



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

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
FORMULARIO IN-T
TRIMESTRE TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

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

VALORES REGISTRADOS: Acciones comunes tipo A y tipo B de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA); Valores Comerciales Negociables (VCN's) y Bonos Corporativos de la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), que es una empresa subsidiaria de UNESA.

NÚMEROS TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfono 302-5466
Fax 263-6547
E-Mail: vespinos@unesa.com
WEB SITE: www.unesa.com

1 PARTE
ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Unión Nacional de Empresas S.A. (UNESA) es un conglomerado de empresas que desarrollan diferentes negocios. De acuerdo a sus ingresos, la actividad más importante que realiza el grupo es la construcción de proyectos de viviendas dirigidos principalmente al mercado de familias de ingresos medios y bajos, los cuales son vendidos por SUCASA. La segunda actividad en importancia es la de restaurantes, correspondiente a la operación de seis restaurantes de la franquicia T.G.I. Friday's en la ciudad de Panamá, y otro en la ciudad de David. La tercera actividad en importancia que promueve el grupo es la de Hoteles, con la operación de dos de la cadena Country Inn & Suites, uno ubicado en el sector de El Dorado; el otro en Amador; y el hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro. La cuarta actividad en importancia es la de venta y alquiler de equipo pesado y liviano bajo COAMCO. UNESA también se dedica al otorgamiento de préstamos personales, hipotecarios y comerciales a través de la Central de Préstamos INCASA; promueve el desarrollo de una Zona Procesadora para la Exportación en el sector de Ojo de Agua (PANEXPORT); y construye Centros Comerciales para alquilar.

PERSPECTIVAS ECONÓMICAS:

Durante el segundo trimestre del año 2016 el Producto Interno Bruto reflejó un crecimiento de 5.2%, superando el crecimiento del primer semestre que fue de 4.6%. El crecimiento del segundo trimestre fue impulsado primordialmente por factores internos, considerando que el movimiento comercial a nivel mundial se mantiene deprimido, afectando los ingresos del Canal de Panamá y el movimiento de Contenedores en nuestros Puertos. Según informes del Instituto Nacional de Estadística y Censo de la Contraloría General de la República, las actividades económicas con mayor crecimiento durante el segundo trimestre del año 2016, fueron las siguientes: El sector Financiero que registró un crecimiento de 9%, reflejando el desempeño positivo del Centro Bancario y las Aseguradoras. La construcción creció en 8.8% resultado de la ejecución de obras de infraestructuras públicas y privadas, además del desarrollo de proyectos residenciales en todo el país. Igual crecimiento tuvo el Sector Minero, muy relacionado con la Construcción. El suministro Eléctrico, Gas y Agua aumentó en 7.7%. Las actividades Inmobiliarias crecieron en 6.4%. El Comercio al por Mayor y al por Menor, que

incluye la operación de la Zona Libre de Colón, se incrementó en 4.3%. El Turismo, que refleja los resultados de los Hoteles y Restaurantes, registró un crecimiento de 1.5%; El sector Pecuario tuvo un aumento de 1.4%. El segmento de Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones, que es el más importante de nuestra economía, registró una disminución de 0.7%, afectada por la baja en las operaciones del Canal de Panamá y de los Puertos.

Se estima que para el 30 de junio del año 2016 el Producto Interno Bruto tuvo un crecimiento real de 4.8%, lo cual refleja los resultados acumulados de los dos primeros trimestres del año. Considerando su importancia en la composición del P.I.B., el crecimiento económico durante el primer semestre fue impulsado por las siguientes actividades: La Construcción que aumentó en 9.4%; Intermediación financiera subió 6.8%; Actividades inmobiliarias y empresariales crecieron 5.3%; y por el Comercio al por mayor y al por menor que aumentó en 4.2%. Sin embargo, el sector más importante de la economía, que corresponde al Transporte y Comunicaciones, se redujo en 0.9% durante el primer semestre de 2016.

Se proyecta que la demanda agregada continuará desacelerándose, afectando el crecimiento económico del país. Se estima que el consumo privado aumentará en 4.6% durante el año 2016, superior al año anterior que se incrementó en 3.6%. En el caso del sector público, el consumo aumentará en 3.9%, menos que en el 2015, cuando creció en 5.1%. Las exportaciones de Bienes y Servicios proyectadas para el año 2016, se reducirán en 9%, y las importaciones de Bienes y Servicios disminuirán 7. %.

Las proyecciones del crecimiento mundial se han venido reduciendo, lo cual afecta la demanda por servicios y las exportaciones de nuestro país. El Fondo Monetario Internacional estima que el Producto Interno Mundial crecerá en 3.1% durante el año 2016. En el caso de los Estados Unidos se estima que el PIB crecerá en 1.6%; la Eurozona aumentará en 1.5%; Japón en 0.5%; China en 6.5%; y los países Asiáticos emergentes en 6.4%. En el caso de América Latina, se proyecta que la región se contraerá en 0.6%, durante el año 2016, afectada por la desaceleración de Brasil (-3.3%); Venezuela (-10%); y Argentina (-1.8%). Sin embargo, México; República Dominicana; y Centro América, crecerán en 2.5% durante el año 2016.

En el caso Panameño, se estima que para el año 2016 el Producto Interno Bruto real tendrá un crecimiento de 5.2%. La tasa de inflación para el año 2016 se mantendrá baja en 0.7%, y el desempleo aumentará al 5.7%

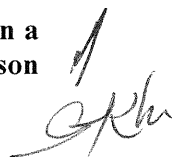
El Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) mostró un crecimiento acumulado promedio del 4.1% al mes de julio de 2016. Los resultados del IMAE son generalmente muy similares a los que refleja el Producto Interno Bruto Real, por lo que las mediciones del IMAE indican que el crecimiento económico del país se está desacelerando.

Hasta el mes de julio de 2016, la exportación de bienes panameños se había reducido en 7.7%. En el caso de los Servicios, las reexportaciones de la Zona Libre de Colon disminuyeron en 11.5%. Los peajes acumulados del Canal de Panamá se redujeron en 4.4% al mes de agosto, y el tránsito de buques por el canal disminuyó en 6.4%, al 30 de julio. El movimiento de contenedores en los puertos panameños se había reducido en 13% al mes de agosto de 2016.

La importación de bienes se contrajo en 4.6%, al mes de julio de 2016. El saldo de los depósitos internos del sistema bancario aumentaron en 7.1%, y el saldo de los préstamos internos se incrementó en 10.1%, al 30 de julio de 2016. Sin embargo, el monto total de los préstamos nuevos, se redujo en 3.7% durante el primer semestre del año 2016, al compararlo con igual periodo del año anterior.

Durante el año 2016 los niveles de inflación se han mantenido bajos, mientras la desocupación laboral ha estado aumentando. El índice de precios al consumidor tuvo un incremento de 0.5% en agosto de 2016. La tasa de desempleo que se ubicó en 5.1% para finales del 2015, creció al 5.7% durante el año 2016.

El 96% de los ingresos del Grupo UNESA del tercer trimestre del año 2016 correspondieron a actividades relacionadas con la construcción y el turismo, por lo que vamos a revisar cuales son



las perspectivas económicas que se están presentando para dichas actividades. Las unidades que desarrollan negocios relacionados con estas actividades corresponden a la venta de viviendas; alquiler y venta de equipos; restaurantes; y hoteles.

El sector de la Construcción es uno de los más dinámicos de la economía panameña, representando en el año 2015 el 16% del Producto Interno Bruto, y para el 2016 se estima que el sector crecerá en 10.5%, manteniendo su participación en 16.75% del PIB proyectado.

Al 30 de junio de 2016 el sector de la construcción creció en 9.4%, y representó el 15.2% del Producto Interno Bruto real.

El desarrollo de la construcción refleja el monto de las inversiones que realiza el sector público, en proyectos de infraestructuras y otros, además, de las del sector privado en la construcción de viviendas y proyectos comerciales e industriales. Para el año 2017 se proyecta un incremento en la construcción de infraestructuras públicas y una disminución en la construcción de proyectos comerciales y residenciales. Según informes de la Contraloría General de la República, durante el periodo de enero a julio de 2016, el total de los permisos de construcción se redujeron en 17.5%; los residenciales disminuyeron en 9%; y los no residenciales en 23.8%.

Considerando la terminación de los trabajos de la ampliación del Canal, y la saturación existente en la oferta de edificios de oficina y Centros Comerciales, se espera que el crecimiento de la industria de la construcción se desacelere en los próximos meses. El crecimiento futuro de la construcción dependerá de la celeridad con que el Gobierno Nacional ejecute el programa de inversiones públicas, que contempla el desarrollo de importantes obras, tales como: la línea 2 y 3 del Metro; el cuarto puente sobre el Canal de Panamá; la renovación urbana de la ciudad de Colón; obras de infraestructuras para la producción de agua potable; y el saneamiento de la bahía. Sin embargo, según informes del Ministerio de Economía y Finanzas, la inversión pública, que refleja el gasto de Capital del Sector Público No Financiero (SPNF), aumentó apenas en 0.4% durante los primeros seis meses del año 2016. Se proyecta que el dinamismo en la industria de la construcción será impulsado por el desarrollo de nuevos proyectos de viviendas, aunque la demanda por los diferentes niveles económicos ha variado

Según las proyecciones presentadas por Acobir, sobre las perspectivas del sector inmobiliario hasta el año 2019, se estima que el 55.84% de la demanda corresponde a viviendas con valores de hasta B/. 50,000; y el 83% serán viviendas con precios menores de B/. 120,000. En la provincia de Panamá el 50.87% de la demanda se concentra en el área metropolitana; el 21.42% en Arraiján; el 20.83% en el distrito de San Miguelito; y el 7.33% en La Chorrera:

El ritmo de crecimiento de la industria de la construcción pudiera afectarse por la desaceleración económica, lo cual reduciría la demanda comercial y habitacional del país; y por la lentitud en el desarrollo de proyectos de infraestructuras públicas. Además, una de las grandes amenazas que tiene el sector construcción se debe a la gran cantidad de trámites, permisos, y aprobaciones, que se requieren por parte de las autoridades públicas, tanto para poder iniciar los proyectos como para poder entregar las viviendas. Esta situación atrasa los procesos de construcción, y encarece el costo de las viviendas, lo cual pudiera afectar la oferta de casas de mediano y bajo costo, que es donde se concentra la demanda.

Los permisos de construcción en la ciudad de Panamá acumulados al mes de agosto de 2016 sumaron B/. 785 millones, lo cual representó una disminución de 22.2% sobre el mismo periodo del año anterior. Al mes de julio de 2016 la producción acumulada de concreto fue de 725,970 metros cúbicos, lo cual representó una disminución del 23.8%, al compararlo con igual periodo del año anterior. Al mes de agosto de 2016 se habían producido 1,144.8 miles de toneladas métricas de cemento, reflejando una disminución de 7.6% sobre lo producido a esa misma fecha del año anterior. Debemos resaltar que la producción de concreto y cemento reflejan el consumo de estos productos en las construcciones que ya se están realizando, mientras que los permisos de construcción indican las construcciones que se proyectan

desarrollar en el futuro, las cuales se iniciaran en el momento que las condiciones del mercado sean favorables.

El sector turismo, que refleja las actividades de hoteles y restaurantes, tuvo un crecimiento del 3.1% durante el año 2015. El número de visitantes que llega al país, y los gastos realizados por ellos, han continuado aumentando pero a un ritmo más bajo que en los últimos años. Al 30 de julio de 2016 habían entrado al país 1,380,500 visitantes, representando un incremento del 1.2%, sobre igual periodo del año anterior. Al 30 de junio de 2016, el gasto turístico ascendió a B/. 2,843,035,000, reflejando un incremento del 5.7 % sobre lo gastado el año anterior. La actividad turística ha continuado creciendo, pero a un ritmo menor que en años anteriores.

La rentabilidad de los hoteles se ha visto afectada negativamente por el exceso de habitaciones disponibles en el mercado. Según la Asociación Panameña de Hoteles (APATEL) durante los últimos 5 años el inventario de habitaciones en los hoteles de la ciudad de Panamá creció en 209%, mientras que el número de visitantes solo aumentó en 48%, lo cual ha resultado en que la ocupación hotelera estimada a junio del año 2016, fuera de solo el 45.9%. Esta situación se mantendrá a corto plazo, considerando que en la actualidad se mantienen en construcción nuevos Hoteles, que añadirán más de 500 habitaciones adicionales a las ya existentes. Hasta finales del año 2015 la ATP tenía registrado 747 establecimientos dedicados al hospedaje. De este total, el 40.8% operaba en la provincia de Panamá; el 21.6% en Chiriquí; el 9.2% en Bocas del Toro; y el 7.1% en Los Santos.

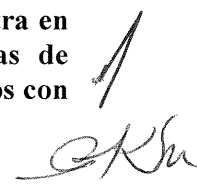
Para tratar de mantener sus niveles de ocupación los hoteles han reducido drásticamente las tarifas, lo cual afecta su rentabilidad. Además, los hoteles buscando bajar sus costos operativos han estado reduciendo personal. Se calcula que en los últimos tres años se han despedido alrededor de 7,000 empleados. Se estima que la tarifa hotelera en la ciudad de Panamá se ha reducido en promedio B/. 60, afectando la rentabilidad de los hoteles, que se ha contraído en 20% durante el último año. El panorama para los hoteles del interior es aún más complejo, considerando que sus márgenes operativos son menores, y que el flujo de visitantes es más inestable concentrándose durante los fines de semana y días feriados.

Desde el año 2012, Panamá no ha contado con una campaña de promoción internacional, para incentivar a los viajeros extranjeros a conocer los atractivos turísticos que ofrece nuestro país. Esta promoción se considera muy importante para lograr incrementar el número de visitantes a nuestro país, lo cual tendría un efecto positivo en la ocupación hotelera y en las tarifas. Esta situación cambió positivamente el pasado 2 de agosto de 2016, cuando la Autoridad de Turismo de Panamá procedió a la contratación, con de la agencia estadounidense VMI, de la nueva campaña de promoción internacional para los próximos 24 meses. El valor de esta campaña es de B/. 20 millones, pero al momento de cerrarse este informe (30 de septiembre de 2016) todavía no se había formalizado el contrato requerido.

Al mes de julio del año 2016 la ocupación en los hoteles de primera se redujo en 7.5%, al compararlo con igual periodo del año anterior, mientras que en los hoteles de segunda la ocupación disminuyó en 19.0%. Se consideran hoteles de primera aquellos que tienen más de 100 habitaciones con servicios completos de salones y otras amenidades.

RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Nuestros ingresos totales para el tercer trimestre del año 2016 sumaron B/. 41,838,605, lo cual representó un incremento de 8.99% al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 38,387,432. Los ingresos trimestrales fluctúan durante el año dependiendo de los resultados de las diferentes unidades de negocios, algunas de las cuales tienen ciclos operativos diferentes. Generalmente las entregas de viviendas son menores a inicios de año, resultado del desarrollo del ciclo de construcción que durante la estación seca se concentra en realizar los trabajos de movimiento de tierra, y en la construcción de los sistemas de alcantarillados y calles. A medida que avanza el año se adelantan los trabajos relacionados con



la construcción y terminación de las viviendas. Sin embargo, este ciclo se ha visto afectado últimamente debido a que las entregas de viviendas se realizan cuando se completa el trámite de los permisos y aprobaciones requeridos de parte de las instituciones públicas.

Durante el tercer trimestre del año 2016 los ingresos de las unidades de Venta de Viviendas; Restaurantes; Hoteles; y Financiamientos, aumentaron. Los ingresos por Alquiler y Venta de Equipos fueron muy similares, mientras que los de las unidades de Centros Comerciales; y Zona Procesadora; disminuyeron al compararlos con los del trimestre anterior. En el caso de la unidad de vivienda, los ingresos corresponden a las casas que fueron entregadas durante el tercer trimestre, muchas de las cuales habían sido vendidas con anterioridad.

Las utilidades netas correspondientes al tercer trimestre del año 2016 sumaron B/.8,826,080 lo cual representó un incremento de 14.40%% sobre las del trimestre anterior, que sumaron B/. 7,714,893.

La razón por la cual las utilidades del tercer trimestre de 2016 aumentaron en un porcentaje mayor a los ingresos, se debe a que reflejan la rentabilidad de la actividad de venta de viviendas. Los costos de la unidad de venta de viviendas son relativamente fijos, por lo que el incremento en los ingresos no afecta los costos en la misma proporción.

Durante el tercer trimestre del año 2016 la unidad de Vivienda fue la que mayor contribución aportó a la utilidad consolidada del Grupo, seguida en su orden por la Zona Procesadora; Restaurantes; Locales Comerciales; y Financiamientos. Las unidades de Hoteles; y Alquiler y Venta de Equipos, reflejaron pérdidas en sus operaciones durante el tercer trimestre del año 2016.

Durante el tercer trimestre del año 2016 las utilidades netas consolidadas de las diferentes unidades de negocios representaron el 21.10% de los ingresos totales, un poquito más altas que el trimestre anterior que fue de 20.10%. Los márgenes operativos de las diferentes unidades de negocios son diferentes, por lo que afectan los resultados consolidados en la medida que se incrementen o disminuyan sus ingresos, o que reflejen pérdidas en sus operaciones.

VIVIENDAS:

Las ventas totales de viviendas correspondientes al tercer trimestre del año 2016 ascendieron a B/. 31,896,674, lo cual representó un aumento de 10.58% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/.28,845,278. Las ventas reflejadas trimestralmente corresponden a las viviendas que efectivamente fueron entregadas a sus compradores durante ese periodo. Tradicionalmente la entrega de viviendas es más baja durante los dos primeros trimestres, y se incrementa para finales de año, lo cual refleja el ciclo normal de la construcción. A inicios de año, aprovechando la estación seca, se desarrollan los trabajos de movimiento de tierra y urbanización, y para mediados de año se incrementa la construcción de las viviendas. Este ciclo puede variar en la medida que se afecte la construcción y entrega de las viviendas, por demoras en las aprobaciones de los permisos y actas requeridos por las instituciones públicas nacionales y municipales. En el tercer trimestre logramos entregar viviendas en nuestro proyecto “Colinas del Lago”, por un valor aproximado de B/. 4,500,000, que estaban terminadas y que no se pudieron entregar anteriormente por no haberse completado la aprobación del P.H. por las autoridades correspondiente.

La venta de viviendas representó el 76.24% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al tercer trimestre del año 2016.

Las utilidades netas obtenidas por la venta de viviendas, durante el tercer trimestre del año 2016, ascendieron a B/.8,718,921, lo cual representó un incremento de 16.42% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/. 7,489,131. El margen de utilidad neta durante el tercer trimestre del año 2016 fue de 27.33%, superior al del trimestre anterior que era de 25.96% El margen de utilidad neta se afecta dependiendo del volumen de las construcciones, y por la composición de los valores de las viviendas que se entregan en el trimestre.

Durante el tercer trimestre del año 2016 la utilidad neta correspondiente a la venta de viviendas (B/.8,718,921) representó el 98.79% del total de las utilidades del Grupo UNESA (B/.8,826,080).

RESTAURANTES:

Los ingresos de nuestra unidad de restaurantes, correspondientes al tercer trimestre del año 2016, ascendieron a la suma de B/.4,353,860, representando un ligero aumento de 2.08% al compararlos con los del trimestre anterior, que sumaron B/.4,265,298. Durante el tercer trimestre los ingresos de nuestros restaurantes ubicados en David; Marbella; Los Pueblos; Albroom Mall; y Multiplaza Pacífico, aumentaron. Mientras que los ingresos de los restaurantes ubicados en los hoteles de El Dorado y Amador, se redujeron, al compararlos con los del trimestre anterior. Nos sentimos satisfechos de los resultados de nuestros restaurantes, cuyos ingresos no se han afectado a pesar de que últimamente se han estado abriendo muchos nuevos restaurantes en la plaza, lo cual refleja el posicionamiento positivo de la marca Friday's en el mercado.

Los ingresos de los restaurantes representaron el 10.41% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al tercer trimestre del año 2016.

Durante el tercer trimestre del año 2016 la actividad de los restaurantes reflejó una utilidad de B/.231,454, lo cual representó una disminución de 18.77% al compararla con la del trimestre anterior, que fue de B/.284,925. Durante el tercer trimestre de 2016 el único restaurante que no reportó utilidades fue el de Amador. Las utilidades del tercer trimestre se afectaron por incrementos en los gastos operativos relacionados con la compra de uniformes para los empleados; suministros; y por reparaciones requeridas en las instalaciones.

Las ganancias de los restaurantes representaron el 2.62% del total de las utilidades del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2016. La utilidad neta de la unidad de Restaurantes representó el 5.32% de sus ingresos durante el tercer trimestre, menor a la del trimestre anterior que fue del 6.68%.

HOTELES:

Los ingresos de nuestros hoteles durante el tercer trimestre del año 2016 fueron de B/.2,079,411, lo cual representó un incremento de 6.45%, al compararlos con los del trimestre anterior que ascendieron a B/.1,953,352. Los ingresos del tercer trimestre reflejan el ciclo normal de la temporada turística. El primer trimestre del año corresponde a la temporada turística alta, mientras que el segundo y el tercer trimestre corresponden a la temporada baja, pero a partir del cuarto trimestre se inicia la temporada alta. Además, el volumen de turistas se ha estado reduciendo por factores externos como la desaceleración económica que afecta a varios países. A nivel nacional los ingresos de los hoteles también se han reducido debido a la sobre oferta de cuartos que existe en el mercado. La cantidad de cuartos disponibles, resultado de los nuevos hoteles que se han estado construyendo, supera el volumen de visitantes que están llegando al país. Consecuencia de este excedente de habitaciones, hemos reducido la tarifa de nuestros hoteles a fin de mantener la ocupación, lo cual afectó su rentabilidad. Proyectamos que esta situación se mantendrá a mediano plazo.

La ocupación promedio de nuestro Hotel ubicado en Amador fue de 54% durante el tercer trimestre del 2016, una disminución de 12% sobre la del trimestre anterior que fue de 66%. La tarifa promedio para ese periodo fue de B/.76.92, menor a la del trimestre anterior. En el hotel ubicado en El Dorado, el promedio de ocupación para el tercer trimestre fue del 67%, igual a la del trimestre anterior. La tarifa promedio fue de B/.76.26, superior a la del trimestre anterior. En el Hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro, la ocupación promedio durante el segundo tercer trimestre fue del 45%, reflejando un incremento de 15% sobre la del trimestre anterior que fue del 30%. La tarifa promedio de ese hotel durante el

tercer trimestre fue de B/.79.00, superior a la del trimestre anterior. Es conveniente mencionar que la ocupación del hotel de Bocas del Toro es la que más se afecta dependiendo de la temporada turística.

Los ingresos de los hoteles representaron el 4.97% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2016.

La actividad hotelera reflejó una pérdida de B/.597,763 durante el tercer trimestre del año 2016, comparado con la del trimestre anterior que fue de B/. 698,397. Las utilidades de los hoteles se afectan por la temporada turística; la ocupación; y las tarifas, lo cual depende del volumen de visitantes y la competencia existente.

Las pérdidas reflejadas por los hoteles representaron el 6.77 % de las utilidades netas del Grupo UNESA, correspondientes al tercer trimestre del año 2016.

Durante el tercer trimestre del año 2016 la actividad Hotelera tuvo un margen operativo negativo neto de 28.75%, menor que el trimestre anterior que fue de 35.74%.

ALQUILER Y VENTA DE EQUIPOS:

Los ingresos de la actividad de Alquiler y Venta de Equipos correspondientes al tercer trimestre del año 2016 sumaron B/. 1,889,267, lo cual reflejó un pequeño aumento de 1.12% al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 1,868,389.

La demanda por equipos continúa afectada por la terminación de los trabajos de la ampliación del Canal; la reducción del programa de construcción de infraestructuras públicas; y por la desaceleración económica que está pasando la industria de la construcción. Por esa misma situación actualmente existe una sobre oferta de equipos disponibles; tanto para alquilar como para la venta. En base a esta realidad tomamos la decisión de reenfocar las actividades de COAMCO, para darle mayor apoyo a las actividades que desarrolla nuestra unidad de construcción de viviendas. Reduciremos nuestras actividades de alquiler y venta de equipos a los niveles que nos resulten rentables. Para implementar esta nueva estrategia, procedimos al cierre de las sucursales que manteníamos en las ciudades de Santiago y David.

Durante el tercer trimestre del año 2016 el 35.49% del total de los ingresos de la unidad los aportó la actividad de Alquiler de Equipos; el 56.86% correspondió a la Venta de Equipos; el 6.16% fueron Ventas de Repuestos; y el 1.49% lo representaron Otros Servicios.

Los ingresos por el Alquiler y Venta de Equipos representaron el 4.52% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al tercer trimestre del año 2016.

Durante el tercer trimestre del año 2016 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos tuvo una pérdida de B/. 468,050, superior a la registrada durante el trimestre anterior, que fue de B/. 315,947. Durante el tercer trimestre se registraron costos adicionales relacionados con los cierres de las sucursales de David y Santiago.

Las pérdidas reportadas por la unidad de Alquiler y Venta de Equipos, representaron el 5.30% de las utilidades del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre de 2016.

Durante el tercer trimestre de 2016 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos tuvo un margen negativo neto de 24.77%, superior al trimestre anterior que representó el 16.91% de sus ingresos.

FINANCIAMIENTOS:

Los ingresos por intereses y comisiones en financiamientos otorgados durante el tercer trimestre del año 2016 fueron de B/.486,092, reflejando un incremento de 10.73% sobre los del trimestre anterior, que ascendieron a B/.438,991. Los ingresos reflejan el monto de las colocaciones de los préstamos que se hacen trimestralmente, y las tasas de intereses y comisiones que se cobran.

Al 30 de septiembre de 2016 el monto total de la cartera de préstamos por cobrar ascendió a

B/. 17,802,458, lo cual representó un incremento de 1.08% sobre el saldo del trimestre anterior, que era de B/. 17,612,598. El total de la cartera se afecta por los nuevos préstamos otorgados y por el monto de las cancelaciones. Durante el tercer trimestre el incremento en la cartera refleja las operaciones de la nueva sucursal ubicada en Chitré, la cual inició operaciones el 12 de septiembre de 2016.

Al finalizar el tercer trimestre del año 2016, el 51.03% de la cartera correspondía a préstamos personales; el 48.95% a hipotecas; y el 0.02% eran préstamos comerciales. La morosidad reflejada en la cartera total era del 5.06%, al 30 de septiembre de 2016.

Los ingresos por financiamientos representaron el 1.16% de los ingresos totales del Grupo UNESA, correspondientes al tercer trimestre del año 2016.

Durante el tercer trimestre del año 2016 la actividad por financiamientos reflejó una utilidad de B/.68,216, lo cual representó una reducción de 45.27% al compararlas con la del trimestre anterior, que fue de B/.124,640.

Durante el tercer trimestre las utilidades fueron muy bajas, debido a que tuvimos gastos y costos extraordinarios relacionados, con la instalación y promoción, de una nueva sucursal de la Financiera que se abrió en la ciudad de Chitré.

Las utilidades de la actividad de financiamientos correspondientes al tercer trimestre del año 2016, representaron el 0.77 % de las ganancias netas del Grupo UNESA. La utilidad neta de la actividad de financiamientos representó el 14.03% de sus ingresos durante el tercer trimestre del año 2016, inferior al trimestre anterior que fue del 28.39%.

ZONA PROCESADORA:

Los ingresos de la Zona Procesadora para la Exportación correspondientes al tercer trimestre del año 2016 sumaron B/. 441,046, suma muy similares a los del trimestre anterior, que fueron de B/.449,923. Los ingresos normales se afectan por variaciones en los cánones de arrendamiento que se cobran a los clientes, y por los niveles de ocupación de las galeras. Actualmente contamos con 16 galeras disponibles para alquilar, que representan 21,991 metros cuadrados, las cuales se encuentran ocupadas por 22 empresas. Al 30 de septiembre de 2016 manteníamos una ocupación del 97.5% en PANEXPORT.

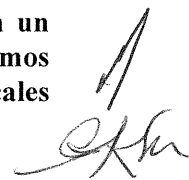
Los ingresos de la Zona Procesadora representaron el 1.05%% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2016.

La utilidad neta realizada durante el tercer trimestre del año 2016 fue de B/. 250,341, lo que representó una reducción de 10.89%, al compararla con la del trimestre anterior que sumó B/. 280,943. Las utilidades de la Zona Procesadora se afectan principalmente por las variaciones en los gastos de mantenimiento; reparaciones; y por los costos relacionados con el financiamiento de las galeras.

Las utilidades netas de la Zona Procesadora representaron el 2.84% de las ganancias totales del Grupo UNESA, correspondientes al tercer trimestre del año 2016. Las utilidades netas de la Zona Procesadora representaron el 56.75% de sus ingresos del tercer trimestre, inferiores a las del trimestre anterior que fueron del 62.44%.

CENTROS COMERCIALES:

Los ingresos por el alquiler de nuestros Centros Comerciales correspondientes al tercer trimestre del año 2016 sumaron B/. 551,531, muy similares a los del trimestre anterior que fueron de B/.555,337. Los ingresos reflejan el porcentaje de ocupación, y el canon de arrendamiento que se cobra en los locales. Al 30 de junio de 2016 teníamos locales comerciales con un área disponible para alquilar de 30,257.19 metros cuadrados. Durante el tercer trimestre completamos la construcción del nuevo Centro Comercial Plaza del Lago, con un área disponible para alquilar de 12,438 metros cuadrados. Al 30 de septiembre teníamos alquilado el 53% de los locales del Centro Comercial Plaza del Lago, y el área total de locales



que teníamos disponibles aumentó a 42,981 metros cuadrados, de los cuales teníamos ocupados el 84%.

Los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 1.32% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2016.

La utilidad neta de nuestros Centros Comerciales correspondiente al tercer trimestre del año 2016 fue de B/. 142,755, lo cual representó una disminución de 23.28% sobre la del trimestre anterior que, que ascendió a B/.186,061. Las utilidades netas de nuestros Centros Comerciales se afectan por la variación en los cánones de arrendamiento de nuestros locales; por los costos financieros de las instalaciones; y los gastos de mantenimiento. Durante el tercer trimestre los costos se incrementaron con la apertura del nuevo Centro Comercial Plaza del Lago, lo cual afectó la utilidad de ese trimestre, pero en la medida que se incrementa su ocupación esta situación cambiará.

Las utilidades netas de los Centros Comerciales representaron el 1.62% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2016. Las utilidades netas de los Centros Comerciales representaron el 25.88% de sus ingresos durante el tercer trimestre del año 2016, inferiores a las del trimestre anterior que fueron del 33.50%.

INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	30/09/16	30/06/16	31/03/16	31/12/15
Ventas de Viviendas	31,896,674	28,845,278	22,190,771	27,425,401
Ventas de Restaurantes	4,353,860	4,265,298	3,961,453	4,626,334
Alquiler y Venta de Equipos	1,889,267	1,868,389	2,349,066	2,216,711
Servicios de Hoteles	2,079,411	1,953,352	3,054,139	2,333,763
Alquiler de Locales Comerciales	551,531	555,337	525,413	549,646
Alquiler de Zona Procesadora	441,046	449,923	434,156	415,964
Intereses en Financiamientos	486,092	438,991	400,078	408,273

UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	30/09/16	30/06/16	31/03/16	31/12/15
Viviendas	8,718,921	7,489,131	5,197,986	6,645,511
Restaurantes	231,454	284,925	253,417	430,391
Equipos	(468,050)	(315,947)	(316,641)	(420,362)
Hoteles	(597,763)	(698,397)	138,022	(544,945)
Locales Comerciales	142,755	186,061	166,699	181,955
Zona Procesadora	250,341	280,943	255,117	241,304
Financiamientos	68,216	124,640	49,390	221,150

ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:

ACCIONES

TIPO DE VALOR Y CLASE	CANTIDAD EMITIDAS Y EN CIRCULACIÓN	LISTADO BURSÁTIL	CAPITALIZACIÓN DE MERCADO
-----------------------	------------------------------------	------------------	---------------------------

Acciones comunes Tipo A 5,129,939 B/.33.00 B/. 169,287,987

Acciones comunes Tipo B 450,000 B/.31.50 B/. 14,175,000

Acciones comunes 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: 52,445

Acciones comunes nominativas Tipo B, sin valor nominal y sin derecho a voto

Número autorizado de acciones: 3,000,000.

Numero de acciones emitidas: 450,000.

Acciones preferidas, sin valor nominal y sin derecho a voto.

Número autorizado de acciones: 1,000,000.

Número de acciones emitidas: ninguna

Nota:

*Mediante la Resolución SMV No 578-14, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores el día 25 de noviembre de 2014, y enmendada mediante la Resolución SMV No. 93-15 de 20 de febrero de 2015, se registró la oferta pública de tres millones de Acciones Comunes Tipo "B", sin valor nominal.

TITULOS DE DEUDA

TIPO DE VALOR Y CLASE	EMISIÓN SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)	VENCIMIENTO	AUTORIZADO	LISTADO BURSÁTIL
(1) Bonos Corporativos		Programa Rotativo	US\$. 12,000,000.	B. V. P.
(2) Valores Comerciales Negociables		Programa Rotativo	US\$. 10,000,000.	B. V. P.
(3) Valores Comerciales Negociables		Programa Rotativo	US\$. 5,000,000.	B. V. P.
(4) Valores Comerciales Negociables		Programa Rotativo	US\$. 17,000,000.	*****
(5) Bonos Corporativos		17 diciembre de 2019	US\$. 40,000,000.	B. V. P.
(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 de 2023	US\$. 10,000,000.	B. V. P.
(9) Bonos Corporativos		Programa Rotativo	US\$ 45,000,000.	B. V. P.

- (1) El 30 de noviembre de 2006 la Comisión Nacional de Valores, mediante resolución # 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 tres años, posterior a la emisión de cada serie. Luego se pagará el capital mediante abonos trimestrales consecutivos a partir del periodo de gracia que se hubiese establecido. Mediante resolución No. 65-07, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 12 de marzo de 2007, se establece que el Emisor podrá ejercer el derecho de redención anticipada a partir del tercer año de las respectivas fechas de emisión de cada serie. Los bonos devengarán una tasa de interés anual que podrá ser fija o variable a opción del Emisor. En el caso de ser tasa fija, los Bonos devengarán una tasa de interés que será determinada por el Emisor según la demanda del mercado. En el caso de ser tasa variable, los Bonos devengarán una tasa de interés equivalente a Libor tres meses más un diferencial que será determinado por el Emisor según la demanda del mercado. La tasa variable será revisada y determinada trimestralmente. A 13 de septiembre de 2016 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 11,081,079.
- (2) El 21 de septiembre de 2005 la Bolsa de Valores autorizó la venta Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 10,000,000. Estos VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. en base a 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 30 de septiembre de 2016 el valor total de los VCN's emitidos en circulación ascendía a la suma de US\$. 2,200,000.
- (3) El 22 de febrero 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. para sus necesidades de capital de trabajo y para refinanciar VCN's privados. Cada serie de VCN's que se emita tendrá su propia fecha de vencimiento que no será mayor de 360 días, y la tasa de 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 30 de septiembre de 2016 no teníamos VCN's emitidos.

- (4) 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., 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 30 de septiembre de 2016 el monto de VCN's en circulación sumaban US\$. 14,400,000.
- (5) Mediante 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 los bonos será el 17 de diciembre de 2019 y durante los primeros dos años no se abonará a capital. A partir del tercer año de su fecha de oferta se harán abonos a capital trimestralmente. 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 actualmente garantizan las obligaciones que se refinancien. Al 30 de septiembre de 2016 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 10,558,275.
- (6) Mediante resolución No. 149-08, 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 lo determine el emisor para cada serie. El plazo máximo para el pago del capital será de 360 días. Al 30 de septiembre de 2016 teníamos VCN's en circulación por un valor de US\$. 11,381,000.
- (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 para 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 periodos 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 garantizar una o más series. Al 30 de septiembre de 2016 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 18,231,036.
- (8) Mediante resolución No. 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. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 10,000,000. Los Bonos fueron emitidos para financiar la construcción de salones adicionales y 96 nuevas habitaciones en el Hotel Country Inn & Suites ubicado en Amador. Los Bonos serán emitidos a un

plazo de hasta doce años a partir de la fecha de oferta, y durante los primeros tres años tendrán un periodo de gracia para el pago de capital. Vencido ese término los Bonos serán pagados mediante treinta y seis abonos trimestrales consecutivos iguales 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%. A partir del tercer año los Bonos devengarán intereses en base a la tasa Libor 3 meses + 3.75%, sujeto a un mínimo de 6%. Los Bonos están respaldados por un Fideicomiso que incluye las mejoras construidas en el Hotel Country Inn & Suites ubicado en Amador. Además, los Bonos están respaldados por el crédito del emisor y la fianza de las empresas afiliadas del Grupo UNESA. Al 30 de septiembre de 2016 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 7, 222,222.

(9) Mediante la resolución SMV No. 277-12, de 14 de agosto de 2012, la Superintendencia del Mercado de Valores autorizo a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., el registro de Bonos Corporativos Rotativos por un monto de US\$. 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 una o más series de bonos, el cual no podrá ser mayor de 36 meses a partir de sus respectivas fechas de emisión. El emisor también podrá emitir series de bonos con pagos de capital en la fecha de vencimiento de la emisión. Los fondos recaudados por la venta de los bonos se utilizará 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 cualquier otra inversión requerida por los negocios presentes y futuros del Grupo. Al 30 de septiembre de 2016 teníamos bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$. 27,172,414.

II PARTE
RESUMEN FINANCIERO TRIMESTRAL

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30/09/16	30/06/16	31/03/16	31/12/15
Total de Ingresos	41,838,605	38,387,432	33,040,389	39,182,461
Ventas totales.	40,222,970	36,940,786	31,558,383	36,612,707
Margen operativo.	21.93%	20.10%	18.64%	20.37%
Gastos Generales y Administrativos.	7,008,110	6,783,040	6,870,348	7,349,342
Utilidad o pérdida neta antes de impuesto	9,701,398	8,353,435	6,566,780	8,398,079
Utilidad o pérdida neta	8,826,080	7,714,893	6,158,905	7,979,714
Acciones Emitidas (Tipo A+B)	5,632,384	5,479,887	5,399,510	5,393,408
Utilidad o Pérdida por Acción.	B/. 1.57	B/. 1.41	B/. 1.15	B/. 1.46
Depreciación				
Amortización	2,303,523	2,357,698	2,192,908	2,290,550
BALANCE GENERAL	30/09/16	30/06/16	31/03/16	31/12/15
Activo Circulante	117,192,498	106,220,819	104,663,308	106,182,732
Activos Totales	380,030,725	375,396,950	356,667,953	351,910,829
Pasivo Circulante	65,905,080	80,303,370	71,496,849	72,200,547

Deuda a Largo Plazo	86,207,862	76,666,305	76,454,222	76,287,010
Capital Pagado	25,982,732	22,930,571	19,000,091	18,820,082
Utilidades Retenidas	160,222,997	154,161,745	148,366,444	143,655,904
Patrimonio Total	222,506,540	213,393,197	203,666,551	198,773,954

RAZONES FINANCIERAS	30/09/16	30/06/16	31/03/16	31/12/15
Dividendo/ Acción.	B/. 0.50	B/. 0.35	B/. 0.27	B/. 0.44
Deuda total/ Patrimonio.	0.71	0.76	0.75	0.77
Capital de Trabajo.	51,287,418	25,917,449	33,166,459	33,982,185
Utilidad Operativa/ Gastos Financieros.	12.06	10.87	9.95	9.08

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

INFORMACIÓN RELEVANTE:

Mediante la Ley 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. La ley 63 establece que en el caso de las viviendas con valores menores de B/. 40,000, el estado asumirá el 100% del valor de los intereses correspondientes a sus préstamos hipotecarios. En el caso de las viviendas cuyo precio oscila entre B/. 40,000 y B/. 80,000 tendrán derecho a un subsidio estatal de hasta un 4% en la tasa de interés hipotecario cobrada por los bancos. Igualmente, las viviendas cuyo precio sea de B/. 80,000 y hasta a B/. 120,000, podrán obtener un subsidio del 2% en la tasa de interés, y las viviendas con valores superiores a los B/. 120,000 quedan excluidos del régimen hipotecario preferencial. Los beneficios de esta ley se mantendrán vigentes hasta el 21 de mayo de 2019.

Según la Ley No. 28, de 8 de mayo de 2012, se estableció la exoneración por 20 años del impuesto de inmueble en las mejoras declaradas en viviendas con valores de hasta B/. 120,000. Si el valor de las mejoras declaradas en las viviendas es de entre B/. 120,000 y hasta B/. 300,000 se les exonera del pago de impuestos de inmuebles hasta por 10 años. En el caso de que las mejoras declaradas en las viviendas sea superior a los B/. 300,000 la exoneración del impuesto de inmuebles será por 5 años. Esta tabla se aplicará para mejoras cuyo permiso de construcción se expida a partir del 1 de enero de 2012.

Mediante el Decreto Ejecutivo número 393, de 16 de diciembre de 2014, se creó un nuevo Fondo Solidario de Vivienda (FSV), por medio del cual 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, sin incluir el monto correspondiente a 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 estableció 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. El programa FSV estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2019. El Decreto Ejecutivo número 393, deroga el número 55 y el número 57.

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 de 28 de abril de 2004. En el caso del Hotel "Playa Tortuga" en Bocas del Toro, que inició operaciones en el año 2008, está exonerado por 15 años en el pago del impuesto sobre la renta por estar ubicado en una Zona de Desarrollo Turístico.

Las actividades de nuestra Zona Procesadora para la Exportación, están amparadas bajo la ley No. 32 de 5 de abril de 2011, por medio de la cual se establece un régimen especial, integral, y simplificado para el establecimiento y operación de Zonas Francas, mediante la cual se exoneran a las empresas establecidas dentro de las Zonas Francas del pago de impuestos, contribuciones, tasas, derechos y gravámenes nacionales. Se exceptúa el pago del impuesto de dividendos del 5% sobre las utilidades que se distribuyan independientemente de su fuente de origen. En caso de no haber distribución se pagará como impuesto complementario el 2% de las utilidades. Las empresas también estarán sujetas al pago de un impuesto anual correspondiente al 1% del capital de la empresa, con un mínimo de B/. 100.00 y un máximo de B/.50,000.00.

Según la ley 8 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%; en el caso de viviendas con valores mayores a los B/. 80,000 se pagará el 2.5%. En el caso de la venta de locales 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. Este impuesto será pagado con anterioridad a la fecha de la inscripción de la escritura de compraventa de la propiedad en el registro público y solo se aplicará para construcciones con permisos emitidos a partir del 1 de enero de 2010.

En octubre de 2007 fuimos notificados de una demanda, por la suma de B/. 5,000,000.00 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" era 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 PARTE INFORMES FINANCIEROS

ESTE INFORME ESTÁ DISPONIBLE PARA SU CONSULTA EN LA SIGUIENTE DIRECCIÓN www.unesa.com A PARTIR DEL DÍA 30 DE NOVIEMBRE DE 2016.


Ing. Guillermo E. Quijano Jr.
Presidente

