acuerdo No. 12-2003 de la CNV. La implementación de dichas guías y principios representa la realización de una inversión importante para la empresa y un cambio en nuestra cultura corporativa. Mantenemos nuestro esquema tradicional de controles, procedimientos corporativos e información para nuestros inversionistas.

V. PARTE

DIVULGACIÓN

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

Ing. Guillermo E. Quijano Jr.
Presidente

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A.
Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Consolidados y Anexos

31 de diciembre de 2009

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Índice del contenido

Informe de los auditores independientes

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

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

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

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

Informe de los auditores independientes

A la Junta Directiva y Accionistas
Unión Nacional de Empresas, S. A.
Ciudad de Panamá

Hemos auditado los estados financieros consolidados que se acompañan de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias (en adelante el "Grupo"), los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2009, y los estados consolidados de utilidades integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros consolidados
La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros consolidados que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

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

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

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

(Continúa)

Opinión
En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2009, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Información de consolidación
Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados básicos considerados en su conjunto. La información de consolidación incluida en los Anexos 1 y 2 se presenta con propósitos de análisis adicional de los estados financieros consolidados básicos y no para presentar la situación financiera, ni los resultados de operaciones y utilidades no distribuidas de las compañías individuales. La información de consolidación ha sido objeto de los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros consolidados básicos y, en nuestra opinión, está razonablemente presentada en todos sus aspectos importantes, con relación a los estados financieros consolidados básicos considerados en su conjunto.

KPMG

15 de marzo de 2010
Panamá, República de Panamá

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2009

(Expresado en balboas)

Activo	Nota	2009	2008
Efectivo y equivalentes de efectivo	4, 5	8,032,176	6,014,622
Depósitos a plazo fijo	4, 5	1,582,007	3,366,890
Cuentas por cobrar:			
Clientes	6	10,217,975	13,541,651
Hipotecas		1,080,194	1,483,631
Préstamos comerciales		342,895	420,281
Préstamos personales, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.3,766,558 (2008: B/.3,630,967)		4,581,732	4,454,701
Alquileres de locales comerciales		111,256	139,892
Partes relacionadas	4	1,204,944	1,222,970
Varias		1,485,722	1,539,826
		19,024,718	22,802,952
Menos provisión para cuentas incobrables	6	(411,340)	(456,433)
Cuentas por cobrar, neto		18,613,378	22,346,519
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas y locales comerciales	17	7,384,991	4,852,166
Costos de construcción en proceso		38,529,522	33,798,881
Terrenos	13, 14, 15	38,284,614	39,626,475
Materiales, equipos y respuestos		9,813,097	12,237,871
Víveres y bebidas		173,319	158,509
Otros		387,073	464,691
Total de inventarios		94,572,616	91,138,593
Inversión en bonos y acciones, neto	4, 7, 15	42,109,734	37,274,859
Propiedades de inversión, neto	8, 13	13,043,607	13,385,564
Equipos en arrendamiento, neto	9, 18	4,127,167	6,392,642
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	10, 13, 15	42,192,978	45,613,126
Franquicias,neto de amortización acumulada	11	434,138	699,795
Otros activos	12, 16	2,002,156	1,709,776
Total de los activos		226,709,957	227,942,386

Las notas de la página 8 a la 41 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Pasivo y patrimonio	Nota	2009	2008
Préstamos por pagar	4, 13	41,336,569	41,003,259
Terrenos por pagar	14	5,098,000	6,800,000
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	15	49,475,685	50,879,564
Menos costos de emisión		452,806	531,601
Bonos por pagar, neto		49,022,879	50,347,963
Cuentas por pagar:			
Proveedores		3,987,600	8,349,770
Otras		1,566,033	2,448,283
Total de cuentas por pagar		5,553,633	10,798,053
Gastos acumulados por pagar	16	1,595,491	1,516,421
Ingresos diferidos		75,347	75,007
Intereses acumulados por pagar sobre bonos		378,138	168,537
Depósitos de clientes	17	4,135,632	4,031,368
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	18	5,931,985	7,230,988
Impuesto sobre la renta por pagar		4,660	700,880
Total de pasivo		113,132,334	122,672,476
Patrimonio:			
Acciones nominativas tipo "A", sin valor nominal y con derecho a voto, autorizadas 6,000,000, emitidas 5,182,384 y en circulación 5,119,856 en 2009 y 2008		12,814,874	12,814,874
Acciones en tesorería, al costo		(876,259)	(876,259)
Utilidades capitalizadas por subsidiaria		687,193	687,193
Ganancia no realizada sobre inversiones	7	29,620,342	24,864,008
Utilidades no distribuidas		71,270,032	67,720,290
Total del patrimonio de la participación controladora		113,516,182	105,210,106
Interés minoritario		61,441	59,804
Total de patrimonio		113,577,623	105,269,910
Compromisos y contingencias	23, 24		
Total de los pasivos y patrimonio		226,709,957	227,942,386

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de utilidades integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2009

(Expresado en balboas)

	Nota	2009	2008
Ventas de bienes y servicios	22	76,987,395	76,541,277
Costo de las ventas	20	52,221,676	51,482,563
Ganancia bruta en ventas		24,765,719	25,058,714
Otros ingresos de operaciones:			
Ingresos por alquiler de inmuebles y locales comerciales		2,141,937	1,933,507
Intereses ganados en financiamientos		871,576	995,190
Otros ingresos operacionales		497,371	776,153
Total de otros ingresos de operaciones		3,510,884	3,704,850
Gastos de ventas, generales y administrativos	4, 19, 20	18,044,115	17,151,611
Resultado de las actividades de operación		10,232,488	11,611,953
Ingresos (costos) financieros,neto:			
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		226,116	260,630
Intereses pagados en financiamientos bancarios	4	(2,369,064)	(1,861,661)
Intereses pagados sobre bonos	4, 15	(1,078,570)	(1,366,339)
Amortización de costos de emisión de bonos		(204,211)	(290,871)
Dividendos ganados	4	1,283,878	1,230,741
Varios, neto		1,555	54,245
Total de costos financieros, neto		(2,140,296)	(1,973,255)
Participación en asociadas	7	50,121	(319,357)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		8,142,313	9,319,341
Impuesto sobre la renta	21	1,413,411	1,549,126
Impuesto sobre la renta diferido		54,411	11,763
Total de impuesto sobre la renta		1,467,822	1,560,889
Utilidad neta del período		6,674,491	7,758,452
Otras utilidades integrales:			
Cambio neto en el valor razonable de los valores disponibles para la venta		4,756,334	(6,170,964)
Total de utilidades integrales del período		11,430,825	1,587,488
Atribuible a:			
Accionistas de la controladora		11,429,188	1,586,245
Interés minoritario		1,637	1,243
Total de utilidades integrales del período		11,430,825	1,587,488
Utilidad neta por acción		1.30	1.52

Las notas de la página 8 a la 41 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2009

(Expresado en balboas)

	Atribuible a la participación de la controladora							
	Acciones comunes	Acciones en tesoreria	Utilidades capitalizadas por subsidiaria	Ganancia no realizada sobre inversiones	Utilidades no distribuidas	Total	Interés minoritario	Total del patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2008	12,814,874	(876,259)	687,193	31,034,972	63,240,448	106,901,228	58,561	106,959,789
Total de las utilidades integrales del periodo								
Utilidad neta - 2008	0	0	0	0	7,757,209	7,757,209	1,243	7,758,452
Otras utilidades integrales								
Cambio neto en el valor razonable de los valores disponibles para la venta	0	0	0	(6,170,964)	0	(6,170,964)	0	(6,170,964)
Total de otras utilidades integrales	0	0	0	(6,170,964)	0	(6,170,964)	0	(6,170,964)
Total de utilidades integrales del periodo	0	0	0	(6,170,964)	7,757,209	1,586,245	1,243	1,587,488
Contribuciones y distribuciones a los accionistas								
Dividendos declarados	0	0	0	0	(3,277,367)	(3,277,367)	0	(3,277,367)
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas	0	0	0	0	(3,277,367)	(3,277,367)	0	(3,277,367)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	12,814,874	(876,259)	687,193	24,864,008	67,720,290	105,210,106	59,804	105,269,910
Saldo al 1 de enero de 2008	12,814,874	(876,259)	687,193	24,864,008	67,720,290	105,210,106	59,804	105,269,910
Utilidad neta - 2009	0	0	0	0	6,672,854	6,672,854	1,637	6,674,491
Otras utilidades integrales								
Cambio neto en el valor razonable de los valores disponibles para la venta	0	0	0	4,756,334	0	4,756,334	0	4,756,334
Total de otras utilidades integrales	0	0	0	4,756,334	0	4,756,334	0	4,756,334
Total de utilidades integrales del periodo	0	0	0	4,756,334	6,672,854	11,429,188	1,637	11,430,825
Contribuciones y distribuciones a los accionistas								
Dividendos declarados	0	0	0	0	(3,123,112)	(3,123,112)	0	(3,123,112)
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas	0	0	0	0	(3,123,112)	(3,123,112)	0	(3,123,112)
Saldo al 31 de diciembre de 2009	12,814,874	(876,259)	687,193	29,620,342	71,270,032	113,516,182	61,441	113,577,623

Las notas de la página 8 a la 41 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2009

(Expresado en balboas)

	2009	2008
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad neta	6,674,491	7,758,452
Ajustes por:		
Provisión para préstamos incobrables	321,908	293,262
Depreciación	8,678,097	7,378,813
Amortización de franquicia	38,990	38,518
Costos financieros, netos	2,140,296	1,973,255
Gasto de impuesto sobre la renta	1,467,822	1,560,889
Pérdida en venta de inmuebles, mobiliario y equipo	74,124	12,199
Participación en resultados de asociadas	(50,121)	319,357
	19,345,607	19,334,745
Cambio en cuentas por cobrar	3,039,415	1,571,995
Cambio neto en préstamos personales e hipotecas	353,792	(586,935)
Cambio en inventarios	(3,132,008)	(20,466,727)
Cambio en otros activos	(26,723)	419,206
Cambio en documentos y cuentas por pagar	(5,456,216)	(1,254,219)
Cambio en gastos e impuestos acumulados por pagar	(407,549)	693,798
Cambio en otros pasivos	(20,812)	2,506,261
	13,695,506	2,218,124
Impuesto sobre la renta pagado	(2,222,389)	(505,984)
Intereses pagados	(4,850,524)	(5,273,378)
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de operación	6,622,593	(3,561,238)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Intereses recibidos	871,576	995,190
Dividendos recibidos	1,283,878	1,230,741
Adquisición de propiedades de inversión	0	(1,778,022)
Adquisición de equipos en arrendamiento	(1,162,029)	(2,118,536)
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(2,000,347)	(10,081,267)
Producto de la venta de inmuebles, mobiliario y equipo	135,720	568,102
Disminución en depósitos a plazo fijo	1,784,883	703,690
Producto de la venta de inversiones y bonos redimidos	905	1,739,573
Pagos por adquisición de bonos y acciones	(44,967)	(179,978)
Cambios en cuentas con partes relacionadas	18,026	(1,144,796)
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de inversión	887,645	(10,065,303)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Abonos a obligaciones bancarias	(39,573,810)	(35,821,322)
Producto de obligaciones bancarias	38,608,117	47,398,988
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	0	16,953,000
Bonos redimidos	(1,403,879)	(9,533,227)
Dividendos pagados	(3,123,112)	(3,277,367)
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de financiamiento	(5,492,684)	15,720,072
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	2,017,554	2,093,531
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6,014,622	3,921,091
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	8,032,176	6,014,622

Las notas de la página 8 a la 41 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

(1) Constitución y operaciones

Unión Nacional de Empresas, S. A. (UNESA) (la "Compañía), es una sociedad anónima constituida y con domicilio en la República de Panamá que se dedica principalmente al desarrollo de proyectos de vivienda, además de llevar a cabo inversiones en la industria del entretenimiento – restaurantes y hotelería; alquiler y venta de equipos pesados y construcción y financiamiento e inversión en bienes inmuebles para alquiler. Sus actividades se desarrollan a través de un grupo de sociedades anónimas constituidas en subsidiarias y asociadas. Los estados financieros consolidados comprenden a Unión Nacional de Empresas, S. A. y sus subsidiarias (colectivamente llamadas el "Grupo") y sus intereses en empresas asociadas.

Grupo de compañías subsidiarias

Los estados financieros consolidados incluyen las siguientes subsidiarias operativas, incorporadas en la República de Panamá, poseídas en un 100% por Unión Nacional de Empresas, S. A., con excepción de la subsidiaria Caribbean Franchise Development Corp. la cual es poseída en aproximadamente un 99%.

- Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y sus subsidiarias (Hoteles del Caribe, S. A. y Sanno Investors Ltd.)
- Inmobiliaria Sucasa, S. A.
- Distribuidores Consolidados, S. A.
- Constructora San Lorenzo, S. A.
- Constructora Corona, S. A.
- Vacation Panama Tours, S. A.
- Inversiones Sucasa, S. A.
- Caribbean Franchise Development Corp.

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

Las subsidiarias no operativas cuyas cifras contables se incluyen en los estados financieros consolidados, son las siguientes:

- Maquinarias del Caribe, S. A.
- Constructora Mediterráneo, S. A.
- Compañía Urbanizadora Sucasa, S. A.

(2) Base de preparación

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias (el "Grupo"), han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Los estados financieros consolidados del Grupo fueron autorizados por la administración para su emisión el 15 de marzo de 2010.

(b) *Bases de medición*
Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por ciertas inversiones que son mantenidas a sus valores razonables.

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

(d) *Uso de estimaciones y juicios*
La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere de la administración, juicios, estimaciones y presunciones que afectan la aplicación de las políticas contables y las cifras reportadas de los activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

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

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, el valor razonable de las inversiones en valores de capital disponibles para la venta.

(e) *Cambios en políticas contables*
(i) Descripción general
Iniciando el 1 de enero de 2009, el Grupo ha cambiado sus políticas contables en las siguientes áreas:
- Determinación y presentación de los segmentos de operación
- Presentación de los estados financieros
- Instrumentos financieros: revelación

(ii) Determinación y presentación de los segmentos de operación
A partir del 1 de enero 2009, el Grupo determina y presenta los segmentos de operación basados en la información que internamente se presenta al Ejecutivo Principal del Grupo, quien es el jefe del grupo que toma las decisiones de operaciones. Este cambio en la política contable se debe a la adopción de la NIIF 8 *Segmentos de Operación*. Anteriormente, los segmentos de operación eran determinados y presentados de acuerdo con la NIC 14 *Información Financiera por Segmentos*. La nueva política contable con relación a la divulgación de las operaciones del segmento se presenta en la nota 22.

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

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

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

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

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

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

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

(a) Bases 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 consolidados de las subsidiarias 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) Asociadas
Asociadas son aquellas empresas sobre las cuales se tiene una influencia significativa pero no el control sobre sus políticas financieras y operacionales. Los estados financieros consolidados incluyen la participación del Grupo sobre las ganancias o pérdidas reconocidas de las asociadas bajo el método de participación patrimonial, desde la fecha en que la influencia significativa efectivamente se inicia hasta la fecha en que la influencia significativa efectivamente termina.

(iii) Transacciones eliminadas en consolidación
Los saldos y transacciones intra-grupo, y cualquier ganancia no realizada proveniente de transacciones intra-grupo, son eliminados 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 lo comprenden las inversiones en acciones de patrimonio y valores de deuda, cuentas por cobrar clientes y otras, efectivo y equivalentes de efectivo, 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 recompensas del activo. Los pasivos financieros se dan de baja si las obligaciones del Grupo, especificadas en el contrato, expiran, se descargan o se cancelan.

Efectivo y equivalentes de efectivo
El efectivo y los equivalentes de efectivo comprenden, los saldos de efectivo, depósitos a la vista y depósitos a plazo con vencimientos originales menores a los tres meses. Los sobregiros bancarios que son pagaderos a la vista y forman parte integral de la administración del 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 y por pagar a proveedores y otras están presentadas a su costo amortizado.

Valores disponibles para la venta
En esta categoría se incluyen las inversiones adquiridas con la intención de mantenerlas por un período de tiempo indefinido, que se pueden vender en respuesta a las necesidades de liquidez, a los cambios en las tasas de interés, tasa de cambios o precios de mercado de las acciones. Estas inversiones se miden a valor razonable y los cambios en valor se reconocen directamente en otras utilidades integrales usando una cuenta de valuación hasta que sean vendidas o redimidas (dados de baja) o se ha determinado que la inversión se ha deteriorado en valor; en cuyo caso la ganancia o pérdida acumulada reconocida previamente en otras utilidades integrales se incluye en los resultados de operaciones.

Las ganancias y pérdidas en la venta de valores disponibles para la venta son también reconocidas en el estado consolidado de utilidades integrales.

Cuando el valor razonable de las inversiones en instrumentos de capital no puede ser medido confiablemente, estas inversiones permanecen al costo.

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 liquidez 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 utilidades integrales.

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 utilidades integrales.

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, sin valor nominal y con derecho a voto.

Cuando el capital en acciones reconocido como patrimonio es recomprado, el valor pagado se reconoce como una deducción del patrimonio. Las acciones recompradas son clasificadas como acciones en tesorería y son presentadas como una deducción del total del patrimonio.

(c) Inmuebles, mobiliario y equipo

(i) Reconocimiento y medición
Los inmuebles, 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 todos 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 de los inmuebles, mobiliario y equipo se reconoce en el valor en libros de la partida si es probable que los beneficios económicos futuros inherentes a la pérdida fluirán al Grupo y su costo puede ser medido confiablemente. Los costos de dar servicio día a día a los inmuebles, mobiliario y equipo son reconocidos en ganancias y pérdidas en la medida que se incurren.

(iv) Depreciación
La depreciación se reconoce en ganancias y pérdidas sobre la base de línea recta sobre la vida útil estimada de cada partida de los inmuebles, 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.

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

(e) *Activo intangible*
El activo intangible que consiste de franquicias con vidas útiles finitas, se encuentra registrado al costo, menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro. La amortización es cargada a las operaciones en línea recta basada en la vida estimada del activo, la cual se ha establecido en 15 años a partir de su utilización.

(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 (incluidos los instrumentos de patrimonio) 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 videncia objetiva de deterioro.

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

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

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

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

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

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

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) Inventarios
Los inventarios están medidos al valor más bajo entre el costo o el valor neto de realización y se llevan de acuerdo a los métodos indicados a continuación:

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

Los inventarios incluyen todos los desembolsos incurridos en su adquisición y para traerlos a su ubicación actual. En el caso de los terrenos o inventarios para construcción, el costo incluye intereses por financiamientos asociados directamente con esos inventarios, durante la etapa de urbanización. Los montos de intereses capitalizados fueron por B/.1,767,878 para el año 2009 (2008: B/.1,776,047).

(h) 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 utilidades integrales durante el período del financiamiento.

(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) Dividendos

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

(k) Reconocimiento de ingresos

(i) Ingreso por venta de unidades de vivienda

Los ingresos por venta de unidades de viviendas se reconocen sobre la base del método de acumulación, una vez cumplidos los siguientes requisitos:

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

(ii) Ingreso por alquileres

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

(iii) Ingreso por venta de terrenos y lotes comerciales

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

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

(iv) Ingreso por venta de bienes y servicios

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

(v) Ingreso por intereses de la financiera
Los intereses y comisiones descontados no ganados se acreditan a resultados durante la vida de los préstamos bajo el método de tasa de interés efectiva.

(l) *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.

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

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

(m) *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 de utilidades integrales excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocido en el patrimonio o en otras utilidades integrales.

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

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

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

(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 22)

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

(ñ) *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 el número promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el período.

(o) *Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas*
A la fecha del estado consolidado de situación financiera existen normas, modificaciones e interpretaciones las cuales no son efectivas para el año terminado el 31 de diciembre de 2009, por lo tanto no han sido aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados.

- NIIF 3 (Revisado) – *Combinación de Negocios y Enmienda a la* NIC 27 – *Estados Financieros Consolidados y Separados* fueron emitidas el 10 de enero de 2008. Las revisiones y enmiendas a las normas son de aplicación prospectiva a combinaciones de negocios en la que las fechas de adquisición es en o después del inicio del primer período de preparación de informes financieros o después del 1 de julio de 2009. Los efectos que estos cambios tendrán en los estados financieros consolidados dependerán de la incidencia y programación de combinaciones de negocios que ocurran en o después del 1 de enero de 2010.

- Enmienda a la IFRIC 9 y NIC 39 – *Derivados Incorporados* fueron emitidas el 12 de marzo de 2009 y son efectivas para períodos anuales terminados en o después del 30 de junio de 2009. Estas enmiendas aclaran el tratamiento contable de derivados incorporados para entidades que han aplicado las enmiendas a la NIC 39 – *Instrumentos Financieros – Reconocimiento y Medición.*

Al 31 de diciembre de 2009, un número de enmiendas a las normas e interpretaciones han sido emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) que no han sido aplicadas en la preparación de estos financieros consolidados.

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

(4) Saldos y transacciones con partes relacionadas

	31 de diciembre 2009	2008
Efectivo en banco: Banco General, S. A.	1,293,354	1,306,949
Efectivo en banco: Banco Panamá, S. A.	843,099	119,313
Equivalentes de efectivo: Banco General, S. A.	1,518,007	0
Equivalentes de efectivo: Banco Panamá, S. A.	511,226	1,729,496
Depósitos a plazo: Banco General, S. A.	1,430,214	1,430,214
Cuentas por cobrar:		
Franquicias Latinoamericanas, S. A. (1)	608,696	794,794
Agroganadera Río Caimito, S. A. (2)	459,031	297,576
Otras	137,217	130,600
	1,204,944	1,222,970
Inversión en acciones:		
Empresa General de Inversiones, S. A.	32,874,198	27,708,253
Banco Panamá, S. A.	2,000,000	2,000,000
Préstamos por pagar: Banco General, S. A.	4,135,000	1,000,000
Préstamos por pagar: Banco Panamá, S. A.	2,700,000	1,380,780
Compensaciones pagadas a directores y Gerencia clave	1,173,867	1,175,575
Intereses pagados en financiamientos: Banco General, S. A.	185,583	315,118
Intereses pagados en financiamientos: Banco Panamá, S. A.	23,074	14,490
Intereses pagados sobre bonos: Banco General, S. A.	809,671	818,787
Dividendos ganados: Empresa General de Inversiones, S. A.	1,174,078	1,080,152

(1) Saldo por cobrar documentado mediante contrato firmado por las partes en el cual Franquicias Latinoamericanas, S. A. reconoce las deudas contraídas con las compañías subsidiarias del Grupo UNESA. En el mes de diciembre de 2009 se vendió la totalidad de la participación en la operación de los restaurantes Friday's que operan en Colombia, bajo el nombre de Franquicias Latinoamericanas, S. A.

(2) Saldo por cobrar principalmente por cargos de avances de obra y préstamos sin intereses y sin fecha de vencimiento definida.

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo

	31 de diciembre 2009	31 de diciembre 2008
Cuentas corrientes y efectivo en caja	3,798,301	4,285,126
Depósitos a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	4,233,875	1,729,496
	8,032,176	6,014,622

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

Banco	Vencimiento	31 de diciembre 2009	31 de diciembre 2008
Banco General, S. A. (1)	Febrero 8, 2010	1,430,214	1,430,214
Banco internacional de Costa Rica, S. A.	Abril 5, 2010	151,793	0
Global Bank, S. A.	Enero 3, 2009	0	154,000
Banco Panameño de la Vivienda, S. A.	Enero - Febrero 2009	0	1,782,676
		1,582,007	3,366,890

(1) Estos depósitos a plazo fijo se encuentran garantizando deuda contraída por la asociada Franquicias Latinoamericanas, S. A. (ver notas 7 y 23).

(6) Cuentas por cobrar a clientes

	31 de diciembre 2009	31 de diciembre 2008
Ventas de viviendas terminadas (respaldadas por cartas de promesas bancarias)	5,656,232	7,035,549
Venta y alquiler de equipo	4,075,450	5,392,764
Terrenos por cobrar	0	585,065
Servicios de hotelería	454,953	501,386
Otras	31,340	26,887
	10,217,975	13,541,651

La antigüedad de las cuentas por cobrar es la siguiente

	31 de diciembre 2009	31 de diciembre 2008
No vencidas	7,377,853	8,867,299
Vencidas a 30 días	519,825	311,585
Vencidas a 60 días	340,671	975,110
Vencidas a más de 90 días	1,979,626	3,387,657
	10,217,975	13,541,651

Las cuentas por cobrar a clientes por ventas de viviendas terminadas representan saldos provenientes de casas entregadas que cumplen con los requisitos establecidos en la nota 3 (k), por lo que su recuperación se considera a corto plazo, en la medida que los bancos efectúan los desembolsos de los respectivos préstamos hipotecarios de sus clientes.

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

	31 de diciembre	
	2009	2008
Saldo al inicio del año	456,433	238,319
Provisión del año	321,908	293,262
Cargos contra la provisión	(367,001)	(75,148)
Saldo al final del año	411,340	456,433

La administración considera adecuado el saldo de la provisión para cuentas incobrables basada en la evaluación de la potencialidad de cobro de la cartera. Esta evaluación conlleva estimaciones importantes que son susceptibles a cambio.

(7) Inversión en bonos, acciones y otros valores

	31 de diciembre	
	2009	2008
Valores disponibles para la venta	38,884,950	34,091,664
Valores mantenidos hasta su vencimiento	270,322	263,210
Inversiones en asociadas	2,954,462	2,919,985
	42,109,734	37,274,859

Valores disponibles para la venta
Las inversiones en valores disponibles para la venta consistentes principalmente de acciones comunes de empresas locales se llevan al valor razonable y sus cambios se contabilizan en la sección de patrimonio. La inversión en acciones en una empresa pública local que representa aproximadamente el 85% (2008: 81%) del saldo de la cuenta fue, valuada utilizando los valores de cotización publicados en la Gaceta Bursátil de la Bolsa de Valores de Panamá al cierre del ejercicio fiscal anual.

Valores mantenidos hasta su vencimiento
Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se presentan al costo amortizado. Estos valores consisten en Certificados de Participación Negociables con vencimientos hasta el año 2035.

	31 de diciembre	
	2009	2008
Bonos del Estado Panameño	0	650
Certificados de participación negociables	270,322	262,560
	270,322	263,210

Inversiones en asociadas
Las inversiones en asociadas ascendían a B/.2,954,462 (Diciembre 2008: B/.2,919,985). Durante el período de diciembre 2009 se reconocieron como resultado en participación patrimonial una utilidad neta de B/.50,121 (2008: pérdida neta de B/.319,357). A finales del mes de diciembre de 2009 se dispuso de la totalidad de la participación en la operación de los restaurantes Friday's que operan en Colombia, bajo el nombre de la empresa Franquicias Latinoamericanas, S. A.

El Grupo tiene las siguientes inversiones en asociadas:

	Propiedad	
	2009	2008
Franquicias Latinoamericanas, S. A.	0%	50%
Agroganadera Río Caimito, S. A.	50%	50%

Un resumen de la información financiera no auditada de las asociadas al 100% se presenta a continuación:

2009	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Ganancia
Agroganadera Río Caimito, S. A.	6,384,009	519,777	5,864,232	95,128	68,957

2008	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Ganancia (Pérdida)
Franquicias Latinoamericanas, S. A.	3,425,494	4,033,796	(608,302)	2,704,965	(331,118)
Agroganadera Río Caimito, S. A.	6,261,644	483,304	5,778,340	2,295,907	1,152,070

(8) Propiedades de inversión, neto

	Diciembre 31, 2009			Diciembre 31, 2008		
	Terrenos	Galeras y locales comerciales	Total	Terrenos	Galeras y locales comerciales	Total
Costo						
Al inicio del año	3,214,406	13,920,707	17,135,113	2,784,740	12,595,333	15,380,073
Adición	0	0	0	429,666	1,348,356	1,778,022
Ventas y descartes	0	0	0	0	(22,982)	(22,982)
Al final del año	3,214,406	13,920,707	17,135,113	3,214,406	13,920,707	17,135,113
Depreciación acumulada						
Al inicio del año	0	3,749,549	3,749,549	0	3,426,090	3,426,090
Gasto del año	0	341,957	341,957	0	329,971	329,971
Ventas y descartes	0	0	0	0	(6,512)	(6,512)
Al final del año	0	4,091,506	4,091,506	0	3,749,549	3,749,549
Saldos netos						
Al final del año	3,214,406	9,829,201	13,043,607	3,214,406	10,171,158	13,385,564

Conforme a lo permitido por las Normas Internacionales de Información Financiera, el Grupo ha optado por mantener las propiedades de inversión, consistentes de galeras y locales comerciales y de los terrenos donde estas están construidas, utilizando el modelo de costo menos depreciación acumulada. Al 31 de diciembre de 2009 (2008: igual) el Grupo no había determinado los valores razonables de estas propiedades.

(9) Equipo en arrendamiento, neto

	31 de diciembre 2009	31 de diciembre 2008
Costo		
Al inicio del año	13,237,147	11,801,971
Adiciones	1,162,029	2,118,536
Ventas y descartes	(316,422)	(683,360)
Reclasificación	(1,746,298)	0
Al final del año	12,336,456	13,237,147
Depreciación acumulada		
Al inicio del año	6,844,505	4,971,376
Gasto del año	2,437,918	2,071,335
Ventas y descartes	(228,037)	(198,206)
Reclasificación	(845,097)	0
Al final del año	8,209,289	6,844,505
Al final del año	4,127,167	6,392,642

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

(10) Inmuebles, mobiliario y equipo, neto

	30 de diciembre de 2009					
	Terrenos	Edificios	Equipos	Mobiliario y equipo de restaurante	Mobiliario y otros	Total
Costo						
Al inicio del año	7,545,584	27,188,680	19,547,329	8,983,588	4,909,001	68,174,182
Adición	0	235,042	1,060,788	443,606	260,911	2,000,347
Ventas y descartes	0	(16,611)	(500,337)	0	0	(516,948)
Reclasificación	0	(274,559)	783,573	0	0	509,014
Al final del año	7,545,584	27,132,552	20,891,353	9,427,194	5,169,912	70,166,595
Depreciación acumulada						
Al inicio del año	0	4,420,020	9,287,083	5,534,995	3,318,958	22,561,056
Gasto del año	0	784,122	3,605,238	1,037,136	471,726	5,898,222
Ventas y descartes	0	0	(395,489)	0	0	(395,489)
Reclasificación	0	0	(90,172)	0	0	(90,172)
Al final del año	0	5,204,142	12,406,660	6,572,131	3,790,684	27,973,617
Saldos netos						
Al final del año	7,545,584	21,928,410	8,484,693	2,855,063	1,379,228	42,192,978

	31 de diciembre de 2008					
	Terrenos	Edificios	Equipos	Mobiliario y equipo de restaurante	Mobiliario y otros	Total
Costo						
Al inicio del año	7,499,046	24,915,916	14,443,128	7,209,717	4,257,167	58,324,974
Adición	46,538	2,344,148	5,257,275	1,773,871	659,435	10,081,267
Ventas y descartes	0	(71,384)	(153,074)	0	(7,601)	(232,059)
Al final del año	7,545,584	27,188,680	19,547,329	8,983,588	4,909,001	68,174,182
Depreciación acumulada						
Al inicio del año	0	3,766,174	6,338,242	4,679,512	2,953,003	17,736,931
Gasto del año	0	653,846	3,101,831	855,483	366,347	4,977,507
Ventas y descartes	0	0	(152,990)	0	(392)	(153,382)
Al final del año	0	4,420,020	9,287,083	5,534,995	3,318,958	22,561,056
Saldos netos						
Al final del año	7,545,584	22,768,660	10,260,246	3,448,593	1,590,043	45,613,126

Al 31 de diciembre de 2009, el gasto de depreciación por B/.5,898,222 (2008: B/.4,977,507), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.2,890,133 (2008: B/.2,778,279) y cargo a gastos generales y administrativos por B/.2,918,089 (2008: B/.2,199,228).

Véanse las garantías otorgadas en las notas 13 y 15.

(11) Franquicias, neto

Los costos de las franquicias T.G.I. Friday's y Country Inn & Suites By Carlson, se presentan de la siguiente manera:

	Costo	Amortización acumulada	Valor neto en libros
Saldo al 31 de diciembre de 2007	1,081,667	(343,354)	738,313
Amortización del año	0	(38,518)	(38,518)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	1,081,667	(381,872)	699,795
Amortización del año	0	(38,990)	(38,990)
Ajuste	(226,667)	0	(226,667)
Saldo al 31 de diciembre de 2009	855,000	(420,862)	434,138

(12) Otros activos

	31 de diciembre	
	2009	2008
Impuestos pagados por adelantado	365,048	330,230
Seguros y otros gastos pagados por adelantado	586,810	392,614
Depósitos en garantía	113,143	177,435
Fondo de cesantía	848,249	720,591
Crédito fiscal por intereses preferenciales	88,906	88,906
	2,002,156	1,709,776

El fondo de cesantía respalda la obligación por la prima de antigüedad de servicio de los trabajadores (ver nota 16).

(13) Préstamos por pagar

	31 de diciembre de 2009			31 de diciembre de 2008		
	Vencimiento de 1 año	Vencimiento de más de un año	Total	Vencimiento de 1 año	Vencimiento de más de un año	Total
Préstamos hipotecarios						
Caja de Ahorros	301,040	4,775,044	5,076,084	283,333	3,716,667	4,000,000
Total préstamos hipotecarios	301,040	4,775,044	5,076,084	283,333	3,716,667	4,000,000
Préstamos comerciales						
Banco Aliado, S. A.	2,441	430	2,871	4,171	3,053	7,224
Towerbank	1,399,483	0	1,399,483	0	0	0
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	0	0	0	33,952	0	33,952
Metro Bank, S. A.	0	0	0	1,400,000	0	1,400,000
Global Bank Corporation	0	526,698	526,698	3,958,000	0	3,958,000
Banco Panamá, S. A.	0	0	0	1,380,780	0	1,380,780
HSBC Bank USA	1,268,822	1,607,611	2,876,433	9,631,917	86,386	9,718,303
Total préstamos comerciales	2,670,746	2,134,739	4,805,485	16,408,820	89,439	16,498,259
Valores comerciales rotativos						
VCNs públicos	17,070,000	0	17,070,000	15,005,000	0	15,005,000
Banco de América Central-Panamá	1,830,000	0	1,830,000	1,000,000	0	1,000,000
Metro Bank, S. A.	495,000	0	495,000	0	0	0
Global Bank Corporation	550,000	0	550,000	0	0	0
Banco Aliado	875,000	0	875,000	0	0	0
Banco General, S. A.	4,135,000	0	4,135,000	1,000,000	0	1,000,000
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	3,250,000	0	3,250,000	3,250,000	0	3,250,000
HSBC Bank USA	550,000	0	550,000	250,000	0	250,000
Banco Panamá, S. A.	2,700,000	0	2,700,000	0	0	0
Total valores comerciales rotativos	31,455,000	0	31,455,000	20,505,000	0	20,505,000
	34,426,786	6,909,783	41,336,569	37,197,153	3,806,106	41,003,259

Préstamos hipotecarios

Préstamos con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad de compañías subsidiarias, con vencimiento en el año 2013 y 2018, y tasa de interés anual entre 5.5% y 7.25% (2008:5.5% y 7.25%).

Préstamos comerciales

Corresponden a líneas de crédito para capital de trabajo y préstamos comerciales con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad de compañías subsidiarias, con fianzas solidarias de las empresas del Grupo. Tienen vencimientos varios de 2010 hasta 2011 e intereses anuales que fluctúan de 4.09% hasta 8.5% (2008: 4.63% hasta 8%).

Valores comerciales rotativos

Valores comerciales rotativos con garantía del crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y garantizados por la fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A. y subsidiarias, tienen vencimientos varios no mayores de un año e intereses anuales que fluctúan de 4.5% hasta 7.5% (2008: 5.25% hasta 7%).

(14) Terrenos por pagar

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

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

El saldo al 31 de diciembre de 2009 ascendía a B/.5,098,000 (2008: B/.6,800,000) y de acuerdo a los términos del contrato, la Compañía deberá abonar a este monto la suma de B/.850,00 semestralmente.

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

(15) Bonos por pagar

El Grupo mantiene obligaciones derivadas de los bonos que formalizó mediante ofertas públicas y privadas en los años 2007, 2006, 2005, 2003. Estas se describen de la siguiente manera:

	Tasa de Interés	Valor Total Autorizado	Saldo de los Valores Emitidos y en Poder de Terceros	
			2009	2008
Emisión pública 2007				
Bonos con vencimiento en el año 2019, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia por dos años	Libor a tres meses + 2.05%	40,000,000	32,487,000	32,487,000
Emisión pública 2006				
Bonos con vencimiento en el año 2017, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia por dos años	Tasa fija o variable Libor a tres meses + 2.75%	12,000,000	11,508,313	12,000,000
Emisión pública 2005				
Bonos del 1 de diciembre de 2005 con vencimiento final el 22 de noviembre de 2015 pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses a partir del 29 de febrero de 2006	Libor a tres meses + 3.5%	7,500,000	5,089,275	5,913,037
Emisión privada 2003				
Bonos del 4 de septiembre de 2003, con vencimiento el 4 de septiembre de 2013, pagaderos mensualmente	7.75%	850,000	391,097	479,527
		60,350,000	49,475,685	50,879,564
Desglose: Vencimientos a un año			1,511,826	1,305,478
Vencimientos a más de un año			47,963,859	49,574,086
			49,475,685	50,879,564

Las características principales de los bonos privados emitidos en 2003 y de los bonos de ofertas públicas según resoluciones: CNV 316-07 del 12 de diciembre de 2007, CNV 270-06 del 30 de noviembre de 2006 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 2007

(a) Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrada sin cupones, en denominaciones de mil dólares con 00/100 (US$1,000.00) y sus múltiplos (en adelante el "Bono" o los "Bonos"). Los Bonos serán emitidos en uno o más macrotítulos o títulos globales, emitidos a nombre de la Central Latinoamericana de Valores, S. A. (Latin Clear) para ser consignados en las cuentas de sus participantes. Los derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales serán registrados, traspasados y liquidados de acuerdo a las reglas y procedimientos de LatinClear. Los Bonos Corporativos por la suma de US$ 40 millones emitidos en una sola serie, serán emitidos paulatinamente según lo requiera el Emisor. Los Bonos se cancelarán doce (12) años contados a partir de la fecha de oferta, es decir el 17 de diciembre de 2019. Los Bonos emitidos tendrán un período de gracia para el pago de capital de hasta dos (2) años, posteriores 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%. Ésta será revisable trimestralmente cada día de pago hasta la fecha de vencimiento de la emisión.

(b) El Banco General, S. A., actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.

(c) Los Bonos están respaldados por el crédito general de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias: Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Constructora Corona, S. A., Distribuidores Consolidados, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.

(d) Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc, en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre las propiedades que se estarán adquiriendo, y algunas de las propiedades que garantizan las obligaciones financieras que se están refinanciando con el producto de ésta Emisión. El valor de las propiedades hipotecadas deberán cubrir 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.

(e) El Emisor podrá redimir los Bonos, una vez transcurridos tres (3) años a partir de la fecha de oferta, en cualquier día de pago con notificación al Agente de Pago, Registro y Transferencia con 30 días de anticipación, a un precio de 100% del valor nominal.

Emisión 2006

(a) Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de B/.12,000,000. En la medida en que el saldo a capital de los Bonos se reduzca, se Podrán 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 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 de sus respectivas fechas de emisión.

(f) Contempla abonos a capital para 2009 de B/.827,125 (2008: 491,688).

Emisión 2005

(a) El capital emitido será pagado por el emisor en treinta y nueve (39) abonos trimestrales, iguales y consecutivos a capital e intereses y un (1) último pago por el monto requerido para cancelar el saldo.

(b) El Banco General, S. A. actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.

(c) Los bonos están respaldados por el crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y garantizados por fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Constructora Corona, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.

(d) Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., cuyo principal activo es primera hipoteca y anticresis sobre finca No. 230160 que contiene las mejoras del Hotel Country Inns & Suites de Amador.

Este bono podrá ser redimido anticipadamente por el emisor, parcial o totalmente a partir del 23 de noviembre de 2008, al 100% del saldo de su valor nominal.

(e) Contempla abonos a capital para 2009 de B/.596,269 (2008: 727,028).

Emisiones 2003

(a) La deuda adquirida será amortizada en abonos mensuales consecutivos a capital e intereses en las fechas de vencimiento estipuladas.

(b) Los bonos están garantizados con primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles.

(c) Los bonos del 25 de agosto de 2003 autorizados por B/.2,000,000 están garantizados por el crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y las fianzas solidarias de las sociedades Caribbean Franchise Development Corp., Inversiones Sucasa, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A. y Hoteles del Caribe, S. A. La emisión de bonos tendrá plazos aprobados de doce (12), veinticuatro (24), treinta y seis (36) hasta cuarenta y ocho (48) meses.

(d) Contempla abonos a capital para 2009 de B/.88,432 (2008: B/.86,763).

(16) Fondo de cesantía y prima de antigüedad

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

Al 31 de diciembre de 2009, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.750,524 (2008: B/.667,484), 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 se mantiene colocado en una compañía fiduciaria local, amparado en un contrato de fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2009, el Grupo mantiene en el fondo de cesantía B/.848,248 (2008: B/.720,591) para estos propósitos.

(17) Depósitos de clientes

Al 31 de diciembre de 2009, el Grupo mantenía contratos de promesas de compra – venta. Los abonos recibidos a cuenta de dichos contratos se registran como pasivo hasta el momento en que se perfecciona la venta.

(18) Obligaciones bajo arrendamiento financiero

El Grupo mantiene contratos de arrendamiento financiero por la adquisición de equipos, con términos de contratación generales de 36 y 60 meses. Estos equipos y sus correspondientes depreciaciones acumuladas, están incluidos en los siguientes rubros de los estados financieros consolidados:

	31 de diciembre de 2009			31 de diciembre de 2008		
	Equipo en arrendamiento, neto	Inmueble, mobiliario y equipo, neto	Total	Equipo en arrendamiento, neto	Inmueble, mobiliario y equipo, neto	Total
Equipo pesado	5,501,193	7,038,462	12,539,655	4,970,257	5,631,052	10,601,309
Equipo rodante	0	1,035,052	1,035,052	0	924,157	924,157
Equipos menores	0	329,629	329,629	0	242,658	242,658
	5,501,193	8,403,143	13,904,336	4,970,257	6,797,867	11,768,124
Menos depreciación acumulada	2,749,222	3,111,595	5,860,817	1,703,351	1,922,411	3,625,762
	2,751,971	5,291,548	8,043,519	3,266,906	4,875,456	8,142,362

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

	2009	2008
Años terminados a diciembre 31		
Menos de 1 año	3,268,293	3,319,142
Entre uno y dos años	2,003,559	2,629,558
Entre dos y tres años	950,501	1,235,047
Entre tres y cuatro	227,056	661,905
Entre cuatro y cinco	24,078	169,267
Sub-total	6,473,487	8,014,919
Menos cargos financieros	(541,502)	(783,931)
Valor presente de los pagos mínimos netos	5,931,985	7,230,988

(19) Gastos de ventas, generales y administrativos

Para los años terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008, los gastos de ventas, generales y administrativos, se detallan de la siguiente manera:

	2009	2008
Gastos de personal	6,039,935	5,950,309
Depreciación	3,260,046	2,529,199
Publicidad y promociones	1,478,918	1,432,366
Servicios públicos	1,088,035	1,159,994
Reparaciones y mantenimiento	1,087,233	816,827
Gastos bancarios	119,285	167,388
Alquileres	384,335	351,884
Gastos legales y notariales	561,006	582,542
Impuestos	638,075	480,564
Seguridad	300,207	265,995
Seguros	143,628	158,015
Servicios profesionales	715,533	733,829
Gastos de oficina	202,722	199,330
Gastos de viaje y viáticos	315,409	330,271
Cuentas incobrables	321,908	293,262
Gastos de preapertura actividad hotelera	91,126	402,784
Otras	1,296,714	1,297,052
	18,044,115	17,151,611

(20) Gastos de personal

Para los años terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008, los gastos de personal incurridos, se detallan de la siguiente manera:

	2009	2008
Salarios	6,815,119	6,437,930
Décimo tercer mes	649,040	605,157
Vacaciones	690,318	657,913
Gastos de representación	621,745	635,328
Participación y otros incentivos	684,419	750,415
Comisiones	338,513	425,918
Seguro social	1,096,661	1,037,736
Prima de antigüedad	139,436	144,622
Seguro de vida y hospitalización	112,736	96,964
Otras	550,711	493,904
	11,698,698	11,285,887

El número promedio de empleados al 31 de diciembre de 2009 era de 1,041 (2008: 994). Para el período terminado el 31 de diciembre de 2009 el gasto de personal por B/.11,698,698 (2008: B/.11,285,887 fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.5,658,763 (2008: B/.5,335,578) cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/.6,039,935 (2008: B/.5,950,309).

(21) Impuestos

Impuesto sobre la renta

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

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por las compañías del Grupo para el período terminado el 31 de diciembre de 2009 (igual 2008), se determinó de conformidad con el método tradicional.

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las subsidiarias están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los últimos tres años inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2009, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes.

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

	2009		2008	
	Porcentaje	Monto	Porcentaje	Monto
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		8,142,313		9,319,341
Impuesto sobre la renta utilizando la tasa impositiva aplicable	30	2,442,694	30	2,795,802
Incentivos fiscales, neto	(9)	(722,526)	(8)	(743,757)
Ingresos no gravables	(9)	(760,794)	(6)	(520,143)
Pérdidas en asociadas	1	120,488	1	116,691
Ajuste de consolidación, neto	4	314,957	(1)	(127,208)
Gastos no deducibles y otros	1	73,003	1	39,504
Total del impuesto sobre la renta	18	1,467,822	17	1,560,889

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

	2009	2008
Saldo al inicio	(11,763)	0
Ingresos diferidos	(4,693)	218,950
Construcción en proceso	(49,718)	(230,713)
Impuesto sobre la renta diferido pasivo al final del año	(66,174)	(11,763)

Otros impuestos
Además, los registros de algunas de las compañías están sujetos a examen por las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento con la ley del impuesto de timbres y del impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios (ITBMS).

(22) Información por segmentos

El Grupo tiene segmentos reportables, como se describe a continuación, que son unidades estratégicas de negocios del Grupo. Las unidades estratégicas de negocio ofrecen diferentes productos y servicios, y se gestionan por separado debido a que requieren de diferentes tecnologías y estrategias de comercialización. Para cada una de las unidades estratégicas de negocios, el Ejecutivo Principal del Grupo examina los informes de gestión interna, por lo menos trimestralmente. El siguiente resumen describe el funcionamiento en cada uno de los segmentos sobre la empresa:

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.

Restaurantes: Lo constituye el negocio de restaurantes que opera bajo la franquicia T.G.I.-Friday's.

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

Hoteles: Lo constituye el desarrollo del negocio de hotelería.

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

Zona Procesadora: Lo constituye el alquiler de bodegas dentro de la Zona Procesadora para la Exportación-Panexport.

Financiera: Lo constituye el otorgamiento de préstamos de consumo, principalmente del sector privado, gubernamental y jubilados.

Otras Operaciones: Se incluyen dentro de esta categoría los gastos e ingresos y otros ingresos relacionados a actividades secundarias que no representan componentes importantes dentro del giro de los negocios del Grupo.

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresado en balboas)

(22) Información de segmentos, continuación

	VIVIENDAS		RESTAURANTES		EQUIPOS		HOTELES		LOCALES COMERCIALES		ZONA PROCESADORA		FINANCIERA		OTRAS OPERACIONES		CONSOLIDADOS	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Ingresos de clientes externos																		
Ventas	46,400	40,119	9,872	9,727	11,457	17,355	9,258	9,340	0	0	0	0	0	0	0	0	76,987	76,542
Costos de las ventas	34,460	30,266	7,616	7,485	8,169	11,836	1,977	1,896	0	0	0	0	0	0	0	0	52,222	51,483
Ganancia bruta en ventas	11,940	9,853	2,256	2,242	3,288	5,519	7,281	7,444	0	0	0	0	0	0	0	0	24,765	25,058
Otros ingresos de operaciones:																		
Alquiler de inmuebles y locales comerciales	0	24	0	0	0	0	0	0	1,331	1,288	811	622	0	0	0	0	2,142	1,934
Intereses ganados en financiamiento	43	111	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	829	884	0	0	872	995
Otros ingresos operacionales	73	430	27	20	315	204	25	38	0	1	23	2	35	81	0	0	498	776
Total de otros ingresos de operaciones	116	565	27	20	315	204	25	38	1,331	1,289	834	624	864	965	0	0	3,512	3,705
Gastos de ventas, generales y administrativos	2,326	2,174	1,113	1,076	3,604	3,702	5,246	4,848	530	602	380	295	603	641	0	0	13,802	13,338
Distribución de gastos corporativos	3,493	3,131	185	168	180	163	113	103	106	95	40	36	125	117	0	0	4,242	3,813
	5,819	5,305	1,298	1,244	3,784	3,865	5,359	4,951	636	697	420	331	728	758	0	0	18,044	17,151
Utilidad en operaciones	6,237	5,113	985	1,018	(181)	1,658	1,947	2,531	695	592	414	293	136	207	0	0	10,233	11,612
Costos de financiamiento, neto:																		
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	208	261	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	226	261
Intereses pagados en financiamientos	(1,557)	(1,429)	(127)	(153)	(922)	(825)	(676)	(633)	(107)	(137)	(59)	(51)	0	0	0	0	(3,448)	(3,228)
Amortización de costos de emisión de bonos	(201)	(287)	0	(1)	(0)	(0)	0	0	(2)	(2)	(1)	(1)	0	0	0	0	(204)	(291)
Dividendos ganados	1,284	1,231	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,284	1,231
Varios, netos	2	54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	54
Total de otros costos financieros, neto	(264)	(170)	(109)	(154)	(922)	(825)	(676)	(633)	(109)	(139)	(60)	(52)	0	0	0	0	(2,140)	(1,973)
Participación en resultados de asociadas	0	0	0	(166)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50	(154)	50	(320)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	5,973	4,943	876	699	(1,103)	1,033	1,271	1,898	586	453	354	241	136	207	50	(154)	8,143	9,319
Impuesto sobre la renta	938	809	264	202	0	225	15	146	175	136	0	0	22	31	0	0	1,414	1,549
Impuesto sobre la renta diferido	54	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54	12
Utilidad neta	4,981	4,122	612	497	(1,103)	808	1,256	1,752	411	317	354	241	114	176	50	(154)	6,675	7,759

	VIVIENDAS		RESTAURANTES		EQUIPOS		HOTELES		LOCALES COMERCIALES		ZONA PROCESADORA		FINANCIERA		OTRAS OPERACIONES		CONSOLIDADOS	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Total activos	106,183	105,896	8,714	9,449	19,929	25,633	22,524	22,733	8,925	9,430	6,542	6,207	6,770	6,982	47,123	41,612	226,710	227,942
Total pasivos	35,865	39,800	3,450	4,170	14,966	21,668	13,391	14,476	1,804	1,806	2,110	2,115	204	154	41,342	38,483	113,132	122,672
Otra Información:																		
Depreciación	3,490	2,763	350	463	2,852	1,830	1,564	795	235	253	157	143	30	39	0	0	8,678	7,379

(23) Compromisos y contingencias

Al 31 de diciembre de 2009, el Grupo mantenía compromiso por cartas de crédito abiertas y no utilizadas por la suma de B/.532,590 (2008: B/.727,675).

Unión Nacional de Empresas, S. A. ha otorgado una fianza mancomunada a favor de Banco General, S. A. hasta por el 50% (B/.1,500,000) del saldo de las obligaciones contraídas por una compañía asociada por razón de los contratos de préstamos hipotecarios y líneas de adelanto que una asociada ha contraído por B/.3,000,000.

En octubre de 2007, Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. ("SUCASA") 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 SUCASA prohibiéndoles la utilización del nombre "TUCASA" en la promoción de viviendas. Al 31 de diciembre de 2009 el proceso está pendiente de admisión de pruebas.

(24) Principales leyes y regulaciones aplicables

Algunas de las actividades que desarrolla el Grupo cuentan con incentivos, en cuanto al pago de algunos tributos y el 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 de la Calzada de Amador. Los incentivos y beneficios incluyen las siguientes exoneraciones: por 20 años del 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.

Inmobiliaria Sucasa, S. A. desarrolla la actividad de alquiler de galeras a través de Panexport, Zona Procesadora para la Exportación, la cual se encuentra exonerada del pago de todo tipo de impuestos, directos e indirectos, según Ley 25 de 1992 que crea las Zonas Procesadora para la Exportación.

(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 ganancias y pérdidas, 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 por cobrar individual en ese portafolio. Esta evidencia incluye información observable que indique que ha habido un cambio adverso en la condición de pago de los prestatarios en un grupo, o condiciones económicas nacionales o locales que se correlacionen con incumplimientos en activos en el Grupo.

(b) Deterioro de inversiones en valores de capital disponibles para la venta

El Grupo determina que las inversiones en valores de capital disponibles para la venta están deterioradas cuando ha habido una reducción significativa o prolongada en el valor razonable por debajo de su costo. Esta determinación de que es significativa o prolongada requiere juicio. Al realizar esta decisión, el Grupo evalúa entre otros factores, la volatilidad normal en el precio de la acción. Adicionalmente, el deterioro puede ser apropiado cuando existe evidencia de una desmejora en la salud financiera de la compañía en que se invierte, desempeño de la industria y el sector, cambios en la tecnología y flujos de efectivos operativos y financieros.

(26) Instrumentos financieros

El Grupo está expuesto a los siguientes riegos derivados del uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

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

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

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

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

Riesgo de crédito

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

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

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

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

Como resultado de las circunstancias de deterioro económico en el 2008 y 2009, los límites de compra de determinados clientes se han redefinido, en particular para los clientes que

operan en el segmento de alquiler y venta de equipos, ya que la experiencia del Grupo indica que la recesión económica ha tenido un mayor impacto en estos segmentos de negocio que en otros.

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

El Grupo establece una provisión para deterioro que representa su estimación de las pérdidas sufridas en relación con las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Los principales componentes de esta provisión es un componente específico de pérdida que se refiere a las exposiciones significativas de forma individual, y un componente de pérdida colectiva establecido para los grupos de activos similares respecto de las pérdidas que han sido incurridas pero aún no identificadas. La provisión por pérdida colectiva se determina con base en los datos históricos de las estadísticas de pago para activos financieros similares.

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

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

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

El Grupo utiliza un costeo basado en actividades para costear sus productos y servicios, que le asiste en la supervisión de los requisitos de flujo de efectivo y la optimización de su rendimiento efectivo de las inversiones. Normalmente, el Grupo se asegura de que tiene suficiente efectivo para cubrir la demanda prevista de los gastos operacionales durante un período de 60 días, incluyendo el servicio de obligaciones financieras, lo que excluye el posible impacto de circunstancias extremas que razonablemente no se pueden predecir, como los desastres naturales. Además, al 31 de diciembre de 2009, el Grupo mantenía cartas de créditos abiertas pero no utilizadas por B/.532,590 (2008: B/.727,675). Véase nota 23.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

Pasivos financieros no derivados	Valor registrado 2009	6 meses o menos	6 a 12 meses	Más de 12 meses
Préstamos por pagar	41,336,569	18,511,937	15,914,84	6,909,783
Terrenos por pagar	5,098,000	850,000	850,000	3,398,000
Bonos por pagar	49,475,685	755,913	755,913	47,963,859
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	5,931,985	1,667,257	1,290,806	2,973,922
Cuentas por pagar y otras	11,790,171	7,839,113	1,121,527	2,829,531

Pasivos financieros no derivados	Valor registrado 2008	6 meses o menos	6 a 12 meses	Más de 12 meses
Préstamos por pagar	41,003,259	18,245,016	18,952,137	3,806,106
Terrenos por pagar	6,800,000	850,000	850,000	5,100,00
Bonos por pagar	50,879,564	649,739	655,739	49,574,086
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	7,230,988	1,414,211	1,441,218	4,375,559
Cuentas por pagar y otras	17,204,068	12,824,873	1,091,535	3,287,660

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo que los cambios en los precios de mercado, como las tasas de interés, precios de acciones, etc. afecten los ingresos del Grupo o el valor de sus posesiones en instrumentos financieros. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es manejar y controlar la exposición al mismo dentro de los parámetros aceptables, mientras se optimiza su retorno.

Administración de capital

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

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

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

Jerarquía del Valor Razonable

La tabla a continuación analiza los instrumentos financieros llevados al valor razonable, por método de valuación. Los diferentes niveles han sido definidos como sigue:

Nivel 1: Los precios cotizados en mercados para activos y pasivos idénticos.

Nivel 2: Otras entradas distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para el activo y pasivo directa (p.e. precios) o indirectamente (p.e. derivado de precios).

Nivel 3: Entradas del activo o pasivo que no están basado en datos de mercados observables (inobservables)

31 de diciembre de 2009

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros disponibles para la venta	36,829,205	0	2,055,745	38,884,950

31 de diciembre de 2008

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros disponibles para la venta	32,035,664	0	2,056,000	34,091,664

(27) Valores razonables de los instrumentos financieros

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

El valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el estado consolidado de situación financiera fue determinado 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) *Valores disponibles para la venta*
Para los valores disponibles para la venta que se cotizan en mercados activos, el valor razonable es generalmente determinado por el precio de referencia del instrumento publicado en bolsa de valores y de sistemas electrónicos de información bursátil (véase la nota 7).

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.

(28) Evento subsecuente

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

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

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

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

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

Anexo 1

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Anexo de consolidación - Información sobre la situación financiera

Al 31 de diciembre de 2009

(Expresado en balboas)

Activos	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias no Operativas	Constructora San Lorenzo, S. A.	Distribuidores Consolidados, S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Vacation Panama Tours, S. A.	Caribbean Franchise Development Corp.
Efectivo y equivalentes de efectivo	8,032,176	0	8,032,176	129,558	4,192,815	50	0	0	0	0	3,415,080	14,006	280,667
Depósitos a plazo fijo	1,582,007	0	1,582,007	1,430,214	151,793	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por cobrar:													
Clientes	10,217,975	0	10,217,975	0	10,095,920	0	0	0	0	0	0	0	122,055
Hipotecas	1,080,194	0	1,080,194	0	207,712	0	0	0	0	0	872,482	0	0
Préstamos personales	4,581,732	0	4,581,732	0	0	0	0	0	0	0	4,581,732	0	0
Préstamos comerciales	342,895	0	342,895	0	0	0	0	0	0	0	342,895	0	0
Compañías afiliadas	0	(40,167,613)	40,167,613	1,485,690	25,675,739	5,251,962	1,302,779	80,263	520,097	87,502	3,439,416	0	2,324,165
Alquileres	111,256	0	111,256	0	18,792	67,597	0	0	0	0	14,434	0	10,433
Partes relacionadas	1,204,944	0	1,204,944	1,902	467,665	0	14,245	0	18,718	0	334,740	0	367,674
Varios	1,485,722	(2,575,958)	4,061,680	2,686,791	956,126	159,877	0	949	3,110	1,469	183,691	0	69,667
	19,024,718	(42,743,571)	61,768,289	4,174,383	37,421,954	5,479,436	1,317,024	81,212	541,925	88,971	9,769,390	0	2,893,994
Provisión para cuentas incobrables	411,340	0	411,340	0	80,780	35,981	0	0	0	0	275,590	0	18,989
Total de cuentas por cobrar, neto	18,613,378	(42,743,571)	61,356,949	4,174,383	37,341,174	5,443,455	1,317,024	81,212	541,925	88,971	9,493,800	0	2,875,005
Inventarios:													
Unidades de viviendas terminadas y locales comerciales	7,384,991	0	7,384,991	0	7,384,991	0	0	0	0	0	0	0	0
Costo de construcciones en proceso	38,529,522	0	38,529,522	0	37,256,245	1,273,277	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos	38,284,614	(714,191)	38,998,805	0	36,318,819	2,677,311	0	0	0	0	2,675	0	0
Equipo de construcción, piezas, repuestos y materiales de construcción	9,813,097	0	9,813,097	0	9,813,097	0	0	0	0	0	0	0	0
Víveres, bebidas y suministros	173,319	0	173,319	0	34,529	0	0	0	0	0	0	0	138,790
Otros	387,073	0	387,073	0	174,024	0	0	0	0	0	0	0	213,049
Total de inventarios	94,572,616	(714,191)	95,286,807	0	90,981,705	3,950,588	0	0	0	0	2,675	0	351,839
Inversiones en bonos y acciones, neto	42,109,734	(4,621,153)	46,730,887	46,379,944	249,071	0	0	0	0	0	101,872	0	0
Propiedades de inversión, neto	13,043,607	0	13,043,607	0	1,229,669	8,615,847	0	0	0	0	672,576	0	2,525,495
Equipo en arrendamientos, neto	4,127,167	0	4,127,167	0	4,127,167	0	0	0	0	0	0	0	0
Inmuebles, mobiliario y equipo, al costo	70,166,592	(431,479)	70,598,071	0	49,381,330	783,376	0	0	0	0	475,159	0	19,958,206
Menos depreciación acumulada	27,973,614	243,787	27,729,827	0	20,582,292	143,396	0	0	0	0	337,252	0	6,666,887
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	42,192,978	(675,266)	42,868,244	0	28,799,038	639,980	0	0	0	0	137,907	0	13,291,319
Franquicias, neto	434,138	0	434,138	0	7,777	0	0	0	0	0	0	0	426,361
Otros activos	2,002,156	(15,145)	2,017,301	125	1,023,190	48,132	1,980	1,597	205	21,092	136,988	550	783,442
Total de los activos	226,709,957	(48,769,326)	275,479,283	52,114,224	168,103,419	18,698,052	1,319,004	82,809	542,130	110,063	13,960,898	14,556	20,534,128

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Anexo de consolidación - información sobre la situación financiera, continuación

(Expresado en balboas)

Pasivos y patrimonio	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias no Operativas	Constructora San Lorenzo, S. A.	Distribuidores Consolidados, S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Vacation Panama Tours, S. A.	Caribbean Franchise Development Corp.
Préstamos por pagar	41,336,569	0	41,336,569	0	41,336,569	0	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos por pagar	5,098,000	0	5,098,000	0	5,098,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Bonos por pagar	49,022,879	(15,145)	49,038,024	0	48,665,106	0	0	0	0	0	0	0	372,918
Cuentas por pagar:													
Proveedores	3,987,600	0	3,987,600	0	3,423,103	460	0	0	0	0	11,364	0	552,673
Compañías afiliadas	0	(40,161,195)	40,161,195	2,890,195	2,942,386	7,230,243	184,945	11,158	123,304	55,971	12,412,880	12,697	14,297,416
Partes relacionadas	2,645	0	2,645	0	1,466	1,179	0	0	0	0	0	0	0
Otras	1,563,388	0	1,563,388	6,996	1,107,875	91,934	0	3,482	2,294	3,122	41,215	304	306,166
Total de cuentas por pagar	5,553,633	(40,161,195)	45,714,828	2,897,191	7,474,830	7,323,816	184,945	14,640	125,598	59,093	12,465,459	13,001	15,156,255
Gastos acumulados por pagar	1,595,491	(214,257)	1,809,748	0	1,265,115	0	0	39,731	24,950	57,526	53,593	0	368,833
Ingresos diferidos	75,347	0	75,347	0	71,698	0	0	0	0	0	3,649	0	0
Dividendos por pagar	0	(2,582,377)	2,582,377	0	2,160,274	116,378	0	0	0	87	82,938	0	222,700
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	378,138	0	378,138	0	378,138	0	0	0	0	0	0	0	0
Depósitos de clientes	4,135,632	0	4,135,632	0	4,076,220	1,551	0	0	0	0	16,659	4,717	36,485
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	5,931,985	0	5,931,985	0	5,931,985	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto sobre la renta por pagar	4,660	0	4,660	0	4,660	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de los pasivos	113,132,334	(42,972,974)	156,105,308	2,897,191	116,462,595	7,441,745	184,945	54,371	150,548	116,706	12,622,298	17,718	16,157,191
Patrimonio:													
Capital en acciones	12,814,874	(3,946,970)	16,761,844	12,471,045	911,818	10,000	181,956	0	50,000	10,000	933,856	10,000	2,183,169
Acciones en tesorería	(876,259)	(43,416)	(832,843)	(832,843)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades de las subsidiaria capitalizadas	687,193	687,193	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Descuentos en venta de acciones	0	44,013	(44,013)	(9,625)	(34,388)	0	0	0	0	0	0	0	0
Superávit de valuación	0	(86,013)	86,013	0	86,013	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancias no realizadas sobre inversiones	29,620,342	0	29,620,342	29,620,342	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas	71,270,032	(2,512,600)	73,782,632	7,968,114	50,677,361	11,246,307	952,103	28,438	341,582	(16,643)	404,744	(13,162)	2,193,768
Total del patrimonio atribuible a los accionistas de la controladora	113,516,182	(5,857,793)	119,373,975	49,217,033	51,640,824	11,256,307	1,134,059	28,438	391,582	(6,643)	1,338,600	(3,162)	4,376,937
Interés minoritario:													
Acciones comunes	42,202	42,202	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas	19,239	19,239	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total del patrimonio atribuible a los intereses minoritarios	61,441	61,441	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de patrimonio	113,577,623	(5,796,352)	119,373,975	49,217,033	51,640,824	11,256,307	1,134,059	28,438	391,582	(6,643)	1,338,600	(3,162)	4,376,937
Total de pasivos y patrimonio	226,709,957	(48,769,326)	275,479,283	52,114,224	168,103,419	18,698,052	1,319,004	82,809	542,130	110,063	13,960,898	14,556	20,534,128

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Anexo 2

Anexo de Consolidación - Información sobre los resultados y utilidades no distribuidas (déficit acumulado)

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2009

(Expresado en balboas)

	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unión Nacional de Empresas, S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias	Inmobiliaria Sucasa, S. A.	Subsidiarias no Operativas	Constructora San Lorenzo, S. A.	Distribuidores Consolidados, S. A.	Constructora Corona, S. A.	Inversiones Sucasa, S. A.	Vacation Panama Tours, S. A.	Caribbean Franchise Development Corp.
Ventas de bienes y servicios:													
Viviendas	37,024,116	0	37,024,116	0	37,024,116	0	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos	9,375,759	(122,734)	9,498,493	0	9,375,759	122,734	0	0	0	0	0	0	0
Viveres y bebidas	9,872,214	0	9,872,214	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,872,214
Equipos	6,608,461	0	6,608,461	0	6,608,461	0	0	0	0	0	0	0	0
Alquiler de equipos	4,848,513	0	4,848,513	0	4,848,513	0	0	0	0	0	0	0	0
Hotelería	9,258,330	0	9,258,330	0	7,281,009	0	0	0	0	0	0	0	1,977,321
Avances de obras facturadas	0	(2,487,466)	2,487,466	0	0	0	0	744,052	892,372	851,042	0	0	0
Total de ventas netas	76,987,395	(2,610,200)	79,597,595	0	65,137,860	122,734	0	744,052	892,372	851,042	0	0	11,849,535
Costos de las ventas:													
Viviendas	31,086,975	(2,487,466)	33,574,441	0	31,081,274	0	0	747,653	892,972	852,542	0	0	0
Terrenos	3,687,729	(122,734)	3,810,463	0	3,687,729	122,734	0	0	0	0	0	0	0
Viveres y bebidas	7,615,812	0	7,615,812	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,615,812
Equipos	5,498,428	0	5,498,428	0	5,498,428	0	0	0	0	0	0	0	0
Alquiler de equipos	2,356,068	0	2,356,068	0	2,356,068	0	0	0	0	0	0	0	0
Hotelería	1,976,664	0	1,976,664	0	1,504,550	0	0	0	0	0	0	0	472,114
Total de costos de las ventas	52,221,676	(2,610,200)	54,831,876	0	44,128,049	122,734	0	747,653	892,972	852,542	0	0	8,087,926
Ganancia bruta en ventas	24,765,719	0	24,765,719	0	21,009,811	0	0	(3,601)	(600)	(1,500)	0	0	3,761,609
Otros ingresos (egresos) de operaciones:													
Ingresos compañías afiliadas	0	(297,750)	297,750	0	297,750	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos por alquiler	2,141,937	0	2,141,937	0	58,465	1,226,445	0	0	0	0	197,494	0	659,533
Intereses ganados en financiamiento	871,576	0	871,576	0	43,071	0	0	0	0	0	828,505	0	0
Otros ingresos (egresos) operacionales	497,371	0	497,371	0	404,685	22,759	0	0	0	(437)	35,271	7,705	27,388
Total de otros ingresos de operaciones	3,510,884	(297,750)	3,808,634	0	803,971	1,249,204	0	0	0	(437)	1,061,270	7,705	686,921
Gastos de ventas, generales y administrativos	18,044,115	(18,703)	18,062,818	103,832	13,811,467	501,152	0	0	0	0	920,803	20,867	2,704,697
Egresos compañías afiliadas	0	(302,654)	302,654	0	0	0	0	0	0	0	0	0	302,654
Resultados de las actividades de operación	10,232,488	23,607	10,208,881	(103,832)	8,002,315	748,052	0	(3,601)	(600)	(1,937)	140,467	(13,162)	1,441,179
Costos de financiamientos, neto:													
Intereses ganados sobre depósitos a plazo fijo y financiamiento	226,116	0	226,116	57,209	29,629	0	0	0	0	0	121,082	0	18,196
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(2,369,064)	0	(2,369,064)	0	(2,328,437)	0	0	0	0	0	(182)	0	(42,445)
Intereses pagados sobre bonos	(1,078,570)	0	(1,078,570)	0	(840,154)	(108,934)	0	0	0	0	0	0	(129,482)
Amortización de costo de emisión de bonos	(204,211)	0	(204,211)	0	(200,878)	(1,515)	0	0	0	0	0	0	(1,818)
Dividendos ganados	1,283,878	(1,073,465)	2,357,343	2,355,136	0	0	0	0	0	0	2,207	0	0
Otros ingresos (egresos) financieros	1,555	0	1,555	0	1,208	0	0	0	0	0	347	0	0
Total de costos financieros, neto	(2,140,296)	(1,073,465)	(1,066,831)	2,412,345	(3,336,632)	(110,449)	0	0	0	0	123,454	0	(155,549)
Participación patrimonial	50,121	15,642	34,479	34,479	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	8,142,313	(1,034,216)	9,176,529	2,342,992	4,665,683	637,603	0	(3,601)	(600)	(1,937)	263,921	(13,162)	1,285,630
Impuesto sobre la renta, estimado	1,413,411	0	1,413,411	0	923,384	66,152	0	0	0	0	24,564	0	399,311
Impuesto sobre la renta diferido	54,411	4,693	49,718	0	49,718	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	6,674,491	(1,038,909)	7,713,400	2,342,992	3,692,581	571,451	0	(3,601)	(600)	(1,937)	239,357	(13,162)	886,319
Intereses minoritarios	(1,637)	(1,637)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta de la controladora	6,672,854	(1,040,546)	7,713,400	2,342,992	3,692,581	571,451	0	(3,601)	(600)	(1,937)	239,357	(13,162)	886,319
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al inicio del año	67,720,290	(2,545,519)	70,265,809	8,766,376	47,686,816	10,749,938	952,103	32,039	342,182	(14,706)	223,612	0	1,307,449
Dividendos declarados	(3,123,112)	1,073,465	(4,196,577)	(3,161,254)	(992,016)	(75,082)	0	0	0	0	(58,225)	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	71,270,032	(2,512,600)	73,782,632	7,966,114	50,677,381	11,246,307	952,103	28,438	341,582	(16,643)	404,744	(13,162)	2,193,768

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

UNESA
DECLARACIÓN JURADA
2009

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA DÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Ricardo A. Landero M.

NOTARIO PÚBLICO DÉCIMO

TELÉFONOS: 223-9423 CAMPO ALEGRE, EDIFICIO ANGELIKI, LOCAL 1A, PLANTA BAJA FAX: 223-9429
APDO. POSTAL 0832-00402, REPÚBLICA DE PANAMÁ

COPIA

ESCRITURA No. 5,410 DE 15 DE MARZO DE 20 2,010

POR LA CUAL:

SE PROTOCOLIZA DECLARACION JURADA DE LA SOCIEDAD UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S.A

HORARIO
Lunes a Viernes
8 am a 5 pm

Sábado
9 am a 12 pm

SUCASA

*Lote No.*_____ *Finca*_____

*Paz y Salvo de IDAAN*_____

*Paz y Salvo de Inmueble*_____

*Plano No*_____

*Papel Sellado Incluido*_____

*Lectura Total por:*_____

SUCASA
Itzel Heráldez
C. I.P. Nº 3-88-1485

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL
-8. 2.10 B/. 400
POSTAL 25.256
DJ UNESA
NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

ESCRITURA PUBLICA NUMERO:=== CINCO MIL CUATROCIENTOS DIEZ==========

==========(5,410)==========

POR LA CUAL SE PROTOCOLIZA DECLARACION JURADA DE LA SOCIEDAD UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S.A.----------

---------- Panamá, 15 de Marzo del 2,010----------

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a **los quince (15) días del mes de marzo de dos mil diez (2,010)** ante mi **RICARDO ADOLFO LANDERO MIRANDA,** Notario Publico Décimo del Circuito de Panamá con cédula de identidad personal número cuatro-ciento tres-dos mil trescientos treinta y siete (4-103-2337).Comparecieron personalmente: **GUILLERMO ELIAS QUIJANO JR**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho- noventa y dos- ciento setenta y uno (8-92-171); **GUILLERMO ELIAS QUIJANO DURAN**, varón, panameño, mayor de edad, casado, Ingeniero, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho- doscientos treinta y dos- trescientos ochenta y cinco (8-232-385); **FRANCISCO JOSE LINARES BRIN**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho- noventa y cinco- doscientos cincuenta y dos (8-95-252), en sus calidades de Presidente y Gerente General, Tesorero, Secretario y Gerente Financiero, respectivamente de **UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S.A. (UNESA)**, sociedad anónima inscrita a la ficha veintiocho mil setecientos cinco (28,705), rollo mil cuatrocientos treinta y nueve (1439), imagen veinticinco (25) de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, todos con residencia en la Ciudad de Panamá, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo Siete- cero dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento de lo siguiente:— a.) Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado financiero anual correspondiente al periodo del primero (1) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil nueve (2009).—— b.) Que los juicios, los estados financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.– c.) Que a sus

Y.LOO

juicios los estados financieros anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) y subsidiarias para el periodo correspondiente del Primero (1) de enero de dos mil nueve (2009) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil nueve (2009)–d.) Que los firmantes:——d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa;——d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) y sus subsidiarias consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.—— d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) y subsidiarias dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los estados financieros.– d.4 Han presentado en los estados financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.—— e.) Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) y subsidiarias lo siguiente:——e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de Unión Nacional Empresas, S.A. (UNESA), y subsidiarias para procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.– e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) y subsidiarias.——f.) Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA) y subsidiarias, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.—Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Comisión Nacional de Valores.————————

Advertí a los comparecientes que copia de esta escritura debe registrarse y leída como les fue la misma en presencia de los testigos instrumentales **ESTHER QUIJADA DE KANGAS,** mujer, panameña, mayor de edad, casada, con cédula de identidad personal **número ocho-trescientos setenta y ocho-setecientos veinticuatro (8-378-724)** y **JAYRO NÚÑEZ, varón, panameño, mayor de edad, soltero, con cedula de identidad personal numero ocho-setecientos veinticinco-doscientos veintiuno (8-**

725-221) ambos vecinos de esta ciudad, personas quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia por ante mí el notario que doy fe.————————————————————————————————

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: =CINCO MIL CUATROCIENTOS DIEZ (5,410)═══════════

(FDOS)GUILLERMO ELIAS QUIJANO JR. --GUILLERMO ELIAS QUIJANO DURAN -- FRANCISCO JOSE LINARES BRIN--ESTHER QUIJADA DE KANGAS—JAYRO NÚÑEZ—**LICDO. RICARDO ADOLFO LANDERO MIRANDA—NOTARIO PUBLICO DECIMO**--CONCUERDA CON SU ORIGINAL ESTA COPIA QUE EXPIDO, SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE PANAMA, REPUBLICA DE PANAMA A LOS **QUINCE (15) DIAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DIEZ (2,010)**--ESTA ESCRITURA TIENE UN TOTAL DE **DOS (2) PAGINAS.**————————

Ricardo A. Landero M.
Notario Público Décimo

Y LOO