



**UNESA**<sup>®</sup>  
Unión Nacional de Empresas, S.A.

**INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL**  
FORMULARIO IN-T  
TRIMESTRE TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012

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

**VALORES REGISTRADOS:** Acciones comunes 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](mailto:vespinos@unesa.com)  
WEB SITE: [www.unesa.com](http://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. 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 que promueve el grupo es la venta y el alquiler de equipo pesado y liviano bajo la marca COAMCO. La tercera actividad en importancia es la de hospitalidad, correspondiente a la operación de cinco restaurantes de la franquicia T.G.I. Friday's en la ciudad de Panamá, otro en la ciudad de David, y un restaurante de la franquicia "Rosa Mexicano". Además, opera dos hoteles de la cadena Country Inn & Suites, uno ubicado en el sector de El Dorado y el otro en Amador; y el hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro.

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 primer semestre del año 2012 el Producto Interno Bruto se incrementó en 10.6%, igual al crecimiento del año 2011, y superior a lo que se había proyectado para este año. El crecimiento fue impulsado por un positivo desempeño en la minería, construcción, transporte y comunicaciones, servicios de electricidad y agua. El valor agregado de las actividades pesqueras continuó disminuyendo debido a la introducción de nuevas regulaciones, los altos precios del petróleo, y por las condiciones económicas en los mercados de consumo de los Estados Unidos y la Unión Europea.

Todas las actividades económicas, exceptuando a la pesca, registraron resultados positivos durante el primer semestre del año 2012. La explotación de minas y canteras tuvo un crecimiento del 28.1%; la construcción aumentó en 27.7%; transporte almacenamiento y comunicaciones en 12.2%; electricidad, gas y agua creció en 12.4%; hoteles y restaurantes en 11.6%; el comercio en 9.5%; la intermediación financiera en 11.0%; las industrias manufactureras en 4%; las actividades agrícolas y ganadería tuvieron un crecimiento del 3.3%, durante el primer semestre del año 2012.

El dinamismo del sector construcción, durante el primer semestre del año 2012, estuvo impulsado por la ejecución de inversiones públicas y privadas en proyectos de ingeniería civil y

no-residenciales, que incluyen: la expansión del Canal de Panamá; la construcción de nuevas carreteras y mejoras a las existentes; el sistema del Metro de la ciudad de Panamá; la expansión del aeropuerto internacional de Tocumen y otros aeropuertos; la construcción de puertos marítimos, entre otras obras incluidas en el programa de inversiones del Gobierno Nacional.

La demanda agregada se expandió positivamente durante el primer semestre del año 2012, impulsando el crecimiento del PIB. El consumo privado se incrementó en 9% lo cual contribuyó de manera significativa al incremento de la producción, impulsado por el crecimiento del empleo y los ingresos, el crédito interno y el turismo de compras. Las recaudaciones del ITBMS reflejan un incremento del 13.8% al mes de abril del 2012, lo cual reafirma el crecimiento del consumo. Los préstamos bancarios al sector privado se incrementaron en 14.9% durante el primer semestre del año 2012, al compararlos con igual periodo del año anterior. Los créditos al consumo aumentaron en 9.2%. Las exportaciones de servicios se incrementaron en 20.5% en términos nominales, impulsados por la rápida expansión de los servicios bancarios, las reexportaciones de la Zona Libre de Colón y los servicios turísticos. El turismo aumentó en 20.6% durante el primer semestre del año 2012. La inversión directa extranjera se mantuvo en B/. 1,420.6 millones durante el primer semestre del año 2012, similar al año anterior. Las exportaciones de bienes se redujeron 2.7%, reflejando la contracción económica que afecta a Estados Unidos y Europa.

La parte negativa de nuestra economía continua siendo la inflación. Al 31 de agosto del 2012 el Índice de Precios al Consumidor reflejaba un aumento anual del 6.1%.

Las perspectivas del desempeño de la economía panameña para el año 2012 son muy positivas. Se espera que el consumo aumente en 9% durante este año, impulsado por los altos niveles de empleo y un aumento en los ingresos, el crédito interno, y el turismo de compras. La tasa de desempleo se estima en 3.9%, y el desempleo abierto en 3.1%, lo cual podría considerarse como pleno empleo. Sin embargo, más de un tercio de los trabajadores están realizando empleos marginales, ganando un salario menor al mínimo establecido y sin la cobertura del seguro social.

El efecto en la demanda agregada por el programa de inversiones públicas, y gastos relacionados con la expansión del Canal de Panamá, se irán reduciendo en la medida que estos proyectos entren en sus etapas finales de ejecución. Para el año 2012 el monto total de las Inversiones de Capital, que incluyen al sector público, privado y la ACP, se estima en B/. 9,970.8 millones, lo cual representa un incremento del 25.3% sobre el año anterior. Para el año 2013 se espera que el crecimiento será del 21.8%, y para el 2014 se estima 12%.

En base a los resultados obtenidos se proyecta que el Producto Interno Bruto tendrá un crecimiento del 9.2% para el año 2012.

El 96% de los ingresos del Grupo UNESA corresponden a actividades relacionadas con las actividades de 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.

A partir del segundo trimestre del año 2008, y como resultado de la crisis financiera que se produjo para esa fecha a nivel internacional, las ventas de unidades de viviendas se redujeron, situación que se ha revertido a partir del año 2010. Sin embargo, la composición del mercado inmobiliario ha variado. La venta de viviendas de alto costo ha disminuido, mientras que la venta de unidades para niveles populares se ha incrementado. Además, la actividad está creciendo impulsada por las construcciones de infraestructuras viales que desarrolla el Gobierno Nacional; la ampliación del Canal de Panamá; del Aeropuerto Internacional de

Tocumen; el saneamiento de la Bahía; los trabajos de la Cinta Costera; la construcción de hidroeléctricas; Centros Comerciales; Edificios de Oficinas y Hoteles.

El dinamismo en la industria de la construcción beneficia directamente las actividades de alquiler y venta de equipo pesado. Se estima que en el periodo comprendido entre enero a mayo del año 2012 la importación de equipos para la construcción aumentó en 20.1%.

El desarrollo de la construcción se mantiene muy similar al año anterior, estimándose que para el año de 2012 tendrá un crecimiento del 18.53%. En Panamá la construcción representa el 5.9% del Producto Interno Bruto y el 10.5% del empleo. La mayoría de los trabajos relacionados con la ampliación del Canal; la construcción de la línea uno del Metro; y el plan de inversiones públicas que desarrolla el Gobierno Nacional, están programadas para concluir entre los años 2014 y 2015. Como resultado de esta situación una cantidad importante de mano de obra, que actualmente se ocupa en estos proyectos, quedará disponible para ubicarse en otras actividades, para lo cual la capacitación técnica y la formación académica son importantes.

Al 31 de julio de 2012 el monto de permisos de construcción aprobados a nivel nacional sumaron B/. 918.4 millones, lo cual representó un aumento del 45.3% sobre el año anterior. Los permisos de construcción en el Distrito de Panamá se incrementaron en 78.4% y en el Distrito de Arraijan aumentaron en 27.7%. Es conveniente destacar que debido a la escases de terrenos, y por el aumento en los precios de aquellos disponibles en la ciudad de Panamá y sus alrededores, se ha producido un incremento en el desarrollo de proyectos residenciales y algunos comerciales, en el sector Oeste de la Provincia de Panamá. Al 30 de julio de 2012 el total de permisos de construcción aprobados en la ciudad de Panamá ascendieron a B/. 705.4 millones, lo cual representó un incremento del 78.4% sobre los aprobado el año anterior.

La producción de concreto se estuvo contrayendo desde el mes de abril del 2009. Sin embargo, esta tendencia se ha revertido a partir del mes de enero del 2010, lo cual indica que la ejecución de nuevas construcciones se ha estado acelerando. Al 31 de julio del año 2012 la producción acumulada de concreto ascendió a 984,184 metros cúbicos, lo cual representó un incremento del 9.6% sobre la del año anterior. La misma tendencia se nota en la producción acumulada de cemento que al mes de diciembre del año 2010 se había reducido en 8.1%, mientras que durante el año 2011 se incrementó en 33.8%. Al 30 de septiembre de 2012 se produjeron 1,633.0 toneladas métricas de cemento, superando en 26.8% la producción al mismo mes del año anterior.

Como resultado de este incremento en la demanda interna y por otros factores internacionales, se ha notado una tendencia alcista en los precios de algunos materiales que se utilizan en la construcción de viviendas, lo cual afecta los costos. Durante el año 2011 se incrementó el precio del zinc; carriolas; tuberías PVC; piedra; arena; hormigón pre-mezclado; bloques; cables eléctricos; varillas de acero; madera de espavé, tomacorrientes y otros. Al mes de mayo de 2012 se han producido incrementos importantes en los precios de la piedra y la arena.

Debemos resaltar que la producción de concreto y cemento reflejan los volúmenes reales de construcciones que ya se están realizando, mientras que los permisos de construcción reflejan las construcciones que se proyectan desarrollar en el futuro. Además, es conveniente destacar que existe una actividad importante de trabajos realizándose en movimiento de tierra y excavaciones, que no se refleja tanto en consumo de materiales sino más bien en la utilización de equipos pesados y mano de obra, como es el caso de la ampliación del canal. También es conveniente indicar que en una gran cantidad de las carreteras que se están construyendo se está utilizando asfalto en lugar de concreto para pavimentarlas.

Durante el año 2011 se estima que la actividad turística se incrementó en 14.9%. El entorno internacional negativo pudiera afectar la actividad para el año 2012, por lo que se estima crecerá en 7.5%. Durante el año 2011, el número de visitantes se incrementó en 15.2%, y al mes de julio de 2012 aumentó en 6.8%, comparado con igual periodo del año anterior.

Al mes de julio del año 2012 la ocupación hotelera en la ciudad de Panamá fue del 59.5% lo cual refleja una disminución del 11.8% al compararlo con el mismo periodo del año anterior, que estaba en 67.5%. Esta situación obedece a la gran cantidad de habitaciones que han entrado al mercado, resultado de los nuevos hoteles que se están construyendo en la ciudad de Panamá. Según la Asociación Panameña de Hoteles (APATEL), se estima que para el resto del año 2012 se completarán 1,200 nuevas habitaciones, y para el año 2013 se estima que se añadirán unos 2,300 cuartos. Actualmente existe una sobreoferta hotelera, por lo que a pesar de que el número de turistas ha aumentado, la ocupación ha disminuido. Para mejorar esa situación, tanto la empresa privada como el Gobierno Nacional realizan esfuerzos para incrementar el número de visitantes que llegan al país. La ocupación en los hoteles de primera, ubicados en la ciudad de Panamá, se incrementó en 23.5%, al mes de agosto del año 2012, y para los hoteles de segunda la ocupación aumentó en 14.9% durante el mismo periodo.

Se estima que para no afectar la ocupación hotelera, la entrada de turistas debiera mantenerse por encima del 12% durante el año 2012. Se calcula que entre los años de 2010 al 2014 se habrán construido 12,000 nuevos cuartos de hoteles en la ciudad de Panamá. Proyecciones de APATEL ya habían pronosticado una disminución en la ocupación hotelera a partir del año 2012, debido al incremento en la oferta de cuartos disponibles, situación que se proyecta debe revertirse para el año 2015.

La Autoridad de Turismo ha estado implementando diversas estrategias con el fin de contrarrestar esta proyección incrementando el número de personas que nos visitan, para lo cual se está ampliando la oferta turística. Se están haciendo alianzas con operadores turísticos para incentivar la llegada de vuelos “charters” a fin de promover el turismo de entretenimiento y compras. La idea es posesionar internacionalmente a Panamá como una alternativa para los viajeros que proyectan visitar Miami o Nueva York para realizar compras. Siguiendo con esa estrategia se han ubicado mercados específicos para esta promoción, como es el caso del Brasil donde existe un amplio mercado de alto poder adquisitivo. La Autoridad de Turismo también desarrolla una estrategia para incrementar el número de personas que visiten nuestro país para participar en Convenciones y Congresos. La estrategia de la ATP consiste en ofrecer gratis el uso de Atlapa, ofreciendo además valores agregados como lo son boletos aéreos para los organizadores, y hasta el patrocinio de las fiestas de bienvenida y clausura, dependiendo de la magnitud del evento que se pretende realizar. Se estima que el 50% de las personas que visitan nuestro país vienen por asuntos de negocios. El segmento de Congresos y Convenciones está creciendo, estimándose que actualmente representa el 20% de los visitantes.

Con la firma del TPC con los Estados Unidos, se permite que las compañías de ese país que realicen congresos en Panamá, lo puedan deducir como gastos en el pago de sus impuestos. Esta medida abre el camino para impulsar aun más la realización de convenciones en nuestro país, lo que pudiera darse a mediano plazo considerando que las empresas planifican con años de anticipación el lugar donde celebrarán sus convenciones.

Se proyecta que para el año 2014 la cantidad de cuartos de hotel disponibles en la provincia de Panamá, sumaran 18 mil, lo cual podría afectar la ocupación y las tarifas de los hoteles. Con las medidas de promoción que se están implementando se espera que la situación se normalice para el año 2015.

La debilidad del dólar, hace que nuestro país sea relativamente barato, lo cual resulta en un atractivo turístico. Como resultado de la culminación de los trabajos de remodelación que se realizaron en el aeropuerto internacional de Isla Colón, y luego de la habilitación de una terminal doméstica en el aeropuerto internacional de Tocumen, la compañía Copa llegó a un acuerdo con la aerolínea doméstica Air Panamá para trasladar a sus pasajeros internacionales hasta Bocas del Toro. Copa anunció que, luego de este acuerdo, se proponen promocionar el turismo hacia Isla Colón, principalmente el proveniente de Sur América. Según información suministrada por la Autoridad de Aeronáutica Civil, un promedio de 66,496 personas utilizan

anualmente el aeropuerto de Isla Colón, de los cuales el 70% son turistas. En Isla Colón se encuentra ubicado nuestro hotel de Playa Tortuga cuya ocupación se espera que se beneficie por la cantidad adicional de visitantes que llegaran al lugar.

El gasto turístico aumentó en 14.9% durante el año 2011. Al 31 de julio de 2012 se estima que el gasto turístico se había incrementado en 19.2%, al compararlo con igual período del año anterior, lo cual refleja una tendencia positiva.

El saldo de los Depósitos Bancarios Internos se incrementaron en 13.2% durante el mes de septiembre de 2012, y los saldos de los Préstamos Internos aumentaron en 15.5% para esa fecha. Es importante destacar que el saldo de los préstamos internos se ha estado incrementando mensualmente a partir de abril del 2010, lo cual estimula el consumo. Por otro lado, existe una demanda importante que también está beneficiando el consumo privado, correspondiente a los gastos de los visitantes e inmigrantes que se han establecido en Panamá por situaciones políticas adversas que se dan en sus países de origen, o por trabajar en empresas internacionales que han trasladado sus sedes regionales a nuestro país basados en los beneficios fiscales que otorga la ley 41 del 24 de agosto de 2007 (Howard). Este flujo de capitales hacia nuestro país se refleja en la Inversión Directa Extranjera (IDE) que durante el año 2011 fue de B/. 2,790 millones, representando un incremento del 19%, y consolidándose como la mayor en Centroamérica. Los niveles de la Inversión Extranjera Directa se mantienen positivos para el año 2012. Durante el primer semestre del año 2012 la IDE ascendió a B/. 1,420.6 millones, similar al año anterior.

Al 31 de julio del año 2012 el Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) tuvo un crecimiento promedio del 9.8%, superior al año pasado. Esta tendencia indica que el crecimiento de la economía continua muy positivo impulsado por el turismo; la construcción; actividades logísticas; y las telecomunicaciones. Si se mantienen estos resultados se proyecta que el crecimiento del PIB para el año 2012 pudiera ser del 9.2%, por encima de las estimaciones iniciales que proyectaban un crecimiento económico del 7.5%. El Índice de Precios al Consumidor se incrementó en 6.1% al mes de agosto de 2012, lo cual refleja el “calentamiento” de la economía local, la devaluación del Dólar, y el efecto inflacionario de los combustibles, alimentos y bebidas, que nos viene de afuera.

#### **RESULTADOS CONSOLIDADOS:**

Nuestros ingresos totales para el tercer trimestre del año 2012 sumaron B/. 29,905,102, reflejando un incremento del 17.61% sobre los del segundo trimestre del año, que ascendieron a B/. 25,427,103. Durante el tercer trimestre del año 2012 los ingresos de de las unidades de Vivienda, Restaurantes, Hoteles, Locales Comerciales y los Financiamientos aumentaron al compararlos con los del trimestre anterior. Los ingresos de la unidad de Zona Procesadora fueron muy similares, y los de Alquiler y Venta de Equipos disminuyeron.

Las utilidades netas correspondientes al tercer trimestre del año 2012 sumaron B/. 3,630,010, más del doble que las del trimestre anterior, que fueron de B/. 1,738,480. El aumento en las utilidades reflejan el incremento en los ingresos y una mejoría en los márgenes operativos de la unidad de Viviendas.

Durante el tercer trimestre del año 2012 la unidad de Vivienda fue la que mayor contribución aportó a la utilidad consolidada del Grupo, seguida en su orden por; la Zona Procesadora; Locales Comerciales; Financiamientos y Restaurantes. Las unidades de Alquiler y Venta de Equipos y los Hoteles, reflejaron pérdidas durante el tercer trimestre. Durante el tercer trimestre del año 2012 las utilidades netas consolidadas representaron el 12.68% de los ingresos totales, casi el doble que las del trimestre anterior que representaron el 6.88%. Los márgenes de rentabilidad del Grupo se afectan dependiendo de los niveles de los ingresos y por los resultados de las diferentes unidades de negocios.

#### **VIVIENDAS:**

Las ventas totales de viviendas correspondientes al tercer trimestre del año 2012 ascendieron a B/. 19,368,439, lo cual representó un aumento del 37.49% al compararlas con las del segundo trimestre del año 2012, que sumaron B/. 14,087,532. Las ventas reflejadas trimestralmente corresponden a las viviendas que efectivamente fueron entregadas a sus compradores durante ese periodo.

La venta de viviendas representó el 64.81% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al tercer trimestre del año 2012.

Las utilidades netas obtenidas por la venta de viviendas durante el tercer trimestre del año 2012 ascendieron a B/. 3,253,653, lo cual representó un incremento del 152.92% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/. 1,286,459. Este importante incremento en las utilidades refleja el hecho de que los costos administrativos y de venta de la unidad de vivienda, que son altos, no aumentan proporcionalmente al incremento de los ingresos. Como resultado de esta situación los márgenes de utilidad que eran de 9.13% durante el segundo trimestre, se incrementaron a 16.8% durante el tercer trimestre, reflejando que el incremento en los ingresos y de los costos no fueron proporcionales. Además, los márgenes han mejorado resultado de los controles que se han implementado para actualizar los precios de venta de las viviendas en la medida que avanza la construcción de las casas.

En el tercer trimestre del año 2012 la utilidad neta correspondiente a la venta de viviendas representó el 90.51% del total de las utilidades del Grupo UNESA.

#### **RESTAURANTES:**

Los ingresos de nuestra unidad de restaurantes correspondientes al tercer trimestre del año 2012 ascendieron a la suma de B/. 3,876,270, lo cual representó un incremento del 9.61% sobre los del segundo trimestre del año, que sumaron B/. 3,536,473. El pasado 22 de agosto abrimos nuestro sexto restaurante Friday's, ubicado en Albrook Mall. Los ingresos de este restaurante al 30 de septiembre sumaron B/. 321,574, por encima de lo proyectado. Todos nuestros restaurantes Friday's incrementaron sus ingresos durante el tercer trimestre, con excepción del ubicado en Amador que reflejó una pequeña disminución de B/. 7,138.

Los ingresos del restaurante "Rosa Mexicano" tuvo una disminución del 4.93% en sus ingresos del tercer trimestre al compararlos con los del trimestre anterior. Es normal este tipo de fluctuaciones en la ocupación cuando se trata de un restaurante nuevo de una franquicia poco conocida en Panamá, como es el caso de "Rosa Mexicano". Al inicio, con motivo de la apertura de un nuevo restaurante la ocupación es alta, la cual tiende a disminuir en la medida que el restaurante se va posicionando en la mente de los consumidores.

Para incrementar la ocupación del restaurante "Rosa Mexicano" se ha creado una sección cerrada donde se pueden celebrar reuniones de negocios y familiares. La idea es promover esta nueva facilidad entre empresas y personas que deseen utilizar el restaurante para realizar eventos y celebraciones. Además estamos implementado una estrategia de mercadeo con operadores turísticos y Hoteles cercanos, con el fin de promover el restaurante entre las personas que visitan nuestro país.

Los ingresos de los restaurantes representaron el 12.97% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al tercer trimestre del año 2012.

Durante el tercer trimestre del año 2012 la actividad de los restaurantes reflejó una utilidad neta de B/. 64,387, lo cual representó una disminución del 43.28% sobre las del trimestre anterior, que ascendieron a la suma de B/. 113,519. Las utilidades del tercer trimestre fueron afectadas negativamente por las pérdidas del restaurante "Rosa Mexicano", y los costos de apertura del nuevo restaurante Friday's ubicado en Albrook Mall. Todos los otros restaurantes ubicados en la ciudad de Panamá y el de David, reflejaron utilidades durante el tercer trimestre del año 2012.

Las ganancias de los restaurantes representaron el 2.16% de las utilidades netas del grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2012.

#### **HOTELES:**

Los ingresos de nuestros hoteles durante el tercer trimestre del año 2012, fueron de B/. 1,914,651, lo cual representó un incremento del 7.05% comparados con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 1,788,626. En conjunto la ocupación de nuestros hoteles en la ciudad de Panamá continuó disminuyendo durante el tercer trimestre, lo cual refleja el incremento de cuartos que se están ofreciendo debido a los nuevos hoteles que se están construyendo. Además, resultado de la situación económica internacional, el incremento en el número de visitantes se ha mantenido por debajo de lo proyectado.

En el caso de nuestro Hotel ubicado en Bocas Del Toro, tuvimos incremento en sus ingresos debido a que durante el tercer trimestre se reiniciaron parcialmente las operaciones que habían sido afectadas por un incendio ocurrido el pasado mes de mayo. La ocupación promedio de nuestro Hotel ubicado en Amador, fue de 53% durante el tercer trimestre, reflejando una reducción del 9% al compararla con el promedio del trimestre anterior. La ocupación del hotel de Amador también ha sido afectada por los trabajos de remodelación que se han estado haciendo en algunas áreas comunes, para adecuarlas al nuevo anexo que se está construyendo. En el caso del hotel, ubicado en El Dorado, el promedio de ocupación para el tercer trimestre fue de 73%, por debajo del trimestre anterior que fue del 76%. Al cierre del mes de septiembre el Hotel "Playa Tortuga" ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro, mantenía una ocupación del 44%, lo cual refleja una recuperación sobre la ocupación promedio del trimestre anterior.

La caída en los ingresos que reflejamos en el segundo trimestre obedeció principalmente a que el hotel de Bocas del Toro estuvo cerrado desde finales del mes de mayo. El pasado 24 de mayo, en horas de la tarde, se produjo un incendio en nuestro hotel de Playa Tortuga que afectó el área operativa y nos obligó a cerrar totalmente el hotel. El 1 de julio se pudo abrir la mitad del Hotel, consistente en 60 cuartos, y el 1 de septiembre se abrieron el resto de las 119 habitaciones.

Los ingresos de los hoteles representaron el 6.41% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2012.

La actividad hotelera reflejó una pérdida de B/. 10,068, durante el tercer trimestre del año 2012, lo cual representó una mejoría sobre el trimestre anterior cuando se reflejó una pérdida de B/. 192,542. Los resultados del tercer trimestre fueron afectados negativamente por la disminución en las ocupación de nuestros hoteles ubicados en la ciudad de Panamá, y por incremento en los costos relacionados con los trabajos de construcción y remodelación que se realizaron en el hotel de Amador. Es importante mencionar que durante el tercer trimestre se registraron otros ingresos por un monto de B/. 108,000, correspondiente al lucro cesante reconocido por la aseguradora relacionado con el incendio del Hotel Playa Tortuga.

#### **EQUIPOS:**

Los ingresos de la actividad de Alquiler y Venta de Equipos correspondientes al tercer trimestre del año 2012 sumaron B/.3,544,339, lo cual representó una disminución del 27.25% al compararlos con los del trimestre anterior que ascendieron a B/. 4,871,695. Los ingresos del tercer trimestre fueron afectados por una caída en la venta de Equipos, que se redujeron en B/. 1,352,305. Esta situación se produce debido a que algunos contratistas de obras públicas han aplazado sus compras de equipos debido a demoras en el cobro de sus cuentas, o por retrasos en recibir sus órdenes de proceder, consecuencia de las políticas del contención del gasto que ha estado implementando el Gobierno Nacional. Se espera que esta situación se

normalice en el futuro. Además, para mantener el nivel de ventas proyectado se están ubicando nuevos mercados para la venta de equipos en otras actividades, como el sector minero.

Durante el tercer trimestre del año 2012, el 32.73% del total de los ingresos los aportó la actividad de Alquiler de Equipos; el 49.81% correspondió a Venta de Equipos; el 14.41% fueron Ventas de Repuestos; y el 3.05 % fueron por Otros Servicios.

Los ingresos por el Alquiler y Venta de Equipos representaron el 11.85% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al tercer trimestre del año 2012.

Como resultado de la disminución en los ingresos durante el tercer trimestre, la actividad de Alquiler y Venta de Equipo reflejó una pérdida de B/. 46,554, lo cual se compara negativamente con el trimestre anterior cuando se obtuvo una utilidad de B/. 64,743.

#### **FINANCIAMIENTOS:**

Los ingresos por intereses y comisiones en financiamientos otorgados durante el tercer trimestre del año 2012 fueron de B/. 364,387, lo cual representó un incremento del 11.57% sobre los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 326,593. 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. Los ingresos se han estado incrementando debido a la colocación de préstamos hipotecarios, que es un nuevo producto que hemos estado promoviendo a partir del cuarto trimestre del año 2010.

Al 30 de septiembre de 2012 el monto total de la cartera de préstamos por cobrar sumaba B/. 14,485,601, lo cual representó un incremento del 4.91% sobre el saldo del trimestre anterior que era de B/. 13,807.102. Al finalizar el tercer trimestre el 59% de la cartera correspondía a préstamos personales; 38% a hipotecas, y el 3% eran préstamos comerciales. La morosidad reflejada en la cartera era del 2%.

Los ingresos por financiamientos representaron el 1.22% de los ingresos totales del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2012.

Durante el tercer trimestre del año 2012 la actividad financiera reflejo una utilidad de B/. 76,684, casi la mitad de la reportada el segundo trimestre que fue de B/. 148,167. Durante el tercer trimestre de 2012 se reflejó un incremento en los gastos administrativos, debido al pago de bonificaciones al personal. Además, el gasto de mercadeo aumentó, resultado de la campaña publicitaria que se hizo para posesionar en el mercado el nombre "INCASA, Préstamos e Hipotecas". Estos incrementos en los gastos afectaron las utilidades del tercer trimestre.

Las utilidades de la actividad de financiamientos correspondientes al tercer trimestre del año 2012, representaron el 2.13% de las ganancias netas del Grupo UNESA.

#### **ZONA PROCESADORA:**

Los ingresos de la Zona Procesadora para la Exportación correspondientes al tercer trimestre del año 2012 sumaron B/. 287,625, muy similares a los del trimestre anterior, que sumaron B/. 295,485. Los ingresos se afectan por variaciones en los cánones de arrendamiento que se cobran a los clientes, y por los niveles de ocupación. Actualmente contamos con 13 galeras construidas, que representan 19,071 metros cuadrados, las cuales se encuentran ocupadas por 21 empresas. Al 31 de septiembre de 2012 manteníamos ocupadas todas nuestras galeras. Existe demanda por alquilar galeras adicionales, por lo cual estamos construyendo dos nuevas del tipo "Multitenant", que nos permitirá ubicar hasta 6 empresas adicionales. Las nuevas galeras esperamos tenerlas terminadas para el mes de noviembre.

Los ingresos de la Zona Procesadora representaron el 0.96% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2012.

La utilidad neta correspondiente al tercer trimestre del año 2012 fue de B/. 168,052, lo cual representó una disminución del 11.15% al compararla con la del trimestre anterior que ascendió a la suma de B/. 189,142. Los costos de la Zona Procesadora se afectan principalmente



por las variaciones en los gastos de mantenimiento y reparaciones y por los costos relacionados con el financiamiento de las galeras.

Las utilidades netas de la Zona Procesadora representaron el 4.63% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2012.

#### CENTROS COMERCIALES:

Los ingresos por el alquiler de nuestros Centros Comerciales correspondientes al tercer trimestre del año 2012 sumaron B/. 441,749, muy similares a los del trimestre anterior que fueron de B/. 434,962. Los ingresos reflejan el porcentaje de ocupación y el canon de arrendamiento que se cobra en los locales. Actualmente contamos con 8 locales comerciales, con un área disponible para alquilar de 20,095 metros cuadrados. Al 31 de septiembre de 2012, el % de ocupación de nuestros Centros Comerciales era del 97.7%.

Los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 1.48% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2012.

La utilidad neta correspondiente al tercer trimestre del año 2012 fue de B/. 127,187, muy similar a la del trimestre anterior que ascendió a B/. 131,248. Las utilidades netas de nuestros Centros Comerciales se afectan por la variación en los cánones de arrendamiento al renovarse los contratos, por los costos financieros de las instalaciones, y los gastos de mantenimiento.

Las utilidades netas de los Centros Comerciales representaron el 3.54% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2012.

#### INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	30/09/12	30/06/12	31/03/12	31/12/11
Ventas de Viviendas	19,368,439	14,087,532.	13,875,992.	18,086,789.
Ventas de Restaurantes	3,876,270	3,536,473.	3,450,034.	2,961,438.
Alquiler y Venta de Equipos	3,544,339.	4,871,695.	3,522,966.	3,717,749.
Servicios de Hoteles	1,914,651.	1,788,626.	2,513,412.	2,115,007.
Alquiler de Locales Comerciales	441,749.	434,962.	430,758.	421,561.
Alquiler de Zona Procesadora	287,625.	295,485.	292,559.	314,892.
Intereses en Financiamientos	364,387.	326,593.	323,648.	286,971.

#### UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	30/09/12	30/06/12	31/03/12	31/12/11
Viviendas	3,253,653	1,286,459.	1,119,928.	2,783,889.
Restaurantes	64,387.	113,519.	139,776.	375,425.
Equipos	(46,554)	64,743.	(133,058)	16,518.
Hoteles	(10,068)	(192,542)	464,269.	103,312.
Locales Comerciales	127,187.	131,248.	152,720.	167,928.
Zona Procesadora	168,052.	189,142.	181,592.	211,839.
Financiamientos	76,684.	148,167.	129,712.	45,020.

#### ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:

##### ACCIONES

TIPO DE VALOR Y CLASE	CANTIDAD EMITIDAS Y EN CIRCULACIÓN	LISTADO BURSÁTIL	CAPITALIZACIÓN DE MERCADO
Acciones comunes	5,128,021.	B/. 30.00	B/. 153,840,630.

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

Número autorizado de acciones: 6,000,000.

Número de acciones emitidas: 5,182,384.

Número de acciones en tesorería: 55,180

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

Número autorizado de acciones: 1,000,000.

### TITULOS DE DEUDA

TIPO DE VALOR Y CLASE	EMISIÓN SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA).	VENCIMIENTO	AUTORIZADO	LISTADO BURSÁTIL
(1) Bonos Corporativos		22 de noviembre 2015	US\$. 7,500,000.	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) Bonos Corporativos		17 diciembre de 2019	US\$. 40,000,000.	B. V. P.
(7) Valores Comerciales Negociables		Programa Rotativo	US\$. 25,000,000.	B. V. P.
(8) Bonos Corporativos		Programa Rotativo	US\$. 20,000,000	B. V. P.
(9) Bonos Corporativos		16 de febrero de 2023	US\$. 10,000,000	B. V. P.
(10) Bonos Corporativos		14 de agosto de 2012	US\$ 45,000,000	B. V. P

- (1) El 23 de noviembre de 2005 la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) emitió Bonos Corporativos por US\$. 7,500,000, los cuales fueron colocados a través de la Bolsa de Valores. Al 30 de septiembre de 2012 teníamos bonos en circulación por un monto de US\$. 2,520,679. La mencionada emisión pública de bonos consta de una sola serie, y devengan una tasa de interés flotante equivalente a Libor tres meses, más un margen de 3.5%. Los bonos se amortizan mediante 40 pagos trimestrales abonando a capital.
- (2) 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. Al 30 de septiembre de 2012 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 11,011,312.
- (3) 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 2012 el valor total de los VCN's emitidos en circulación ascendía a la suma de US\$. 3,140,000.
- (4) 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 2012 no teníamos VCN's emitidos.
- (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., 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 2012 el monto de VCN's en circulación sumaban US\$. 17,000,000.
- (6) 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 mas 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 2012 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 23,553,075.
- (7) 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 2012 teníamos VCN's en circulación por un valor de US\$. 19,973,000.
- (8) Mediante resolución No. 495-10, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 26 de noviembre de 2010, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 20,000,000. Los Bonos serán emitidos para financiar la compra de terrenos y 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 2012 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 7,270,000.
- (9) 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 serán

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 2012 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 10,000,000.

- (10) Mediante la resolución SMV No. 277-12, de 14 de agosto de 2012, la Superintendencia del Mercado de Valores 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. En emisor también podrá emitir series de bonos con pagos de capital en la fecha del 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 2012 no teníamos bonos emitidos.

## II PARTE

### RESUMEN FINANCIERO TRIMESTRAL

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30/09/12	30/06/12	31/03/12	31/12/11
Total de Ingresos	29,905,102.	25,427,103.	24,448,220.	28,046,297.
Ventas totales.	28,683,084.	24,284,326.	23,362,404.	26,880,983.
Margen operativo.	12.68%	6.88%	11.49%	13.62%
Gastos Generales y Administrativos.	5,816,148.	5,577,042.	5,758,188.	5,513,036.
Utilidad o pérdida neta antes de impuesto.	4,074,677.	2,309,223.	2,448,870.	4,456,097.
Utilidad o pérdida neta	3,630,010.	1,738,480.	2,054,713.	3,668,868.
Acciones Emitidas y en circulación.	5,128,021.	5,128,021.	5,128,021.	5,128,021.
Utilidad o Pérdida por Acción.	B/. 0.71	B/. 0.34	B/. 0.40	B/. 0.72
Depreciación y Amortización	1,946,224	2,060,087.	2,015,348.	1,906,870.

BALANCE GENERAL	30/09/12	30/06/12	31/03/12	31/12/11
Activo Circulante.	93,960,363.	93,614,812.	88,279,815.	89,220,034.
Activos Totales.	283,831,359.	279,393,672.	267,994,000.	269,104,450.
Pasivo Circulante.	72,902,679.	75,721,434.	65,252,004.	58,142,950.
Deuda a Largo Plazo.	60,016,397.	57,129,601.	59,780,819.	67,521,557.
Capital Pagado.	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.
Utilidades Retenidas.	93,901,098.	91,299,055.	90,587,948.	89,354,645.
Patrimonio Total.	143,007,247.	140,404,769.	139,669,798.	138,435,568.

RAZONES FINANCIERAS	30/09/12	30/06/12	31/03/12	31/12/11
Dividendo/ Acción.	B/. 0.20	B/. 0.20	B/. 0.16	B/. 0.16
Deuda total/ Patrimonio.	0.99	0.99	0.92	0.93
Capital de Trabajo.	21,057,684.	17,893,378.	23,027,811.	31,077,084.
Utilidad Operativa/ Gastos Financieros.	4.48	3.70	3.80	5.47

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:

La Ley 65 de 29 de octubre de 2003 contempla que las viviendas cuyo precio oscila entre B/. 25,000 y B/. 62,000 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/. 16,000 a B/. 25,000, podrán obtener un subsidio del 5% en la tasa de interés y las viviendas con valores inferiores a los B/. 16,000 podrán recibir un subsidio de hasta 6.5% del interés.

Con la aprobación el 27 de mayo de 2008 del Programa de Apoyo al Consumidor (PAC), se amplió de B/. 62,500 a B/. 80,000 el valor de las viviendas que pueden beneficiarse con intereses hipotecarios preferenciales. Además, se estableció que el gobierno subsidiará el 100% de los intereses en las hipotecas hasta B/. 30,000. Ambas disposiciones tendrán vigencia hasta el año 2014. Mediante el Decreto Ejecutivo número 539, fechado el 30 de noviembre de 2011, se extendió por 5 años adicionales (de 10 a 15 años) el plazo del interés preferencial para las hipotecas de viviendas con valores de hasta B/. 80,000. Según las Ley No. 28, de 8 de mayo de 2012, se amplió hasta B/. 120,000 el valor de las viviendas que pueden beneficiarse con intereses preferenciales en sus préstamos hipotecarios. Según la mencionada ley el tramo preferencial no podrá exceder de 4% para las viviendas con valores entre los B/. 35,000 y hasta los B/. 65,000. En el caso de viviendas con valores entre los B/. 65,000 y hasta los B/. 120,000 el tramo preferencial será del 2%. En el caso de viviendas con valores menores de B/. 35,000 el tramo preferencial será igual a la tasa de referencia, por lo que el comprador no pagará intereses en su préstamo hipotecario. Además, la mencionada ley establece la exoneración por 20 años del impuesto de inmueble en las mejoras declaradas en viviendas con valores de hasta por 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 No. 55, de 25 de Agosto de 2009, el Gobierno Nacional creó el "Fondo Solidario de Vivienda", por medio del cual se otorga un subsidio de B/. 5,000 para abonar al pago de una vivienda con precio de hasta B/. 30,000. Para aplicar para este subsidio el comprador no puede ser propietario de una vivienda y su ingreso familiar no puede ser mayor de B/. 800 mensuales. Además, la vivienda debe ser nueva y cumplir con las

especificaciones establecidas en el mencionado decreto. Con fecha 14 de marzo de 2011 se emitió el Decreto Ejecutivo No. 57, por medio del cual se amplía hasta B/. 35,000 el valor de las viviendas que pueden beneficiarse del Fondo Solidario de Vivienda. Además, se eleva hasta B/. 1,000 el máximo de los ingresos mensuales para que las familias se beneficien del subsidio, y se definieron las características que deben tener las viviendas para que apliquen para el programa.

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. Nuestros hoteles están amparados bajo esta ley y las mencionadas resoluciones. En el caso del hotel de Amador que inició operaciones en el año 2001 y del Hotel en Bocas del Toro que inició operaciones en el año 2008, están exonerados por 15 años en el pago del impuesto sobre la renta por estar ubicados en una Zona de Desarrollo Turístico.

Las actividades de nuestra Zona Procesadora para la Exportación, están amparadas bajo la ley #25 del 30 de noviembre de 1992, que la exonera del pago de impuestos y otorga otros beneficios a las empresas que allí se instalen. Sin embargo, resultado de los acuerdos suscritos por nuestro país con la Organización Mundial de Comercio, estos beneficios se mantendrían vigentes hasta el año 2015. Con la aprobación de 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, 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; y la empresa beneficiada no puede dedicarse a otras actividades que no sea la venta de bienes inmuebles.

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.

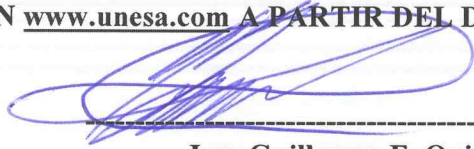
En la Asamblea Anual de accionistas realizada el día 13 de mayo de 2008, se autorizó a la Junta Directiva emitir la totalidad de las acciones tipo B como acciones preferidas, y además definir las condiciones, tales como, series a emitir, precio y dividendos a pagar.

En el año 2006, nuestra empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. se ganó la licitación número 2006-5-76-0-08LP-000041-4, de la Dirección Metropolitana de Aseo Urbano y Domiciliario, para el alquiler de equipo pesado que sería utilizado en el tratamiento de los desechos sólidos en el relleno Sanitario de Cerro Patacón. En ese mismo año de 2006, nuestra empresa también se ganó la licitación pública número 2006-5-76-0-08-LP-000195-2 del DIMAUD, para la compra de equipo pesado. Los pagos de estas cuentas, por parte del Municipio de Panamá, fueron muy irregulares produciéndose una morosidad importante. A partir del 1 de enero del año 2011 los servicios de recolección de basura fueron asumidos por la nueva entidad denominada Autoridad Nacional de Aseo Urbano y Domiciliario. Según la opinión del Procurador de la Administración, las cuentas por pagar de la antigua DIMAUD no serían asumidas por la nueva Autoridad Nacional de Aseo Urbano y Domiciliario. Ante esta situación, el 6 de mayo de 2011 promovimos ante la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, un proceso Contencioso Administrativo de Plena Jurisdicción contra el Municipio de Panamá para el cobro de las sumas adeudadas por el antiguo DIMAUD. La suma demandada por el capital adeudado asciende a un monto total de B/. 1,279,487, correspondientes a B/. 212,980 por venta de equipos y B/. 1,066,497 por alquiler de equipos. Este caso se encuentra en la Sala Tercera de la Corte Suprema, en espera de dictar sentencia.

En el mes de junio de 2010 se produjeron una serie de inundaciones en el área de Pacora, resultado de las lluvias torrenciales que cayeron en el sector. El proyecto denominado "Altos de Tataré", ubicado en dicho sector, fue uno de los afectados por las inundaciones. Un grupo de residentes del mencionado proyecto presentaron una Demanda Civil contra la empresa SUCASA, por una cuantía de B/. 492,526.59, alegando que los daños causados en sus viviendas fueron causados por los trabajos de urbanización que realizábamos en nuestro proyecto de "Condado Real". Este caso está ubicado en el Juzgado Primero Civil, pendiente de dictar sentencia de primera instancia.

### III PARTE INFORMES FINANCIEROS

ESTE INFORME ESTÁ DISPONIBLE PARA SU CONSULTA EN LA SIGUIENTE DIRECCIÓN [www.unesa.com](http://www.unesa.com) A PARTIR DEL DÍA 29 DE NOVIEMBRE DE 2012.



Ing. Guillermo E. Quijano Jr.  
Presidente