

REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

RESOLUCIÓN SMV No. 430-12
de 20 de diciembre de 2012



La Superintendencia del Mercado de Valores,
en uso de sus facultades legales, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 14 del Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999 y sus leyes reformativas, atribuye al Superintendente del Mercado de Valores la facultad de resolver las solicitudes de registro de valores para ofertas públicas y cualesquiera otras que se presenten a la Superintendencia con arreglo a la Ley del Mercado de Valores;

Que mediante la Resolución SMV No.349-12 de 12 de octubre de 2012 Superintendente delegó indefinidamente en el titular de la Dirección de Registro y Autorizaciones, autorizar el registro de modificación a términos y condiciones de valores registrados;

Que la sociedad denominada **Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.**, inscrita en el Registro Público, Sección de Personas Mercantil al Tomo 572, Folio 1, Asiento 118040 y actualizada a la Ficha 22067, Rollo 1074 e Imagen 436; se le autorizó el registro de Bonos Corporativos por un total de Doce Millones de Dólares (US\$12,000,000.00) emitidos bajo un programa rotativo autorizados mediante Resolución CNV No.270-06 de 20 de noviembre de 2006, modificada por la Resolución CNV No.65-07 de 12 de marzo de 2007.

Que el 8 de julio de 2011, la **Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.** mediante apoderado legal, solicitó ante la Superintendencia del Mercado de Valores el registro de modificación de los términos y condiciones de los Bonos Corporativos emitidos bajo un programa rotativo autorizados mediante Resolución CNV No.270-06 de 20 de noviembre de 2006, modificada por la Resolución CNV No.65-07 de 12 de marzo de 2007.

Que la solicitud en referencia, así como los documentos que la sustentan fue analizada por la Dirección de Registro y Autorizaciones, tal como consta en informes de 26 de julio de 2011 y 17 de diciembre de 2012 que reposan en el expediente.

Que la solicitud consiste en modificar los términos y condiciones de los Bonos Corporativos en lo que respecta a lo siguiente:

Término	Términos y Condiciones Originales	Términos y Condiciones a Modificar
Fideicomiso de Garantía	...	(a)...
	...	(b)...
	...	(c)...
	El Emisor tendrá la opción de reemplazar los bienes inmuebles dados en garantía por su equivalente en dinero en efectivo y/o por valores registrados ante la	El Emisor tendrá la opción de reemplazar, de conformidad con lo dispuesto en el fideicomiso de garantía , los bienes inmuebles dados en garantía por otros bienes

SMV No. 430-12 de 20 de Diciembre de 2012

Comisión Nacional de Valores emitidos por empresas con calificación de riesgo de grado de inversión. En el caso de los valores registrados, el valor de estos será el valor de mercado que se indique en la Bolsa de Valores de Panamá a la fecha de inclusión en el fideicomiso de garantía. El valor de mercado será revisado y ajustado cada tres (3) meses, y en caso de que dicho valor de mercado disminuya con relación a su última revisión, el Emisor deberá aportar bienes adicionales al fideicomiso a fin de mantener la proporción del valor de las garantías otorgadas.

El valor de los bienes inmuebles será determinado de acuerdo a lo siguiente: (i) si el bien inmueble es adquirido dentro de los seis (6) meses antes de la fecha de emisión de una serie de Bonos, el valor será equivalente al precio de compra del respectivo bien; (ii) si el bien inmueble es adquirido antes del periodo de seis (6) meses a que se refiere el punto (i) anterior, el valor del bien será el que refleje el valor de mercado que resulte de un avalúo a ser realizado por una empresa evaluadora de bienes raíces autorizada.

inmuebles, su equivalente en dinero en efectivo y/o por valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y listados ante la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Dichos valores estarán en forma desmaterializada, acreditados en cuentas de custodia con casas de valores y sujetos al régimen de tenencia indirecta. El valor de éstos valores será el valor de mercado que se indique en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. a la fecha de su inclusión en el fideicomiso de garantía y su valor de mercado será revisado por el Agente Fiduciario (y comunicado por escrito al Fideicomitente) cada tres (3) meses, y en caso de que dicho valor de mercado disminuya con relación a su última revisión, provocando que el total de las garantías representen menos del 125%, el Emisor deberá aportar bienes adicionales al fideicomiso a fin de mantener la proporción del valor de las garantías otorgadas y, en caso de que se produzca un exceso, el Agente Fiduciario esta en potestad de liberar los valores en exceso a solicitud del Fideicomitente, de conformidad con lo dispuesto en el literal (g) (iii) abajo.

(d) El valor de los bienes inmuebles será su valor a la fecha de su inclusión en el fideicomiso de garantía. El valor de los bienes inmuebles será determinado para la inclusión en los bienes fiduciarios de acuerdo a lo siguiente: (i) si el bien inmueble es adquirido dentro de los seis (6) meses antes de la fecha de emisión de una serie de Bonos, el valor será equivalente al precio de compra del respectivo bien, para este caso el Fideicomitente entregará la documentación que respalde la adquisición del bien inmueble; (ii) si el bien inmueble es adquirido antes del periodo de seis (6) meses a que se refiere el punto (i) anterior, el valor del bien será el que refleje el valor de mercado que resulte de un avalúo a ser realizado por una empresa evaluadora de bienes raíces autorizada.

(e)...



[Handwritten signature]

SMV No. 430-12 de 20 de Diciembre de 2012

	...	<p>(f)...</p> <p>(g) Para efectos de la disposición del excedente de bienes dados en garantía se procederá de la siguiente manera: (i) Si el valor de los bienes dados en garantía excede el 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, el Emisor podrá, en su calidad de fideicomitente del fideicomiso de garantía, instruir al fiduciario de garantía que distribuya los bienes excedentes al Emisor o a los Tenedores de los Bonos, según aplique, de conformidad con lo dispuesto en el instrumento de dicho fideicomiso y siempre que el valor de los bienes que permanezcan en garantía después de dicha distribución no sea menor al 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.</p> <p>(ii) Si los bienes excedentes consisten en dinero en efectivo, el fiduciario utilizará aquél efectivo en exceso para pagar a los Tenedores aquellas sumas que el Emisor les adeude en concepto de capital, intereses y otros montos que sean pagaderos bajo los Bonos.</p> <p>(iii) Si los bienes excedentes consisten en valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores, la fiduciaria procederá, de conformidad con lo dispuesto en el fideicomiso de garantía a la cancelación de gravámenes prendarios que se hayan constituido sobre los mismos, según aplique, y los pondrá a disposición del Emisor para que éste último los utilice como estime conveniente.</p> <p>(iv) Si los bienes excedentes consisten en bienes inmuebles, el fiduciario de garantía autorizará la cancelación de los gravámenes hipotecarios y anticréticos constituidos sobre dichos inmuebles con el fin de que los mismos queden liberados de todo gravamen y sean puestos a disposición del Emisor para que éste último los utilice como estime conveniente.</p>
--	-----	---



[Handwritten signature]

SMV No. 430-12 de 20 de diciembre de 2012

RESUELVE:

ARTICULO UNICO: Registrar la modificación de los términos y condiciones de los Bonos Corporativos por un total de Doce Millones de Dólares (US\$12,000,000.00) emitidos mediante un programa rotativo de la sociedad denominada **Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.** autorizada mediante Resolución CNV No.270-06 de 20 de noviembre de 2006, modificada por la Resolución CNV No.65-07 de 12 de marzo de 2007, en lo que respecta a lo siguiente:

Término	Términos y Condiciones Originales	Términos y Condiciones Modificados
Fideicomiso de Garantía	<p>...</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>El Emisor tendrá la opción de reemplazar los bienes inmuebles dados en garantía por su equivalente en dinero en efectivo y/o por valores registrados ante la Comisión Nacional de Valores emitidos por empresas con calificación de riesgo de grado de inversión. En el caso de los valores registrados, el valor de estos será el valor de mercado que se indique en la Bolsa de Valores de Panamá a la fecha de inclusión en el fideicomiso de garantía. El valor de mercado será revisado y ajustado cada tres (3) meses, y en caso de que dicho valor de mercado disminuya con relación a su última revisión, el Emisor deberá aportar bienes adicionales al fideicomiso a fin de mantener la proporción del valor de las garantías otorgadas.</p> <p>El valor de los bienes inmuebles</p>	<p>(a)...</p> <p>(b)...</p> <p>(c)...</p> <p>El Emisor tendrá la opción de reemplazar, de conformidad con lo dispuesto en el fideicomiso de garantía, los bienes inmuebles dados en garantía por otros bienes inmuebles, su equivalente en dinero en efectivo y/o por valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y listados ante la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Dichos valores estarán en forma desmaterializada, acreditados en cuentas de custodia con casas de valores y sujetos al régimen de tenencia indirecta. El valor de éstos valores será el valor de mercado que se indique en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. a la fecha de su inclusión en el fideicomiso de garantía y su valor de mercado será revisado por el Agente Fiduciario (y comunicado por escrito al Fideicomitente) cada tres (3) meses, y en caso de que dicho valor de mercado disminuya con relación a su última revisión, provocando que el total de las garantías representen menos del 125%, el Emisor deberá aportar bienes adicionales al fideicomiso a fin de mantener la proporción del valor de las garantías otorgadas y, en caso de que se produzca un exceso, el Agente Fiduciario esta en potestad de liberar los valores en exceso a solicitud del Fideicomitente, de conformidad con lo dispuesto en el literal (g) (iii) abajo.</p> <p>(d) El valor de los bienes inmuebles</p>



SMV No. 420-12 de 26 de Diciembre de 2012

	<p>será determinado de acuerdo a lo siguiente: (i) si el bien inmueble es adquirido dentro de los seis (6) meses antes de la fecha de emisión de una serie de Bonos, el valor será equivalente al precio de compra del respectivo bien; (ii) si el bien inmueble es adquirido antes del periodo de seis (6) meses a que se refiere el punto (i) anterior, el valor del bien será el que refleje el valor de mercado que resulte de un avalúo a ser realizado por una empresa avaluadora de bienes raíces autorizada.</p> <p>...</p> <p>...</p>	<p>será su valor a la fecha de su inclusión en el fideicomiso de garantía. El valor de los bienes inmuebles será determinado para la inclusión en los bienes fiduciarios de acuerdo a lo siguiente: (i) si el bien inmueble es adquirido dentro de los seis (6) meses antes de la fecha de emisión de una serie de Bonos, el valor será equivalente al precio de compra del respectivo bien, para este caso el Fideicomitente entregará la documentación que respalde la adquisición del bien inmueble; (ii) si el bien inmueble es adquirido antes del periodo de seis (6) meses a que se refiere el punto (i) anterior, el valor del bien será el que refleje el valor de mercado que resulte de un avalúo a ser realizado por una empresa avaluadora de bienes raíces autorizada.</p> <p>(e)...</p> <p>(f)...</p> <p>(g) Para efectos de la disposición del excedente de bienes dados en garantía se procederá de la siguiente manera: (i) Si el valor de los bienes dados en garantía excede el 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, el Emisor podrá, en su calidad de fideicomitente del fideicomiso de garantía, instruir al fiduciario de garantía que distribuya los bienes excedentes al Emisor o a los Tenedores de los Bonos, según aplique, de conformidad con lo dispuesto en el instrumento de dicho fideicomiso y siempre que el valor de los bienes que permanezcan en garantía después de dicha distribución no sea menor al 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.</p> <p>(ii) Si los bienes excedentes consisten en dinero en efectivo, el fiduciario utilizará aquél efectivo en exceso para pagar a los Tenedores aquellas sumas que el Emisor les adeude en concepto de capital, intereses y otros montos que sean pagaderos bajo los Bonos.</p> <p>(iii) Si los bienes excedentes consisten en valores registrados ante</p>
--	--	---



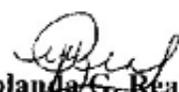
SMV No. 420-12 de 20 de diciembre de 2012

		<p>la Superintendencia del Mercado de Valores, la fiduciaria procederá, de conformidad con lo dispuesto en el fideicomiso de garantía a la cancelación de gravámenes prendarios que se hayan constituido sobre los mismos, según aplique, y los pondrá a disposición del Emisor para que éste último los utilice como estime conveniente.</p> <p>(iv) Si los bienes excedentes consisten en bienes inmuebles, el fiduciario de garantía autorizará la cancelación de los gravámenes hipotecarios y anticréticos constituidos sobre dichos inmuebles con el fin de que los mismos queden liberados de todo gravamen y sean puestos a disposición del Emisor para que éste último los utilice como estime conveniente.</p>
--	--	--

FUNDAMENTO LEGAL: Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999 y sus leyes reformativas, Acuerdo No.4-2003 de 11 de abril de 2003, Resolución SMV No.349-12 de 12 de octubre de 2012.

Se advierte a la parte interesada que contra esta Resolución cabe el recurso de Reconsideración que deberá ser interpuesto dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de su notificación.

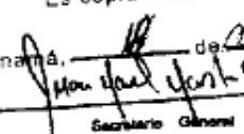
NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


Yolanda G. Real S.
 Directora de Registro y Autorizaciones



REPÚBLICA DE PANAMÁ
 SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

De foja 1 a foja: 6
 Es copia auténtica de su Original

Panamá, 18 de nov de 2013

 Secretario General Fecha: 18/11/13