



Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.

SUPERUAL 31MAR'17 PM05:32

**INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL**  
FORMULARIO IN-A  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

**RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:** Sociedad urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)

**VALORES QUE HA REGISTRADO:** CNV221-05 del 20 de septiembre de 2005 por VCN's por el monto de B/.17,000,000 millones; CNV257-05 de 20 de octubre de 2005 por VCN's por el monto de B/.10,000,000 y; CNV284-05 del 25 de noviembre de 2005 por Bonos Corporativos por el monto de B/.7,500,000 millones, CNV40-2006 de 21 de febrero de 2006 por VCN's por el monto de B/.5,000,000; CNV 270-06 de 30 de noviembre de 2006 de Bonos Corporativos por el monto B/.12,000,000; CNV 316-07 del 12 de diciembre de 2007; CNV 316-07 de 12 diciembre de 2007 de Bonos Corporativos por el monto de B/.40,000,000; CNV 149-08 de 4 de junio de 2008 por VCN's por el monto de B/.25,000,000; CNV 495-10 de 26 de noviembre de 2010 de Bonos Rotativos Corporativos por el monto de B/.20,000,000; CNV 35-11 de febrero de 2011 de Bonos Corporativos por el monto de B/.10,000,000; SMV 277-12 de 14 de agosto de 2012 de Bonos Corporativos por el monto de B/.45,000,000.

**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](http://www.unesa.com); correo electrónico: [vespinos@unesa.com](mailto: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 Compañía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. fue constituida mediante la Escritura Pública Número 5480 del 28 de octubre de 1966, otorgada ante la Notaría Cuarta del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita en el Registro Público, Sección de Personas Mercantil al tomo 572, folio 1, asiento 118040.

A partir del 21 de mayo 2003 entró en vigencia el convenio de fusión por absorción celebrado entre las afiliadas Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., Compañía Administradora Sucasa, S. A. y Constructora Coamco, S. A., todas bajo control común de Unión Nacional de Empresas, S. A. El convenio fue inscrito mediante la Escritura Pública No.4436 del 26 de marzo de 2003.

El 30 de junio de 2005, Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. adquirió el 99% de las acciones de Hoteles del Caribe, S. A. y se incluye en los estados financieros consolidados como subsidiaria.

A partir del 8 de noviembre de 2005 entró en vigencia el convenio de fusión por absorción celebrado entre las afiliadas Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Alquileres Coamco, S. A. ambas bajo el control común de

Unión Nacional de Empresas, S. A. El convenio fue inscrito mediante la Escritura Pública No.14911 del 26 de octubre de 2005.

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

A inicio del año 2012, inicio operaciones el Restaurante Mexicano en Marbella. Esta operación fue escindida a otra compañía del Grupo, Caribbean Franchise Development Corp, a partir del año 2014, como un proceso de reestructuración de las unidades de negocios.

Al 31 de diciembre de 2014, el Grupo mantenía el segmento de la operación de Alquiler y Venta de equipo. Con fecha efectiva el 26 de diciembre de 2014, la Junta de Accionistas del Grupo acordó escindir esta actividad de negocio a otra compañía del Grupo UNESA, a partir del 1 de enero de 2015, como un proceso de reestructuración de las unidades de negocios.

Al 31 de diciembre de 2015, el Grupo mantenía el segmento de la operación de Alquiler de Locales Comerciales. La Junta Directiva de Accionistas del Grupo acordó escindir esta actividad de negocio a otra compañía del Grupo UNESA, a partir del 1 de enero de 2016, como un proceso de reestructuración de las unidades de negocio.

## **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

1. Giro Normal de Negocios. Se dedica principalmente al desarrollo de proyectos de viviendas y la industria de hotelería.
2. Descripción de la Industria. Se desarrolla dentro de la industria de construcción de viviendas. En esta industria se compite en: precio, calidad y servicio. En la industria de turismo, es una actividad que ha tenido un crecimiento sostenido durante los últimos cinco años y se basa en la captación de visitantes al hotel.
3. Mercados en que compite. Compite en el mercado de viviendas para grupos familiares de ingresos medio-bajo y medio-medio, principalmente ubicadas en las afueras de la ciudad de Panamá. En el mercado de captación de turismo de tipos hoteles de la Franquicia Hotel Country In.
4. Estaciones climáticas que afectan el negocio y fuentes, disponibilidad y precio de la materia prima. Ninguna.
5. Canales de Mercadeo y Métodos de Venta. La compañía como promotora de ventas se encarga de promocionar las unidades de vivienda a los futuros clientes. La compañía reconoce como ingreso, para fines de estados financieros, la venta de unidades de vivienda sobre la base del método de acumulado, siempre y cuando sus clientes llenen los requisitos siguientes: la firma del contrato, de compra-venta, la cancelación del abono inicial y la carta de compromiso bancario emitida por el remanente de la deuda. La compañía para sus otras actividades mantiene su departamento de ventas para la captación del turista visitante.
6. Dependiente de licencias o patente, industriales, comerciales o contratos financieros o de nuevos procesos de manufacturación, cuando sean significativos para el negocio. Se mantiene la Franquicia de Hotel Country Inn & Suites.
7. Bases de declaración acerca de su posición competitiva. La Compañía tiene más de 40 años de estar en el desarrollo de proyectos de viviendas. El nombre “SUCASA” está posicionado en la mente de los panameños. En la hotelería ha sido acogido muy bien la Franquicia Country Inn & Suites.
8. Regulaciones públicas importantes. Ninguna.
9. Tributos.  
Las declaraciones del impuesto sobre la renta de la Compañía están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los últimos tres años, inclusive el año presentado, de acuerdo a regulaciones vigentes. Además, la Compañía está sujeta a revisión por las autoridades fiscales sobre el cumplimiento sobre la ley del impuesto sobre transferencia de bienes muebles y la ley de timbres.  
Impuesto sobre dividendos. De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las utilidades retenidas de las sociedades anónimas en la República de Panamá, están sujetas a un impuesto sobre dividendos de 10% al momento de la declaración del dividendo.
10. Litigios Legales  
Véase sección de Hechos Importantes.

### Construcción y Venta de Viviendas

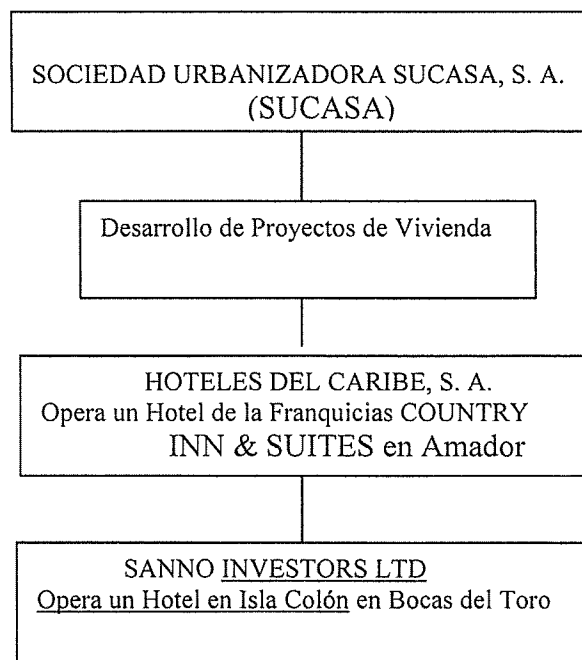
Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. conocida como SUCASA, es la empresa más antigua del grupo dedicándose desde el año de 1967 a la construcción y venta de viviendas, concentrándose en el desarrollo de proyectos para familias de ingresos medios y bajos. En el año 2016 la actividad de venta de viviendas representó el 93.57% del total de los ingresos de Grupo SUCASA. Al 31 de diciembre del año 2016, el total de activos que reflejaba dicha actividad era de B/. 222,462,278, y los pasivos acumulados a esa fecha sumaban B/. 109,067,701.

1

## 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 hotel 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 2016 los ingresos de los hoteles representaron el 6.43% de los ingresos totales de SUCASA. Al 31 de diciembre del año 2016 el total de los activos reflejados en esta actividad era de B/. 34,310,800 y los pasivos sumaban B/. 23,680,367.

## D. Estructura Organizativa



## E. Propiedades, Plantas y Equipos

Las propiedades, plantas y equipos netos del Grupo SUCASA tenían un valor de B/.111.2 millones al 31 de diciembre de 2016, con una disminución de B/.3.7 millones a lo que reflejamos en diciembre 2015, que sumaba B/.114.9 millones. Durante el año 2016 se escindieron las propiedades de inversión que incluye el nuevo Centro Comercial Plaza del Lago que se completó durante el año 2016, ubicado en nuestro proyecto residencial Ciudad del Lago. Y las inversiones en terreno aumentaron en B/.10.7 millones

Entre los principales activos fijos que se presentan tenemos:

Propiedades de inversión neto: Terrenos para el desarrollo de proyectos de viviendas B/.78,933,801  
Inmuebles, mobiliarios y equipos- para el desarrollo de actividades propias B/. 32,320,324.

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

**Servicio de hotelería:** Su principal activo son las instalaciones del Hotel Country Amador y el hotel “Playa Tortuga” ubicado en Isla Colón en Bocas del Toro.

## **F. Investigación y Desarrollo**

Grupo SUCASA 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 2016 se estima que la economía panameña tuvo un crecimiento de 4.6%, por debajo de los resultados logrados en los últimos 5 años. En el año 2012 el Producto Interno Bruto tuvo un crecimiento real de 9.2%, el cual se redujo al 6.6% en el 2013; bajó a 6.1% para el 2014; disminuyó al 5.8% en el 2015; y se redujo a 4.6% para el 2016. Estos indicadores reflejan que el crecimiento económico se ha desacelerado en los últimos años, afectado tanto por factores internos como externos. Resultado de la desaceleración económica la tasa de inflación se mantuvo en 0.7% para el año 2016, comparada con la del año anterior que fue de 0.2%. La tasa de desempleo aumentó del 5.1% al 5.5% durante el mismo período.

El crecimiento económico en el año 2016 se afectó por una disminución en la demanda agregada, debido a factores negativos tanto externos como internos. A nivel internacional la desaceleración económica afectó nuestras exportaciones de bienes y servicios, y a nivel interno tanto el consumo público como el privado se redujeron al compararlos con el año anterior. El crecimiento económico durante el año 2016 fue impulsado por la inversión, estimándose que la formación de capital fijo del sector privado se incrementó en 13.5%, y la del público aumentó en 7.1%, comparados con el año anterior.

Las proyecciones económicas para los próximos años se ven positivas impulsadas por la inversión privada, sobretodo en el sector energético con la construcción de la planta regasificadora y generadora eléctrica a base de gas natural; en el logístico con el desarrollo del Puerto de Contenedores en Corozal; y en la minería con la terminación de la mina de cobre. Las inversiones del sector público se verán impulsadas por la construcción de la línea 2 del Metro y el inicio de la 3; por las obras del 4 puente sobre el Canal de Panamá; y la continuación de los proyectos que se realizan en el Aeropuerto de Tocumen, y los trabajos de renovación urbana en la ciudad de Colón. Se estima que el Producto Interno Bruto real crecerá en 5.0% para el año 2017; la tasa de inflación subirá al 1.5%; y el desempleo se ubicará en 5.9%. No todas las actividades económicas reflejaran crecimiento durante el año 2017, lo cual dependerá de las situaciones coyunturales que afecten a cada una de ellas.

## **II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

### **A. Liquidez**

Al 31 de diciembre de 2016, la liquidez de la empresa presenta una razón positiva de 1.92 (activo circulante / pasivo circulante), superior al año anterior que fue de 1.46. Al cierre del año 2016 el Capital de Trabajo sumaba B/. 51,602,752, muy superior al del año anterior que era de B/. 32,477,526. Esta situación refleja los resultados operativos positivos consolidados del Grupo durante el año 2016. Además, de la implementación de la estrategia de financiar la compra de algunos terrenos no con deuda, sino mediante la capitalización de la empresa. Durante el año 2016 las inversiones del Grupo se concentraron en la compra de nuevos terrenos para el desarrollo de proyectos urbanísticos. Hemos mantenido nuestra estrategia financiera de consolidar el funcionamiento de las actividades que ya

tenemos operando. El monto total del Activo Circulante al 31 de diciembre del año 2016 sumaba B/. 107,611,907.

Resultado de las operaciones positivas, y la capitalización del Grupo durante el año, el Activo Circulante se incrementó en B/. 4,517,156, lo cual se refleja en el efectivo y equivalente de efectivo y depósitos a plazo fijo que aumentó en B/. 1,815,330 y el incremento del inventario de costo de construcción en proceso en B/.3,940,569.

Al 31 de diciembre del año 2016 manteníamos en Efectivo y Depósitos a Plazo la suma de B/. 10.062,427.

## **B. Recursos de Capital**

Al 31 de diciembre del 2016 el valor total del patrimonio de los accionistas sumaba B/. 124.02 millones reflejando un incremento del B/. 18.98 millones sobre el año anterior, que era de B/. 105.04. Lo anterior es resultado del incremento en las utilidades retenidas del Grupo, que aumentaron en B/. 18.9 millones.

Para continuar con la compra de activos que no generan flujo de caja a corto plazo, como es el caso de los terrenos que se van a desarrollar en el futuro, se decidió financiar estas compras con la emisión de capital para no afectar la liquidez de SUCASA. Durante el año 2016 vendieron B/. 8.17 millones en acciones comunes tipo B en UNESA. Las acciones comunes tipo B ganan el mismo dividendo que el resto de las acciones comunes, pero no tienen derecho a voto.

El Grupo SUCASA tenía en diciembre 2016 activos por un valor de B/. 256.7 millones, lo cual representó un aumento de B/. 8.4 millones (3.39%) al compararlo con diciembre del 2015, cuando sumaban B/. 248.3 millones. El incremento en los activos durante el año 2016 refleja la compra de nuevos terrenos; el incremento en el desarrollo de los proyectos de viviendas. Durante el año 2016 las inversiones en terreno aumentaron en B/. 10.7 millones; las construcciones de viviendas en proceso se incrementaron en B/. 4 millones; el monto de los depósitos y el efectivo aumentó en B/. 1.9 millones; las cuentas por cobrar afiliadas aumentó en B/.7.19.

Los pasivos totales sumaron B/. 132.7 millones al 31 de diciembre de 2016, reflejando una disminución de B/. 10.6 millones (7.4%) sobre los del año anterior, que eran de B/. 143.3 millones. La disminución de los pasivos refleja sobre todo la reducción en los Bonos por pagar que disminuyeron en B/. 5.08 millones resultado de que parte de los terrenos que se compraron se financiaron mediante la emisión de acciones comunes tipo B. Además, las cuentas por pagar se redujeron en B/. 5.2; y los préstamos por pagar se redujeron en B/. 1.78 millones.

La razón deuda/patrimonio a diciembre 2016 fue de 1.07, más baja que la anterior, lo cual refleja la solidez financiera del Grupo SUCASA.

## **C. Resultado de las Operaciones**

Los ingresos totales del grupo SUCASA para el año 2016 ascendieron a la suma de B/. 123.6 millones, lo cual representó un incremento de 20.24%, al compararlos con los del año anterior que sumaron B/. 102.8 millones. Al igual que el año anterior, las actividades relacionadas con la construcción y venta de Viviendas fueron las que mayores ingresos tuvieron. El 93.57% de los ingresos de SUCASA durante el año 2016 correspondieron a Venta de viviendas. Durante el año 2016 los ingresos de las unidad de Vivienda aumentaron. Mientras que los de Hoteles se redujeron.

Durante el año 2016 las utilidades netas totales, después de impuestos, fueron de B/. 28.48 millones, lo cual representó un incremento de B/. 6.8 millones (31.37%) sobre las del año anterior, que ascendieron a la suma de B/. 21.68 millones. Este aumento en las utilidades del Grupo, es el resultado del incremento

sobre todo en los márgenes operativos de la Unidad de Viviendas, donde se ha mantenido un control muy efectivo en los costos de construcción y en los precios de venta.

Las utilidades netas de las actividades tradicionales de Grupo SUCASA representaron el 23.05% de los ingresos totales del año 2016, lo cual representó un aumento en el margen del 1.96%, sobre el año anterior que era del 21.09%.

### **Construcción y venta de viviendas**

En el año 2016 el valor total de las viviendas vendidas por SUCASA fue de B/. 114,474,957, lo cual representó un incremento de B/. 21,172,808, o sea del 22.7%, sobre lo vendido el año anterior, que ascendió a B/. 93,302,149. Se consideran viviendas vendidas aquellas que logran entregarse durante el año. En los últimos años la estrega de viviendas se ha afectado debido al atraso que se ha dado en el otorgamiento de permisos, y aprobaciones, requeridos de parte de las autoridades municipales y gubernamentales correspondientes.

El número de viviendas vendidas durante el año 2016 sumaron 1,652 unidades, lo cual representó un aumento de 139 casas sobre la cantidad vendida el año anterior, que sumaron 1,513 unidades. El valor promedio de las viviendas vendidas durante el año 2016 fue de B/. 61,876, lo cual representó un aumento de 12% al compararlo con el valor promedio de las unidades vendidas durante el año anterior, que fue de B/. 61,876. A pesar del incremento que se está dando en el valor de los terrenos; materiales de construcción; y mano de obra, el costo promedio de las viviendas ha continuado disminuyendo, resultado de economías que se producen debido al incremento en nuestros volúmenes de construcción; cambios en los diseños de las casas; y mayores controles de costos.

SUCASA continúa concentrándose en la construcción de viviendas para personas de ingresos medios-bajos, que es el nivel económico donde se refleja la mayor demanda. El 33% de las viviendas vendidas durante el año 2016 tenían precios menores a los B/. 45,000. Sin embargo, el valor de estas ventas ascendió a B/. 23,352,016, lo cual representó el 20.4% del total vendido durante ese año. El 53% de las unidades de viviendas vendidas en el 2016 tenían precios inferiores a los B/. 65,000, y sumaron B/. 44,492,624, equivalente al 38.9% del total del valor de las ventas de viviendas de ese año. El 93.85% de las viviendas que vendimos durante el año 2016, tenían precios de venta inferiores a los B/. 120,000, y se acogieron a los beneficios que otorga la ley de Intereses Preferenciales. Solo el 6.15% de las viviendas vendidas durante el 2016, por un monto de B/. 7,037,712, tenían precios superiores a los B/. 120,000.

Durante el año 2016 vendimos 1,652 viviendas construidas en 15 proyectos diferentes. Al 31 de diciembre del 2016 el valor de nuestros inventarios de terrenos era de B/. 85,273,654, reflejando un incremento de B/. 10,882,599 al compararlo con el inventario del año anterior, que sumaba B/. 74,391,056. SUCASA reconoce la importancia que tiene la actividad de construcción y venta de viviendas para el mantenimiento de los niveles de rentabilidad proyectados por el Grupo. Para asegurar el crecimiento continuo de las actividades de SUCASA, estamos invirtiendo sumas importantes de dinero en la adquisición de terrenos para el desarrollo de futuros proyectos de viviendas. La empresa cuenta con un Departamento de Investigación y Desarrollo que se dedica a ubicar terrenos para adquirir, a fin de asegurar mantener los niveles de inventarios de terrenos requeridos para el desarrollo futuro de la actividad de construcción y venta de viviendas.

Durante el año 2016 la actividad de venta de viviendas tuvo una utilidad neta después de impuestos, de B/.29,399,627, lo cual representó un incremento de 32.74% sobre la del año 2015 que fue de B/. 22,149,746. En el año 2016 el margen de rentabilidad en la venta de viviendas fue del 25.69%, superior al año anterior que era de 23.74%. Los márgenes de rentabilidad se afectan por el volumen de los ingresos, y los valores de las viviendas que se venden.

### **Centro Comerciales**

Las operaciones de la unidad de negocios de Locales Comerciales se escindieron a partir del año 2016 a otro compañía del Grupo UNESA, el motivo de escindir estas operaciones a Inmobiliaria Sucasa, S. A. es

porque es la afiliada que se dedica a las operaciones de alquiler de locales comerciales. En el año 2015 finalizó con una utilidad de B/.139,066.

### **Hotelería**

Los ingresos totales de los hoteles para el año 2016 ascendieron a B/. 7,545,821, una disminución de 2.36% al compararlos con los del año anterior, que fueron de B/. 7,728,202. El volumen de turistas que está llegando al país se ha continuado reduciendo durante el último año. Se estima que al mes de octubre de 2016, la cantidad de visitantes se había incrementado en solo 1%, lo cual no es suficiente para ocupar la gran cantidad de cuartos disponibles en el mercado hotelero. Esta situación afecta los niveles de ocupación, y las tarifas, de los hoteles. Durante el año 2016 reducimos aún más nuestras tarifas, con el fin de mantener en lo posible la ocupación y los ingresos. Sin embargo, esta medida tuvo un efecto negativo en el margen operativo incrementando la pérdida. Para el año 2016 el nivel de ocupación de nuestro hotel Country Inn & Suites ubicado en Amador fue de 66%, inferior al promedio del año anterior que fue de 71%. La ocupación promedio de nuestro hotel de Playa Tortuga, ubicado en la Isla Colon en Bocas del Toro, fue del 45.3% en el 2016, un poco más alta que la del año anterior que fue del 44%.

Durante el año 2016 la operación de los hoteles produjo una pérdida de B/. 917,039, lo cual representó un incremento de 50.94 % sobre la del año anterior, que fue de B/. 607,581. Las utilidades se afectaron principalmente por la reducción en las tarifas, implementada para mantener la ocupación. La actividad Hotelera generalmente tiene un nivel de gastos fijos alto, relacionados con la depreciación y mantenimiento de sus instalaciones. Además, es una actividad cuyos gastos operativos también son elevados, y poco flexibles, por los estándares de servicios que se ofrecen a los huéspedes los cuales deben mantenerse a independientemente de los niveles de ocupación.

En el año 2016 los hoteles reflejaron un margen operativo negativo del 12.16%, superior al año anterior que fue del 7.86%

### **D. Análisis de Perspectivas**

Se estima que el producto interno bruto (PIB) crecerá alrededor del 5% durante el año 2017, superior al año anterior, y muy positivo considerando el entorno internacional. Desde el año 2011 el crecimiento del Producto Interno Bruto, se ha ido desacelerando afectado principalmente por factores externos. Durante esos años nuestro crecimiento ha sido impulsado por la demanda interna más que por la externa. Se estima que para el año 2017 la demanda agregada continuará aumentado a un ritmo moderado impulsada por el consumo interno; las inversiones públicas y privadas; y una reactivación en el comercio internacional.

La Construcción que es la actividad más importante de la economía panameña, representando el 16.5% del Producto Interno Bruto, tuvo un crecimiento del 8.3% durante el año 2016. Se estima que para el año 2017, las construcciones no residenciales, que han tenido un crecimiento muy dinámico en los últimos años, se reducirán. Esto se debe a que ya se observa una sobreoferta de locales comerciales y oficinas en el mercado. Se estima que se mantendrá el dinamismo en las construcciones residenciales privadas, aunque en diferentes niveles económicos. El Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones, que representó el 13.9% del Producto Interno Bruto, tuvo un crecimiento de solo 1.8% durante el año 2016. Al completarse la construcción del tercer juego de esclusas, y de reactivarse el comercio a nivel internacional, se espera que los tránsitos por el Canal y las actividades portuarias, mejoren durante el año 2017. El sector de Hoteles y Restaurantes, que representó el 2.6% del PIB y tuvo un crecimiento de



2.2% durante el año 2016, que se espera mejore en el año 2017 al incrementarse la llegada de turistas al país.

Durante el año 2017 se proyecta que la inflación se mantendrá baja, con un incremento en el índice de precios al consumidor de tan solo del 1.5%. La tasa de desempleo aumentará al 5.9%, lo cual todavía es positivo.

El 99% de los ingresos del Grupo SUCASA, provienen de la venta de viviendas y hoteles, 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 para el Grupo SUCASA un crecimiento positivo para el año 2017, aunque un poco inferior al del año anterior.

Es importante destacar que las proyecciones de Ingresos y Utilidades que estamos presentando para el año 2017, son estimaciones que pueden afectarse de no darse los ingresos proyectados en las diferentes actividades, resultado de cambios en las tendencias económicas; restricción de los mercados; incremento de costos; demoras en los trámites de 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 2016; las perspectivas de crecimiento económico que se proyectan a corto plazo; y las situaciones coyunturales que se están presentando en algunas actividades; estimamos que para el año 2017 los ingresos totales del Grupo SUCASA ascenderán a la suma B/. 111,919,000, lo cual representaría una reducción de 9.49% sobre los del año anterior. Los ingresos del grupo proyectados para el año 2017 corresponderán a la Venta de Viviendas y Hoteles.

La utilidad antes de impuestos para el año 2017 la proyectamos en B/. 26,448,701, lo cual de lograrse obtener representaría en una disminución de 14.8% sobre la del año anterior, que fue de B/. 31,040,388. La utilidad después de impuestos para el año 2017 estimamos que podría ser de B/. 23,940,585, que representaría una reducción de 15.95% sobre las utilidades consolidadas de nuestra unidades de negocios correspondientes al año anterior, que ascendieron a B/. 28,482,588. Para nuestros análisis y proyecciones del año 2017, no estamos considerando ganancias extraordinarias por no ser recurrentes. La mayor utilidad proyectadas para el año 2017 corresponderán a la Venta de Viviendas. En el caso de las actividades de los Hoteles proyectamos pérdidas el año 2017.

La utilidad neta después de impuestos proyectada para el año 2017 pudiera variar dependiendo 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 inscribirse la venta de la vivienda en el registro público. Las ganancias de los hoteles que funcionan en Zonas Turísticas especiales, 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, es que estamos proyectando que la utilidad neta después de impuestos para el año 2017 sería de aproximadamente B/. 23,940,585.

### **Construcción y Venta de Viviendas:**

Se proyecta que en el año 2017 la demanda de viviendas para niveles económicos medios-bajos, se mantendrá alta. Nuestras proyecciones de construcción, y venta de viviendas, para el año 2017 se enfocan en estos segmentos económicos. Sin embargo, prevemos una mayor competencia de nuevos promotores que entrarán a construir viviendas de niveles medios, considerando que la demanda por viviendas con valores mayores de B/. 250,000, se ha desacelerado. Se estima que al ritmo actual de ventas, el inventario de viviendas con valores superiores a los B/. 250,000 tomará dos años en agotarse, y el caso de los apartamentos se estima 33 meses.

Para el año 2017 proyectamos vender viviendas por un valor de B/. 102,381,000, lo cual representaría una reducción de 10.57 % sobre lo vendido durante el año anterior, que ascendió a la suma de B/. 114,475,000. En el año 2017 estaremos dando inicio a la construcción del proyecto "Sabana Towers", un complejo de edificios de condominio ubicados sobre la vía España, en el sector de Hato Pintado, con

valores promedio de venta de B/. 185,000 por unidad. Además, esperamos iniciar los trámites para la construcción de Mahattan Towers, ubicado en la Vía Transísmica, correspondiente a apartamentos con valores de B/. 150,000. Considerando los proyectos que se van completando, y los nuevos que se inician, proyectamos que durante el 2017 estaremos desarrollando 14 proyectos de viviendas y edificios, con valores de venta entre los B/. 40,000 y hasta B/. 185,000 por unidad. Estaremos construyendo proyectos en la ciudad de Panamá; en el Sector Norte; en el Sector Oeste; y en el Sector Este de la Provincia de Panamá.

Con el fin de asegurar el futuro desarrollo de la actividad de venta de viviendas contamos con un inventario de terrenos por valor de B/. 83.7 millones, correspondiente a 15,000 lotes, lo cual nos permitiría mantener por diez años el ritmo actual de nuestras construcciones de viviendas.

Para el año 2017 estimamos una utilidad neta en la venta de viviendas de B/. 27,306,701, antes de impuestos, lo cual representaría una disminución de 14.53% comparadas con las del año anterior, que fueron de B/. 31,948,873. La utilidad neta, después de impuestos, la proyectamos en B/. 24,798,585 para el año 2017, lo cual representaría una disminución de 15.65% sobre la del año anterior que fue de B/. 29,399,627. Proyectamos que los márgenes netos de utilidades en las viviendas vendidas durante el año 2017, serán inferiores a los del año anterior. Esto se debe a que la composición del valor de las viviendas que proyectamos vender en el 2017 será diferente, lo cual afecta los márgenes operativos.

### **Hotelería:**

La situación de la actividad hotelera en el país no se vislumbra que se mejore durante el año 2017. Se estima que la cantidad de turistas esperados no será suficiente para absorber el exceso de habitaciones hoteleras disponibles en la ciudad de Panamá. Sin embargo, en el área de Amador, donde tenemos un hotel operando, se está construyendo un nuevo Centro de Convenciones que al completarse traerá gran número de visitantes al país. Siendo nuestro Hotel el único ubicado actualmente en ese en el sector, tomamos la decisión de afiliarlo a la reconocida cadena "Radisson", que cuenta con gran reconocimiento internacional y sería apropiado para el nivel de visitantes que asistirían al nuevo Centro de Convenciones de Amador. La afiliación de nuestro Hotel a la cadena "Radisson", nos permitiría incrementar las tarifas considerando la calidad de sus instalaciones y servicios. Para adecuar las instalaciones de nuestro Hotel de Amador a los estándares de la cadena "Radisson", se requiere hacer una inversión importante en la estructura y equipos existentes, estimadas en B/. 3,000,000.

Considerando lo indicado anteriormente, proyectamos que los ingresos de nuestros hoteles para el año 2017 ascenderían a B/. 8,121,000 representando un incremento del 7.62% sobre los del año anterior.

Para el año 2017 estimamos una pérdida neta de B/. 858,000 en la operación de los hoteles, levemente menor a la del año anterior que fue de B/. 917,039. La reducción en la pérdida estimada para el 2017, se debe principalmente al incremento de los ingresos proyectados.

### **Inversiones:**

Los financiamientos requeridos para el año 2017 los estimamos en B/. 28,900,000. Esperamos invertir la suma de B/. 15,000,000 en la compra de nuevos terrenos, requeridos para incrementar nuestro inventario de terrenos disponibles. Con estas compras aseguramos, a corto y mediano plazo, el crecimiento de la actividad de venta de viviendas. Para mantener los niveles de construcción requeridos, requerimos invertir la suma de B/. 1,500,000, en la compra de nuevos equipos. Para dar inicio a la construcción del proyecto de edificios de "Sabana Park", requerimos invertir B/. 7,900,000 durante el año 2017, y para completar el proyecto se requerirían B/. 15,900,000 adicionales durante los próximos tres años.

Para el año 2017 se contempla la inversión de B/. 3,000,000 en la remodelación del Hotel de Amador, para adecuarlo a los requerimientos de la cadena "Radisson".

En la medida que se realicen las inversiones proyectadas para el año 2017, estas serán financiadas mediante préstamos bancarios; emisiones de VCN's; y bonos; los cuales serían colocados a través de la Bolsa de Valores.

Nuestra estrategia financiera para el año 2017 busca continuar consolidando la posición líquida del Grupo SUCASA, para hacerle frente a cualquier situación no prevista que afecte a los mercados financieros, y mantener el índice deuda/capital por debajo de 1.07.

El cumplimiento de nuestras proyecciones dependerán de que el entorno económico-financiero 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 SUCASA sobre la tendencia de los negocios para el año 2017, y no como metas específicas por lograr.

### **INFORMACIÓN RELEVANTE:**

Mediante la Ley No. 28 de 8 de mayo de 2012, 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 beneficiaran de esta exoneración de los impuestos de inmuebles aquellas mejoras cuyos permisos de construcción se expidan a partir del 1 de enero de 2012. De acuerdo con la Ley No. 63, de 19 de septiembre de 2013, se modificó el artículo 5 de la ley 3 de 1985, que estableció un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios. Según la modificación aprobada, en el caso de viviendas con valores de hasta B/. 40,000, el subsidio estatal será igual a la tasa de referencia establecida para el cálculo de la tasa preferencial, por lo que el beneficiado no pagará intereses en el financiamiento de su vivienda. En el caso de viviendas con valores entre B/. 40,000 y hasta B/. 80,000, el subsidio no podrá exceder del 4% en los préstamos para la compra de la vivienda. Para el caso de viviendas con valores entre los B/. 80,000 y los B/. 120,000 el subsidio será del 2%. Quedan excluidos de los beneficios del régimen hipotecario preferencial las viviendas con valores superiores a los B/. 120,000. Los beneficios de los intereses preferenciales estarán vigentes hasta el 21 de mayo de 2019.

El 14 de diciembre de 2014 el Gobierno Nacional emitió el Decreto Ejecutivo número 393, que crea un nuevo Fondo Solidario de Vivienda (FSV) y además se derogaron los Decretos número 55 y 57. Mediante el nuevo decreto No 393, el estado puede otorgar un aporte de hasta B/. 10,000, por familia, para la adquisición de viviendas nuevas cuyo precio de venta no exceda la suma de B/. 50,000, excluyendo los gastos legales y de cierre de la transacción. Podrán aplicar a los beneficios de este programa personas o familias de la economía formal e informal, con ingresos mensuales de hasta B/. 1,200. En el mencionado decreto se establece también el código de Zona Residencial Bono Solidario (RBS), mediante el cual se definen las características mínimas que deben tener las viviendas para acogerse a los beneficios del Fondo Solidario de Vivienda (FSV). El programa FSV estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2019.

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 Playa Tortuga en Isla Colón, Bocas del Toro, que inició operaciones en el año 2008, por estar ubicado en una Zona de Desarrollo Turístico está exonerado por 15 años del pago de impuesto sobre la renta.

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.

Mediante la ley 23 de 27 de abril de 2015, se aprobaron una serie de medidas que deben adoptar las empresas o personas que desarrollan actividades reguladas para prevenir el blanqueo de capitales, el financiamiento del terrorismo, y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva. Las actividades que desarrollamos de Venta de viviendas están reguladas bajo esta ley.

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.

### 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.

Ing. Guillermo E. Quijano Durán

VICEPRESIDENTE

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.  
Director de Banco Panamá

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  
Miembro del Club Kiwanis de Panamá

Lic. Eduardo E. Durán Jeager

TESORERO

Panameño  
Fecha de nacimiento: 15 de febrero 1954  
Apartado Postal: 0832-00373  
World Trade Center  
Teléfonos: 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

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 la Cía. Importadora y Exportadora de Colón, S.A.  
Miembro de la Junta de Consultores de Central American Leadership Initiative (CALI), afiliada al Instituto Aspen en EEUU.  
Miembro del Comité Nacional de INCAE  
Director de Metrobank.

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  
Calle 67, San Francisco.  
Edificio SF67. Apto 6-A  
Teléfono 6674-5580  
Licenciado en Administración de Empresas  
Boston College,  
Chestnut Hill, Massachusets.  
Maestría, Administración de Empresas,  
especialización en Finanzas  
Tulane University, New Orleans, Louisiana

Francisco J. Linares Ferrer

DIRECTOR

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.

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  
Director Grupo Medcom, S.A.

Diego E. Quijano Durán

**DIRECTOR SUPLENTE**

Nacionalidad: Panameño  
Fecha de nacimiento: 18 de febrero de 1982  
Apartado Postal: 0823-05416  
Teléfono: 302-5433  
Licenciado en Economía Internacional  
Georgetown University, Washington, D.C.  
Maestría en Economía  
Escuela Austríaca  
Universidad Rey Juan Carlos, Madrid, España.  
Director del Instituto de Estudios para una Sociedad Abierta  
Miembro de Fundación Libertad  
Presidente de la Junta Directiva de la Corporación La Prensa, S.A.

Francisco J. Linares Brin

**DIRECTOR SUPLENTE**

Ver información Secretario

Ing. Guillermo E. Quijano Jr.

**COMITÉ CORPORATIVO:**

**PRESIDENTE**

Ver sección de Directores y Dignatarios  
Es la persona que 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  
Asesora en el manejo financiero y administrativo del grupo UNESA.

Ing. Guillermo E. Quijano Durán

**VICEPRESIDENTE**

Ver sección de Directores y Dignatarios  
Es la persona que coordina el desarrollo de las unidades productivas y de apoyo del Grupo UNESA



- Lic. Diego E. Quijano Durán      VICEPRESIDENTE PROYECTOS ESPECIALES  
Ver sección de Directores y Dignatarios  
Coordina el desarrollo de nuestros proyectos Inmobiliarios dándole seguimiento a su cronograma de ejecución desde su diseño hasta su entrega.  
Coordina el Comité de Investigación y Desarrollo que se encarga de investigar los diferentes proyectos de viviendas que se construyen en diferentes sectores del país, con el fin de evaluar y definir los sectores y el nivel de los nuevos proyectos que debemos construir. También se encarga de coordinar la compra de nuevos terrenos para el desarrollo de nuestros proyectos de viviendas.
- 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.
- 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. 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 ubicados en Amador y El Dorado en la ciudad de Panamá, y del Hotel Playa Tortuga, en Bocas del Toro.
- Lic. Raúl de la Barrera      GERENTE DE CRÈDITO 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. 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, repuestos, y servicios, 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 del Departamento de Cómputo y por el desarrollo de los programas y sistemas requeridos por la empresa.

Licda. Paola Ochy  
GERENTE DE MARCADEO  
Panameña  
Licenciada en Mercadotecnia  
Universidad Santa María La Antigua  
Diplomado Habilidades Gerenciales- Universidad San Diego, Cal, USA  
Coordina las actividades de publicidad, promoción, mercadeo e imagen de las empresas del Grupo

Licda. Melanie Z. Liao  
GERENTE DE MANTENIMIENTO  
Panameña  
Lic. en Ingeniería Electromecánica  
Universidad Tecnológica de Panamá  
Es la persona responsable del Departamento encargado de darle mantenimiento y soporte a los equipos de las diferentes unidades de la empresa.

Licda. Kristy A. Grau G.  
OFICIAL DE CUMPLIMIENTO  
Panameña  
Lic. en Ingeniería Industrial  
Universidad Tecnológica de Panamá  
Maestría en Dirección de Negocios  
Universidad Tecnológica de Panamá  
Es la persona encargada de asegurar el cumplimiento de las normas, controles y reportes requeridos por la Ley 23, de 27 de abril de 2015, referente al blanqueo de capitales; financiamiento del terrorismo; y proliferación de armas de destrucción masiva..

AUDITORES:  
KPMG  
Apartado Postal 0816-1089  
Panamá 5, R. de Panamá.  
Teléfono: 263-5677  
Telefax: 263-9852  
Internet: [www.kpmg.com.pa](http://www.kpmg.com.pa)  
Socio a cargo: Julio Lasso

#### **COMPENSACIONES:**

Durante el año 2016 se pagaron a los Directores de SUCASA (viviendas) la suma de B/. 15,000 en concepto de dietas por su participación en las reuniones de la Junta Directiva. La dieta por reunión asciende a la suma de B/.500, y se realiza una reunión trimensual a menos que se presente una situación imprevista que afecte a la empresa, y que amerite convocar una reunión extraordinaria para tratarla. Además, durante el año 2016 se pagaron dietas por B/. 5,000 en Hoteles del Caribe, S.A. (hotelería).

A los ejecutivos se les pagó en el año 2016 la suma de B/. 1,099,814, 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:**

Al 31 de diciembre del año 2016 contábamos con 397 colaboradores. 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 COMUNES**

Es una subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.

#### **V. PARTES RELACIONADAS:**

Mantiene ingresos por servicios a compañías y saldos por cobrar y pagar afiliadas. Además, mantiene gastos por servicios de planilla.

#### **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

Acciones comunes con valor nominal de B/.1.00 cada una. Autorizadas 840,200; emitidas y en circulación 840,100. Acciones 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.

### 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	Programa Rotativo	US\$. 12,000,000.	B.V.P.
(3) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 10,000,000.	B.V.P.
(4) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 5,000,000.	B.V.P.
(5) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 17,000,000.	*****
(6) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 25,000,000.	B.V. P.
(7) Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$. 20,000,000.	B. V. P.
(8) Bonos Corporativos	16 de Febrero 2023	US\$. 10,000,000.	B. V. P.
(9) 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 2016 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 9,746,099.99..

(2) 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 2016 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 11,081,079.

(3) 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 2016 el valor total de los VCN`s emitidos y en circulación era de US\$. 2,700,000.

1

(4) 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 2016 no teníamos en circulación VCN`s de esta emisión.

(5) El 20 de octubre de 2005 la Comisión Nacional de Valores, autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 17,000,000. Los VCN`s serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (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 2016 el monto de VCN`s en circulación sumaba US\$. 14,200,000.

(6) 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 2016 teníamos VCN`s en circulación por un valor de US\$. 12,981,000.

(7) 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 del emisor, pero el emisor podrá constituir un fideicomiso de garantía para respaldar una o más series. Al 31 de diciembre de 2016 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 17,670,732.14.

(8) 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 de 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 2016 teníamos Bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$. 6,944,444.42

(9) 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 2016 teníamos bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$. 26,772,413.79.

## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADO	31 dic 2016	31 dic 2015	31 dic 2014	31 dic 2013
Ventas totales	122,020,778	101,030,351	88,094,834	104,026,671
Ganancia bruta en ventas	47,586,512	38,875,429	35,065,995	37,061,775
Margen de Ganancia Bruta	39.00%	38.48%	39.80%	35.63%
Otros ingresos en operaciones	1,633,352	1,786,790	2,329,836	1,232,711
Gastos generales y administrativos	16,589,015	16,321,547	15,604,135	19,992,463
Otros ingresos (egresos) financieros	(1,590,461)	(1,255,753)	(1,487,787)	(2,916,001)
Ganancia (pérdida) en operación descontinuada	0	139,066	(886,611)	0
Utilidad Neta	28,482,588	21,681,231	17,792,426	13,342,675
Acciones emitidas y en circulación	840,100	840,100	840,100	840,100
Utilidad por acción	33.90	25.81	21.18	15.88
Depreciación y amortización	5,232,798	5,443,683	7,204,472	6,673,676
BALANCE GENERAL	31 dic 2016	31 dic 2015	31 dic 2014	31 dic 2013
Activo circulante	107,611,907	103,094,751	106,670,274	96,689,722
Activos totales	256,773,078	248,363,150	235,712,094	227,173,541
Pasivo circulante	56,009,155	70,617,225	70,582,523	68,148,911
Deuda a Largo Plazo	76,738,913	72,703,503	72,715,009	79,688,846
Capital Pagado	877,430	877,430	877,430	877,430
Utilidades Retenidas	123,147,580	104,164,992	91,537,132	78,458,354
Total de Patrimonio	124,025,010	105,042,422	92,414,562	79,335,784
RAZONES FINANCIERAS	31 dic 2016	31 dic 2015	31 dic 2014	31 dic 2013
Dividendo / Acción	11.31	9.88	7.14	4.29
Deuda Total / Patrimonio	1.07	1.36	1.55	1.86
Capital de Trabajo	51,602,752	32,477,526	36,087,751	28,540,811
Razón Corriente	1.92	1.46	1.51	1.42
Utilidad operativa/Gastos financieros	20.52	19.38	14.65	6.28

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

### 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.

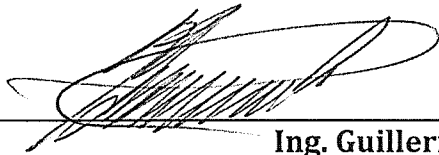
El día 11 de noviembre del año 2003, la Comisión Nacional de Valores aprobó el acuerdo número 12-2003, por medio del cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo para las empresas registradas en dicha comisión. La adopción de las guías y principios de buen gobierno corporativo 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 Superintendencia (antes 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](http://www.unesa.com)



---

Ing. Guillermo E. Quijano Jr.  
Presidente