

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

Estados Financieros Consolidados y Anexos

30 de septiembre de 2010

(Estados Financieros No Auditados)

QK

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



UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

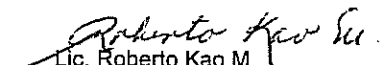
Estado consolidado de situación financiera

Al 30 de septiembre de 2010

(Expresado en balboas)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,5	4,252,744	8,032,176
Depósitos a plazo fijo	4,5	1,811,581	1,582,007
Cuentas por cobrar:			
Clientes	6	9,205,666	10,217,975
Hipotecas		1,047,355	1,080,194
Préstamos comerciales		230,847	342,895
Préstamos personales, neto de comisiones e intereses no devengados por B/.3,920,562 (2009: B/.3,766,558)		4,575,778	4,581,732
Alquileres		169,351	111,256
Partes relacionadas	4	652,040	1,204,944
Varias		943,790	1,485,722
		16,824,827	19,024,718
Menos reserva para cuentas incobrables	6	(539,547)	(411,340)
Cuentas por cobrar, neto		16,285,280	18,613,378
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas y locales comerciales	17	13,652,354	7,384,991
Costos de construcción en proceso		40,579,275	38,529,522
Terrenos	13,14,15	48,479,946	38,284,614
Materiales, equipos y respuestos		8,765,042	9,813,097
Viveres y bebidas		142,449	173,319
Otros		427,704	387,073
Total de inventarios		112,046,770	94,572,616
Inversión en bonos y acciones, neto	4,7	46,830,673	42,109,734
Propiedades de inversión, neto	8,13	12,787,561	13,043,607
Equipos en arrendamiento, neto	9,18	2,692,593	4,127,167
Inmuebles, mobiliarios y equipos, neto	10,13,15	41,645,590	42,192,978
Franquicias, neto de amortización acumulada	11	607,320	434,138
Otros activos	12,16	1,850,992	2,002,156
Total de activos		240,811,104	226,709,957

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.


 Lic. Roberto Kao M.
 CPA No.1550

<u>Pasivo y Patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Sobregiro bancarios		976,298	0
Préstamos por pagar	4,13	55,165,506	41,336,569
Terrenos por pagar	14	3,398,000	5,098,000
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	4,15	46,289,840	49,475,685
Menos costos de emisión		453,366	452,806
Bonos por pagar, neto		<u>45,836,474</u>	<u>49,022,879</u>
Cuentas por pagar:			
Proveedores		5,390,696	3,987,600
Otras		1,124,854	1,566,033
Total de cuentas por pagar		<u>6,515,550</u>	<u>5,553,633</u>
Gastos acumulados por pagar	16	1,690,051	1,595,491
Ingresos diferidos		76,399	75,347
Intereses acumulados por pagar sobre bonos		83,334	378,138
Depósitos de clientes	17	2,208,706	4,135,632
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	18	4,096,111	5,931,985
Impuesto sobre la renta por pagar		173,373	4,660
Total del pasivo		<u>120,219,802</u>	<u>113,132,334</u>
Compromisos y contingencias	23,24		
Patrimonio de los accionistas:			
Acciones nominativas tipo "A", sin valor nominal y con derecho a voto, autorizadas 6,000,000, emitidas 5,182,384 y en circulación 5,123,286 en 2010 y 2009.		12,814,874	12,814,874
Acciones en tesorería, al costo		(828,694)	(876,259)
Utilidades capitalizadas por subsidiaria		687,193	687,193
Ganancia no realizada sobre inversiones	7	34,069,273	29,620,342
Utilidades no distribuidas		73,786,351	71,270,032
Total de patrimonio de la participación controladora		<u>120,528,997</u>	<u>113,516,182</u>
Participación no controladora		62,305	61,441
Total de patrimonio de los accionistas		<u>120,591,302</u>	<u>113,577,623</u>
Total de los pasivos y patrimonios		<u>240,811,104</u>	<u>226,709,957</u>

Estado consolidado de utilidades integrales

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2010

(Expresado en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ventas de bienes y servicios	22	55,420,185	56,330,803
Costo de las ventas		<u>36,890,014</u>	<u>38,275,110</u>
Ganancia bruta en ventas		<u>18,530,171</u>	<u>18,055,693</u>
Otros ingresos de operaciones:			
Ingresos por alquiler		1,637,688	1,637,665
Intereses ganados en financiamiento		652,628	649,109
Otros ingresos operacionales		<u>280,224</u>	<u>406,717</u>
Resultados de las actividades de operación		<u>2,570,540</u>	<u>2,693,491</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	19,20	<u>14,105,999</u>	<u>13,417,235</u>
Resultados de las actividades		<u>6,994,712</u>	<u>7,331,949</u>
Costos de financiamiento, neto:			
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		93,566	182,517
Intereses pagados en financiamientos bancarios	4	(1,651,183)	(1,841,421)
Intereses pagados sobre bonos	4,15	(414,742)	(862,921)
Amortización de costos de emisión de bonos		(44,318)	(166,698)
Dividendos ganados	4	532,229	584,659
Otros ingresos financieros, neto		<u>6,008</u>	<u>1,298</u>
Costos financieros, neto		<u>(1,478,440)</u>	<u>(2,102,566)</u>
Participación patrimonial en asociadas	7	<u>159,894</u>	<u>117,536</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		5,676,166	5,346,919
Impuesto sobre la renta			
Estimado		1,058,383	979,728
Diferido		<u>0</u>	<u>(53,088)</u>
Total de impuesto sobre la renta		<u>1,058,383</u>	<u>926,640</u>
Utilidad neta		4,617,783	4,420,279
Otras utilidades integrales:			
Cambio neto en el valor razonable de los activos financieros disponible para la venta		<u>4,448,931</u>	<u>3,530,944</u>
Total de utilidades integrales del periodo		<u>9,066,714</u>	<u>7,951,223</u>
Atribuible a :			
Accionistas de la controladora		9,065,850	7,950,186
Interés minoritario		<u>864</u>	<u>1,037</u>
Total de utilidades integrales del periodo		<u>9,066,714</u>	<u>7,951,223</u>
Utilidad neta por acción		<u>0.90</u>	<u>0.86</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

Estado Consolidado de cambios en el patrimonio

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2010

(Expresado en balboas)

Nota	Atribuible a la participación de la controladora							Interés minoritario	Total de patrimonio
	Acciones comunes	Acciones en tesorería	Utilidades capitalizadas	Ganancia no realizada sobre inversiones	Utilidades no distribuidas	Total	Interés minoritario		
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	
Utilidad neta - 2009	0	0	0	0	4,419,242	4,419,242	1,037	4,420,279	
Dividendos declarados	0	0	0	0	(2,356,255)	(2,356,255)	0	(2,356,255)	
Cambio neto en valuación de los valores disponibles para la venta	0	0	0	3,530,944	0	3,530,944	0	3,530,944	
Saldo al 30 de septiembre de 2009	<u>12,814,874</u>	<u>(876,259)</u>	<u>687,193</u>	<u>28,394,952</u>	<u>69,783,277</u>	<u>110,804,037</u>	<u>60,841</u>	<u>110,864,878</u>	
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	
Utilidad neta - 2010	0	0	0	0	4,616,919	4,616,919	864	4,617,783	
Dividendos declarados	0	0	0	0	(2,100,600)	(2,100,600)	0	(2,100,600)	
Cambio neto en acciones de tesorería	0	47,565	0	0	0	47,565	0	47,565	
Cambio neto en valuación de los valores disponibles para la venta	0	0	0	4,448,931	0	4,448,931	0	4,448,931	
Saldo al 30 de septiembre de 2010	<u>12,814,874</u>	<u>(828,694)</u>	<u>687,193</u>	<u>34,069,273</u>	<u>73,786,351</u>	<u>120,528,997</u>	<u>62,305</u>	<u>120,591,302</u>	

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por el período terminado el 30 septiembre de 2010

(Expresado en Balboas)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Utilidad	4,617,783	4,420,279
Ajustes por:		
Provisión para préstamos incobrables	128,336	212,580
Depreciación	6,119,391	6,469,147
Amortización de costos de emisión de bonos	44,318	166,698
Gasto de impuesto sobre la renta	1,058,383	926,640
(Ganancia) Pérdida en venta de inmuebles, mobiliario y equipo	(275,248)	55,593
Gastos de intereses	3,377,724	3,841,871
Participación en resultado de asociadas	(159,894)	117,536
	<u>14,910,793</u>	<u>16,210,344</u>
Cambio en cuentas por cobrar	1,496,017	5,887,469
Cambio neto en préstamos personales e hipotecas	(501,787)	(582,573)
Cambio en inventarios	(17,976,964)	(3,163,179)
Cambio en otros activos	(366,647)	875,962
Cambio en terrenos por pagar	(1,700,000)	(1,700,000)
Cambio en documentos y cuentas por pagar	964,562	(4,731,889)
Cambios en gastos e impuestos acumulados por pagar	99,656	(503,551)
Cambios en otros pasivos	(1,923,187)	(671,071)
	<u>(4,997,557)</u>	<u>11,621,512</u>
Impuesto sobre la renta pagado	(540,381)	(1,689,085)
Intereses pagados	(3,682,284)	(3,659,624)
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de inversión	<u>(9,220,222)</u>	<u>6,272,803</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Intereses recibidos	652,628	649,109
Cambio en depósitos a plazo fijo	(229,574)	1,936,676
Adquisición de propiedades de inversión	(439)	905
Adquisición de equipo en arrendamiento	(252,311)	(1,043,988)
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(3,148,821)	(1,241,480)
Producto del la venta de equipo en arrendamiento	232,682	0
Producto de la venta de inmuebles, mobiliario y equipo	65,564	101,790
Producto de la venta de inversiones y bonos redimidos	378,293	0
Pagos por adquisición de inversiones	(490,407)	(44,970)
Cambios en cuentas por cobrar Cias. Asociadas	550,259	(166,991)
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de inversión	<u>(2,242,126)</u>	<u>191,051</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Abonos a obligaciones bancarias	(26,526,999)	(29,872,500)
Producto de obligaciones bancarias	39,496,360	29,738,589
Bonos redimidos	(3,185,845)	(755,653)
Dividendos pagados	(2,100,600)	(2,356,255)
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de financiamiento	<u>7,682,916</u>	<u>(3,245,819)</u>
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(3,779,432)</u>	<u>3,218,035</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>8,032,176</u>	<u>6,014,622</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>4,252,744</u>	<u>9,232,657</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 30 de junio de 2010

(Expresado en balboas)

(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.

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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(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

Notas a los estados financieros consolidados

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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

Notas a los estados financieros consolidados

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 evidencia 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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(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

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

Notas a los estados financieros consolidados

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(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.

(4) Saldos y transacciones con partes relacionadas

	Septiembre 30, 2010	Diciembre 31, 2009
Efectivo en banco: Banco General, S. A.	<u>897,496</u>	<u>1,293,354</u>
Efectivo en banco: Banco Panamá, S. A.	<u>290,180</u>	<u>843,099</u>
Equivalentes de efectivo: Banco General, S. A.	<u>0</u>	<u>1,518,007</u>
Equivalentes de efectivo: Banco Panamá, S. A.	<u>452,635</u>	<u>511,226</u>
Depósitos a plazo: Banco General, S. A.	<u>937,500</u>	<u>1,430,214</u>
Depósitos a plazo: Banco Panamá, S. A.	<u>719,465</u>	<u>0</u>
Cuentas por cobrar:		
Franquicias Latinoamericanas, S. A. (1)	469,942	608,696
Agrogranadera Río Caimito, S. A. (2)	41,381	459,031
Otras	<u>140,717</u>	<u>137,217</u>
	<u>652,040</u>	<u>1,204,944</u>
Inversión en acciones:		
Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>38,353,231</u>	<u>32,874,198</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

Banco Panamá, S. A.	<u>2,000,000</u>	<u>2,000,000</u>
Préstamos por pagar: Banco General, S. A.	<u>5,510,000</u>	<u>4,135,000</u>
Préstamos por pagar: Banco Panamá, S. A.	<u>1,405,419</u>	<u>2,700,000</u>
	Septiembre 30,	Septiembre 30,
	2010	2009
Intereses pagados en financiamientos: Banco General, S. A.	<u>415,659</u>	<u>106,237</u>
Intereses pagados en financiamientos: Banco Panamá, S. A.	<u>57,560</u>	<u>23,074</u>
Dividendos ganados: Empresa General de Inversiones, S. A.	<u>516,595</u>	<u>516,595</u>

(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

	Septiembre 30,	Diciembre 31,
	2010	2009
Cuentas corrientes y efectivo en caja	2,794,174	3,798,301
Depósitos a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	<u>1,458,570</u>	<u>4,233,875</u>
	<u>4,252,744</u>	<u>8,032,176</u>

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

<u>Banco</u>	<u>Vencimientos hasta</u>	Septiembre 30, Diciembre 31,	
		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Banco General, S. A. (1)	Febrero 28, 2011	937,500	1,430,214
Banco internacional de Costa Rica, S. A.	Octubre 12, 2010	354,616	151,793
Banco Panamá, S. A.	Octubre 20, 2010	<u>519,465</u>	<u>0</u>
		<u>1,811,581</u>	<u>1,582,007</u>

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

(6) Cuentas por cobrar a clientes

	Septiembre 30, Diciembre 31,	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ventas de viviendas terminadas (respaldadas por cartas de promesas bancarias)	4,452,497	5,656,232
Venta y alquiler de equipo	4,114,603	4,075,450
Servicios de hotelería	606,211	454,953
Otras	<u>32,355</u>	<u>31,340</u>
	<u>9,205,666</u>	<u>10,217,975</u>

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:

	Septiembre 30, Diciembre 31,	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo al inicio del año	411,340	456,433
Provisión del año	128,336	321,908
Cargos contra la provisión	<u>(129)</u>	<u>(367,001)</u>
Saldo al final del año	<u>539,547</u>	<u>411,340</u>

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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

(7) Inversión en bonos, acciones y otros valores

	Septiembre 30, 2010	Diciembre 31, 2009
Valores disponibles para la venta	43,439,861	38,884,950
Valores mantenidos hasta su vencimiento	276,456	270,322
Inversiones en asociadas	<u>3,114,356</u>	<u>2,954,462</u>
	<u>46,830,673</u>	<u>42,109,734</u>

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 88% (Diciembre 2009: 85%) 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.

	Septiembre 30, 2010	Diciembre 31, 2009
Certificados de participación negociables	<u>276,456</u>	<u>270,322</u>

Inversiones en asociadas

Las inversiones en asociadas ascendían a B/.3,114,356 (Diciembre 2009: B/.2,954,462). Durante el período de septiembre de 2010 se reconocieron como resultado en participación patrimonial una ganancia neta de B/.159,894 (Septiembre 2009: ganancia neta de B/.117,536). 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 la siguiente inversión en asociada:

	Septiembre 30, 2010	Diciembre 31, 2009
Agroganadera Río Caimito, S. A.	50%	50%

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

Notas a los estados financieros consolidados

(8) Propiedades de inversión, neto

	Septiembre 30, 2010			Diciembre 31, 2009		
	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	3,214,406	13,920,707	17,135,113
Adiciones	<u>0</u>	<u>439</u>	<u>439</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Al final del año	<u>3,214,406</u>	<u>13,921,146</u>	<u>17,135,552</u>	<u>3,214,406</u>	<u>13,920,707</u>	<u>17,135,113</u>
Depreciación acumulada						
Al inicio del año	0	4,091,506	4,091,506	0	3,749,549	3,749,549
Gasto del año	<u>0</u>	<u>256,485</u>	<u>256,485</u>	<u>0</u>	<u>341,957</u>	<u>341,957</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>4,347,991</u>	<u>4,347,991</u>	<u>0</u>	<u>4,091,506</u>	<u>4,091,506</u>
Saldos netos						
Al final del año	<u>3,214,406</u>	<u>9,573,155</u>	<u>12,787,561</u>	<u>3,214,406</u>	<u>9,829,201</u>	<u>13,043,607</u>

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 30 de septiembre de 2010 (Diciembre 2009: igual) el Grupo no había determinado los valores razonables de estas propiedades.

(9) Equipo en arrendamiento, neto

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

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

(10) Inmuebles, mobiliario y equipo, neto

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

Notas a los estados financieros consolidados

30 de septiembre de 2010

	30 de septiembre de 2010						Total
	Terrenos	Edificios	Construcción en proceso	Equipos	Mobiliario y equipo de restaurante	Mobiliario y otros	
Costo							
Al inicio del año	7,545,584	26,652,680	479,872	20,891,353	9,427,194	5,169,912	70,166,595
Adición	0	134,688	2,316,460	390,548	256,434	50,691	3,148,821
Ventas y descartes	0	0	0	(262,370)	0	0	(262,370)
Reclasificación	0	(17,965)	0	690,561	(62,045)	0	610,551
Al final del año	<u>7,545,584</u>	<u>26,769,403</u>	<u>2,796,332</u>	<u>21,710,092</u>	<u>9,621,583</u>	<u>5,220,603</u>	<u>73,663,597</u>
Depreciación acumulada							
Al inicio del año	0	5,204,142	0	12,406,660	6,572,131	3,790,684	27,973,617
Gasto del año	0	620,950	0	2,654,651	763,534	325,434	4,364,569
Ventas y descartes	0	0	0	(253,357)	0	0	(253,357)
Reclasificación	0	0	0	(66,822)	0	0	(66,822)
Al final del año	<u>0</u>	<u>5,825,092</u>	<u>0</u>	<u>14,741,132</u>	<u>7,335,665</u>	<u>4,116,118</u>	<u>32,018,007</u>
Saldos netos							
Al final del año	<u>7,545,584</u>	<u>20,944,311</u>	<u>2,796,332</u>	<u>6,968,960</u>	<u>2,285,918</u>	<u>1,104,485</u>	<u>41,645,590</u>

31 de diciembre de 2009

	31 de diciembre de 2009						Total
	Terrenos	Edificios	Equipos	Mobiliario y equipo de restaurante	Mobiliario y otros		
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	<u>7,545,584</u>	<u>27,132,552</u>	<u>20,891,353</u>	<u>9,427,194</u>	<u>5,169,912</u>	<u>70,166,595</u>	
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	<u>0</u>	<u>5,204,142</u>	<u>12,406,660</u>	<u>6,572,131</u>	<u>3,790,684</u>	<u>27,973,617</u>	
Saldos netos							
Al final del año	<u>7,545,584</u>	<u>21,928,410</u>	<u>8,484,693</u>	<u>2,855,063</u>	<u>1,379,228</u>	<u>42,192,978</u>	

Al 30 de septiembre de 2010, el gasto de depreciación por B/.4,364,569 (Diciembre 2009: B/.5,898,222), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por

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

Notas a los estados financieros consolidados

B/.2,161,654 (Diciembre 2009: B/.2,890,133) y cargo a gastos generales y administrativos por B/.2,202,915 (Diciembre 2009: B/.2,918,089).

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 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
Amortización del año	0	(27,185)	(27,185)
Aumento	200,367	0	200,367
Saldo al 30 de septiembre de 2010	<u>1,055,367</u>	<u>(448,047)</u>	<u>607,320</u>

(12) Otros activos

	Septiembre 30, 2010	Diciembre 31, 2009
Impuestos pagados por adelantado	304,495	365,048
Seguros y otros gastos pagados por adelantado	461,572	586,810
Depósitos en garantía	115,073	113,143
Fondo de cesantía	880,947	848,249
Crédito fiscal por intereses preferenciales	88,905	88,906
	<u>1,850,992</u>	<u>2,002,156</u>

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

(13) Préstamos por pagar

	30 de septiembre de 2010			31 de diciembre de 2009		
	Vencimiento de 1 año	Vencimiento de más de un año	Total	Vencimiento de 1 año	Vencimiento de más de un año	Total
Préstamos hipotecarios						
Caja de Ahorros	925,000	4,890,613	5,815,613	301,040	4,775,044	5,076,084
Total préstamos hipotecarios	<u>925,000</u>	<u>4,890,613</u>	<u>5,815,613</u>	<u>301,040</u>	<u>4,775,044</u>	<u>5,076,084</u>
Préstamos comerciales						
Banco Aliado, S. A.	0	0	0	2,441	430	2,871
Towerbank	0	0	0	1,399,483	0	1,399,483
Banco Panamá, S. A.	105,419	0	105,419	0	0	0
Metro Bank, S. A.	192,000	0	192,000	0	0	0
Global Bank Corporation	0	384,578	384,578	0	526,698	526,698
HSBC Bank USA	5,944,896	0	5,944,896	68,822	107,611	176,433
Total préstamos comerciales	<u>6,242,315</u>	<u>384,578</u>	<u>6,626,893</u>	<u>1,470,746</u>	<u>634,739</u>	<u>2,105,485</u>

Valores comerciales rotativos

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

Notas a los estados financieros consolidados

VCNs públicos	20,680,000	0	20,680,000	17,070,000	0	17,070,000
Banco de América Central-Panamá	2,930,000	0	2,930,000	1,830,000	0	1,830,000
Metro Bank, S. A.	853,000	0	853,000	495,000	0	495,000
Global Bank Corporation	950,000	0	950,000	550,000	0	550,000
Banco Aliado	2,400,000	0	2,400,000	875,000	0	875,000
Banesco	840,000	0	840,000	0	0	0
Towerbank	1,000,000	0	1,000,000	0	0	0
Banco General, S. A.	5,510,000	0	5,510,000	4,135,000	0	4,135,000
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	1,000,000	0	1,000,000	3,250,000	0	3,250,000
HSBC Bank USA	5,260,000	0	5,260,000	3,250,000	0	3,250,000
Banco Panamá, S. A.	<u>1,300,000</u>	<u>0</u>	<u>1,300,000</u>	<u>2,700,000</u>	<u>0</u>	<u>2,700,000</u>
Total valores comerciales rotativos	42,723,000	0	42,723,000	34,155,000	0	34,155,000
	<u>49,890,315</u>	<u>5,275,191</u>	<u>55,165,506</u>	<u>35,926,786</u>	<u>5,409,783</u>	<u>41,336,569</u>

Préstamos hipotecarios

Préstamos con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad de compañías subsidiarias, con vencimiento en el año 2013 y 2018, y tasa de interés anual entre 5.5% y 7.25% (2009: 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 4.79% hasta 8.0% (2009: 4.09% 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 4.13% hasta 7% (2009: 4.5% hasta 7.5%).

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

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

Notas a los estados financieros consolidados

(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:

	<u>Tasa de Interés</u>	<u>Valor Total Autorizado</u>	<u>Saldo de los Valores Emitidos y en Poder de Terceros</u>	
			<u>Septiembre 30, 2010</u>	<u>Diciembre 31, 2009</u>
<u>Emisión pública 2007</u>				
Bonos con vencimiento en el año 2019, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia por dos años	Libor a tres meses + 2.50%	40,000,000	30,050,476	32,487,000
<u>Emisión pública 2006</u>				
Bonos con vencimiento en el año 2017, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia por dos años	Tasa fija o variable Libor a tres meses + 2.50%	12,000,000	11,504,590	11,508,313
<u>Emisión pública 2005</u>				
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	4,414,725	5,089,275
<u>Emisión privada 2003</u>				
Bonos del 4 de septiembre de 2003, con vencimiento el 4 de septiembre de 2013, pagaderos mensualmente	7.75%	<u>850,000</u> <u>60,350,000</u>	<u>320,049</u> <u>46,289,840</u>	<u>391,097</u> <u>49,475,685</u>
Desglose: Vencimientos a un año			6,853,271	4,760,526
Vencimientos a más de un año			<u>39,436,569</u>	<u>44,715,159</u>
			<u>46,289,840</u>	<u>49,475,685</u>

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

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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. 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.
- (c) Fideicomiso de garantía con HSBC Investment Corporation (Panama), S. A., en cuyo

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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.

- (d) 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.

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.

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.

(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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 30 de septiembre de 2010, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.811,462 (Diciembre 2009: B/.750,524), 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 30 de septiembre de 2010, el Grupo mantiene en el fondo de cesantía B/.880,947 (Diciembre 2009: B/.848,248) para estos propósitos.

(17) Depósitos de clientes

Al 30 de septiembre de 2010, 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:

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

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

	Septiembre 30, 2010	Diciembre 31, 2009
Periodos terminados:		
Menos de 1 año	807,594	3,268,293
Entre uno y dos años	2,231,849	2,003,559
Entre dos y tres años	1,115,589	950,501
Entre tres y cuatro	306,622	227,056
Entre cuatro y cinco	24,078	24,078
Sub-total	<u>4,485,732</u>	<u>6,473,487</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

Menos cargos financieros	<u>(389,621)</u>	<u>(541,502)</u>
Valor presente de los pagos mínimos netos	<u>4,096,111</u>	<u>5,931,985</u>

(19) Gastos de ventas, generales y administrativos

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

	2010	2009
Gastos de personal	4,913,853	4,558,109
Depreciación	2,459,400	2,421,673
Publicidad y promociones	1,119,115	1,089,826
Servicios públicos	909,184	802,471
Reparaciones y mantenimiento	774,634	767,301
Gastos bancarios	118,934	102,083
Alquileres	309,352	283,140
Gastos legales y notariales	367,098	407,644
Impuestos	455,787	498,272
Seguridad	372,791	207,590
Seguros	140,160	116,194
Servicios profesionales	530,302	544,820
Gastos de oficina	165,313	144,932
Gastos de viaje y viáticos	303,928	222,448
Cuentas incobrables	128,336	212,580
Comisión de tarjetas	65,597	67,421
Otras	<u>972,215</u>	<u>970,731</u>
	<u>14,105,999</u>	<u>13,417,235</u>

(20) Gastos de personal

Para los periodos terminados el 30 de septiembre de 2010 y 2009, los gastos de personal incurridos, se detallan de la siguiente manera:

	2010	2009
Salarios	5,338,631	5,152,400
Décimo tercer mes	509,306	490,438
Vacaciones	541,822	524,717
Gastos de representación	461,050	471,566
Participación y otros incentivos	552,606	545,913
Comisiones	219,255	258,390
Seguro social	841,130	828,354
Prima de antigüedad	121,382	104,734
Seguro de vida y hospitalización	124,556	97,766
Otras	<u>476,282</u>	<u>400,798</u>
	<u>9,186,020</u>	<u>8,875,076</u>

Notas a los estados financieros consolidados

El número de empleados al 30 de septiembre de 2010 era de 968 (2009: 1,057). Para el período terminado el 30 de septiembre de 2010 el gasto de personal por B/.9,186,020 (2009: B/.8,875,076 fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.4,272,167 (2009: B/.4,316,967) cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/.4,913,853 (2009: B/.4,558,109).

(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 30 de septiembre de 2010 (igual 2009), 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.

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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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
(En miles de Balboas)

	VIVIENDAS		RESTAURANTES		EQUIPOS		HOTELES		LOCALES COMERCIALES		ZONA PROCESADORA		FINANCIERA		OTRAS OPERACIONES		CONSOLIDADOS		
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	
Ingresos de clientes externos																			
Ventas	34,264	32,190	7,152	7,353	7,454	9,625	6,550	7,163	0	0	0	0	0	0	0	0	0	55,420	56,331
Costos de las ventas	24,511	24,247	5,723	5,608	5,126	6,935	1,529	1,485	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36,990	38,275
Ganancia bruta en ventas	9,753	7,943	1,429	1,745	2,328	2,690	5,021	5,678	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18,530	18,056
Otros ingresos de operaciones:	71,54	75,33	80,02	76,26	68,77	72,05	23,35	20,74										66,56	67,95
Alquiler de inmuebles y loc. Comerciales	0	0	0	0	0	0	0	0	991	1,005	647	632	0	0	0	0	0	1,630	1,638
Intereses ganados en financiamiento	34	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	619	613	0	0	0	653	649
Otros ingresos (egresos) operacionales	152	57	-128	11	153	270	71	21	0	4	13	27	34	0	0	0	0	280	407
Total de otros ingresos de operaciones	186	93	-128	11	153	270	71	21	991	1,005	651	645	647	0	0	0	0	2,571	2,603
Gastos de vías, generales y admivos.	1,520	1,736	841	836	2,873	2,687	4,002	3,843	400	401	243	288	472	450	0	0	0	10,430	10,241
Distribución de gastos corporativos	3,127	2,608	134	140	130	137	82	86	76	80	29	30	98	95	0	0	0	3,676	3,177
	4,648	4,345	975	976	3,003	2,823	4,164	3,929	476	481	271	318	570	545	0	0	0	14,106	13,417
Utilidad en operaciones	5,291	3,691	326	780	-522	137	929	1,770	516	524	300	327	75	103	0	0	0	6,995	7,332

Costos de financiamiento, neto:

Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	72	167	2	16	0	0	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	94	103
Intereses pagados en financiamientos	-1,098	-1,233	-76	-97	-552	-714	-256	-531	-82	-30	-47	-1	0	0	0	0	0	-2,066	-2,704
Amortización de costos de emisión de bonos	-38	-164	0	0	0	0	-4	0	-2	-1	-1	0	0	0	0	0	0	-44	-167
Dividendos ganados	532	585	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	532	585
Otros ingresos (egresos) financieros	6	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	1
Total de otros costos financieros, neto	-526	-644	-73	-82	-552	-714	-241	-531	-55	-31	-48	-1	0	0	0	0	0	-1,478	-2,103

Participación patrimonial en asociadas

Utilidad antes del impuesto sobre la renta	4,766	3,046	253	789	-1,075	-578	688	1,248	461	441	349	279	75	103	160	48	40	5,676	5,347
--	-------	-------	-----	-----	--------	------	-----	-------	-----	-----	-----	-----	----	-----	-----	----	----	-------	-------

Impuesto sobre la renta Estimado

	787	539	120	223	0	0	20	20	127	132	0	0	4	12	0	0	0	1,058	927
--	-----	-----	-----	-----	---	---	----	----	-----	-----	---	---	---	----	---	---	---	-------	-----

Utilidad neta

	3,979	2,507	133	546	-1,075	-578	667	1,219	334	308	349	279	71	90	160	48	40	4,618	4,420
--	-------	-------	-----	-----	--------	------	-----	-------	-----	-----	-----	-----	----	----	-----	----	----	-------	-------

	VIVIENDAS		RESTAURANTES		EQUIPOS		HOTELES		LOCALES COMERCIALES		ZONA PROCESADORA		FINANCIERA		OTRAS OPERACIONES		CONSOLIDADOS	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Total activos	121,454	106,183	8,963	8,714	17,067	19,929	22,434	22,524	9,455	8,925	6,450	6,542	6,264	6,770	48,724	47,123	240,811	226,710
Total pasivos	32,295	35,065	3,123	3,450	14,007	14,966	12,003	13,391	1,871	1,804	1,918	2,110	2,653	2,063	54,830	41,342	120,220	113,132

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(23) Compromisos y contingencias

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

Notas a los estados financieros consolidados

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 riesgos 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.

Notas a los estados financieros consolidados

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 clasifican 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.

Notas a los estados financieros consolidados

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.

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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

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.

(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.

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

Notas a los estados financieros consolidados

La mencionada Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010, también elimina el denominado Cálculo Alternativo 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.

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

Anexo 1

30 de septiembre de 2010

Activos	30 de septiembre de 2010												
	Consolidado	Eliminaciones	Subtotal	Unión Nacional de Empresas, S.A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. y Subsidiarias	Immobiliaria Sucas, S.A.	Subsidiarias No Operativas	Construcción San Lorenzo S.A.	Distribuidora Consallados S.A.	Constructora Comana, S.A.	Inversiones Sucas, S.A.	Vacación Panama Tours Development Con S.A.	Caribbean Franchise Development Y Subsidiarias
Efectivo y equivalente de efectivo	4,252,744	0	4,252,744	33,940	2,501,322	50	0	0	24,934	0	1,109,057	10,028	500,605
Depósito a plazo fijo	1,811,581	0	1,811,581	637,500	154,010	0	0	0	0	0	519,405	0	200,000
Cuentas por cobrar:													
Ciudad	0,205,660	0	0,205,660	0	0,054,345	0	0	0	0	0	0	0	151,321
Hipotecas	1,047,355	0	1,047,355	0	160,205	0	0	0	0	0	667,070	0	0
Pólizas personales	4,575,770	0	4,575,770	0	0	0	0	0	0	0	4,575,770	0	0
Pólizas comerciales	230,047	0	230,047	0	0	0	0	0	0	0	230,047	0	0
Compañías afiliadas	0	-37,414,281	37,414,281	1,200,500	22,065,745	5,240,368	1,302,770	106,190	497,817	104,720	3,439,410	-10,324	2,340,025
Aquienos	166,351	0	166,351	0	23,030	103,924	0	0	0	0	0	0	35,552
Compañías relacionadas	652,040	-650,103	1,910,023	731,004	292,634	0	14,245	0	0	0	263	0	469,057
Varios	643,700	-2,430,461	3,374,251	2,340,487	877,460	4,348	0	1,415	3,108	1,650	79,424	52	66,063
Ménes reserva para cuentas incobrables	10,824,027	-40,703,025	57,528,452	4,473,001	33,373,500	5,354,640	1,317,024	107,011	501,023	106,570	9,219,663	10,376	3,063,730
	539,547	0	539,547	0	165,117	35,001	0	0	0	0	320,460	0	27,669
Total de cuentas por cobrar, neto	10,285,260	-40,703,025	50,000,005	4,473,001	33,210,301	5,319,659	1,317,024	107,911	501,023	106,570	8,669,203	10,376	3,035,740
Inventarios:													
Unidades de viviendas terminadas y locales comerciales	13,652,354	0	13,652,354	0	13,652,354	0	0	0	0	0	0	0	0
Costo de construcciones en proceso	40,570,275	0	40,570,275	0	38,306,890	1,273,277	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos	48,479,946	-714,161	49,194,137	46,164,151	2,977,311	0	0	0	0	0	2,075	0	0
Equipo de construcción, piezas, repblas. Y mat. de const.	8,705,042	0	8,705,042	0	8,705,042	0	0	0	0	0	0	0	0
Viveres, bebidas y suministros	142,460	0	142,460	0	25,001	0	0	0	0	0	0	0	110,569
Otros	427,704	0	427,704	0	205,115	0	0	0	0	0	0	0	218,569
Total de inventarios	112,046,770	-714,161	112,760,861	0	108,472,551	3,950,566	0	0	0	0	2,075	0	335,147
Inventares en Bonos y acciones, neto	40,030,073	-4,020,323	51,450,096	50,010,478	249,071	0	0	0	0	0	597,448	0	0
Propiedades de Inversión, neto	12,707,561	0	12,707,561	1,190,038	6,453,341	0	0	0	0	0	655,408	0	2,460,090
Equipo en arrendamiento, neto	2,692,593	0	2,692,593	0	2,692,593	0	0	0	0	0	0	0	0
Inmuebles, mobiliario y equipo, al costo	73,690,513	-431,470	74,130,002	0	51,702,309	794,030	0	0	0	0	481,840	1,257	21,070,581
Ménes depreciación acumulada	32,053,023	243,787	31,810,136	0	24,182,031	146,254	0	0	0	0	358,470	244	7,723,137
Inmuebles, mobiliario y equipo neto	41,637,490	-675,256	42,320,656	0	27,010,338	638,582	0	0	0	0	123,470	1,013	13,047,444
Franquías	607,320	0	607,320	0	207,269	0	0	0	0	0	0	0	400,051
Otros activos	1,650,892	-14,000	1,665,001	125	961,445	32,106	1,900	1,748	395	21,643	152,231	1,750	691,768
	240,811,104	-46,733,414	207,544,610	50,066,040	177,350,232	16,303,320	1,319,004	109,659	526,102	128,221	12,050,047	32,107	21,594,000

B/.

SRK/14

UNION NACIONAL DE EMPRESAS, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Anexo de Consolidación - Información sobre la situación financiera

30 de septiembre de 2010

Pasivo y patrimonio de los Accionistas	Eliminaciones	Sub-Total	Unión Nacional de Empresas, S.A.		Inmobiliaria Sucasa, S.A.	Subsidiarias No Operativas	Constructora San Lorenzo S.A.	Distribuidoras Consolidadas S.A.	Constructora Corona S.A.	Inversiones Sucasa, S.A.	Vacation Panama Tours S.A.	Caribbean Finance Development y Subsidiarias
			Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. y Subsidiaria	S.A.								
Sobresijos bancarios	670,250	670,250	0	943,063	0	0	0	0	0	33,237	0	0
Pérdidas por pagar	55,165,500	55,165,500	0	55,165,500	0	0	0	0	0	0	0	0
Tenencias por pagar	3,390,000	3,390,000	0	3,390,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Bonos por pagar	45,630,474	45,630,483	-14,009	45,547,248	0	0	0	0	0	0	0	303,234
Cuentas por pagar:												
Proveedores	5,390,699	5,390,699	0	4,070,130	234	0	0	0	0	2,548	0	517,778
Compañías afiliadas	0	37,262,366	2,050,199	2,365,107	6,370,247	184,045	11,169	123,304	55,071	10,364,000	30,068	14,696,239
Compañías relacionadas	2,645	2,645	0	1,466	1,170	0	0	0	0	0	0	0
Otros	1,111,371	0	1,111,371	640,000	0	0	0	1,597	5,230	59,650	168	206,009
Total de documentos y tenencias por pagar	6,504,712	-57,262,366	43,707,078	7,623,710	6,469,957	184,045	17,727	124,971	61,201	10,440,204	30,260	15,704,051
Gastos acumulados por pagar	1,690,651	-214,257	1,904,908	0	1,255,166	0	63,464	9,709	73,570	62,660	0	430,707
Ingresos diferidos	70,399	0	70,399	0	69,215	0	0	0	0	7,184	0	0
Diferencias por pagar	10,030	-2,582,377	2,593,215	0	2,159,213	0	0	0	67	64,837	0	222,700
Ingresos acumulados por pagar sobre bonos	63,334	0	63,334	0	63,334	0	0	0	0	0	0	0
Depósitos de clientes	2,206,706	0	2,206,706	0	2,169,028	-1,324	0	0	0	8,802	3,209	29,114
Obligaciones bajo arrendamiento financiero por pagar	4,059,111	0	4,059,111	0	4,059,111	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto sobre la renta por pagar	173,373	0	173,373	0	158,310	0	0	0	0	0	0	8,650
Total del pasivo	120,219,802	-40,073,009	160,292,811	2,609,129	122,607,669	184,045	81,221	134,680	134,664	10,652,810	42,492	10,705,650
Intereses minoritarios:												
Acciones comunes	42,202	42,202	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas	20,103	20,103	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	62,305	62,305	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Patrimonio de los accionistas:												
Capital en acciones	12,814,874	-3,940,076	16,761,844	12,471,645	611,010	181,056	0	50,000	10,000	933,950	10,000	2,193,169
Acciones en tenencia	-226,604	-40,590	-180,108	-180,108	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades de las subsidiarias capitalizadas	687,103	687,103	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencias en ventas de acciones	0	44,013	-44,013	-9,625	-34,388	0	0	0	0	0	0	0
Superavit de valoración	0	-69,813	89,019	86,013	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia no reconocida sobre inversiones	34,099,273	34,099,273	34,099,273	34,099,273	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas	73,786,351	-3,372,347	77,150,696	7,487,329	53,494,690	952,103	26,436	341,582	-10,643	472,991	-20,325	2,705,165
Total del patrimonio de los accionistas	120,529,697	-6,722,710	127,251,707	53,157,614	84,459,333	1,134,050	28,430	351,582	-6,643	1,406,837	-10,325	4,898,364
Total	240,811,104	-46,733,414	297,544,516	56,050,040	177,320,232	1,319,094	109,659	529,162	126,221	12,059,647	32,167	21,594,060

SEAK

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

	Consolidado	Eliminaciones	Subtotal	Unión Nacional de Empresas, S.A.	Sociedad Urbanizadora del Canal, 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.	Vacacion Panama Tours Development Corp. S.A.	Caribbean Franchise Development Corp. Y Subsidiarias
Ventas netas:													
Viviendas	27,688,830		27,688,830	0	27,688,830	0	0	0	0	0	0	0	0
Terrenos	6,575,223		6,575,223	0	6,575,223	0	0	0	0	0	0	0	0
Vehes y bobas	7,182,062		7,182,062	0	7,182,062	0	0	0	0	0	0	0	7,182,062
Equipos	4,522,760		4,522,760	0	4,522,760	0	0	0	0	0	0	0	0
Alquiler de equipos	2,011,108		2,011,108	0	2,011,108	0	0	0	0	0	0	0	0
Hotelería	6,550,194		6,550,194	0	6,550,194	0	0	0	0	0	0	0	1,594,164
Avances de otros facturados	0	-1,905,146	1,905,146	0	207,543	0	0	902,997	183,331	611,275	0	0	0
Total de ventas netas	55,420,105	-1,905,146	57,325,331	0	46,081,502	0	0	902,997	183,331	611,275	0	0	8,746,225
Costo de las ventas:													
Viviendas	22,296,279	-1,905,146	24,191,425	0	22,493,622	0	0	902,997	183,331	611,275	0	0	0
Terrenos	2,225,000		2,225,000	0	2,225,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Vehes y bobas	5,723,196		5,723,196	0	5,723,196	0	0	0	0	0	0	0	4,723,196
Equipos	3,611,232	-12,383	3,623,615	0	3,623,615	0	0	0	0	0	0	0	0
Alquiler de equipos	1,915,022		1,915,022	0	1,915,022	0	0	0	0	0	0	0	0
Hotelería	1,925,246		1,925,246	0	1,925,246	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de costo de las ventas	36,080,914	-1,917,529	38,007,543	0	30,086,274	0	0	902,997	183,331	611,275	0	0	6,123,000
Ganancia bruta en ventas	19,339,171	12,383	19,351,554	0	15,995,228	0	0	0	0	0	0	0	2,623,225
Otros ingresos (egresos) de operaciones:													
Ingresos compañías afiliadas	0	-145,516	145,516	0	145,516	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos por Alquiler	1,637,600		1,637,600	0	42,010	966,660	0	0	0	0	143,332	0	484,005
Intereses ganados en financiamiento	652,628		652,628	0	33,914	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros ingresos (egresos) operacionales	200,224		200,224	0	319,770	-63,180	0	0	0	0	20,935	10,205	-79,377
Total otros ingresos de operaciones	2,670,540	-145,516	2,525,024	0	542,010	969,543	0	0	0	0	164,267	10,205	405,568
Gastos generales y administrativos	14,105,999	-17,651	14,123,650	54,057	10,080,640	293,037	0	0	0	0	726,377	29,368	2,036,923
Egresos compañías afiliadas	0	-115,402	115,402	0	0	0	0	0	0	0	0	0	115,402
Utilidad en operaciones	6,094,712	0	6,094,712	-54,057	5,490,599	666,406	0	0	0	0	62,604	-7,163	876,374
Costos de financiamientos, neto:													
Ingresos ganados sobre depósitos a plazo fijo y financiamiento	101,500		101,500	30,154	20,000	0	0	0	0	0	40,411	0	2,413
Ingresos pagados en financiamientos bancarios	-1,651,180		-1,651,180	0	-1,617,081	0	0	0	0	0	-630	0	-33,472
Ingresos pagados sobre bonos	-44,310		-44,310	0	-250,334	-60,964	0	0	0	0	0	0	-60,424
Amortización de costo de emisión de bonos	532,229	-896,231	1,428,001	1,428,001	-1,130	-1,130	0	0	0	0	669	0	-1,374
Diferencias ganancias	6,008	0	6,008	0	42	0	0	0	0	0	5,966	0	0
Otros ingresos (egresos) financieros	-1,470,440	-896,231	-2,366,671	1,430,155	-1,933,613	-60,100	0	0	0	0	46,256	0	-92,057
Participación patrimonial	199,804	0	199,804	199,804	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	5,070,160	-896,231	6,072,447	1,503,992	3,516,095	606,306	0	0	0	0	100,850	-7,163	783,407
Impuesto sobre la renta, estimado	1,056,353	0	1,056,353	0	699,476	59,465	0	0	0	0	27,402	0	272,040
Utilidad (pérdida), neto	4,017,763	-896,231	5,014,064	1,503,992	2,817,599	546,841	0	0	0	0	73,448	-7,163	511,427
Adiudica a:													
Accionistas de la controladora	4,610,910	-807,145	5,514,064	1,503,992	2,817,599	546,841	0	0	0	0	81,458	-7,163	511,427
Interés minoritario	664	664	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad (pérdida), neto	4,617,763	-806,201	5,514,064	1,503,992	2,817,599	546,841	0	0	0	0	81,458	-7,163	511,427
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al inicio del año	71,270,032	-2,612,600	73,782,632	7,968,114	56,677,301	11,246,307	852,103	20,430	344,582	-10,643	404,744	-13,162	2,193,768
Diferencias de cálculo	-2,190,690	37,300	-2,153,390	-2,124,777	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	73,780,351	-3,372,347	77,150,606	7,407,329	53,454,050	11,793,140	852,103	20,430	344,582	-10,643	424,984	-20,325	2,706,105

Handwritten signature/initials



BGT

BG Trust,
Inc.

10(302-01)188-19

08 de Octubre de 2010

Señores
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES
Ciudad.-

**REF.: FIDEICOMISO DE GARANTÍA DE LA EMISIÓN DE BONOS DE
SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (7.5MM)**

Estimados señores:

En nuestra condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la emisión de bonos por US\$7,500,000.00 realizada por **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.**, por este medio certificamos que al 30 de Septiembre de 2010, los bienes que constituían el patrimonio fideicomitado eran los siguientes:


1. Primera Hipoteca y Anticresis hasta la suma de **US\$7,500,000.00** sobre la Finca No.230160, inscrita a la Ficha 357952, Asiento 10135 y Tomo No.2006 de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá.

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

Atentamente,

BG Trust, Inc.


Sofia de Peng
Subgerente


Valerie Voloj
Gerente



SP/VV/yg





BGT

BG Trust,
Inc.

10(302-01)190-19

08 de Octubre de 2010

Señores
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES
Ciudad.-

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

Estimados señores:

En nuestra condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la emisión pública de bonos por US\$40,000,000.00 realizada por **Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA)** por este medio certificamos que al 30 de Septiembre de 2010, formaban parte del mencionado fideicomiso los siguientes bienes y garantías:

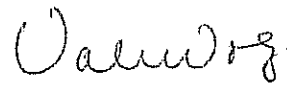
1. Fianzas Solidarias a favor del Fiduciario de las sociedades Caribbean Franchise Development Corp., Inmobiliaria Sucasa, S.A., Inversiones Sucasa, S.A., Unión Nacional de Empresas, S.A. , Constructora Corona, S.A. y Hoteles del Caribe, S.A.
2. Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Fiduciario hasta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

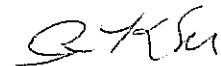
Quedamos a su disposición para atenderle en caso de requerir alguna información adicional o aclaración sobre lo anterior.

Atentamente,

BG TRUST, INC.


Sofia de Peng
Subgerente


Valerie Voloj
Gerente



SP/VV/ylg



CERTIFICACION

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

1. Que, el 22 de noviembre de 2006, SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), realizó una Emisión de Bonos Corporativos en forma nominativa, bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder hasta por un valor de USD12,000,000.00.
2. Que dicha Emisión fue autorizada por la COMISION NACIONAL DE VALORES mediante Resolución No. CNV 270-06 del 30 de noviembre de 2006.
3. Que, al 30 de Septiembre de 2010 el saldo de los Bonos Emitidos y en Circulación era de USD11,583,812.50 y que los mismos estaban garantizados según el detalle que a continuación presentamos:

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

Garantía

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

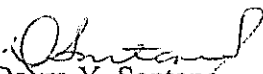
Fincas No.223,204 – 223,208	USD 1,775,000.00	
Finca No.6,382	13,000,000.00	
Finca No.97,029	1,275,000.00	
Finca No.71,609	<u>680,000.00</u>	
Total de Hipotecas		USD16,730,000.00
- Cuenta Corriente HSBC Bank		<u>79,413.98</u>
Total de Garantía		USD16,809,413.98

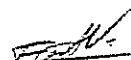
Excedente en garantía USD 2,329,648.35

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



EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá,
el día 13 de Octubre de 2010.


Dayra Y. Santana
Firma Autorizada


Francisco Serrut
Firma Autorizada

