



**UNESA**<sup>®</sup>

Unión Nacional de Empresas, S.A.

## **INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL**

FORMULARIO IN-T

**TRIMESTRE TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2014**

**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. 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, otro en la ciudad de David, y un restaurante de la franquicia "Rosa Mexicano". La tercera actividad en importancia que promueve el grupo es la venta y el alquiler de equipo pesado y liviano bajo COAMCO. La cuarta actividad en importancia es la de Hoteles, con la operación de dos 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:**

Se estima que durante el año 2013 el Producto Interno Bruto tuvo un crecimiento real del 8.4%, lo cual es muy positivo aunque inferior al del año anterior que creció en 10.8%.

Las actividades económicas que tuvieron mayor crecimiento durante el año 2013 fueron, en su orden; la minería que aumentó en 31.4%; la construcción 30.5%; la pesca 15.2%; la actividad bancaria 9.6%; las actividades inmobiliarias 9%; hoteles y restaurantes 6.1%; el transporte y comunicaciones 6.1%; el comercio al por mayor y al por menor 3.5%; la industria manufacturera 2.7%; y la agricultura y ganadería 1.8%. La inflación se redujo al 4 %, y mantenemos pleno empleo con una tasa de desempleo del 4.1%, y el desempleo abierto en 3.1%, lo cual se considera muy positivo.

La construcción mantuvo un desarrollo muy dinámico durante el año 2013, cuando tuvo un crecimiento del 30.5% y representando el 10.1% del Producto Interno Bruto. Esto se debe a la ejecución de importantes proyectos de inversión pública en infraestructuras, y por el aporte del sector privado en el desarrollo de diversos proyectos industriales, comerciales y residenciales.

Es importante destacar que desde los primeros meses del año 2013 se ha notado un incremento en la demanda de proyectos residenciales, con mayor dinamismo que en el sector no-residencial.

La actividad turística tuvo un incremento estimado del 9.8% durante el año 2013, lo cual es positivo considerando el entorno internacional, aunque menor que el año anterior que creció en 17.5%. Sin embargo, el promedio de la ocupación hotelera se mantiene bajo. Durante los primeros 11 meses del año 2013 el porcentaje de ocupación fue del 56%, resultado de la sobre oferta de cuartos existentes en el mercado. El aumento del 40% de habitaciones disponibles en la provincia de Panamá, entre los años 2010 y 2013, ha obligado a la mayoría de los hoteles a reducir sus tarifas entre el 20% y el 45%. Esta situación ha afectado la rentabilidad del sector hotelero, que según estimaciones de la Asociación Panameña de Hoteles se redujo en 12% durante el año 2013.

Se proyecta una desaceleración del crecimiento económico para el año 2014. Se estima que el producto interno bruto (PIB) panameño crecerá en 6.1% para el año 2014, impulsado por la demanda interna más que por la externa. Se proyecta que las economías de América Latina y el Caribe tendrán un crecimiento promedio del 2.5% durante el 2014, un poquito por debajo del año anterior, cuando el crecimiento promedio fue del 2.7%. En el caso panameño el crecimiento proyectado para el año 2014 será resultado principalmente de factores internos, considerando que las expectativas del comercio mundial son inciertas, debido a situaciones negativas políticas y financieras que afectan algunos países. Se estima que para el año 2014 la demanda agregada aumentará en 5.9%; el consumo privado crecerá en 14.2%; la formación de capital fijo en 7.7%; la importación de bienes y servicios crecerá en 5.6%; y la exportación de bienes y servicios aumentará en 1.1%. Las inversiones en formación de capital fijo han variado desde el año 2011 en la medida que se desarrolla la construcción de las infraestructuras que promueve el Gobierno Nacional, y avanzan los trabajos de la ampliación del canal. La inversión en la formación de capital fijo se incrementó en 11.6% durante el año 2010; en 19.9% en el 2011; en 16.1% en el 2012; en 32.1% en el año 2013, y se estima que crecerá solo en 7.7% para el año 2014. Esta reducción en la inversión programada para el año 2014, pudiera tener un efecto negativo en el desempeño de la actividad de construcción.

Se proyecta que la actividad turística se incrementará en 10% durante el año 2014. Sin embargo, este crecimiento no será suficiente para absorber la sobreoferta de cuartos de hoteles existentes en el mercado. Solo en la ciudad de Panamá se están construyendo unos 15 nuevos hoteles, y la mayoría estará entrando en operación este año, con lo cual se añaden 1,500 habitaciones adicionales a un mercado que ya muestra síntomas de saturación. Resultado de esta situación se estima que los niveles de ocupación hotelera continuaran disminuyendo durante el año 2014, y las tarifas rediciéndose.

El 95% de los ingresos del Grupo UNESA corresponden 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.

La construcción de viviendas se ha mantenido muy activa durante el año 2013. Además, durante el año 2013 los permisos de construcción aprobados para el sector residencial se incrementaron en un 58%, mientras que los del sector no-residencial disminuyeron en 7%, lo cual refleja que la actividad construcción está siendo impulsada por la edificación de viviendas, y continuará siendo así durante el año 2014. Según informes del Consejo Nacional de Promotores de Viviendas (Convivienda) en el año 2013 se vendieron alrededor de 7,627 unidades de vivienda, proyectándose que para el año 2014 se venderían 9,773, lo cual representaría un incremento del 18%. El 60% de los nuevos proyectos de viviendas se

construyen en la ciudad de Panamá, y el 40% restante en otras provincias destacándose lugares como; Chiriquí, Herrera, Los Santos, Veraguas, y Colón. La mayoría de estos proyectos urbanísticos se están desarrollando en la periferia de los centros urbanos, debido a que la escasez de terrenos disponibles en estos sectores, y el incremento en el precio de los que todavía quedan disponibles, no permiten la construcción de viviendas populares. Además de los terrenos, el incremento en el precio de los materiales, y el aumento en los costos laborables, afecta el valor de las viviendas. Durante el año 2013 se estima que el precio del hormigón premezclado aumentó en 13.4%, el cemento gris se incrementó en 7.2%, y la arena subió en 6.9%. Como resultado de esta situación inflacionaria, las promotoras se están concentrando en la construcción de viviendas con valores entre los B/. 50,000 a B/. 65,000, mientras que hace algunos años la oferta de viviendas se concentraba en la construcción de viviendas de interés social con precios entre los B/. 30,000 y B/. 40,000.

En el corto plazo el escenario para el sector inmobiliario residencial es positivo con crecimiento moderado impulsado por el alto nivel de empleos; la amplia disponibilidad de crédito hipotecario; las tasas de intereses bajas, y por los beneficios de los bonos y subsidios que otorga el gobierno para la compra de viviendas de interés social. Sin embargo, a mediano plazo el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios pudiera afectarse de no acelerarse la construcción de los servicios públicos requeridos, tales como: el transporte masivo, disponibilidad de agua potable, y la ampliación del sistema de saneamiento a sectores aledaños a la ciudad de Panamá. Según se proyecta, el Producto Interno Bruto crecerá en 6.1% para el año 2014, la tasa de desempleo total se ubicaría en el 4.2%; el desempleo abierto en 3.2%; y el índice de precios al consumidor se reducirá al 2.8%, el menor en cinco años.

Los permisos de construcción en la ciudad de Panamá acumulados al mes de febrero de 2014 sumaron B/. 216.6 millones, lo cual representó una disminución del 11.6% sobre el mismo periodo del año anterior. Al 28 de febrero de 2014 la producción acumulada de concreto fue de 369,229 metros cúbicos lo cual representó una disminución del 36.6% al compararlo con igual periodo del año anterior. Al mes de febrero de 2014 se habían producido 301.6 miles de toneladas métricas de cemento, reflejando una disminución del 11.8% sobre lo producido a esa misma fecha del año anterior.

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 indican 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 2013, la actividad turística ha mantenido un crecimiento positivo pero a un ritmo inferior al de años anteriores. La desaceleración económica a nivel internacional está afectando la llegada de visitantes al país. A septiembre del año 2013, el 77% de los visitantes eran turistas y el 23% llegaron en cruceros. El 70% de los visitantes entraron por el aeropuerto de Tocumen y en su mayoría procedían de los Estados Unidos, Colombia y Venezuela, El tiempo promedio de estadía de los turistas se ha mantenido estable en 8 días desde el año 2009. Sin embargo el gasto turístico por persona se ha incrementado durante los últimos 4 años. Los visitantes que llegan al país lo hacen por recreo, negocios y convenciones. La actividad turística se incrementó en 8.1% durante el año 2013 y se estima que se incrementarán en 10. % para el 2014.

Como resultado de los nuevos hoteles que se han estado construyendo, la oferta de cuartos disponibles ha superado la demanda existente. En el año 2011 el total de cuartos de hoteles disponibles era de 5,863, cantidad que se incrementó a 10,282 habitaciones para el año 2013. A

Esta situación ha resultado en una disminución en los porcentajes de ocupación hotelera que se ha mantenido alrededor del 56% para finales del 2013, lo cual reflejó una disminución del 3.9% sobre el promedio del año anterior. Además, resultado del exceso en la oferta de cuartos se ha producido una disminución en las tarifas promedio, las cuales se estima se han reducido entre el 20% al 45%, dependiendo de las características de los hoteles, lo cual les ha afectado su rentabilidad en un 12%. Se proyecta que esta situación se agravará por los próximos dos años en la medida que van terminando los nuevos hoteles actualmente en construcción.

El sector turístico es un conglomerado diverso cuyas actividades son muy interdependientes, por lo que es conveniente gestionar la promoción del destino integralmente. Contamos con buena conectividad aérea, aunque el costo de los pasajes con destino a Panamá es alto. Sin embargo, el costo de parar en Panamá para los pasajeros en tránsito es casi nulo.

Hay otras perspectivas positivas que esperamos incrementen la entrada de visitantes al país, como lo es el aumento de las rutas aéreas que conectan la ciudad de Panamá con varias ciudades Europeas. También se proyecta un aumento de los vuelos fletados que están llegando al país, especialmente hacia los aeropuertos de David y Río Hato. La apertura del Biomuseo y la construcción del nuevo Centro de Convenciones de Amador, para inicios del 2015, deberán promover la llegada de visitantes a corto y mediano plazo.

Al mes de febrero de 2014 habían entrado al país 414.7 miles de visitantes, lo cual reflejó un incremento de 4.5% sobre igual periodo del año anterior. El gasto turístico aumentó en 7.5% para esa misma fecha, lo cual beneficia la economía al incrementarse el ingreso de divisas y el consumo, sobre todo del comercio, restaurantes y las actividades de entretenimiento. Al mes de febrero de 2014 el gasto turístico acumulado se estimó en B/. 593,969,000, lo cual indica que a pesar de las condiciones externas no favorables, la actividad turística continua creciendo en nuestro país.

Es importante mencionar que la llegada de cruceros se ha recuperado, luego de una caída del 28% que se dio en el año 2012 con la salida de Royal Caribbean. En los primeros dos meses del año 2014 se estima que desembarcaron 115 mil pasajeros, lo cual representa un incremento de 4% sobre el año anterior. El movimiento de pasajeros de cruceros representa una entrada de B/. 45 millones para la economía local. El gasto promedio el viajero de crucero que visita Panamá se calcula en B/. 125, de los cuales B/. 62 se destinan a giras turísticas y el resto en compras de artesanías y recuerdos.

Al 31 de marzo del año 2014 la ocupación en los hoteles de primera había aumentado en 8.3% al compararlo con igual periodo del año anterior, mientras que en los hoteles de segunda se incrementó en 3.9%. Se consideran hoteles de primera aquellos que tienen más de 100 habitaciones con servicios completos de salones y otras amenidades.

El saldo de los Depósitos Bancarios Internos se incrementaron en 11.9% durante el mes de febrero de 2014, y los saldos de los Préstamos Internos aumentaron en 11.2% para esa fecha, 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 han establecido su residencia en Panama.

Al mes de febrero del año 2014 el Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) tuvo un incremento promedio del 4.35%, lo cual confirma que el crecimiento de la economía se ha desacelerado, pero continua siendo positivo. El índice de precios al consumidor tuvo un incremento del 3.3% al mes de marzo de 2014, lo cual refleja una disminución en la inflación comparada con el año anterior que era del 4.6%, para esa misma fecha.

#### **RESULTADOS CONSOLIDADOS:**

Nuestros ingresos totales para el primer trimestre del año 2014 sumaron B/. 25,779,293, reflejando una disminución del 31.61% sobre los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 37,696,719. Los ingresos fluctúan durante el año dependiendo de los resultados de las

diferentes unidades de negocios, algunas de las cuales tienen ciclos diferentes. Durante el primer trimestre del año 2014 los ingresos de las unidades de Servicios de Hoteles y los Alquileres de la Zona Procesadora aumentaron. Los ingresos del resto de las unidades de negocios fueron menores durante el primer trimestre del año 2014 comparados con los del trimestre anterior. Durante el primer trimestre del año 2014 los ingresos de algunas unidades de negocios se afectaron por el intenso clima electoral que se vivió en el país.

Las utilidades netas correspondientes al primer trimestre del año 2014 sumaron B/. 2,772,150., lo cual representó una disminución del 56.76% sobre las utilidades consolidadas de nuestras unidades de negocios del trimestre anterior, que sumaron B/. 6,421,196.

Durante el primer trimestre del año 2014 la unidad de Vivienda fue la que mayor contribución aportó a la utilidad consolidada del Grupo, seguida en su orden por la Zona Procesadora; Hoteles; Locales Comerciales; Financiamientos y Restaurantes. La unidad de Alquiler y Venta de Equipos reflejó pérdida durante el primer trimestre del año 2014. Los resultados de algunas unidades de negocios fueron afectadas por mayores costos laborales, resultado de la nueva escala de salario mínimo aprobada por el Gobierno Nacional. Estimamos que este impacto se irá diluyendo en la medida que se ajusten otros costos y se actualicen los precios de ventas.

Durante el primer trimestre del año 2014 las utilidades netas consolidadas representaron el 10.77% de los ingresos totales, reflejando una disminución sobre la del trimestre anterior, que fue del 17.03%. 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 primer trimestre del año 2014 ascendieron a B/.13,721,051, lo cual representó una disminución del 46.95%, al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/.25,862,554. 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 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. Además, durante el primer trimestre del año 2014 la tramitación de los permisos de ocupación se atrasó en Ingeniería Municipal, lo mismo que las aprobaciones de algunos P.H. por parte del MIVI. Estas situaciones afectaron la entrega de las viviendas durante el primer trimestre, y esperamos que la situación se normalice a partir del mes de mayo, concluido el periodo electoral.

El pasado 19 de septiembre de 2013 se aprobó la Ley número 63, mediante la cual se amplió el beneficio del régimen de intereses preferenciales para los préstamos hipotecarios de viviendas con valores entre los B/.40,000 y los B/. 80,000. Según la nueva ley se les reconocerá un subsidio del 4% en los intereses de los préstamos hipotecarios. Anteriormente este subsidio se aplicaba solo para viviendas con valores entre los B/. 40,000 y los B/. 65,000. El espíritu de la nueva ley es facilitar la compra de viviendas a familias de bajos recursos, mediante la reducción de las mensualidades que les corresponda pagar en sus hipotecas.

La venta de viviendas representó el 53.23% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2014.

Las utilidades netas obtenidas por la venta de viviendas durante el primer trimestre del año 2014 ascendieron a B/.2,098,656, lo cual representó una disminución del 67.20% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/. 6,410,843.

La razón por la cual la disminución en las utilidades fue muy superior a la reducción en las ventas, obedece en que en el sector de viviendas los gastos generales y administrativos son altos y relativamente fijos. No se varían en la misma proporción que los ingresos. En la medida que

las ventas aumentan el margen de utilidad se amplia. El margen de utilidad neta durante el primer trimestre del año 2014 fue de 15.33%, menor al del trimestre anterior que era de 24.79%. El margen de utilidad neta también se afecta dependiendo la composición de los valores de las viviendas que se venden durante el trimestre.

Durante el primer trimestre del año 2014 la utilidad neta correspondiente a la venta de viviendas (B/.2,098,656.) representó el 75.70% del total de las utilidades del Grupo UNESA (B/. 2,772,150), lo cual refleja que los márgenes de rentabilidad de esta actividad se mantienen muy positivos.

#### **RESTAURANTES:**

Los ingresos de nuestra unidad de restaurantes correspondientes al primer trimestre del año 2014, ascendieron a la suma de B/. 4,204,533, lo cual representó una disminución de 8.41% al compararlos con los del trimestre anterior, que sumaron B/. 4,590,956. Esta disminución la consideramos normal, considerando que los ingresos del último trimestre del año son los mayores, considerando las celebraciones del día de la madre, navidad, y año nuevo, que incrementan el consumo de los restaurantes en el mes de diciembre. Además, los ingresos del restaurante Fridays ubicado en Multiplaza Pacifica se afectaron por la instalación de nuevos restaurantes en dicho Centro Comercial, como fue el caso de “Ruby Tuesday” que es un competidor directo. Cuando un nuevo restaurante inicia operaciones, la cantidad de huéspedes generalmente es alta al inicio, situación que se va estabilizando con el transcurrir del tiempo.

Los ingresos de los restaurantes representaron el 16.31% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2014.

Durante el primer trimestre del año 2014 la actividad de los restaurantes reflejó una utilidad de B/. 5,207, suma muy inferior a la del trimestre anterior que fue de B/. 73,774. Esta disminución se produce por la baja en los ingresos; por el incremento en los costos laborales que se dieron durante el primer trimestre, resultado del aumento en el salario mínimo decretado por el Gobierno Nacional; y por las pérdidas del restaurante “Rosa Mexicano”.

Durante el primer trimestre del año 2014, todos nuestros restaurantes “Friday’s” tuvieron ganancias. En el caso del restaurante “Rosa Mexicano” se reflejaron pérdidas, pero menores a las del trimestre anterior, resultado de algunas medidas de controles de costos que se han estado implementando.

Las ganancias de los restaurantes representaron el 0.0187% del total de las utilidades del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2014. La utilidad neta de la unidad de Restaurantes representó el 0.01238% de sus ingresos durante el primer trimestre, inferiores a los del trimestre anterior que fue de 1.601%. Si consideramos solamente las operaciones de los restaurantes Friday’s, y eliminamos “Rosa Mexicano”, la utilidad neta de los Restaurantes durante el primer trimestre representaron el 5.02% de sus ingresos.

#### **HOTELES:**

Los ingresos de nuestros hoteles durante el primer trimestre del año 2014 fueron de B/. 2,961,489, lo cual representó un incremento del 28.26% al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/.2,309,035. Los ingresos de todos nuestros hoteles se incrementaron durante el primer trimestre, pero sobretodo los de “Playa Tortuga”, por ser época de turismo vacacional en Bocas del Toro. Los ingresos de la actividad hotelera en la ciudad de Panamá, continúan afectados resultado de que el volumen de visitantes que está llegando al país, no es suficiente para ocupar la cantidad de nuevos cuartos disponibles en el mercado. Para mantener los niveles de ocupación requeridos los hoteles han tenido que reducir sus tarifas, lo cual afecta negativamente los ingresos y las utilidades. En nuestro caso pudimos mantener niveles adecuados de ocupación en nuestros hoteles de la ciudad de Panamá, manteniendo bajas nuestras tarifas.

La ocupación promedio de nuestro Hotel ubicado en Amador fue de 77% durante el primer trimestre del 2014, reflejando un incremento de 27% al compararla con el promedio del trimestre anterior, que fue del 50%. En el hotel ubicado en El Dorado, el promedio de ocupación para el primer trimestre también se mantuvo en 77%, reflejando un incremento de 12% sobre la del trimestre anterior, que fue del 65%. En el Hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro, la ocupación promedio del primer trimestre fue del 94%, reflejando un incremento de 52% sobre la del trimestre anterior que fue del 42%. Es conveniente mencionar que la ocupación hotelera se afecta dependiendo de la temporada turística.

Los ingresos de los hoteles representaron el 11.49% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2014.

La actividad hotelera tuvo una ganancia de B/. 154,637. durante el primer trimestre del año 2014, lo cual se compara muy favorablemente con los resultados del trimestre anterior que tuvieron una pérdida de B/. 421,523. Las utilidades del primer trimestre reflejan la operación del hotel "Playa Tortuga", que tuvo una ganancia de B/. 175,171. Los hoteles ubicados en la ciudad de Panamá reflejaron una pérdida de B/. 20,534, lo cual consideramos positivo en vista del exceso de oferta de cuartos existente en la capital.

Las ganancias de los hoteles representaron el 5.57 % de las utilidades netas del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2014.

Durante el primer trimestre del año 2014 la actividad Hotelera tuvo un margen neto positivo de 5.22%, comparado favorablemente con el trimestre anterior que tuvo un margen neto negativo de 18.26%

#### **EQUIPOS:**

Los ingresos de la actividad de Alquiler y Venta de Equipos correspondientes al primer trimestre del año 2014 sumaron B/3,523,381, muy similares a los del trimestre anterior que ascendieron a B/. 3,575,955. Durante el primer trimestre del año 2014, el 33.68% del total de los ingresos los aportó la actividad de Alquiler de Equipos; el 56.28% correspondió a la Venta de Equipos; el 7.42% fueron Ventas de Repuestos; y el 2.62 % lo representaron Otros Servicios. Los ingresos por Venta de Equipos fueron inferiores a lo que habíamos proyectado, resultado de algunas situaciones puntuales que se dieron durante el primer trimestre. La campaña electoral redujo las compras del Gobierno Nacional; la incertidumbre que se ha presentado en el sector minero; y la paralización de los trabajos de la ampliación del Canal, afectaron nuestras ventas de equipos. A partir del mes de junio de 2013 dejamos de representar los equipos de la marca JCB, y para reemplazar estas ventas gestionamos la representación de nuevas líneas de quipos Chinos y Europeos. Los resultados de la promoción de estos nuevos equipos en el mercado deberán reflejarse en los ingresos de los próximos meses. Los ingresos por el Alquiler y Venta de Equipos representaron el 13.67% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2014.

Durante el primer trimestre del año 2014 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos tuvo una pérdida de B/. 62,147, superior a la del trimestre anterior que fue de B/. 53,518. El aumento de los salarios mínimos, decretado por el Gobierno Nacional a partir del mes de enero, incrementaron nuestros costos laborales.

Durante el primer trimestre de 2014 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos tuvo un margen negativo neto del 1.76%, un poco mayor al trimestre anterior que representó el 1.50% de sus ingresos.

#### **FINANCIAMIENTOS:**

Los ingresos por intereses y comisiones en financiamientos otorgados durante el primer trimestre del año 2014 fueron de B/. 373,787, muy similares a los del trimestre anterior, que

ascendieron a B/. 378,018. 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 31 de marzo de 2014 el monto total de la cartera de préstamos por cobrar sumaba B/. 15,216,789, levemente superior al saldo del trimestre anterior que era de B/. 15,178,612. Al finalizar el primer trimestre del año 2014 el 57.68% de la cartera correspondía a préstamos personales; el 41.24% a hipotecas, y el 1.08% eran préstamos comerciales. La morosidad reflejada en la cartera total era del 2.85% al 31 de marzo de 2014.

Los ingresos por financiamientos representaron el 1.45% de los ingresos totales del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2014.

Durante el primer trimestre del año 2014 la actividad de financiamientos reflejo una utilidad de B/. 73,532, lo cual representó una reducción del 42.77% al compararla con la del trimestre anterior que fue de B/. 128,479. En el primer trimestre del año 2014 se desarrolló una nueva campaña publicitaria, relacionada con la celebración de los 45 años de la financiera y el cambio de imagen de INCASA, con lo cual se incrementaron los gastos de publicidad y promoción. Además, el costo laboral aumentó debido a la implementación de los nuevos salarios mínimos decretados por el Gobierno Nacional a partir del mes de enero de 2014. A partir del segundo semestre se estarán ajustando las tasas y comisiones de los préstamos para cubrir el incremento de los costos.

Las utilidades de la actividad de financiamientos correspondientes al primer trimestre del año 2014, representaron el 2.65 % de las ganancias netas del Grupo UNESA. La utilidad neta de la actividad de financiamientos representó el 19.67% de sus ingresos durante el primer trimestre del año 2014, inferior al trimestre anterior que fue del 33.99%.

#### **ZONA PROCESADORA:**

Los ingresos de la Zona Procesadora para la Exportación correspondientes al primer trimestre del año 2014 sumaron B/. 565,496, suma muy superior a los del trimestre anterior, que fueron de B/. 369,736. Es importante aclarar que durante el primer trimestre del año 2014 se reflejo un ingreso extraordinario de B/. 218,192, correspondiente al reembolso recibido de la compañía de seguro por daños relacionados con un incendio que consumió una de nuestras galeras el pasado mes de septiembre de 2013. Si eliminamos los ingresos extraordinarios mencionados, el total se reduciría a B/. 347,304. 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 15 galeras disponibles para alquilar, que representan 20,431 metros cuadrados, las cuales se encuentran ocupadas por 19 empresas. Al 31 de marzo de 2014 manteníamos una ocupación del 100% en PANEXPORT.

Los ingresos de la Zona Procesadora representaron el 2.19%% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2014. Si eliminamos los ingresos extraordinarios relacionados con el pago de los daños de la galera incendiada, los ingresos de PANEXPORT representaron el 1.35% del total de los ingresos.

La utilidad neta realizada durante el primer trimestre del año 2014 fue de B/. 407,073, muy superior a la del trimestre anterior, que sumó B/. 195,979. Si eliminamos la utilidad extraordinaria relacionada con los reembolsos recibidos de la compañía de seguro, debido a la diferencia entre el valor en libros y lo reconocido como pérdida por el incendio, la utilidad neta hubiera sido de B/. 188,881. Los costos 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 14.66% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2014. Si eliminamos las utilidades extraordinarias resultado del cobro del seguro de la galera incendiada, las utilidades de PANEXPORT representaron el 6.8% del total de las ganancias del Grupo del primer

trimestre del año 2014. Las utilidades netas de la Zona Procesadora, eliminando la extraordinaria, representaron el 54.38% de los ingresos del primer trimestre del año 2014, muy similares al trimestre anterior que representaron el 53.01%.

#### CENTROS COMERCIALES:

Los ingresos por el alquiler de nuestros Centros Comerciales correspondientes al primer trimestre del año 2014 sumaron B/. 428,054, muy similares a los del trimestre anterior que fueron de B/. 429,590. 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 marzo de 2014, el % de ocupación de nuestros Centros Comerciales era del 97.6%.

Los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 1.66% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2014.

La utilidad neta de nuestros Centros Comerciales correspondiente al primer trimestre del año 2014 fue de B/. 107,814, lo cual representó un aumento del 36.48% al compararla con la del trimestre anterior que, que ascendió a B/. 78,995. Las utilidades netas de nuestros Centros Comerciales se afectan por la variación en los cánones de arrendamiento de nuestros clientes, por los costos financieros de las instalaciones, y los gastos de mantenimiento de los locales. Durante el cuarto trimestre del año 2013 los gastos se afectaron por la instalación de un nuevo sistema eléctrico en nuestro Centro Comercial de Plaza Mayorca. Además, los gastos del cuarto trimestre se afectaron por el descargo de cuentas de cobro dudoso.

Las utilidades netas de los Centros Comerciales representaron el 3.88% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2014. Las utilidades netas de los Centros Comerciales representaron el 25.19% de sus ingresos durante el primer trimestre del año 2014, superior al trimestre anterior que fue de 18.39%.

#### INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	31/03/04	31/12/13	30/09/13	30/06/13
Ventas de Viviendas	13,721,051.	25,862,554.	21,549,659.	18,485,492.
Ventas de Restaurantes	4,204,533.	4,590,956.	4,472,830.	4,491,621.
Alquiler y Venta de Equipos	3,523,381.	3,575,955.	3,282,112.	3,271,997.
Servicios de Hoteles	2,961,489.	2,309,035.	1,988,855.	2,095,019.
Alquiler de Locales Comerciales	428,054.	429,590.	471,527.	463,049.
Alquiler de Zona Procesadora	565,496.	369,736.	343,671.	332,424.
Intereses en Financiamientos	373,787.	378,018.	380,034.	424,985.

#### UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	31/03/04	31/12/13	30/09/13	30/06/13
Viviendas	2,098,656.	6,410,843.	3,843,350.	3,563,399.
Restaurantes	5,207.	73,774.	69,529.	76,498.
Equipos	(62,147)	(53,518)	(73,723)	111,535.
Hoteles	154,637.	(421,523)	(527,011)	(508,011)
Locales Comerciales	107,814.	78,995.	129,654.	129,130.
Zona Procesadora	407,073.	195,979.	191,454.	184,215.
Financiamientos	73,532.	128,479.	108,122.	238,176.

## 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/. 31.25	B/. 160,310,594.

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: Ninguna

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

Número autorizado de acciones: 1,000,000.

Número de acciones emitidas: ninguna

### 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 31 de marzo de 2014 teníamos bonos en circulación por un monto de US\$. 998,753. 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 31 de marzo de 2014 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 10,643,219.
- (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 31 de marzo de 2014 el valor total de los VCN's emitidos en circulación ascendía a la suma de US\$. 853,000.
  - (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 31 de marzo de 2014 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 31 de marzo de 2014 el monto de VCN's en circulación sumaban US\$. 14,195,000.
  - (6) Mediante resolución No. 316-017, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 12 de diciembre de 2007, se autorizo 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 31 de marzo de 2014 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 18,680,025.

- (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 31 de marzo de 2014 teníamos VCN's en circulación por un valor de US\$. 18,081,000.
- (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 31 de marzo de 2014 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 16,046,857.
- (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 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 31 de marzo de 2014 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. 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; galerías para la zona

procesadora; y para financiar cualquier otra inversión requerida por los negocios presentes y futuros del Grupo. Al 31 de marzo de 2014 teníamos bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$. 11,600,000.

**II PARTE**  
**RESUMEN FINANCIERO TRIMESTRAL**

ESTADO DE SITUACIÓN	31/03/14	31/12/13	30/09/13	30/06/13
<b>FINANCIERA</b>				
Total de Ingresos	25,779,293.	37,696,719.	32,599,849.	31,209,340.
Ventas totales.	24,410,454.	36,338,500.	31,293,456.	28,344,129.
Margen operativo.	10.77%	17.03%	11.44%	11.95%
Gastos Generales y Administrativos.	6,695,717.	7,106,335.	7,108,943.	6,439,715.
Utilidad o pérdida neta antes de impuesto.	3,084,047.	7,019,699.	4,653,096.	(1)5,192,137.
Utilidad o pérdida neta Acciones Emitidas y en circulación.	2,772,150.	6,421,196.	3,729,008.	(1)5,195,178.
Utilidad o Pérdida por Acción.	B/. 0.54	B/. 1.25	B/. 0.73	(1) B/. 1.01
Depreciación y Amortización	2,105,838.	2,005,647.	2,042,906.	2,020,025.

Notas:

(1) Durante el segundo trimestre del año 2013 se reflejó en el Estado de Resultados una utilidad no recurrente de B/. 1,467,580 , correspondiente a la venta de un terreno.

BALANCE GENERAL	31/03/04	31/12/13	30/09/13	30/06/13
Activo Circulante.	92,821,420.	102,032,252.	95,532,343.	88,879,486.
Activos Totales.	301,906,437.	305,163,453.	301,627,520.	298,761,867.
Pasivo Circulante.	61,126,669.	67,538,219.	67,207,807.	67,864,790.
Deuda a Largo Plazo.	73,596,431.	67,479,069.	67,153,481.	69,666,434.
Capital Pagado.	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.
Utilidades Retenidas.	113,760,690.	112,121,979.	106,834,143.	104,232,558.
Patrimonio Total.	162,869,986.	161,229,891.	155,941,911	153,340,097.

RAZONES FINANCIERAS	31/03/04	31/12/13	30/09/13	30/06/13
Dividendo/ Acción.	B/. 0.22	B/. 0.22	B/. 0.22	B/. 0.22
Deuda total/ Patrimonio.	0.85	0.89	0.93	0.95
Capital de Trabajo.	31,694,751.	34,494,033.	28,324,536.	21,014,696.
Utilidad Operativa/ Gastos Financieros.	3.60	5.73	5.05	5.03

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 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 exonera 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

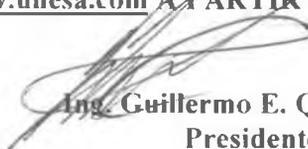
se pagará el 2.5%. En el caso de la venta de locales comerciales, la tasa a pagar como impuesto sobre la renta será del 4.5%. Estas tarifas solo se aplican para la primera venta de viviendas y locales comerciales nuevos. Este impuesto será pagado con anterioridad a la fecha de la inscripción de la escritura 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.

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. Sin embargo, hasta el mes de enero de 2014 el Municipio der Panamá nos ha pagado la suma de B/. 700,335.51, como abono a la cuenta adeudada por el DIMAUD. Luego de cancelarse el resto de la deuda pendiente por B/.543,223.72, desistiremos del proceso legal.

### III PARTE INFORMES FINANCIEROS ADJUNTOS

ESTE INFORME ESTÁ DISPONIBLE PARA SU CONSULTA EN LA SIGUIENTE  
DIRECCIÓN [www.unesa.com](http://www.unesa.com) A PARTIR DEL DÍA 28 DE MAYO DE 2014.

  
Ing. Guillermo E. Quijano Jr.  
Presidente