



UNESA[®]
Unión Nacional de Empresas, S.A.

INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL
FORMULARIO IN-A
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

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

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

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

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

I. PARTE

I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo

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

B. Pacto Social y Estatuto

1. No hay estipulaciones con uno o más de sus directores o dignatarios, en los cuales tengan intereses, de forma directa o indirecta.
2. Con relación a los directores, dignatarios, ejecutivos o administradores, no hay cláusulas del pacto social o de los estatutos con relación: (a) la facultad de votar en una propuesta, arreglo o contrato en la que tenga interés; (b) la facultad para

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

C. Descripción del Negocio

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

Construcción y Venta de Viviendas

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. conocida como SUCASA, es la empresa más antigua del grupo dedicándose desde el año de 1967 a la construcción y venta de viviendas, concentrándose en el desarrollo de proyectos para familias de ingresos medios y bajos. En el año 2012 la actividad de venta de viviendas representó el 60.99% del total de los ingresos de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2012, el total de activos que reflejaba dicha actividad era de B/.194,216,000. y los pasivos acumulados a esa fecha sumaban B/. 100,638,000.

Centro Comerciales

SUCASA también se dedica a invertir en el desarrollo de Centros Comerciales para su alquiler a terceros. Esta actividad se inició en el año de 1980 con la construcción de pequeños Centros Comerciales en algunas de las urbanizaciones que desarrollaba SUCASA, con el fin de promover la instalación de negocios que complementarían los servicios requeridos por los residentes. En la medida que se incrementaron los proyectos de viviendas, y como parte de una estrategia de diversificación, se construyeron nuevos Centros Comerciales para alquilar sus locales como una actividad productiva adicional. En la actualidad somos dueños de diez Propiedades Comerciales con un área de locales comerciales disponibles para alquilar que representan 20,096 metros cuadrados, y con un porcentaje de ocupación de 97.7% al

31 de diciembre del 2012. En el año 2012 los ingresos por los alquileres de los Locales Comerciales representaron el 1.57% de los ingresos totales de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2012 el total de activos que reflejaba dicha actividad era de B/. 11,081,000. y los pasivos sumaban B/. 3,035,000.

Financiera

Inversiones SUCASA, S.A. opera desde el año de 1970 la Central de Préstamos INCASA (anteriormente Financiera INCASA), dedicándose inicialmente al financiamiento de los abonos iniciales para los clientes compradores de las viviendas de SUCASA que así lo requerían. Con el transcurrir del tiempo los bancos hipotecarios fueron aumentando los porcentajes del valor de las viviendas que financiaban a los clientes, por lo que INCASA se ha concentrando en los últimos años al otorgamiento de préstamos personales. A partir del año 2005, se han otorgado financiamientos comerciales para clientes que compran equipos a COAMCO, y para finales del año 2010 se estructuró una nueva sección para promover el otorgamiento de préstamos hipotecarios. Actualmente la financiera opera cinco sucursales en la ciudad de Panamá y sus alrededores, además de una ubicada en la ciudad la Chorrera. En el año 2012 los ingresos por financiamientos representaron el 1.27% de los de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2012 el total de activos de dicha actividad era de B/. 13,911,000. y los pasivos sumaban B/. 858,000.

Zona Procesadora

Inmobiliaria SUCASA, S.A. promueve en el sector de Ojo de Agua el desarrollo de una Zona Procesadora para la Exportación denominada PANEXPORT, constituida bajo los incentivos que otorga la ley número 25 del 30 de noviembre de 1992. PANEXPORT inició operaciones en el año de 1995 y hasta la fecha se han construido dieciséis galeras, con un área total de 21,991 metros cuadrados, las cuales se alquilan a empresas que se dedican al ensamblaje o procesamiento de productos para la exportación. Al 31 de diciembre del 2012 el porcentaje de ocupación en PANEXPORT era del 85%. En el año 2012 los ingresos totales de la Zona Procesadora para la Exportación de Ojo de Agua representaron el 1.06% de los ingresos totales de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2012 el total de los activos que reflejaba dicha actividad era de B/.8,454,000. y los pasivos sumaban B/. 2,722,000.

Venta y Alquiler de Equipos de Construcción

COAMCO, que actualmente opera bajo la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. se dedica, desde el año 1990, al alquiler de equipo pesado y liviano para la construcción. Incursionamos en esta actividad considerando la gran cantidad de equipos que teníamos disponible el cual no era utilizado por la empresa debido, a que como resultado de la grave crisis política y económica que afectó al país durante los años de 1987 a 1989, el desarrollo de nuestros proyectos de viviendas estaban paralizados. A partir del año 1996 la empresa amplió la gama de equipos disponibles para alquilar y decidió dedicarse también a su venta, para lo cual se obtuvo la representación de varios fabricantes internacionales. En el año 2012 los ingresos correspondientes a alquiler y venta de equipos representaron el 13.67% del total de los ingresos de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2012 el total de activos que se reflejaban en dicha actividad eran de B/. 17,786,000. y los pasivos sumaban B/. 17,149,000.

Restaurantes

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

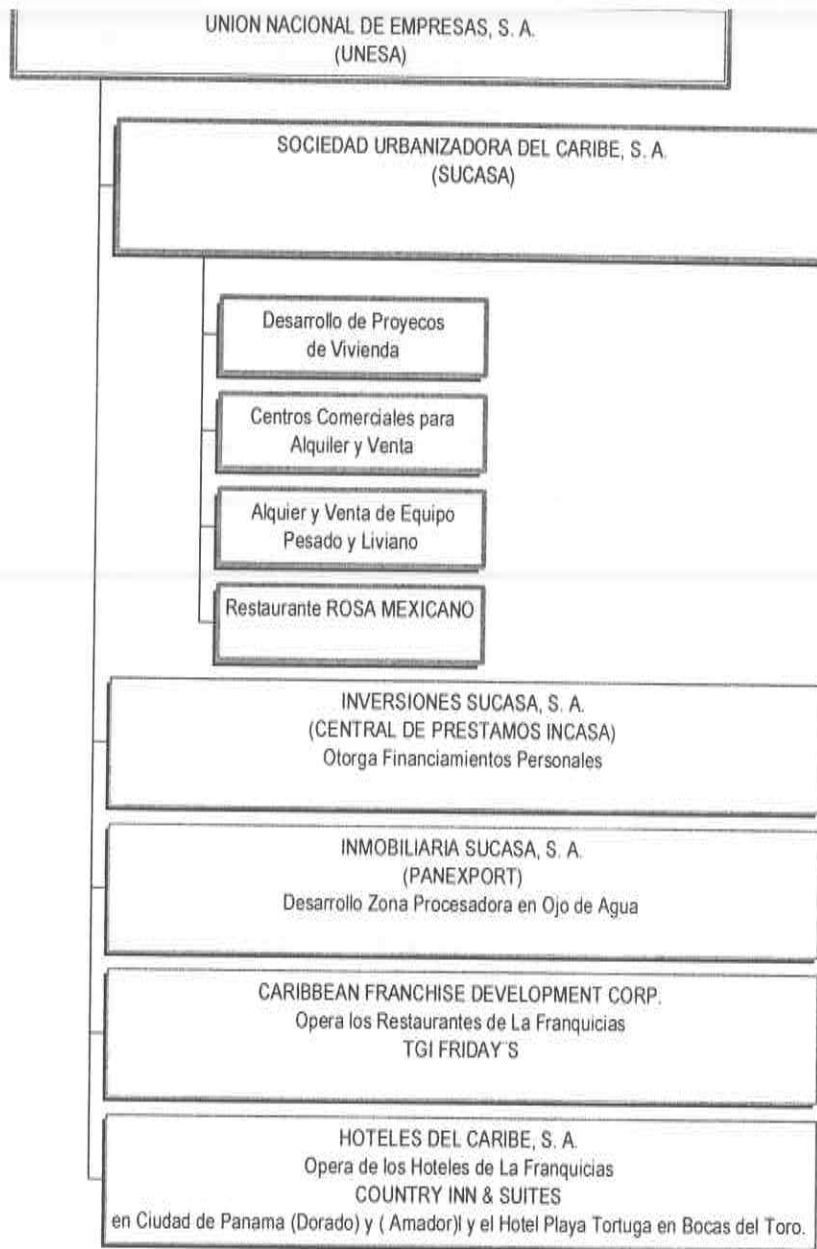
En julio de 1995 inició operaciones el primer restaurante Friday's ubicado en el sector de Marbella del barrio de Bellavista. En septiembre de 1997 abrió sus puertas el segundo ubicado en el sector de El Dorado. En agosto del año 2001 abrimos en Amador el tercer restaurante Friday's. En Febrero del año 2003 inauguramos el cuarto restaurante establecido en Panamá, ubicado en el Centro Comercial Los Pueblos #1. El 12 de septiembre de 2006 inauguramos nuestro quinto restaurante en la ciudad de David, Provincia de Chiriquí, convirtiéndose en nuestro primer restaurante fuera del área metropolitana de la ciudad de Panamá. El 27 de agosto del año 2012 abrimos el sexto restaurante Friday's ubicado en Albrook Mall, y el 18 de diciembre de 2012 abrimos el séptimo ubicado en Multiplaza Pacifico.

En el año 2011 adelantamos negociaciones con los representantes de "Rosa Mexicano", que es una franquicia norteamericana que opera en dicho país restaurantes de comida mejicana selecta. El día 20 de enero del año 2012 inauguramos el primer restaurante "Rosa Mexicano" en Panamá, ubicado en el sector de Marbella, convirtiéndose en el primero que se instala fuera de los Estados Unidos.

Durante el año 2012 los ingresos de los restaurantes representaron el 13.55% de los ingresos totales de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2012 el total de los activos reflejados en esta actividad eran de B/. 20,892,000. y los pasivos sumaban B/. 11,659,000.

Hotelería

Hoteles del Caribe, S.A. tiene la representación para la operación en la República de Panamá de los hoteles de la cadena norteamericana Country Inns & Suites. El primer hotel, ubicado en el sector de El Dorado, inició operaciones en el mes de noviembre de 1997 en el mismo edificio donde opera un restaurante Friday's. El segundo hotel que está ubicado en el sector de Amador, donde también funciona un restaurante Friday's, inició operaciones en el mes de septiembre del año 2001. En el mes de noviembre de 2012 se completó la construcción de un nuevo anexo al Hotel de Amador correspondiente a una torre con facilidades de salones, comedor y 96 habitaciones adicionales. En el mes de junio del año 2008 inició operaciones el Hotel Playa Tortuga, ubicado en la Isla Colón, en Bocas del Toro. Este hotel no opera bajo la cadena de Country Inns & Suites. En el año 2012 los ingresos de los hoteles representaron el 7.47% de los ingresos totales de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2012 el total de los activos reflejados en esta actividad era de B/. 32,899,000. y los pasivos sumaban B/. 16,304,000.



D. Estructura Organizativa

E. Propiedades, Plantas y Equipos

Las propiedades, plantas y equipos netos del Grupo UNESA tenían un valor de B/.82.04 millones al 31 de diciembre de 2012, lo cual representó un incremento del 14.59% sobre lo que reflejamos en diciembre 2011, que sumaba B/.71.59 millones. El incremento en los valores de nuestras propiedades durante el año 2012 se debió a la construcción de dos nuevos restaurantes Friday's, ubicados uno en Albrook Mall y el otro en Multiplaza Pacífica. Además, se construyeron tres nuevas galerías en la Zona Procesadora para la Exportación, y se completaron las remodelaciones y el anexo del Hotel de Amador.

Entre los principales activos fijos que se presentan tenemos:

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

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

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

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

Restaurantes: Sus principales activos son las instalaciones en los siete restaurantes Friday's ubicados en Marbella, Los Pueblos, Amador, Dorado, Albrook Mall, Multiplaza Pacífica y David. Además del restaurante "Rosa Mexicano", ubicado también en Marbella.

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

Financiera: Sus principales activos son los locales comerciales donde operan las sucursales ubicadas en el Centro Comercial de la Gran Estación; la del Centro Comercial La Doña; y la de la Sabanas.

F. Investigación y Desarrollo

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

G. Información sobre Tendencias

Durante el año 2012 el Producto Interno Bruto tuvo un crecimiento estimado del 10.7%. El crecimiento del PIB en el año 2012 continuó siendo positivo al compararlo

con los resultados de los últimos años, considerando que en el año 2005 el PIB creció en 7.2%; en el 2006 en 8.5%; en el 2007 en 12.1%; en el 2008 en 10.7%; en el 2009 en 3.2% en el 2010 en 7.6%; y en el 2011 creció en 10.6%. Por segundo año consecutivo el crecimiento nuestra economía fue el mayor registrado por país alguno en la América Latina, impulsado por el consumo privado, las exportaciones, y la inversión. El consumo privado, que había caído tanto en el año 2008 como en el 2009, tuvo una recuperación importante durante el año 2010, cuando se incrementó en 27.4%, para el año 2011 se incrementó en 7.1% , y para el año 2012 aumentó en 8%. Las exportaciones de Bienes y Servicios que se habían contraído en el año 2009, se incrementaron levemente en 1.6% para el año 2010, en el 2011 aumentaron en 21%, y para el año 2012 se incrementaron en 5.9%. Esta desaceleración en el crecimiento refleja la situación económica internacional que está afectando la actividad de Transporte y Comunicaciones. La formación bruta de capital, luego de contraerse 6.2% en el año 2009, registró un crecimiento del 11.6% en el 2010, de 19.9% en el 2011, y en el año 2012 aumentó en 19.5%. El crecimiento de la economía durante el año 2012 continuó siendo impulsado por las inversiones realizadas en la ampliación del Canal de Panamá y los proyectos de infraestructuras que desarrolla el Gobierno Nacional.

Durante el año 2012 todos los sectores económicos reflejaron crecimiento positivo destacándose la explotación de minas y canteras que creció en 30%; la construcción, en 29.3%; el suministro de electricidad, gas y agua en 11.7%; el transporte y telecomunicaciones en 11.2%; los hoteles y restaurantes en 10.6%; la intermediación financiera en 10.2%; el Comercio al por mayor y al por menor en 8.4%; la agricultura, ganadería y silvicultura en 4.9%; las industrias manufactureras en 3.6%; y la pesca creció en 2.5%.

Para el año 2013 se proyecta que el Producto Interno Bruto Panameño crecerá en 7.8%, lo cual resulta muy positivo considerando el entorno económico internacional. Se estima que para el año 2013 el Producto Interno Bruto a nivel mundial crecerá en 3.5%; en los Estados Unidos en 2%; en Japón en 1.2%; en China en 8.2%; en los países Asiáticos desarrollados en 7.1%; en Latinoamérica y el Caribe en 3.6%; en Centro América en 4.3%; en Colombia en 4.4%; en Venezuela en 3.3%; y en la Zona Euro se reducirá en 0.2%. La situación económica internacional afecta al comercio mundial, que se estima crecerá en 4.5% durante el año 2013 comparado con el año anterior que tuvo un crecimiento del 3.2% Este crecimiento en el comercio mundial se mantiene todavía a niveles históricos bajos, situación que está afectando negativamente los ingresos del Canal de Panamá; el transbordo de contenedores; y el movimiento de la Zona Libre de Colón. El crecimiento económico para el año 2013 seguirá siendo impulsado por la inversión pública y el desarrollo de la ampliación del canal, lo cual se estará reduciendo en la medida que las obras se van completando. Para el año 2013 se estima que el consumo privado crecerá en 8%; la formación de Capital Fijo que se incrementará en 19.5%; y la exportación de bienes y servicios crecerá 5.9%, en términos reales.

Considerando el crecimiento del PIB proyectado para el año 2013, el nivel del desempleo total que se reducirá al 3.5% y el abierto se estima en 2.8%, o sea que estamos ante una situación de pleno empleo. Sin embargo, factores externos como lo son la devaluación del dólar, el precio del petróleo y el incremento de los precios de los alimentos a nivel mundial, mantendrá su efecto inflacionario en nuestra economía. El

índice de precios al consumidor se incrementó del 3.5% en el 2010; en 5.9% en el año 2011; en 4.7% durante el 2012, y se proyecta que para el 2013 aumentará en 5%.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Al 31 de diciembre de 2012, la liquidez de la empresa presenta una razón positiva de 1.14 (activo circulante / pasivo circulante), y su capital de trabajo es positivo en B/.11,994,431, lo cual representó una disminución de B/. 19,082,653 al compararlo con el año anterior. Lo indicado anteriormente es el resultado de las inversiones que se realizaron durante el año 2012 en terrenos, requeridos para mantener el crecimiento de la unidad de viviendas; en la construcción de dos nuevos restaurantes Friday's; en la terminación del anexo en el hotel de Amador; y por la construcción tres nuevas galerías en Panexport. Como resultado de estas inversiones los pasivos corrientes se incrementaron en B/. 26,762,800 durante el año 2012. Parte de esa deuda a corto plazo será refinanciada a largo plazo durante el año 2013, lo cual debe mejorar los índices de liquidez del Grupo. Resultado de las operaciones del Grupo, el activo circulante se incrementó en B/. 7,681,147 durante el año 2012, lo cual se refleja en el incremento de los inventarios de Viviendas en proceso; Materiales, Equipos y Respuestos, y en la cartera de Préstamos Hipotecarios por cobrar. Al 31 de diciembre del año 2012 manteníamos en Efectivo y Depósitos a Plazo la suma de B/. 9,970,696, además de Valores disponibles para la venta por la suma de B/. 46,801,725, lo cual reafirma los niveles positivos de liquidez del Grupo.

B. Recursos de Capital

Al 31 de diciembre del 2012 el valor total del patrimonio de los accionistas sumaba B/. 146,886,066 reflejando un incremento del 6.1% sobre el año anterior, que era de B/. 138,435,568. Lo anterior es resultado del incremento en las utilidades retenidas de la empresa.

El Grupo UNESA tenía en diciembre 2012 activos por un valor de B/. 299.2 millones, lo cual representó un aumento de B/. 30.1 millones (11.19%) al compararlo con diciembre del 2011, cuando sumaban B/. 269.1 millones. El incremento en los activos fijos refleja la compra de terrenos que aumentaron en B/. 13.3 millones, requeridos para mantener el ritmo de construcción de viviendas proyectado. El valor de las construcciones en proceso se incrementó en B/. 4.7 millones para atender la creciente demanda que ha tenido la unidad de viviendas. El valor de nuestras propiedades se incrementaron en B/. 10.4 millones, resultado de la construcción de los nuevos restaurantes Friday's, las galerías de PANEXPORT, y el anexo del Hotel de Amador. La cartera de Préstamos Hipotecarios aumentó en B/. 2.4 millones durante el año 2012.

Los pasivos totales sumaron B/. 152.4 millones al 31 de diciembre de 2012, reflejando un aumento de B/. 21.7 millones (16.6%) sobre los del año anterior, que eran de B/. 130.7 millones. Esta situación se produce por el incremento en los financiamientos

recibidos, tanto de préstamos bancarios como en valores emitidos, que se incrementaron en B/. 23.7 millones durante el año 2012. Estos financiamientos se utilizaron para la compra de nuevos terrenos, y para financiar la construcción de los nuevos Restaurantes, las Galeras de la Zona Procesadora, y el anexo del Hotel de Amador.

La razón deuda/patrimonio a diciembre 2012 fue de 1.04, más alta que la del año anterior, que era de B/. 0.94, resultado del incremento en los préstamos requeridos para financiar el aumento en propiedades y terrenos adquiridos durante el año 2012.

C. Resultado de las Operaciones

Los ingresos totales del grupo UNESA para el año 2012 ascendieron a la suma de B/. 110,898,159, lo cual representó un incremento del 8.90% al compararlos con los del año anterior, que sumaron B/. 101,837,453. Al igual que el año anterior, las actividades relacionadas con la construcción y venta de Viviendas son las que mayores ingresos tuvieron. El 61% de los ingresos de UNESA durante el año 2012 correspondieron a venta de viviendas. Todas nuestras unidades de negocios reflejaron aumento en sus ingresos durante el año 2012, con excepción de los Hoteles que se mantuvieron similares al año anterior, y la venta y alquiler de Equipo que se redujo.

Las utilidades netas totales, después de impuestos, correspondientes a las operaciones de nuestras diferentes unidades de negocios fueron de B/. 11,506,234 durante el año 2012, lo cual representó un incremento del 10.33% sobre las del año anterior, que ascendieron a la suma de B/. 10,429,285. Es conveniente mencionar que los impuestos sobre la renta causados durante el año 2012 se redujeron en B/. 1,104,939, resultado de la reducción en las utilidades de los Restaurantes, Hoteles y Equipos. Sin embargo, la mayoría del ahorro fiscal fue el resultado de la implementación de la ley 8 de 8 de mayo de 2012, mediante la cual se cambió el esquema tributario para las empresas que se dedican exclusivamente a la venta de viviendas, como es el caso de SUCASA. Las utilidades netas de las actividades tradicionales de UNESA representaron el 10.37% de los ingresos totales del año 2012, muy similares a las del año anterior que fueron del 10.24%.

La utilidad neta, después de impuestos, para el año 2012 fue de B/. 12,329,675, lo cual representó una reducción del 21.12% sobre la del año anterior, que fue de B/. 15,630,664. Estas utilidades reflejan ganancias no recurrentes por la venta de terrenos no utilizados para la construcción de viviendas. Durante el año 2012 las utilidades no recurrentes sumaron B/. 823,441, inferiores a las del año anterior que fueron de B/. 5,201,379.

Inversión en acciones

Al 31 de Diciembre del año 2012 el valor de nuestras inversiones en acciones y bonos ascendieron a la suma de B/. 49,565,773, comparado con los B/. 48,970,901 que teníamos registrados el año anterior. Para lograr incrementar el rendimiento de los recursos líquidos de la empresa, se mantiene un fondo de inversión para la adquisición de valores de empresas sólidas registradas en el mercado de valores. El monto de nuestras inversiones se presenta en base a los parámetros recomendados por

las Normas de Internacionales de Contabilidad (NICs), que indican que las inversiones deben reflejarse a su valor razonable.

Como parte de nuestra estrategia Financiera mantenemos nuestras inversiones en bonos y acciones libres de compromisos, como reservas para ser vendidas en caso de requerirse para el desarrollo de nuestros negocios o para el pago de obligaciones.

Al 31 de diciembre de 2012 manteníamos valores disponibles para la venta, en caso de requerirse, por un monto de B/. 46,801,725.

Construcción y venta de viviendas

En el año 2012 el valor total de las viviendas vendidas por SUCASA fue de B/. 67,634,000, lo cual representó un incremento de B/. 6,904,000, o sea el 11.37%, por encima sobre lo vendido el año anterior, que ascendió a B/. 60,730,000.

El número de viviendas vendidas durante el año 2012 sumaron 1,474 unidades, lo cual representó un incremento de 99 casas sobre la cantidad vendida el año anterior, que sumaron 1,375 unidades. El valor promedio de las viviendas vendidas durante el año 2012 fue de B/. 45,885, un poco más alto que el año anterior que fue de B/. 44,167. Esta situación reafirma que SUCASA continúa concentrándose en la construcción de viviendas para personas de ingresos medios-bajos, que es el nivel económico donde se refleja mayor demanda. El 25.3% del valor de las viviendas vendidas durante el año 2012 correspondieron a casas con precios menores de B/. 35,000, y el 44.55% correspondían a casas con precios por debajo de los B/. 40,000. Durante el año 2012 vendimos viviendas construidas en 13 proyectos diferentes. Para asegurar contar con los inventarios de tierras requeridos para mantener en el futuro nuestros ingresos por la venta de viviendas, en el año 2012 realizamos la compra de nuevos terrenos por un valor de B/ 14,974,724. Al 31 de diciembre del 2012 el valor de nuestros inventarios de terrenos era de B/. 58,405,489, reflejando un incremento de B/. 12,919,140 sobre lo reflejado el año anterior, que sumaba B/. 45,486,349.

Durante el año 2012 la actividad de venta de viviendas tuvo una utilidad neta después de impuestos, de B/9,715,000, lo cual representó un incremento del 43.9% sobre la del año 2011 que fue de B/. 6,751,000. En el año 2012 el margen de rentabilidad en la venta de viviendas fue del 14.36%, comparado positivamente con el del año anterior que era del 11.12%. Esta mejoría en el margen operativo se produce como resultado del aumento en los ingresos, considerando que la actividad tiene costos fijos altos los cuales no se incrementan en la misma proporción que los ingresos. Además, durante el año 2012 se implementaron una serie de medidas que nos permitió controlar con mayor eficiencia los costos de construcción, pero sobre todo poder reflejarlos a tiempo para considerarlos en los precios de las viviendas en construcción que todavía no habían sido entregadas.

Centro Comerciales

Los ingresos recibidos durante al año 2012 por el alquiler de nuestros locales comerciales sumaron B/.1,744,000, lo cual representó un incremento del 20.02% sobre los del año anterior que ascendieron a B/. 1,453,000. Esta situación refleja el hecho de que durante todo el año 2012 se refleja el alquiler de los 415 metros cuadrados, correspondientes a la ampliación de nuestro Centro Comercial de Plaza Mallorca, que se completaron a finales del año anterior. Actualmente tenemos ocho instalaciones

comerciales, con un total de 20,095 metros cuadrados disponibles para alquilar. Al finalizar el año 2012 manteníamos ocupados el 97.7% de nuestros locales comerciales. Durante el año 2012 los Centros Comerciales tuvieron una utilidad neta de B/. 528,000, lo cual representó una disminución de 3.11% al compararla con la del año anterior que fue de B/. 546,000. Las utilidades de nuestros Centros Financieros se afectan por los gastos de mantenimiento, reparaciones, y los costos financieros.

Venta y Alquiler de Equipos

Al 31 de diciembre del año 2012 los ingresos por la actividad de alquiler y venta de equipos sumaron B/. 15,140,000, lo cual representó una disminución del 14.72% al compararlos con los del año anterior que fueron de B/. 17,753,000. Los ingresos del año 2012 fueron afectados por una reducción en el alquiler y en la venta de Equipos resultado a una disminución en la demanda por parte algunos contratistas que desarrollan los trabajos construcción de infraestructuras contratados por el Gobierno Nacional. También, y como resultado de la escases de personal capacitado que existe en el mercado laboral, hemos tenido una gran rotación de vendedores lo cual ha afectado nuestra productividad. Durante el año 2012 el 67.67% de los ingresos correspondieron a la venta de equipos y repuestos; el 29.40% correspondían a alquileres, y el resto a otras actividades.

Como resultado de la disminución en los ingresos, la actividad de Alquiler y Venta de equipos reflejo una pequeña pérdida de B/. 4,000 durante el año 2012, lo cual proyecta una tendencia negativa al compararlo con el año anterior cuando se reflejó una ganancia de B/. 681,000.

Financiera

Al 31 de diciembre de 2012, los ingresos por intereses y comisiones recibidos sobre créditos otorgados por nuestra financiera ascendieron B/. 1,407,000, lo cual representó un incremento del 26.64% al compararlos con los del año anterior, que sumaron B/. 1,111,000. Este aumento en los ingresos se debe principalmente a la colocación de préstamos hipotecarios, actividad que estamos promoviendo a partir del año 2010. El valor de la cartera de préstamos, neto de comisiones e intereses no devengados, al 31 de diciembre de 2012 fue de B/. 8,869,308, lo cual representó un aumento del 19.38% sobre la del año anterior que era de B/. 7,429,259.

La utilidad neta acumulada por financiamientos otorgados durante el año 2012 fue de B/ 455,000, lo cual representó un incremento del 132% sobre las del año anterior que ascendió a la suma de B/. 198,000. Las ganancias del año 2012 se beneficiaron por el incremento en los ingresos. Además, la financiera opera con fondos propios, por lo que no tiene costo de fondos, lo cual se refleja positivamente en la medida que la cartera se incrementa.

Zona Procesadora

Los ingresos de la Zona Procesadora para la Exportación de PANEXPORT correspondientes al año 2012 fueron de B/. 1,171,000, lo cual representó un aumento del 6.94% sobre los del año anterior que ascendieron a B/. 1,095,000. Los ingresos de la Zona reflejan el monto de los cánones de alquiler que se cobran y el porcentaje de ocupación de las galeras. Durante el año 2012 se construyeron tres nuevas galeras, de

las cuales dos estaban ocupadas. Actualmente contamos con 16 galeras construidas, con un total de 21,991 metros cuadrados disponibles para arrendar. Al 31 de diciembre de 2012 manteníamos solo una galera desocupada.

La utilidad neta para el año 2012 fue de B/. 700,000 superando en 9.37% la del año anterior, que ascendió a B/. 640,000.

Hotelería

Los ingresos totales de los hoteles para el año 2012 ascendieron a B/. 8.279,000, muy similares a los del año anterior que fueron de B/. 8,356,000. Como resultado de que la oferta de cuartos disponibles en el mercado se ha incrementado, resultado de los nuevos hoteles que se han estado construyendo, tuvimos que reducir la tarifa promedio de nuestras habitaciones para mantener nuestros niveles de ocupación. Esta estrategia nos permitió mantener la ocupación, pero tuvo un efecto negativo en el margen operativo.

Durante el año 2012 el nivel de ocupación de nuestro hotel Country Inn & Suites ubicado en Amador fue de 61%, un poco menos que la del año anterior cuando fue del 65%. En el hotel ubicado en El Dorado la ocupación fue del 75%, muy similar a la del año anterior que fue de 76%. La ocupación de nuestro hotel de Playa Tortuga, ubicado en la Isla Colon en Bocas del Toro, fue del 41%, comparada con la del año anterior que fue del 37%.

Durante el año 2012 la operación de los hoteles produjo una utilidad neta de B/. 187,000, lo cual representó una disminución del 67.82% sobre la del año anterior, que fue de B/. 579,000. Las utilidades de los hoteles se afectaron por las pérdidas reflejadas por el Hotel de Playa Tortuga, y por los gastos de apertura del nuevo restaurante "The Locks" y el "Café 1914" que se completaron en el Hotel de Amador. El 24 de mayo de 2012 se produjo un incendio en nuestro Hotel de Playa Tortuga, que afectó el área operativa y nos obligó a cerrar totalmente el hotel. El 1 de julio logramos abrir 60 cuartos y para el 1 de septiembre se abrieron el resto de las 59 habitaciones pendientes. Este accidente afectó la ocupación y los costos del hotel, aunque se pudo recuperar la suma de B/. 108,000 del seguro por lucro cesante.

Restaurantes

Al 31 de diciembre del año 2012 los ingresos correspondientes a la actividad de los restaurantes sumaron B/. 15,028,000, lo cual representó un incremento del 37.86% al compáralos con los del año anterior, que ascendieron a B/.10,901,000. El aumento en los ingresos durante el año 2012 es el resultado de la apertura del nuevo restaurante "Rosa Mexicano", ubicado en Marbella, y de dos nuevos restaurantes Friday's, ubicado uno en Albrook Mall, y el otro en el Centro Comercial Multiplaza Pacifica. Sin embargo, los ingresos del restaurante "Rosa Mexicano" han resultado menores a lo proyectado, por lo que se ha contratado a una firma consultora para la realización de un estudio de mercado con el fin de definir una estrategia que nos permita incrementar sus ventas.

Durante el año 2012 los restauraron tuvieron una pérdida de B/. 40,000, mientras que durante el año anterior reportaron una ganancia de B/. 1,016,000. La razón de esta situación obedeció a que los gastos de apertura de los nuevos restaurantes, que son elevados, deben reflejarse en el año que inician operaciones no importa la fecha. El restaurante "Rosa Mexicano" abrió en enero del 2012, y el Friday's ubicado en

Albrook inicio operaciones en el mes de agosto y el de Multiplaza el 18 de diciembre, casi a final de año. Además, durante el año 2012 el restaurante “Rosa Mexicano” reflejo pérdidas.

D. Análisis de Perspectivas

Se estima que el producto interno bruto (PIB) crecerá en 7.8% para el año 2013, impulsado por la demanda interna más que por la externa. El crecimiento del año 2013 será el resultado principalmente de factores internos, considerando que las expectativas del comercio mundial son inciertas, debido a situaciones financieras y políticas negativas que afectan algunos países. Se proyecta que para el año 2013 el consumo privado mantendrá su crecimiento en 8%; la formación de Capital Fijo aumentará en 10%; y la exportación de Bienes y Servicios aumentará en 7.7%. Sin embargo, el renglón de Servicios se reducirá durante el 2013, debido a factores externos que afectaran los ingresos del Canal de Panamá y las reexportaciones de la Zona Libre de Colón. Las inversiones en formación de capital fijo se incrementarán en 10% durante el año 2013, lo cual es muy positivo, pero inferior al crecimiento del año anterior que fue del 15%. Tanto las inversiones del sector Público como las del Privado se mantendrán creciendo durante el año 2013. Sin embargo, las inversiones de la ACP disminuirán en la medida que se entra en la fase final de los trabajos de construcción que se realizan en la ampliación del Canal de Panamá. En el caso de las inversiones públicas se destacan las obras de construcción de infraestructuras programadas por el Gobierno Nacional, además del desarrollo de los trabajos de expansión del Canal de Panamá que entran ya en su etapa final. En el caso de la inversión privada se concentraría en la construcción de viviendas para niveles económicos medios y bajos, además del desarrollo de nuevos Centros Comerciales y Hoteles. Durante el año 2013 se estima que la demanda agregada aumentará en 8.15%, lo cual continuara impulsando el crecimiento económico.

El 96% de los ingresos del Grupo UNESA, provienen de la venta de viviendas, alquiler y venta de equipos, hoteles y restaurantes, actividades que están relacionadas con la construcción y el turismo. Por lo tanto nuestros resultados pueden ser afectados por el desempeño de la industria de la construcción y el turismo a nivel nacional. Sin embargo, proyectamos un crecimiento positivo para el año 2013, considerando que parte de estos resultados corresponden a actividades que se desarrollaron durante al año anterior.

Es importante destacar que las proyecciones de Ingresos y Utilidades que estamos presentando para el año 2013, son estimaciones que pueden afectarse de no darse las ingresos proyectados en las diferentes actividades resultado de cambios en las tendencias económicas; restricción de los mercados; incremento de costos; demoras en desarrollar los proyectos; limitaciones en los financiamientos; incremento de la competencia, y otras situaciones de índole política o de la naturaleza, tanto nacionales como internacionales, no contempladas al preparar nuestras proyecciones.

Considerando los resultados obtenidos durante el año 2013 y las perspectivas de crecimiento económico que se proyectan a corto plazo, estimamos que para el año

2013 los ingresos totales del Grupo UNESA ascenderán a la suma B/. 127,063,000, lo cual representaría un incremento del 14.58% sobre los del año anterior. Los mayores ingresos del grupo proyectados para el año 2013 corresponderán a la Venta de Viviendas, seguido en su orden de importancia por los Restaurantes; Alquiler y Venta de Equipos; Hoteles; Centros Comerciales; Financiamientos y Zona Procesadora. Sin embargo, es pertinente destacar que las unidades de negocios que individualmente proyectan mayor incremento en sus ingresos para el año 2013 son los restaurantes y los hoteles.

La utilidad neta antes de impuestos para el año 2013 estimamos que podría ser de B/. 15,564,000, que de lograrse representaría un incremento del 20.62% sobre las utilidades consolidadas de nuestras unidades de negocios correspondientes al año anterior, que ascendieron a B/. 12,903,202. Es importante destacar que durante el año 2012 el total de las utilidades netas, antes de impuestos, sumaron B/. 13,726,643, lo cual incluye una ganancia no recurrente de B/. 823,441 resultado de la venta de un globo de un terreno comercial. Esta ganancia extraordinaria no la estamos considerando para nuestros análisis y proyecciones. Las mayores utilidades proyectadas para el año 2013 corresponderán a la Venta de Viviendas, seguidas en su importancia por las de los Restaurantes; Centros Comerciales; Zona Procesadora; Financiamientos; Hoteles; y Alquiler y Venta de Equipos. Para el año 2013 estimamos que las unidades que mayores porcentajes de crecimiento reportaran en sus utilidades serán los Restaurantes, Equipos, y Hoteles.

La utilidad neta después de impuestos proyectada para el año 2013 dependerá de los resultados individuales de las diferentes unidades de negocios, considerando que algunas de las actividades que realizamos cuentan con algunos beneficios fiscales. En el caso de las viviendas el impuesto sobre la renta se reemplazó por una Tasa que se paga al momento de registrarse la venta de la vivienda en el registro público. Las ganancias de los hoteles que funcionan en Zonas Turísticas especiales y las actividades de la Zona Procesadora para la Exportación, están exentas del pago del impuesto sobre la renta. Tomando en cuenta esta situación, y las variantes en los ingresos de las actividades que cuentan con beneficios fiscales, la utilidad neta después de impuestos para el año 2013 la proyectamos en aproximadamente B/. 13,733,000.

Construcción y Venta de Viviendas

Proyectamos que la demanda por viviendas para el mercado local de familias de ingresos medios-bajos se mantendrá creciendo durante el año 2013. Considerando los incrementos que se han estado dando en los costos de terrenos, materiales y mano de obra, el Gobierno Nacional ha manifestado su intención de elevar el primer tramo del subsidio de los intereses preferenciales, actualmente para viviendas con precios de B/. 35,000, hasta B/. 40,000. El beneficio consiste en que el comprador de la vivienda no paga intereses en su hipoteca, lo cual reduce las mensualidades que debe abonar al banco. De aprobarse la iniciativa, se intensificaría la demanda por viviendas de interés social.

Para el año 2013 estimamos que nuestros ingresos por ventas de viviendas serán de B/. 77,963,000, lo cual representaría un incremento del 15.27% sobre los del año anterior.

Durante el año 2013 estaremos dando inicio a cuatro nuevos proyectos de vivienda. Considerando los proyectos que se van completando y los nuevos que se inician,

proyectamos que durante el 2013 estaremos desarrollando 12 urbanizaciones y tres complejos de edificios, con valores de venta entre los B/. 32,000 y hasta B/. 159,000 por unidad de vivienda. El 73% de los proyectos que construiremos durante el año 2013 corresponderán a viviendas con precios inferiores a los B/. 80,000, manteniendo nuestro enfoque en atender las necesidades de las familias de ingresos medios-bajos. Los proyectos de vivienda que construiremos durante el año 2013 estarán ubicados en la ciudad de Panamá; en el sector de la 24 de Diciembre; las Cumbres; Pacora y en la Chorrera. Con el fin de contar con el inventario de tierra requerido para mantener en el futuro nuestros niveles de ventas de viviendas, proyectamos comprar durante el año 2013 nuevos terrenos por un valor total de hasta B/. 8,000,000.

Para el año 2013 estimamos una utilidad operativa por venta de viviendas por la suma de B/. 11,750,000, lo cual representaría un incremento del 33% sobre las del año anterior. Como resultado del incremento en los volúmenes de venta de viviendas, y además, por las medidas que hemos implementado para controlar los costos de construcción y mantener actualizado el precio de venta de las viviendas, nuestro margen operativo se ha incrementado.

Equipos

Los ingresos por Alquiler y Venta de Equipos proyectados para el año 2013 los estimamos en B/. 15,669,000, lo cual representaría un leve aumento de 1.98% sobre los del año anterior. La venta de equipos y repuestos que hemos estimado reflejan el hecho de que a partir de junio de 2013 dejaremos de representar los equipos de la marca JCB. Dicho contrato no fue renovado al no ponernos de acuerdo sobre las metas de ventas y los requerimientos de inversión propuestos por el fabricante. Durante el año 2012 el monto total de las ventas de equipos y repuestos JCB ascendió a la suma de B/. 5,428,403. Hemos contratado los servicios de consultores externos para revisar nuestro plan de negocio, con el fin de implementar los cambios estratégicos requeridos para reforzar la actividad de venta y alquiler de equipos.

Para el año 2013 proyectamos que la utilidad operativa de la actividad de Venta y Alquiler de Equipos se elevará a la suma de B/. 315,000, superior a la del año anterior.

Restaurantes:

Proyectamos que para el año 2013 los ingresos de nuestros restaurantes ascenderán a la suma de B/.18,385,000, lo cual representaría un incremento del 23.12%, al compararlos con los del año anterior. Para el año 2013 no tenemos previsto la apertura de nuevos restaurantes, sino que nos concentraremos en consolidar la operación de los restaurantes Friday's que tenemos operando actualmente, y a promover los ingresos de "Rosa Mexicano".

La utilidad en operaciones de los Restaurantes para el año 2013 la estimamos en B/. 1,294,000, muy superiores a las del año anterior las cuales fueron afectadas negativamente por los costos de apertura de tres nuevos restaurantes.

Hotelería

Para el año 2013 la entrada de turistas continuara aumentando. Sin embargo, la construcción de nuevos hoteles ha continuado a un ritmo aún mayor. Como resultado de esta situación se proyecta que la demanda por habitaciones de hoteles en la Ciudad de Panamá se incrementará en 10%, mientras que la oferta de cuartos disponibles

aumentara en 40% para el año 2013. Esta situación afectará la tarifa promedio y la tasa de ocupación hotelera en la ciudad de Panamá, lo cual estamos considerando en nuestras proyecciones de ingresos y utilidades para el año 2013. Durante el año 2012 se completó la construcción del Anexo del Hotel de Amador, lo cual corresponde a 96 habitaciones. Sin embargo, la totalidad de estas habitaciones estarán disponibles para ocupar a partir del mes de marzo, cuando se completará el proceso instalación de muebles y decoración.

Los ingresos totales para nuestros hoteles proyectados para el año 2013 los estimamos en B/. 10,461,000, lo cual representaría un incremento del 25.17% sobre los del año anterior. Es conveniente recordar que los ingresos del año 2012 se afectaron negativamente por el incendio ocurrido en el área operativa del Hotel Playa Tortuga, que lo mantuvo cerrado por dos meses.

La utilidad en operaciones para los hoteles la proyectamos en B/. 315,000 para el año 2013, lo cual representaría un incremento de 59.90% sobre la del año anterior.

Financiera

Estimamos que la cartera de préstamos de INCASA se incrementara en B/. 1,500,000 durante el año 2013, lo cual significa un crecimiento del 18% sobre el año anterior.

Los préstamos hipotecarios serán el motor del crecimiento proyectado de la cartera para el año 2013. Para impulsar el crecimiento de la Financiera se implementó a finales del año 2010 una nueva unidad de Préstamos Hipotecarios, la cual está logrando las metas de crecimiento que habíamos estimado.

Estimamos que para el año 2013 los ingresos de la Central de Préstamos INCASA, serán de B/. 1,559,000, lo cual representaría un incremento del 10.8% sobre los del año anterior.

La utilidad en operaciones para la actividad de financiamientos la proyectamos en B/. 412,000 para el año 2013, lo cual de darse, resultaría en un crecimiento del 15.8% sobre los resultados del año anterior. Somos conservadores en la aprobación de nuestros préstamos, por lo cual estimamos que el índice de morosidad de la cartera se mantendrá en 4%.

Zona Procesadora

Actualmente tenemos 16 galeras construidas en nuestra Zona Procesadora de PANEXPORT, las cuales están siendo ocupadas por 22 empresas. Para finales del año 2012 manteníamos una galera desocupada, la cual asumimos será ocupada en el año 2013. Los ingresos totales proyectados de PANEXPORT para el año 2013 los estimamos en B/. 1,297,000, lo cual representaría un incremento de 10.8% sobre los del año anterior.

Para el año 2013 la utilidad en operaciones para la Zona Procesadora de Exportación la proyectamos en B/. 723,000, lo cual representaría un aumento del 3.28% sobre las del año anterior. Los costos de la Zona Procesadora se afectan por los gastos de mantenimiento y los intereses pagados en los financiamientos de las galeras.

Centros Comerciales

Para el año 2013 no se contempla la construcción de ningún nuevo Centro Comercial. Para el año 2013 estimamos que los ingresos de nuestros Centros Comerciales sumaran B/. 1,729,000, muy similares a los del año anterior.

La utilidad en operaciones para el año 2013 la estimamos en B/. 755,000, lo cual representaría un aumento del 6.63% sobre la del año anterior. Este incremento en la rentabilidad es resultado de la disminución en los costos financieros, al reducirse los saldos adeudados en los financiamientos de los locales.

Inversiones

Para el año 2013 tenemos presupuestado invertir B/. 8,000,000 en la compra de nuevos terrenos, lo cual se requiere para asegurar a mediano plazo el crecimiento de la actividad de venta de viviendas. No se contempla la construcción de ningún nuevo restaurante, hotel, centro comercial o galerías que requiera algún financiamiento especial. También tenemos contemplado la inversión de B/. 2,000,000 en la compra de nuevos equipos para la construcción, ej. Tractores y formaletas, requeridos para cumplir con la venta de viviendas proyectadas para el año 2013. Nuestra estrategia financiera es llevar el índice deuda/ capital a 1.

Estas inversiones serán financiadas mediante financiamientos bancarios y/o emisiones de VCN's y bonos, que serán colocados a través de la Bolsa de Valores.

El cumplimiento de nuestras proyecciones dependerán de que el entorno económico sea favorable y que logremos los resultados previstos para las diferentes actividades de negocios. Reiteramos que las estimaciones que hemos presentado deben considerarse como la visión que tiene la administración del grupo UNESA sobre la tendencia de los negocios para el año 2013 y no como metas específicas por lograr.

INFORMACIÓN RELEVANTE:

La Ley 65 de 29 de octubre de 2003 contempla que las viviendas cuyo precio de venta oscila entre los B/. 25,000 y los B/. 62,000 tenían derecho a un subsidio estatal hasta de 4% en la tasa de interés que cobren los bancos en los préstamos hipotecarios. De igual forma las viviendas con precios de venta de B/. 16,000 a B/. 25,000, obtendrán un subsidio del 5%. Las viviendas con valores inferiores a los B/. 16,000 recibirían un subsidio de hasta 6.5% en la tasa de interés que les cobren los bancos en los préstamos hipotecarios. Con la aprobación, el 27 de mayo de 2008, del Programa de Apoyo al Consumidor (PAC) se amplió de B/. 62,500 a B/. 80,000 el valor de las viviendas que pueden beneficiarse con el subsidio en sus financiamientos hipotecarios. Además, se estableció que el Gobierno subsidiara el 100% de los intereses en las hipotecas de viviendas con precios de hasta B/. 30,000. Ambas disposiciones tendrán vigencia hasta el año 2014. Mediante el Decreto Ejecutivo No. 539, de 30 de noviembre de 2011, se extiende hasta quince años el subsidio a los préstamos hipotecarios con intereses preferenciales. Mediante la Ley No. 28 de 8 de mayo de 2012, se aumentó hasta B/. 120,000 el valor de las viviendas que se pueden acoger a los beneficios de la ley de intereses preferenciales en sus préstamos hipotecarios. Según la mencionada ley el tramo preferencial no podrá ser mayor de 4% en las viviendas con valores entre los B/. 35,000 y hasta B/. 65,000. Entre los B/. 65,000 y hasta los B/. 120,000 el tramo preferencial será del 2%. En el caso de las viviendas con precios menores a los B/. 35,000 el tramo preferencial será equivalente a la tasa de referencia, por lo que el beneficiado no pagará intereses en su préstamo hipotecario. Además, se exoneran del pago del impuesto de inmuebles hasta por 20 años en las mejoras declaradas para uso residencial con valores de hasta B/. 120,000; por 10 años las mejoras para uso

residencial declaradas con valores entre los B/. 120,000 y hasta B/. 300,000. Las mejoras declaradas para uso residencial con valores superiores a B/. 300,000 estarán exoneradas del pago del impuesto de inmuebles por 5 años. Se beneficiarán de esta exoneración de los impuestos de inmuebles aquellas mejoras cuyos permisos de construcción se expidan a partir del 1 de enero de 2012.

Mediante el Decreto Ejecutivo No. 55 de 25 de Agosto de 2009, el Gobierno Nacional creó el "Fondo Solidario de Vivienda", por medio del cual se otorga un subsidio de B/. 5,000 para abonar al pago de una vivienda con precio de hasta B/. 30,000. Para aplicar para este subsidio el comprador no puede ser propietario de una vivienda y su ingreso familiar no puede ser mayor a los B/. 800. Además la vivienda debe ser nueva y cumplir con ciertas especificaciones establecidas en el mencionado decreto. Posteriormente, el 14 de Marzo del año 2011 se dictó el decreto número 57 por medio del cual se amplía hasta B/. 35,000 el precio de venta de las viviendas que se benefician del subsidio del Fondo Solidario de Vivienda. También se incrementó el ingreso familiar requerido para calificar hasta los B/. 1,000 mensuales, y se establecieron las especificaciones requeridas para las viviendas con precios de venta de hasta B/. 30,000 y hasta B/. 35,000

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

Las actividades de nuestra Zona Procesadora para la Exportación, PANEXPORT, están amparadas bajo la ley 25 del 30 de noviembre de 1992, que la exonera del pago de impuestos. Sin embargo, resultado de los acuerdos suscritos por nuestro país con la Organización Mundial de Comercio, estos beneficios se mantendrán vigentes hasta el año 2015. Con la aprobación de la ley No. 8 del 15 de marzo de 2010, las empresas nacionales que estén ubicadas dentro de una Zona Libre deberán pagar como impuesto el 10% de los dividendos que distribuyan. Cuando se trate de empresas extranjeras que generan ingresos gravables en la República de Panamá, deberán pagar como impuesto el 5% de los dividendos que distribuyan. Los ingresos de los arrendamientos correspondientes a las galeras que alquilamos en la Zona Procesadora, se gravaron con el impuesto del ITBMS por un monto del 7%.

Mediante la ley 28 de 8 de mayo de 2012, se estableció que en caso de que la actividad de compra-venta de bienes inmuebles esté dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, a partir del 1 de enero de 2012 se calculará el impuesto sobre la renta en base a la siguiente tabla: Si el valor de la vivienda es de hasta B/. 35,000 se pagará como impuesto único sobre la renta el 0.5% del valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera que sea mayor; hasta B/. 80,000 se pagará el 1.5%; y en caso de viviendas con valores mayores de B/. 80,000 se pagará el 2.5%. En la venta de propiedades comerciales, la tasa a pagar como impuesto sobre la renta será del 4.5%. Estas tarifas solo se aplican para la primera venta de viviendas y locales comerciales nuevos. El impuesto será pagado con anterioridad a la fecha de inscripción de la

escritura del traspaso de la propiedad, en el Registro Público, y el beneficio solo se aplicará a construcciones con permisos de construcción emitidos a partir del 1 de enero de 2010. Además, la empresa beneficiada no puede dedicarse a otras actividades fuera de la venta de bienes inmuebles.

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

En el mes de mayo de 2011 se tomó la decisión de proceder con el cobro por la vía Judicial de sumas adeudadas por el Municipio de Panama a nuestra empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., por un monto de B/. 1,279,487. Esta deuda se produce por servicios contratados y equipos vendidos a la DIMAUD por COAMCO, para realizar trabajos en el relleno sanitario de Cerro Patacón. Los trabajos de alquiler y venta de equipos fueron contratados bajo licitaciones públicas convocadas por la Dirección Metropolitana de Aseo Urbano y Domiciliario en el año 2006. Los trabajos de alquiler de equipos fueron completados en enero del año 2009, para lo cual se presentó el finiquito el cual fue refrendado por el DIMAUD y la Contraloría General de la República. Los equipos también fueron entregados y recibidos a satisfacción. A partir de enero del año 2011 el servicio de recolección de la basura fue traspasado del DIAMUD a la nueva Autoridad Nacional de Aseo Urbano y Domiciliario. A consulta hecha por el Administrador de ANA al Procurador de la Administración, este le confirmó que las obligaciones pendientes del DIMAUD deben ser canceladas por el Municipio de Panamá. Ante esta situación y para asegurarnos el pago de nuestras obligaciones, decidimos proceder a gestionar por la vía Judicial el cobro de la deuda al Municipio de Panamá. A finales del mes de diciembre del año 2012 el Municipio de Panamá nos pagó la suma de B/. 413,093.05, como abono a la deuda pendiente del DIMAUD. Hay indicios favorables de que el resto de la deuda será cancelada durante el año 2013.

En el mes de junio de 2010 se produjeron una serie de inundaciones en el área de Pacora, resultado de lluvias torrenciales que cayeron en el sector. El proyecto de viviendas denominado "Altos de Tataré", ubicado en dicho sector, fue uno de los afectados por las inundaciones. Un grupo de residentes del mencionado proyecto presentaron una Demanda Civil contra la empresa SUCASA, por una cuantía de B/. 492,527, alegando que los daños causados en sus viviendas fueron consecuencia de

los trabajos de urbanización que realizábamos en nuestro proyecto de “Condado Real”. Mediante sentencia fechada en Noviembre de 2012 el Juzgado Primero de lo Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá falló a favor nuestro y absolvió a SUCASA de toda responsabilidad en este caso.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS Y EJECUTIVOS

Ing. Guillermo E. Quijano Jr.

PRESIDENTE

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

Dr. Raúl Orillac

VICEPRESIDENTE

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

Lic. Francisco José Linares B.

SECRETARIO

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

Ing. Guillermo E. Quijano Durán

TESORERO

Panameño
Fecha de nacimiento: 29 de diciembre de 1963
Apartado Postal: 0823-05416
Panamá Rep. de Panamá
Teléfonos: 302-5411

Ingeniero Civil
Catholic University of America, Washington, D.C.
Maestría en Administración y Finanzas
American University, Washington, D.C.
Miembro de la directiva de la Campaña de
Promoción Arquidiocesana
Director de Banco Panamá

Lic. Juan Ventura D.

DIRECTOR

Panameño
Fecha de nacimiento: 20 de febrero de 1938
Apartado Postal: 0819-09851
Panamá Rep. de Panamá
Teléfono: 260-0539
Licenciado en Administración de Empresas
Georgetown University, Washington, D.C.

Ing. Jaime Arosemena A.

DIRECTOR

Panameño
Fecha de nacimiento: 29 de diciembre de 1938
Apartado Postal: 0833-0193, Plaza Panamá
Teléfono: 264-5976
Bachiller en Ciencias
Maestría en Ciencias y Economía.
University of Arkansas, Arkansas

Lic. Joseph Fidanque Jr.

DIRECTOR

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 28 de mayo de 1940
Apartado Postal: 0831-00975
Panamá Rep. de Panamá
Teléfonos: 265-5520
Licenciado en Economía
Wharton School, University of Pennsylvania
Maestría en Finanzas
University of Southern California.
Presidente Fidanque Hermanos e Hijos, S.A.
Presidente de Mobilphone de Panamá, S.A.
Director de Créditos y Servicios, S.A.
Director de la Cía. Importadora y Exportadora de
Colón, S.A.
Director de Intelfon, S.A. de C.V.
Director de CEAL Panamá
(Consejo Empresario de América Latina)
Director de la Fundación para el Desarrollo de la
Libertad Ciudadana.
Director Capitulo Local de Transparencia

Internacional y BRS
Miembro del Comité Nacional de INCAE
Miembro de la Junta de Consultores del Programa
Huntsman para Estudios Internacionales de la
Escuela de Wharton, Universidad de Pennsylvania.
Presidente de Metrobank.
Director del Instituto de Gobierno Corporativo

Ing. José Roberto Quijano Durán

DIRECTOR

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

Fernando A. Cardoze García de Paredes **DIRECTOR**

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

Francisco J. Linares Ferrer

DIRECTOR SUPLENTE

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

Eduardo Esteban Duran Jeager

DIRECTOR SUPLENTE

Nacionalidad: Panameño
Fecha de Nacimiento: 15 de febrero 1954
Apartado Postal: 0832-00373
World Trade Center
Teléfono: 269-9911
Licenciado en Derecho y Ciencias Políticas
Universidad de Panamá
Licenciatura Ciencias Políticas
Florida State University
Abogado – Abogados Mercantiles
Miembro del Colegio Nacional de Abogados
Miembro American Chamber of Commerce
Miembro Association of The United States Army

Raúl E. Delvalle H.

DIRECTOR SUPLENTE

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 27 de julio de 1939
Apartado Postal. 0834-00219
Teléfono: 269-0690
Licenciado en Administración de Empresas
Tulane University, New Orleans, Louisiana
Presidente Inversiones Delvalle, S.A.
Presidente Fundación Benéfica Lefevre
Vicepresidente Compañía Lefevre, S.A.
Director Grupo Medcom, S.A.

Ing. Guillermo E. Quijano Jr.

EJECUTIVOS:

PRESIDENTE EJECUTIVO

Ver sección de Directores y Dignatarios
Es la persona que dirige, coordina y supervisa
todas las actividades productivas y de apoyo que
realizan las unidades del grupo UNESA.

Lic. Francisco J. Linares B.

VICEPRESIDENTE

Ver sección de Directores y Dignatarios
Es la persona responsable por el manejo financiero
y administrativo del grupo UNESA.

Ing. Guillermo E. Quijano Durán

VICEPRESIDENTE

Ver sección de Directores y Dignatarios
Es la persona responsable por la promoción y
desarrollo de las actividades de hospitalidad
(hoteles y restaurantes).

Lic. Diego E. Quijano Durán

VICEPRESIDENTE PROYECTOS ESPECIALES
Panameño
Licenciado en Economía Internacional
Georgetown University, Washington, DC, U.S.A
Maestría en Economía
Escuela Austríaca
Universidad Rey Juan Carlos, Madrid, España.
Coordina el desarrollo nuevos proyectos
Inmobiliarios dándole seguimiento a su
cronograma de ejecución desde su diseño
hasta su entrega.

Lic. Carlos E. Fonseca P.

GERENTE DE VENTA –VIVIENDAS
Panameño
Licenciado en Finanzas
Florida State University
Maestría en Administración de Empresas
University of Louisville
Está a cargo del departamento que se encarga de
la venta de viviendas y apartamentos.

Sr. José A. Delvalle

GERENTE ADMINISTRATIVO DE VIVIENDAS
Panameño
Técnico en Ingeniería Electrónica
R.C.A. Institute, New Jersey
Es la persona responsable por los trámites de
entrega y traspaso de las viviendas. Además, de
atención y servicio a los clientes de vivienda.

Ing. Enrique Asensio

GERENTE DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO
Español
Ingeniero Civil
Universidad Santa María la Antigua (USMA)
Master en Construction Management
University of Florida
Está a cargo de la investigación de los proyectos de
vivienda que se construyen en diferentes sectores
del país, con el fin de evaluar el desarrollo y
construcción de nuevos proyectos. Es responsable
por la compra de terrenos para el desarrollo de
nuestros proyectos de viviendas.

Ing. Abraham De La Barrera

GERENTE DE PRODUCCIÓN
Panameño
Ingeniero Civil
Universidad Santa María La Antigua

Post Grado en Alta Gerencia
Universidad Tecnológica de Panamá
Maestría Ingeniería Industrial con especialización
en Administración de Proyectos.
Universidad Tecnológica de Panamá
Es la persona responsable por la supervisión de los trabajos de urbanización, construcción de viviendas, edificios y Centros Comerciales.

Lic. Adalberto Ferrer

GERENTE DE RESTAURANTES

Panameño

Licenciado en Administración y Economía

Florida State University, Florida

Maestría en Administración de Empresas

Nova University, Panamá

Es la persona responsable por la administración y operación de los restaurantes de la franquicia T.G.I. Friday's y de "Rosa Mexicano" que operan en la República de Panamá.

Lic. Fernando Machado

GERENTE DE HOTELES

Panameño

Licenciado en Administración de Empresas

con énfasis en Finanzas

Texas University. Austin, Texas

Maestría en Administración de empresas

Nova Southeastern University

Es la persona responsable por la administración y operación de los Hoteles de la Cadena Country Inn's & Suites en la República de Panamá y del Hotel Playa Tortuga, en Bocas del Toro.

Ing. José Roberto Quijano Durán

GERENTE ALQUILER Y VENTA DE EQUIPO

Ver sección de Directores y Dignatarios

Está a cargo de la actividad de alquiler y venta de maquinaria y equipos para eventos y construcción.

Lic. Raúl de la Barrera

GERENTE DE CRÉDITO Y COBRO

Panameño

Licenciado en Finanzas

Universidad Santa María la Antigua (USMA)

Coordina el otorgamiento de los créditos y el cobro de las cuentas de todas las unidades de negocios

Está a cargo de la administración y desarrollo de las actividades de la Central de Prestamos INCASA.

- Lic. Aída Michelle de Maduro** **GERENTE CENTROS COMERCIALES**
Panameña
Licenciada en Administración de Empresas
Maestría en Administración de Empresas
Mankato State University, Minnesota, U.S.A
Está a cargo de la promoción, alquiler y administración de los centros comerciales propiedad de UNESA, y de las galeras de la zona procesadora para la exportación de Ojo de Agua (PANEXPORT).
- Lic. Eric Herrera** **GERENTE ADMINISTRATIVO**
Panameño
Licenciado en Contabilidad
Universidad de Panamá
Contador Público Autorizado
Supervisa la operación contable y administrativa de todas las unidades del grupo UNESA.
- Lic. Víctor I. Espinosa** **GERENTE FINANCIERO**
Panameño
Licenciado en Finanzas, USMA
Post grado Alta Gerencia, Universidad Latina.
Maestría Administración de Negocios.
Universidad Latina de Panamá
Es responsable por el manejo financiero de todas las empresas del grupo UNESA.
- Arq. José Raúl Varela** **GERENTE DE COMPRAS**
Panameño
Arquitecto
Universidad de Panamá
Licenciado en Turismo, ULACIT
Está a cargo de gestionar y tramitar la compra los productos, materiales, equipos, e ingredientes, requeridos para las operaciones de las empresas del grupo UNESA.
- Licda. Martha Rodriguez** **GERENTE DE RECURSOS HUMANOS**
Panameña
Maestría en desarrollo del Recurso Humano
University of Louisville/ Panamá.
Licenciada en Psicología
Universidad Santa María la Antigua.

Está a cargo del reclutamiento, selección, contratación y capacitación del personal requerido por las diferentes unidades de negocios del grupo UNESA.

Lic. Mónica Quijano de Martínez GERENTE DE RELACIONES PÚBLICAS
Panameña
Licenciada en Arte y Diseño
Hood College, Maryland
Se encarga de la decoración de las casas modelos y de la programación y desarrollo de eventos en nuestros proyectos de viviendas.

Lic. Arisema de González GERENTE DE SISTEMAS
Panameña
Lic. en Ciencias Computacionales y Estadísticas
Universidad Santa María La Antigua
Es la persona responsable por el Departamento de Cómputo y por el desarrollo de los programas y sistemas requeridos por la empresa.

AUDITORES: KPMG Peat Marwick
Apartado Postal 0816-1089
Panamá 5, R. de Panamá.
Teléfono: 263-5677
Telefax: 263-9852
Internet: www.kpmg.com.pa
Socio a cargo: Eduardo Choy

COMPENSACIONES: Durante el año 2012 se pagaron a los Directores la suma de B/. 11,700 en concepto de dietas por su participación en las reuniones de la Junta Directiva de SUCASA. La dieta por reunión asciende a la suma de B/.150 y se realiza una reunión mensual, a menos que se presente una situación imprevista que afecte a la empresa y que amerite convocar una reunión extraordinaria para tratarla. Además, un ejecutivo, que también es director de UNESA, recibió B/. 6,025, como dietas de Caribbean Franchise (restaurantes). Además, dos ejecutivos, que son directores de UNESA, recibieron B/. 6,500 uno y B/. 5,500 el otro como dietas en Hoteles del Caribe. S.A. (Country Inn's & Suites).

A los ejecutivos se les pagó en el año 2012 la suma de B/. 1,204,956, como salarios, gastos de representación, bonificaciones y otras participaciones. La empresa tiene la política de distribuir hasta el 5% de las utilidades de la empresa entre sus ejecutivos y empleados, considerando si trabajan en unidades productivas o de apoyo.

EMPLEADOS: El promedio de empleados durante el año 2012 fue de 1,337 personas. De este total 90 trabajan en la administración; 530 trabajan en los restaurantes; 225 en los Hoteles; 145 en alquiler y venta de equipo; 36 en financiamientos; 63 en venta de viviendas; 32 en mantenimiento de áreas verdes y edificios; y 216 en

administración de proyectos de construcción. La empresa subcontrata con terceros la mayoría de las construcciones en sus proyectos por lo que tiene poco personal propio trabajando en estas actividades.

IV. ACCIONISTAS

ACCIONISTAS:

GRUPO DE ACCIONES	ACCIONES		ACCIONISTAS	
	NUMERO	%	NUMERO	%
1 a 500	21,901	0.42	108	44.82
501 a 1,000	14,319	0.28	18	7.47
1,001 a 2,000	42,082	0.81	27	11.20
2,001 a 5,000	90,992	1.75	37	15.35
5,001 a 30,000	273,518	5.28	28	11.62
30,001 a 2,000,000	2,378,591	45.90	22	9.13
2,000,001 a 2,500,000	2,360,981	45.56	1	0.41
TOTALES	5,182,384	100	241	100

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

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

De conformidad con el artículo 269 del Título XVII del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, por medio del cual se crea la Comisión Nacional de Valores y se regula el mercado de valores de la República de Panamá, para los efectos del impuesto sobre la renta no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, que resulten de la enajenación de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, siempre y cuando dicha enajenación se dé a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado. Igualmente ocurre con los intereses ganados por Bonos registrados en la Comisión Nacional de Valores y que fueron colocados inicialmente a través de la Bolsa de Valores u otro mercado organizado. No obstante lo anterior y de



conformidad con lo dispuesto en el artículo 701 (c) del código Fiscal. en el caso de ganancias obtenidas por la enajenación de valores, en donde dicha enajenación no se realice a través de la Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará un impuesto sobre la renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del 10%. Según la Ley No. 8 del 15 de marzo del 2010, si los bonos no fueron colocados originalmente a través de la Bolsa de Valores u otro mercado organizado, los intereses que paguen a los tenedores causará un impuesto sobre la renta del 5% el cual será retenido en la fuente por el Emisor.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:

1. Acciones

TIPO DE VALOR Y CLASE	CANTIDAD EMITIDAS Y EN CIRCULACIÓN	LISTADO BURSÁTIL	CAPITALIZACIÓN DE MERCADO
Acciones comunes	5,128,021.	B/. 29.50.	B/.151,276,620.

Acciones nominativas tipo A, sin valor nominal y con derecho a voto.

Número autorizado de acciones: 6,000,000.

Número de acciones emitidas: 5,182,384.

Número de acciones en tesorería: 59,098.

Acciones tipo B, sin valor nominal y sin derecho a voto.

Número autorizado de acciones: 1,000,000.

En la Asamblea Anual de Accionistas del día 13 de mayo de 2008, se autorizó a la Junta Directiva emitir la totalidad de las acciones tipo B como acciones preferidas y además definir sus condiciones, tales como: series a emitir, precio y dividendos a pagar.

2. Títulos de Deuda

TIPO DE VALOR Y CLASE	VENCIMIENTO	MONTO EMITIDO	LISTADO BURSÁTIL
EMISIÓN SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)			
(1) Bonos Corporativos-Serie Única	17 Diciembre 2019	US\$. 40,000,000.	B.V.P.
(2) Bonos Corporativos-Serie Única	22 Noviembre 2015	US\$. 7,500,000.	B.V.P.
(3) Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$. 12,000,000.	B.V.P.
(4) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 10,000,000.	B.V.P.
(5) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 5,000,000.	B.V.P.
(6) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 17,000,000.	*****
(7) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 25,000,000.	B.V. P.
(8) Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$. 20,000,000.	B. V. P.
(9) Bonos Corporativos	16 de Febrero 2023	US\$. 10,000,000.	B. V. P.
(10) Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$. 45,000,000.	B. V. P.

(1) Mediante la resolución No. 316-017, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 12 de diciembre de 2007, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.(SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 40,000,000.

Estos bonos serán emitidos en una sola serie y pagarán una tasa de interés equivalente a LIBOR más un margen de 2.5%, revisable trimestralmente. La fecha de vencimiento de estos bonos será el 17 de diciembre de 2019, y durante los dos primeros años no se abonará a capital. A partir del tercer año de su fecha de oferta se abonará trimestralmente a capital. Los fondos recaudados por la venta de los bonos, serán utilizados para la compra de propiedades y el refinanciamiento de obligaciones financieras. Los bonos serán garantizados por un fideicomiso a favor del cual se constituirá primera hipoteca sobre las nuevas propiedades que se están adquiriendo y sobre las propiedades que garantizan las obligaciones que se refinancien. Al 31 de diciembre de 2012 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 22,740,900.

(2) El 23 de noviembre de 2005 la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) emitió Bonos Corporativos por US\$ 7,500,000, los cuales fueron colocados a través de la Bolsa de Valores. La mencionada emisión pública de bonos consta de una sola serie, y devengan una tasa de interés flotante equivalente a Libor tres meses, más un margen del 3.5%. Los bonos se amortizan mediante 40 pagos trimestrales abonando a capital. Los bonos emitidos en el 2005 están garantizados por un fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc. cuyo principal activo es la primera hipoteca y anticresis sobre las mejoras del hotel Country Inn & Suite construido en Amador. Además, los bonos cuentan con las fianzas solidarias de todas las empresas que conforman el Grupo UNESA. Al 31 de diciembre de 2012 teníamos en circulación bonos por un valor de US\$. 2,273,075.

(3) El 30 de noviembre de 2006 la comisión Nacional de Valores, mediante resolución No. 270-06 autorizó a la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), un programa rotativo para la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 12,000,000. Los bonos serán emitidos en tantas series según lo establezca el emisor de acuerdo a sus necesidades. El plazo para el pago será de 10 años contados a partir de la emisión de cada serie. Los bonos tendrán un periodo de gracia para el pago a capital de hasta dos años a partir de la emisión de cada serie. Luego se pagará el capital mediante abonos trimestrales consecutivos a partir del periodo de gracia que se hubiese establecido. Los bonos devengarán una tasa de interés anual equivalente a la tasa "LIBOR" para periodos de tres meses, más un margen de 2.75% anual. Al 31 de diciembre de 2012 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 8,227,281.

(4) El 21 de septiembre de 2005 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 10,000,000. Estos VCN's serán emitidos por la sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) sobre la base de sus necesidades de capital de trabajo. Cada serie de VCN's que se emita tendrá su propia fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés, los términos para el pago de intereses y el plazo de vencimiento. Al 31 de diciembre del año 2012 el valor total de los VCN's emitidos y en circulación era de US\$. 3,140,000.

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

La tasa de interés de cada serie emitida podrá ser revisada mensualmente en cada fecha de pago de interés por los tenedores que representen la mayoría de los VCN's en circulación de cada serie. Al 31 de diciembre de 2012 no teníamos en circulación VCN's de esta emisión.

(6) El 20 de octubre de 2005 la Comisión Nacional de Valores, autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 17,000,000. Los VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), para cubrir sus necesidades de capital de trabajo. Los VCN's se emitirán a un plazo máximo de 360 días, y cada serie tendrá su fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de los intereses; y el plazo de vencimiento. Esta emisión de VCN's fue suscrita en su totalidad por varios bancos locales y su venta no pasó por la Bolsa de Valores de Panamá. Al 31 de diciembre de 2012 el monto de VCN's en circulación sumaba US\$. 16,200,000.

(7) Mediante resolución No. 149-108, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 4 de junio de 2008, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 25,000,000. Los VCN's se emitirán en base a las necesidades de capital de trabajo de la empresa. La tasa de interés será fijada al momento de la emisión de cada serie y la misma podrá ser fija o variable. Los intereses se pagarán trimestralmente o en la fecha de vencimiento de los VCN's, según determine el emisor para cada serie. El plazo máximo para el pago del capital de los VCN's será de 360 días. Al 31 de diciembre de 2012 teníamos VCN's en circulación por un valor de US\$. 23,580,000.

(8) Mediante resolución No. 495-10, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 26 de noviembre de 2010, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 20,000,000. Los Bonos serán emitidos para financiar la compra de terrenos y la construcción de mejoras. A opción del emisor los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en una o más series con plazo de hasta 10 años para su pago. El emisor podrá establecer períodos de gracia para el pago del capital dependiendo de la serie de que se trate. La tasa de interés podrá ser fija o variable y será determinada por el emisor al momento de emitir cada serie. El cumplimiento de las obligaciones está respaldado por el crédito general de el emisor, pero el emisor podrá constituir un fideicomiso de garantía para respaldar una o más series. Al 31 de diciembre de 2012 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 12,515,250.

(9) Mediante resolución número 35-11, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 8 de febrero de 2011, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., la emisión de Bonos Corporativos por un total de US\$ 10,000,000. Los bonos serán emitidos a un plazo de doce años contados a partir de su fecha de oferta y durante los primeros tres años tendrán un periodo de gracia de tres años para el pago a capital. Durante los primeros tres años a partir de la fecha de oferta los bonos devengarán intereses en base a una tasa fija de 6.5%, y a partir del tercer año devengarán intereses en base a la Tasa de Libor 3 meses + 3.75%, sujeto a un mínimo de 6%. Los bonos están garantizados mediante un Fideicomiso sobre las mejoras construidas en el Hotel Country Inn & Suites de Amador. Además los bonos están respaldados por el crédito general del Emisor y las Fianzas Solidarias del las empresas subsidiarias del Grupo UNESA. Los fondos provenientes de la venta de los bonos se utilizaron para financiar la construcción de salones adicionales y 96 nuevas habitaciones en el Hotel

Country Inn & Suites ubicado en Amador. Al 31 de diciembre de 2012 teníamos Bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$. 10,000,000.

(10) Mediante la resolución SMV No. 277-12, de 14 de agosto de 2012, la Superintendencia del Mercado de Valores, autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., el registro de una emisión de Bonos Corporativos Rotativos por un monto de B/. 45,000,000. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series y con plazos máximos de pago de hasta doce años, contados a partir de la fecha de la emisión de cada serie. La tasa de interés a pagar será previamente determinada por el emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. El emisor podrá establecer un periodo de gracia para el pago de capital para unas o más series de los bonos, el cual no podrá ser mayor de 36 meses a partir de sus respectivas fechas de emisión. Los fondos recaudados por la venta de los bonos se utilizarán para la compra de bienes inmuebles para el desarrollo de proyectos residenciales; expandir la oferta de restaurantes y hoteles; construir nuevos locales comerciales; galeras para la zona procesadora; y para financiar cualquiera otra inversión requerida por los negocios presentes y futuros del Grupo. Al 31 de diciembre de 2012 teníamos bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$. 6,000,000.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31/12/12	31/12/11	31/12/10	31/12/09
Ventas totales	106,080,215.	97,740,982.	83,633,438.	76,987,395.
Otros Ingresos de operaciones	4,817,944.	4,096,471.	3,701,890.	3,510,884.
Margen Operativo (1)	12.70%	13.65%	13.42%	12.71%
Gastos de Ventas, Generales y Administrativos	23,149,772.	21,310,452.	19,450,491.	18,044,115.
Utilidad o Pérdida Neta	12,329,675.	(2)15,630,664.	8,350,164.	6,674,491.
Acciones emitidas y en circulación	5,128,021.	5,128,021.	5,123,286.	5,119,856.
Utilidad o Pérdida por acción	B/. 2.40	(2) B/. 3.05	B/. 1.63	B/. 1.30
Depreciación y Amortización	7,888,827.	8,153,624.	8,237,573.	8,639,107.
Utilidades o Pérdidas no recurrentes	----0----	5,201,379.	----0----	----0----
BALANCE GENERAL	31/12/12	31/12/11	31/12/10	31/12/09
Activo Circulante	96,900,181.	89,220,034.	90,839,758.	75,838,362.
Activos Totales	299,248,898.	269,104,450.	248,293,345.	226,709,957.
Pasivo Circulante	84,905,750.	58,142,950.	63,132,067.	45,883,659.
Deuda a Largo Plazo	61,175,372.	67,521,557.	52,218,795.	54,873,642.
Capital Pagado	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.
Utilidades Retenidas	97,779,834.	89,354,654.	76,852,715.	71,270,032.
Total Patrimonio	146,886,066.	138,435,568.	125,868,733.	113,516,182.
RAZONES FINANCIERAS	31/12/12	31/12/11	31/12/10	31/12/09
Dividendo/ Acción	B/. 0.76	B/. 0.61	B/. 54	B/. 0.61
Deuda Total/ Patrimonio	1.04	0.94	0.97	1.00
Capital de Trabajo	11,994,431.	31,077,084.	27,707,691.	29,954,703
Razón Corriente	1.14	1.53	1.44	1.65
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	4.52	5.48	4.38	2.80

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

(2) Incluye una utilidad extraordinaria, no recurrente, de B/. 5,201,379 en venta de terreno.

III. PARTE

INFORMES FINANCIEROS

Refiérase a Estados Financieros Adjuntos

IV. PARTE

PRÁCTICAS DE BUEN GOBIERNO CORPORATIVO

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

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

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

El día 11 de noviembre del año 2003, la Comisión Nacional de Valores aprobó el acuerdo número 12-2003, por medio del cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo para las empresas registradas en dicha comisión. La adopción de las guías y principios de buen gobierno corporativo recomendados por la Comisión Nacional de Valores es voluntaria. Sin embargo, los emisores registrados en la Comisión estamos obligados a revelar públicamente la adopción o no de las medidas recomendadas. Posteriormente en febrero del 2004, la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de Panamá (BVP) aprobó la adopción de principios de revelación de prácticas de buen gobierno corporativo para los emisores inscritos.

Basado en lo requerido tanto por la Comisión Nacional de Valores como por la Bolsa de Valores de Panamá, procedemos a informar a nuestros inversionistas que nuestra empresa no ha implementado las guías y principios de buen gobierno corporativo recomendados en el acuerdo No. 12-2003 de la CNV. La implementación de dichas guías y principios representa la realización de una inversión importante para la empresa y un cambio en nuestra cultura corporativa.

Mantenemos nuestro esquema tradicional de controles, procedimientos corporativos e información para nuestros inversionistas.

V. PARTE

DIVULGACIÓN

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



Lic. Francisco José Linares B.
Secretario